

**GEMEINDE SCHEMMERHOFEN**

**BEBAUUNGSPLAN " UNTERRAIMLING "**

**B E G R Ü N D U N G**

**LANDSIEDLUNG Baden-Württemberg GmbH**

## **B E G R Ü N D U N G**

---

### **1. Erfordernis der Planaufstellung**

#### **1.1 Ausgangslage**

Aufgrund eines dringenden Bedarfs an Wohnbauland und einem weiter anhaltenden Bevölkerungszuwachs ergibt sich die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Ortsteils Schemmerberg sind aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten stark eingeschränkt. Für die bauliche Weiterentwicklung des Ortes und zur Entwicklung eines Ortsrandes ist das Gebiet "Unterraimling" geeignet. In der anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird die Gesamtfläche als Wohnbaufläche dargestellt.

### **2. Flächennutzungsplan**

Das Baugebiet "Unterraimling" ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan zum Großteil als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich im südlichen Gebietsteil werden Randbereiche der ehemaligen Bauschuttdeponie mit einbezogen. Diese Bereiche sind als nicht überbaubare Grundstücksflächen vorgesehen. In der anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird die Gesamtfläche als Wohnbaufläche dargestellt.

### **3. Plangebiet**

#### **3.1 Lage und Abgrenzung**

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Rand des Ortes und grenzt im Norden an bestehende Wohnbebauung an. Im Westen und Süden grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft an, im südlichen Bereich handelt es sich um eine ehemalige Bauschuttdeponie (davor Kiesgrube).

Die Deponie wurde von 1982 bis 1997 genutzt. Verfüllt wurde unbelasteter Bauschutt. Dem Gebiet ist kein Wasserschutzgebiet zugeordnet. Es stehen quartäre und terziäre Grundwasservorkommen an.

Das Planungsgebiet wird insgesamt durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes begrenzt.

### 3.2 Topographie

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um einen Nordhang. Die Höhenverhältnisse bewegen sich zwischen 518 m und 536 m über NN.

### 3.3 Oberflächenbeschaffenheit

Das Gebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Als Nutzungen sind Dauergrünland und Gartenflächen vorhanden.

### 3.4 Besitzverhältnisse

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde Schemmerhofen.

## 4. **Städtebauliches Konzept**

### 4.1 Charakteristik des Ortsbildes

Um den Altort Schemmerberg haben sich eigenständige Neubaugebiete entwickelt. Diese Neubaugebiete weisen eigenständige, klare geometrische Strukturen auf. Die Dachlandschaft der angrenzenden Siedlungsfläche ist durch Satteldächer, die Gebäudestruktur weitgehend durch freistehende Einzelbaukörper geprägt.

### 4.2 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept rundet die bestehende Bebauung ab und stellt durch eine intensive Bepflanzung der Randzonen eine Einbindung der Bebauung in die Landschaft her.

### 4.3 Erschließungskonzept

Die durchschnittliche Hangneigung im Gebiet liegt bei ca. 15 bis 19 %. Dadurch liegen erschwerte Erschließungsverhältnisse vor. Die Steigungsverhältnisse in den Zufahrtsstraßen liegen bei ca. 12 bis 14 %.

Die Erschließung des Gebietes ist über einen Straßenanschluß an die Ortsstraße "Alzheimer Straße" geplant. Dazu wird der bestehende landwirtschaftliche Weg im Nordwesten des Gebietes als Zufahrtsstraße ausgebaut. Ein weiterer Anschluß ist über einen schmalen Zufahrtsweg im Nordosten vorgesehen.

Das Erschließungskonzept sieht eine Straßenschleife, die am nördlichen Plangebietsrand geführt wird, vor. Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke sind kleine Wohnstiche vorgesehen. Der im Osten liegende landwirtschaftliche Fahrweg wird ausgebaut.

Die Ausbildung der Zufahrtsstraße, als auch der Wohnstraße, ist als Tempo-30-Zone mit abgesenktem, eigenständigem Gehwegbereich vorgesehen. Geplant ist, die Zufahrtsstraße im Nordosten als Einbahnstraße mit Fahrtrichtung in das Wohngebiet auszuweisen. Die Zufahrtsstraße im Nordwesten hat eine Regelbreite von 6,50 m, die Wohnstraße hat eine Regelbreite von 6,00 m. Im Straßenraum der Wohnstraße werden öffentliche Stellplätze zur Verfügung gestellt, Straßenbäume gliedern den Straßenverlauf.

