

Gemeinde Schemmerhofen – OT Schemmerberg
Kreis Biberach

Bebauungsplan Wohnbaugebiet „Alzheimer Straße“

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

Aufgestellt:

Biberach, 09.09.2013

WASSER-MÜLLER

Ingenieurbüro GmbH
Jarekstraße 7 + 9
88400 Biberach / Riß
KM 12-7030

Anerkannt:

Schemmerhofen, 09.09.2013

Gemeinde Schemmerhofen

Hauptstraße 25
88433 Schemmerhofen



Inhaltsverzeichnis

1	Begründung	3
1.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
1.2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.3	Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
1.4	Städtebauliches und Konzept der Grünordnung	4
1.4.1	Städtebau	4
1.4.2	Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen	5
1.5	Erschließung	5
1.6	Bodenordnung	5
1.7	Geologie	6
1.8	Altlasten.....	6
1.9	Flächenbilanzen	7
1.10	Lärmschutz.....	7
1.11	Weitere Erläuterungen zur geplanten Erschließung.....	7

1 Begründung

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das geplante Baugebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan nur mit einer Teilfläche berücksichtigt. Der westliche sowie der südliche Bereich liegen außerhalb der Flächennutzungsplanabgrenzung. Die Teilfläche ist als Wohnbaufläche im FNP dargestellt. Im Parallelverfahren erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans. Hier soll der die zusätzliche Wohnbaufläche an einer anderen Stelle der Ortslage Schemmerberg entnommen werden. Die 1. Anhörung zur FNP-Änderung ist bereits erfolgt

Der Eingriff in die Natur wird durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sowie durch eine externe Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen.

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Bauplätze aus den bisherigen Wohnbauflächen sind größtenteils verkauft. Eine Bereitstellung von Bauflächen für junge Familien aus dem Ort ist deshalb dringend erforderlich.

Die Planung sieht vor, die vorhandene Bebauung Unterraimling in westlicher Richtung weiterzuentwickeln. Die notwendigen erschließungstechnischen Maßnahmen sind mit geringem Aufwand möglich.

1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 501/1, 542, 544, 545, 546 und 548 sowie eine Teilfläche vom Flurstück 548/1 S.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 2,8 ha und liegt am westlichen Rand der Ortslage von Schemmerberg.

- Am nördlichen Rand grenzt die Kreisstraße K 7596 an.
- Auf der Ostseite schließt das Baugebiet Unterraimling an
- Im Süden grenzt eine Ackerfläche an
- Am westlichen Rand liegt die Kreisstraße 7527 bzw. im südwestlichen Bereich landwirtschaftliche Nutzflächen

Beim Plangebiet handelt es sich im Süden um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche, im mittleren Bereich ist eine Monokultur aus Fichten (Weihnachtsbäume) angepflanzt, unterhalb davon ist eine Streuobstwiese aus älteren Bäumen bestehend. An der Hangunterkante liegen landwirtschaftliche genutzte Wiesenflächen.

Topographisch fällt das Gebiet in nördlicher bzw. nordwestlicher Richtung um rd. 26 m ab.

Im Südwesten grenzen starke Geländeverwerfungen mit landschaftsbildprägendem Baum- und Strauchbestand an das Plangebiet an. Diese Flächen sind als Biotop nach § 32 NatSchG eingetragen.

Bedingt durch die Kreisstraßen sind Anbauverbote einzuhalten. In Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung kann an den Kreisstraßen das Anbauverbot von 15 m auf 10 m reduziert werden.

1.4 Städtebauliches und Konzept der Grünordnung

1.4.1 Städtebau

Von der LBBW Immobilien Landsiedlung GmbH wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt. Die geplante Bebauung soll sich harmonisch in den Hang einfügen und den zukünftigen westlichen Ortsrand von Schemmerberg bilden. Bei der Planung ist die Fernwirkung des Baugebiets von großer Bedeutung. Um einen sanften Übergang zwischen der bebauten Ortslage und der freien Landschaft herzustellen, ist eine intensive Eingrünung nach Westen und Süden vorgesehen.

In Anlehnung an den Bestand und um die Gebäude harmonisch in den Hang zu integrieren, sind die Häuser im unteren Bereich des Hanges als zweigeschossige Gebäude geplant. Nach Süden hin wird die Bebauung als eingeschossige Gebäude berücksichtigt, um einen sanften Übergang zur freien Landschaft herzustellen.

Das geplante Wohnbaugebiet bildet die westliche Fortsetzung des bestehenden Baugebietes. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die bestehende „Raimlingstraße“. Die Hauptgebiete werden mittels Ringstraßen an der Raimlingstraße angebunden. Die südlichen Baugrundstücke können über die obere Ringstraße und den daran anschließenden Stichstraßen erreicht werden. Optional besteht an der südwestlichen Stichstraße die Möglichkeit zur Baugebietserweiterung Richtung Süden.

Die Nutzung wird als allgemeines Wohnbaugebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den vorherigen Abschnitten. Die Obergrenzen nach §17 BauNVO werden nicht überschritten.

1.4.2 Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für den Eingriff in die Natur sind Festsetzungen innerhalb des Gebietes enthalten. Zusätzlich wird der Eingriff durch den Bau eines Fischaufstiegs am Mühlbach in Schemmerhofen (Flst. 166, Gemarkung Aufhofen) ausgeglichen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann durch folgende interne Maßnahmen kompensiert werden:

- a) Pkw-Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen
- b) Pflanzgebot von großkroniger Laubbäumen auf den Baugrundstücken
- c) Anlegen eines Pflanzstreifens zur Abgrenzung gegenüber dem Außenbereich [Privatflächen]

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt zeitnah.

