
Gemeinde Schemmerhofen
Ortsteil Ingerkingen



BEBAUUNGSPLAN

„Pfahlwiesenstraße II“

Begründung

Planstand : 19.09.2016



Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1 Teil I - Allgemeine Begründung

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Ingerkingen als Mischgebiet ausgewiesen. Die Abweichung vom FNP mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes anstatt eines Mischgebietes ist aufgrund der umgebenden Bebauung vereinbar. Bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird die Änderung/Anpassung von Misch- in Wohngebiet eingearbeitet.

Der Bebauungsplan wird über § 13a, als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Gemeinde sieht den betrachteten Geltungsbereich, durch seine Lage innerhalb der Ortslage als Innenbereichsverdichtung. Der Geltungsbereich wird fast vollständig von Bebauung bzw. angrenzenden Bebauungsplänen umfasst.

Die Erstellung einer Umweltprüfung / eines Umweltberichtes entfällt. Es entfällt auch der Nachweis eines naturschutzrechtlichen Ausgleiches des Eingriffs in die Natur und Landschaft (Ökobilanz).

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In Schemmerhofen/Ingerkingen ist der Bedarf an Wohnbauflächen permanent vorhanden. Derzeit sind kaum mehr freie Bauplätze im Eigentum der Gemeinde. Über den vorliegenden Bebauungsplanentwurf kann die Gemeinde weiterhin eine geordnete Erschließung gewährleisten. Der vorliegende Bebauungsplan rundet den westlichen Rand der Ortslage ab. Die Gemeinde schließt hier eine Bebauungslücke über einen geordneten Bebauungsplan und greift hiermit auch einer zulässigen Bebauung nach §34 BauGB vor.

1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,51 ha.

Das Plangebiet liegt im Süd-westlichen Bereich der Ortslage Ingerkingen.

- Nördlich an das Plangebiet grenzt ein Fußweg (über dem verdolten Rotbach) an; danach ist die bestehende Bebauung aus der Ortslage vorhanden.
- Westlich befinden sich der Rotbach und landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen.
- Südlich schließt das Plangebiet an die bestehende Pfahlwiesenstraße an; danach folgt die Bebauung der Pfahlwiesenstraße.
- Im Osten schließt das Gebiet direkt an die bestehende Bebauung an.

Beim Plangebiet handelt es sich um derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiesenflächen.

Topographisch ist das Plangebiet eine leicht schräge Ebene, mit geringem Gefälle von Süd nach Nord.

1.4 Einschränkungen

Westlich grenzen an den neuen Geltungsbereich landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen, mit den damit verbundenen Geruchsimmissionen an.

Nördlich grenzt an den Geltungsbereich die Überflutungsfläche des HQ₁₀₀ aus den Hochwassergefahrenkarten der LUBW an. In diese Fläche wird nicht eingegriffen. Auch Böschungsangleichungen auf diesen Bereich sind nicht zugelassen.

Die vom Amt für archäologische Denkmalpflege angeregten Suchschlitze innerhalb der Anmoorschicht werden vor den Arbeiten am geplanten Versickerungs-/Retentionsbecken ausgeführt. Für das Versickerungs-/Retentionsbecken, welches außerhalb des Geltungsbereiches liegt, wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens eine Genehmigung im Zuge der Erschließungsplanung beantragt.

1.5 Städtebauliches Konzept und Konzept Grünordnung

Im Rahmen der Festsetzungen und der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan werden nur wendige Elemente festgesetzt. Die geplante Bebauung soll sich relativ frei entfalten können.

Die Festsetzungen wurden zum größten Teil aus dem Bebauungsplan „Goldshofen“ übernommen. Die hier vorhandenen Vorgaben zur Bebauung haben sich bewährt und die Gemeinde möchte die hier zugelassene Bebauung im vorliegenden Plangebiet fortsetzen. Sie entsprechen dem städtebaulichen Erscheinungsbild, welches von der Gemeinde geplant ist.

Als Ausgleich für den Eingriff in die Natur sind entsprechende Festsetzungen für die privaten Bauquartiere im Textteil enthalten.

Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum ökologischen Ausgleich werden aufgrund des gewählten Verfahrens nicht bilanziert.

Nördlich des Geltungsbereiches ist geplant, innerhalb der Erschließungsplanung ein Retentions-/Versickerungsbecken herzustellen. Die Ausgestaltung des Beckens sowie die erforderlichen Genehmigungen hierzu (wasserrechtliche Genehmigung und Ausnahme nach §78 (1) Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz) werden im Erschließungsprojekt festgelegt.

Im Bestand ist die Fläche derzeit als intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche vorhanden.

1.6 Erschließung

Verkehrstechnische Erschließung

Ingerkingen wird in Nord-Südrichtung von der B465 durchzogen. Das Plangebiet liegt im süd-westlichen Bereich von Ingerkingen. Es erstreckt sich entlang der Pfahlwiesenstraße; über diese nach Osten und nach Süden (über die Britschweiler Straße) in Richtung Ortsmitte abgefahren werden kann.

Die Pfahlwiesenstraße ist mit einer Breite von 5,00 m, ohne Gehweg, ausreichend für das anfallende Verkehrsaufkommen dimensioniert. Die derzeit teilausgebaute Straße wird im Zuge der Erschließungsarbeiten endgültig hergestellt.

Schmutzwasserkanalisation

In Ingerkingen ist überwiegend eine Mischwasserkanalisation vorhanden. Für die neue Fläche ist ein reines Trennsystem geplant. Das anfallende Sanitärschmutzwasser und eventuell verunreinigtes technisches Abwasser wird in den vorhandenen Misch-/Schmutzwasserkanal in der Pfahlwiesenstraße eingeleitet. Der Grundwasserstand ist aufgrund der teilweise sehr gering durchlässigen Lehmschichten und der Höhenlage des Rotbaches schwankend, jedoch teilweise sehr hoch anstehend. Drainagen dürfen an das Kanalsystem jedoch nicht angeschlossen werden. Aus diesem Grunde ist, wenn ein Untergeschoß zur Ausführung kommen soll, dieses als „Weiße Wanne“ auszuführen.

Regenwasserkanalisation

Nach dem Wassergesetz sollten die vorhandenen Abflussverhältnisse, bezogen auf das anfallende Regenwasser, möglichst nicht wesentlich verschlechtert werden. Im Gebiet sollte möglichst Wasserrückhaltung und Wasserverdunstung, kombiniert mit einer entsprechend möglichen Versickerungsrate, angestrebt werden.

Um die Vorgaben zu erfüllen, wird das anfallende Regen-/Oberflächenwasser aus den Dachflächen und den befestigten Oberflächen in das nördlich geplante Retentions-/Versickerungsbecken eingeleitet. Ein Notüberlauf aus dem Retentions-/Versickerungsbecken erfolgt über eine Anschlussleitung an den verdolten Rotbach.

Im Bebauungsplan sind außerdem Festsetzungen in den Textteil mit aufgenommen, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten. Somit kann der Gesamtanfall von anfallendem Regenwasser minimiert werden.

Regenwasserretention-/Versickerung

Nördlich des Geltungsbereiches ist ein Retentions-/Versickerungsbecken geplant. Dieses wird mit einem max. Wasserstand mit ca. 30 cm betrieben. Die Abwirtschaftung des Retentionsvolumens erfolgt durch Versickerung, eventuell unterstützt mit einer Drainage, die, wie ein Notüberlauf, an den verdolten Rotbach angeschlossen wird.

Da das Retentions-/Versickerungsbecken innerhalb des HQ_{100} der Hochwassergefahrenkarten liegt, wird das herzustellende Volumen aus dem Bestandsgelände nach unten erfolgen. Es wird kein Aushubmaterial innerhalb des betrachteten Bereiches wieder eingebaut, damit kein Hochwasserrückhalteraum verloren geht. Zur Schaffung des für die Erschließung erforderlichen Retentionsvolumens wird das Aushubmaterial nicht mehr im Baustellenbereich untergebracht.

Alle Planungen und Genehmigungen für die Regenwasserretention werden außerhalb des Bebauungsplanverfahrens ausgeführt.