#### 4.4 Freiflächenkonzept

Aufgrund der gebietstypischen Freiraumstruktur wurde auf eine landschaftsgerechte Einbindung besonderen Wert gelegt. Daher ist zur freien Landschaft ein Pflanzstreifen mit gebietstypischen Bäumen und Sträuchern auf privater Fläche vorgesehen.

Weiterhin sieht das Durchgrünungskonzept auf privater Fläche eine Mindestdichte an Baumpflanzungen vor.

Vorgesehen sind desweiteren Straßenbäume, sie bilden das Grundgerüst der Durchgrünung des neuen Wohngebietes.

### 5. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

#### 5.1 Bebauung

##### 5.1.1 *Art der baulichen Nutzung*

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung wird das gesamte Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Einige allgemein zulässige und ausnahmsweise zulässige Nutzungen wurden ausgeschlossen, da sie nicht zur geplanten Nutzung passen. Der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes bleibt insgesamt gewahrt. Für die ausgeschlossenen Nutzungen sind an anderer Stelle Flächen vorhanden.

##### 5.1.2 *Maß der baulichen Nutzung*

Als Maß der zulässigen Verdichtung wurde die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die GRZ in den einzelnen überbaubaren Flächen überschreitet nicht die Höchstgrenze gemäß § 17 BauNVO.

Die Festsetzung einer Geschosflächenzahl wird aus erschließungsbeitragsrechtlichen Gründen (Beitragssatzung) benötigt.

Die Gebäudehöhen wurden durch die max. Traufhöhe und die max. Firsthöhe sowie die Festlegung der Dachneigung für jedes Baufenster (vgl. Nutzungsschablone) bestimmt.

Bei der Festlegung der Trauf- und Firsthöhe wurde der städtebauliche Gesichtspunkt der möglichst optimalen Einbindung in das Landschaftsgefüge zugrunde gelegt.

### 5.1.3 *Bauweise*

Die Bebauung ist in abweichender Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise, vorgesehen.

Die Bauweise sieht eine Einzelhausbebauung vor. Durch diese Festlegung soll erreicht werden, daß als Ortsabschluß eine Verzahnung mit der Landschaft entsteht. Daher wurde die Länge dieser Hausformen auf max. 14,00 m begrenzt.

### 5.1.4 *Bauliche Gestaltung*

Um ein möglichst einheitliches städtebauliches Gesamtbild zu erhalten, soll die Dachneigung der Wohngebäude - wie im angrenzenden Wohngebiet - zwischen 28 ° und 35 ° betragen.

Glänzende Bedachungsmaterialien und Metalldächer sind als Eindeckmaterialien nicht zugelassen, weil sie nicht der ortstypischen Dacheindeckung entsprechen bzw. eine Lärmbelästigung darstellen können.

### 5.1.5 *Nutzung der Möglichkeiten der Solarenergiegewinnung*

Um die Möglichkeiten der Solarenergiegewinnung zu unterstützen, werden zwei Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf den Dachflächen sind Sonnenkollektoren zulässig. Sie müssen jedoch gestalterisch integriert werden.

### 5.1.6 *Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke*

Zur Wahrung des Landschaftsbildes sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf den unbebauten Flächen nur bis zu 1,50 m zulässig.

Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen sind nicht ortstypisch und werden daher ausgeschlossen.

### 5.1.7 *Drainagewasser*

Mit dem Ziel der Entlastung der Kläranlage ist das Drainagewasser der Fundamententwässerung auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern.

### 5.1.8 *Gestaltungsfestsetzungen*

Die anderen Festsetzungen zur Gestaltung (Dachaufbauten/Dacheinschnitte, Fassadengestaltung, Errichtung und Gestaltung von Garagen und überdachten Stellplätzen, Automaten und Werbeanlagen) richten sich nach der Eigenart der näheren Umgebung.

## 5.2 Bebauung und Eingriff

Durch das am 01.01.1998 in Kraft getretene Baugesetzbuch wurde auch das Verhältnis von Bauleitplanung und naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung auf eine

neue rechtliche Grundlage gestellt. Die umweltschützenden Belange in der Abwägung sind nun in das Baugesetzbuch integriert und in einer eigenen Vorschrift zusammengefaßt (§ 1 a BauGB).