1.5 Erschließung

- Die verkehrsmäßige Anbindung des geplanten Gebietes erfolgt über die bestehende Raimlingstraße von der K 7596 (Alzheimer Straße) aus.
- Die Trinkwasserversorgung kann über den Anschluss an das vorhandene Netz gesichert werden. Der Nachweis (Löschwasserversorgung) muss noch erbracht werden.
- Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet, der über den AZV-Sammler zur Kläranlage Schemmerberg führt. Das Niederschlagswasser wird über das nördlicher der Kreisstraße 7596 angeordnete Retentionsbecken gedrosselt in die vorhandene Dole eingeleitet, die in rd. 500 m Entfernung in die Riß mündet.
- Als interne Ausgleichsmaßnahme sind Pflanzgebote im Bebauungsplan festgeschrieben.
- Die Stromversorgung durch die EnBW und das Telekommunikationsnetz durch die Telekom ist sichergestellt.
- Ein Gasversorgungsnetz ist nicht vorhanden, an das das Plangebiet angeschlossen werden könnte.

Die Straßenbreite wurde mit 6,0 m zuzüglich einem 1,50 m breiten Gehweg. Die Stichstraße ist 4,5 m breit.

1.6 Bodenordnung

Die benötigten Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Schemmerhofen.

1.7 Geologie

Zur Beurteilung der Bodenverhältnisse wurde im September 2012 ein geologisches Gutachten beauftragt. Im Plangebiet wurden sieben Rammkernbohrungen von bis zu acht Meter Tiefe durchgeführt. Diese Aufschlüsse wurden noch um acht schwere Rammkernsondierungen ergänzt.

Mit den abgeteufte Aufschlüssen konnten folgende generalisierte Schichtenabfolge ermittelt werden: Mutterboden – Aueablagerungen – Verwitterungsdecke – Moräneablagerungen – Molasse.

Im Bereich des geplanten Retentionsbeckens wurden nach einer ca. 30 cm starken Mutterbodenschicht bis zum Ende der Aufschlusstiefe in sieben Meter Tiefe nur Aueablagerungen angetroffen werden.

Dagegen steht im Baugebiet nach der Mutterbodenschicht die Verwitterungsdecke in unterschiedlicher Mächtigkeit (1,40 bis 4,0 m) an. Im oberen Hangbereich wurden in größerer Tiefe noch Moränenkiese aufgeschlossen werden.

Das Grundwasser konnte nur im geplanten Bereich des Retentionsbeckens angetroffen werden. Hier liegt das Grundwasser unter dem bindigen Auelehm in gespannter Form vor. Bei den Aufschlussarbeiten ist der Grundwasserspiegel bis rd. 3,0 m unter die Geländeoberkante angestiegen. Im Bereich des Baugebiets wurde kein Grundwasser angetroffen.

Zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers wurden drei Versickerungsversuche nördlich der Kreisstraße durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass der anstehende Untergrund für eine Versickerung nicht geeignet ist.

1.8 Altlasten

Altlasten sind der Gemeinde Schemmerhofen in diesem Bereich nicht bekannt. Auch bei der geotechnischen Untersuchung konnten keine Auffälligkeiten festgestellt werden. Im Bereich der Bohrungen wurden keine künstlichen Auffüllungen angetroffen.

1.9 Flächenbilanzen

Baugrundstücke	21.835 m ²	76,1 %
Privates Pflanzgebot	1.315 m ²	4,6 %
Öffentliche Straßen incl. Fußwege	4.980 m ²	17,4 %
Öffentliche Grünfläche	565 m ²	2,0 %
Fläche Geltungsbereich	28.695 m ²	100,00 %

1.10 Lärmschutz

Von der Gemeinde Schemmerhofen wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen. In diesem Gutachten ist die Verlegung des Ortschildes - wie mit der Straßenverkehrsbehörde festgelegt - um rd. 45 m Richtung Westen berücksichtigt. Ergebnis ist, dass für die Baugrundstücke entlang der Kreisstraße K 7596 (Altheimer Straße) maximal der Lärmpegelbereich (LPB) II.

Zur Minderung des von den qualifizierten Straßen ausgehenden Verkehrslärms sind bei der Bebauung für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenbereiche passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. Es wird empfohlen, im Einzelfall eine schalltechnische Beurteilung durchzuführen.

Für alle weiteren Baugrundstücke werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 nicht erreicht.

1.11 Weitere Erläuterungen zur geplanten Erschließung

Es ist geplant, das Gebiet im Trennsystem zu entwässern. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Altheimer Straße eingeleitet. Das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wird über ein geplantes Retentionsbecken nördlich der Kreisstraße gedrosselt in eine bestehende Bachdole eingeleitet, die in rd. 400 m Entfernung in die Riß mündet.

Der hydraulische Nachweis der bestehenden Bachdole hat ergeben, dass eine Drosselabflussmenge von 25 l/s aus dem geplanten Baugebiet schadlos abgeleitet werden kann. Das Außeneinzugsgebiet, das Richtung Ortsrandlage Schemmerberg entwässert ist rd. 160 ha groß. Bei einem 100-jährigen Niederschlagsereignis fließen hier rd. 2400 l/s Richtung Ortslage.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in die Bachdole ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, während für die Schmutzwassereinleitung ein Benehmen ausreichend sein wird.

Damit keine Schwermetalle in das Gewässer eingeleitet werden, wurden für die Dachbedeckungen entsprechende Festsetzungen [keine blanken Metalle] im Bebauungsplan getroffen.

Die Wasserversorgung für das betrachtete Gebiet ist möglich, der Löschwasserbedarf ist noch nachzuweisen.