Wasserversorgung

Aufgrund der Höhenlage des betrachteten Gebietes und der umliegenden Randbebauung ist eine Versorgung des Gebietes mit Frischwasser mit ausreichendem Druck gewährleistet.

Um die Feuerlöschsicherheit zu gewährleisten, muss im Erschließungsprojekt ein entsprechender Nachweis geführt werden.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen muss die vorhandene Wasserleitung auf den ausreichenden Druck überprüft werden.

Straßenbeleuchtung

Im Plangebiet wird eine energiesparende Straßenbeleuchtung mit LED-Technik eingebaut.

Sonstige Versorger

Die Versorger werden in das weitere Verfahren der Bauplanung über die planenden Architekten mit eingebunden.

Höhenentwicklung des Gebietes

Die umliegenden vorhandenen Gebäude weisen Gesamthöhen zwischen 8,00 m und 8,50 m auf. Mit der eingetragenen, vorgeschlagenen Höhenentwicklung der neuen Gebäude integriert sich das Gebiet in die umliegenden Bereiche gut.

Im Bebauungsplan sind vorgeschlagene Sockelhöhen eingearbeitet. Diese sind auch auf die Wasserspiegellagen aus den Hochwassergefahrenkarten (außerhalb des Geltungsbereiches), sowie auf die Erschließungsstraße abgestimmt.

1.7 Artenschutz

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, zusammen mit der Vorbelastung durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und der unmittelbaren, fast umschließenden Nachbarbebauung, wird bei einer Bebauung nicht mit Verbotstatbeständen gerechnet.

Eine Relevanzbegehung mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag vom 17.12.2015 (Büro für Landschaftsökologie, Altheim, Herr Grom) liegt bei. Der Verfasser kommt nach der Begehung zum Ergebnis, dass das geplante Vorhaben nicht gegen Verbote verstößt und aus artenschutzrechtlicher Sicht auch keine schadensbegrenzende oder funktionserhaltende Maßnahmen vor oder während der Umsetzung notwendig sind.

Mittelbiberach, 19.09.2016

ES tiefbauplanung

Industriestraße 49
88441 Mittelbiberach

Bebauungsplan „Pfahlwiesenstraße II“ in Scherneggshofen / OT Ingerkingen - Begründung

Ingerkingen, den 06.10.2016



(Bürgermeister Mario Glaser)

Bebauungsplan „Pfahlwiesenstraße II“, Ingerkingen

Textliche Festsetzungen / Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan vom 10.06.2016

Verfahrensvermerke

1. Beschluss des Gemeinderates über die Aufstellung des Bebauungsplanes nach §§ 2 Abs. 1, 13a i.V.m. 13 BauGB und über die Aufstellung einer Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan: 14.03.2016
2. Ortsübliche Bekanntgabe des Beschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB: 15.04.2016
3. Billigung des Planentwurfs und Beschluss des Gemeinderates über die erste öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB, über die öffentliche Auslegung der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan und über die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: 04.04.2016
4. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses nach § 2 (1) BauGB und über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB: 15.04.2016
5. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurden in folgendem Zeitraum öffentlich ausgelegt: 25.04.2016 bis 25.05.2016
6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB: 25.04.2016 bis 25.05.2016
7. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken: 20.06.2016
8. Beschluss des Gemeinderates über die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 4a Abs. 3 BauGB, über die erneute öffentliche Auslegung der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan und über die erneute Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: 20.06.2016
9. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses nach § 2 (1) BauGB und über Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB: 24.06.2016
10. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurden in folgendem Zeitraum erneut öffentlich ausgelegt: 04.07.2016 bis 04.08.2016
11. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB: 04.07.2016 bis 04.08.2016
12. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken: 19.09.2016
13. Nach Billigung des endgültigen Planentwurfes Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat nach § 10 BauGB (Satzungsbeschluss): 19.09.2016
14. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB: 14.10.2016
15. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten in Kraft am: 14.10.2016
16. Anzeige der Rechtskraft beim Landratsamt: 05.12.2016

Ausgefertigt:
Schemmerhofen, den 06.10.2016

Glaser, Bürgermeister