Die Bewältigung der Ausgleichsproblematik wird im folgenden verbal-argumentativ dargestellt, wobei für die Flächenbilanzierung eine zusätzliche Bewertung erfolgt ist. Dieses Bewertungsverfahren ist die "Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft" - **Hessische Richtlinie**.

Grundlage des Verfahrens ist ein Bewertungsmaßstab, der seine Legitimation darin findet, mit wissenschaftlichen Methoden eine nachvollziehbare Wertliste darzustellen. Jedem Nutzungs- und Biotoptyp wird dabei ein bestimmter Grundwert pro qm zugeordnet. Die Wertliste wird bei der Nutzungs- und Biotoptypenbeschreibung sowie der Bewertung aller geplanten Eingriffe angewandt. Sie gilt in Baden-Württemberg nicht verbindlich, wird aber vom Landratsamt Biberach anerkannt.

### 5.2.1 Bestand

Im Plangebiet sind als Nutzungen intensiv genutztes Dauergrünland sowie Gartenflächen mit einzelnen Bäumen vorhanden.

Bestandsbewertung nach der hessischen Richtlinie:

<b>Nutzungs- / Biotoptyp nach Biotopwertliste</b>	<b>Wertpunkte je qm</b>	<b>Flächenanteil je Biotop- / Nutzungstyp in qm</b>	<b>Biotopwert</b>
Straße bzw. Asphaltweg (10.510)	3	1.690	5.070
Grasweg (10.610)	21	540	11.340
Grünlandvegetation mit vereinzelt Bäumen (06.320)	27	11.262	304.074
<b>Gesamt</b>		<b>13.492</b>	<b>320.484</b>

### 5.2.2 Konfliktanalyse

*Folgende Eingriffe sind zu sehen:*

- ◆ Versiegelung durch Bebauung, Nebenflächen und Verkehrswege sowie der damit verbundene Eingriff in den Naturhaushalt (starke Beeinträchtigung)
- ◆ Eingriffe in das Bodengefüge (starke Beeinträchtigung im Bereich der überbauten/versiegelten Flächen; geringe Beeinträchtigung im Bereich der Hausgärten)
- ◆ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (mittlere Beeinträchtigung)
- ◆ Verlust landwirtschaftlicher Flächen (mittlere Beeinträchtigung)
- ◆ Verlust an Kalt- bzw. Frischluftproduktionsfläche (mittlere Beeinträchtigung)

### 5.2.3 Eingriffsminimierung

*Zur Minimierung der unvermeidbaren Eingriffe ist vorgesehen:*

Durch die Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen sowie der Dachneigungen wird die maximale Gebäudehöhe begrenzt, hiermit kann die Fernwirkung der Landschaftsbildbeeinträchtigung minimiert werden.

Der Versiegelungsgrad wird durch eine geringere als nach § 17 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl minimiert.

Zur Einfriedigung von Grundstücken sind lebende Einfriedigungen zulässig sowie darin eingezogene Drahtzäune bis 1,20 m und Holzlattenzäune bis 0,8 m Höhe. Damit soll eine intensive Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet und der Charakter des Naturraumes erhalten bleiben.

Sockelmauern gegen den Außenbereich werden ausgeschlossen: eine Barriere für die Fauna (insbesondere Kleinsäuger) zwischen dem Plangebiet und der freien Landschaft wird dadurch vermieden.

### 5.2.4 Ausgleichskonzept

*Zum Ausgleich der nicht vermeidbaren und bereits minimierten Eingriffe ist vorgesehen:*

Die geplante Bebauung wird mit einem Pflanzgürtel in die Landschaft eingebunden. Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Entlang der westlichen und südlichen Grenze wird eine flächenmäßige Festsetzung betreffend der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privater Fläche getroffen.

Die privaten Flächen werden in hohem Maße begrünt, je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist neben Sträuchern und Gehölzen mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die öffentliche Grünfläche wird landschaftsgärtnerisch gestaltet und dauerhaft unterhalten.

Entlang der geplanten Wohnstraße werden Laubbäume gepflanzt.

Für sämtliche Anpflanzungen ist die Verwendung von heimischen und standortgerechten Arten empfohlen. Die Ziff. V. Anhang des Textteiles beinhaltet Pflanzlisten und Pflanzempfehlungen, um eine optimale Pflanzenauswahl sowie Empfehlungen zur Verwirklichung des Ausgleiches zur Verfügung zu stellen.

5.2.5 Eingriffsbewertung und Bilanzierung nach der Hessischen Richtlinie

<b>Nutzungs-/ Biotoptyp nach Biotopwertliste</b>	<b>Wertpunkte je qm</b>	<b>Flächenanteil des Nutzungstyps</b>	<b>Biotopwert</b>
Asphaltflächen (10.510)	3	3.489	10.467
• Straße • Gehweg • Stellplätze		3.154 307 28	
Flächenversiegelung durch Bebauung incl. Nebenanlagen (10.510)	3	4.657	13.971
Freiflächen im Bereich der Grundstücke (Haus- und Ziergärten) (11.221)	14	4.214	58.996
<b>Private Grünflächen</b>			
Pflanzgebot 1 Standortgerechte Gehölzpflanzung (02.400)	27	892	24.084
<b>Verkehrsrgrün</b>			
Baumpflanzungen entlang Erschließungsstraße (11.221)	14	20	280
<b>Öffentliche Grünfläche</b>			
Pflanzgebot 2 (11.221)	14	220	3.080

**Gesamt****13.492****110.878**

Über den Vergleich der Summen der Werteinheiten kann die Wertveränderung des Plangebietes gegenüber dem Bestand ermittelt werden.

**Differenz Bestand zu Bebauungsplan : 209.606 Werteinheiten**

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. des Defizits von 209.606 Werteinheiten wird eine Ausgleichsmaßnahme auf dem Gelände der ehemaligen Bauschuttdeponie festgesetzt, die in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt wird. Die Ausgleichsmaßnahme ist im Aktenvermerk vom 23.04.1998 (s.Anlage) definiert und Bestandteil des Textteils zum Bebauungsplan.

## 6. Erschließungseinrichtungen

### 6.1 Verkehrerschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über einen neuen Straßenanschluß an die Ortsstraße "Alzheimer Straße". Ein weiterer Anschluß ist über den Schützenweg vorgesehen.

Zur Sicherheit des Verkehrsablaufs sind Garagentore, vor denen kein Stauraum eingehalten werden kann, mit einer automatischen Öffnungseinrichtung auszustatten.

### 6.2 Ruhender Verkehr

Im Planungsgebiet werden 4 öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Dies entspricht einer Anzahl von ca. 0,28 Stellplätze je Wohneinheit.

### 6.3 Stellplatzverpflichtung

Aufgrund der Lage des Plangebietes im ländlichen Raum wird eine Stellplatzverpflichtung von 2,0 Stellplätzen oder Garagen für jede Wohnung festgesetzt.

Dies ist erforderlich, da die überwiegende Anzahl der zukünftigen Bewohner zum Arbeitsplatz in andere Orte pendelt bzw. das Plangebiet sich fern vom Versorgungsbereich des Ortes befindet und eine ÖPNV-Anbindung nicht gegeben ist. Es ist davon auszugehen, daß überwiegend 2 Pkw's pro Haushalt benötigt werden.

Im öffentlichen Straßenraum ist ein abgesenkter Gehwegbereich vorgesehen. Die Stellplatzverpflichtung soll ein "Zuparken" dieses Bereiches verhindern.

### 6.4 Wasserversorgung

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung ist durch Anschluß an das öffentliche, zentrale Wasserversorgungsnetz gesichert.

### 6.5 Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist durch entsprechende Einleitung der anfallenden Abwässer in das vorhandene Kanalnetz möglich.

### 6.6 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes wird neu verlegt.

## 7. Bodenordnung

Sämtliche Grundstücke des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Eine Baulandumlegung nach den Bestimmungen der §§ 45 - 79 BauGB ist daher nicht erforderlich.

8. Städtebauliche Daten

Brutto-Bauland	12.200 m <sup>2</sup>	100 %
abzügl. Verkehrsflächen (Erschließungsstraße, öffentliche Parkierung, Verkehrsrgrün, Fußwege)	2.580 m <sup>2</sup>	21 %
Öffentliche Grünflächen	244 m <sup>2</sup>	2 %
<b>Netto-Bauland</b>	<b>9.376 m<sup>2</sup></b>	<b>77 %</b>

**Gefertigt:**

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH  
 Weimarstraße 25 - Ott, Dipl.-Ing.  
 Grünordnerische - Mändle, Dip.Ing. (FH)  
 Festsetzungen

Stuttgart, den 20.03.1998, ergänzt: 30.06.1998