

Gemeinde Schemmerhofen
Ortsteil Aßmannshardt
Kreis Biberach

Bebauungsplan "Auf dem Wasen"

BEGRÜNDUNG

Allgemeines

Die Gemeinde Schemmerhofen hat im Jahr 1996/1997 im Teilort Aßmannshardt den Bebauungsplan "Hinter der Beund III" aufgestellt und erschlossen.

Da der Grunderwerb zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes nur begrenzt möglich war, sind diese Bauplätze bereits alle verkauft und größtenteils bebaut. Ein weiterer Grunderwerb im Anschluß ist derzeit nicht möglich.

Um der weiteren Nachfrage von Bauinteressenten zum Erwerb eines Bauplatzes nachzukommen, hat die Gemeinde im Gebiet "Auf dem Wasen" die Grundstücke aufgekauft. Dieses Gebiet war aus Sicht der Gemeinde schon länger als Baugebiet gedacht, da es in schöner Lage den Ortsteil Aßmannshardt im Nordwesten abrundet und unmittelbar ideale Zuwege zum Ortszentrum hat.

Eine Erschließung dieses Gebietes soll durch den hier vorgelegten Bebauungsplan "Auf dem Wasen" rechtsverbindlich gemacht werden.

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schemmerhofen durch das Landratsamt Biberach ist das Einzugsgebiet des Bebauungsplanes bereits aufgenommen.

Für die Nutzung des Gebietes ist ein "Allgemeines Wohngebiet" vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich in schöner Lage im Nordwesten von Aßmannshardt.

Im Süden grenzt es an die Bebauung des Dorfrandes, Auf dem Wasen und Moosbeurer Straße L 273 an.

Im Osten befindet sich das kleine Baugebiet "Wasenäcker", rechtskräftig seit 15.09.1989. Den westlichen Abschluß bildet die L 266, St.-Michael-Straße, aus Attenweiler kommend. Der nördliche Abschluß ergibt sich zum Teil aus einer früheren Kiesgrube, die rekultiviert ist mit durchgängig intensiver heimischer, natürlicher Bepflanzung.

Zur offenen Feldlage hin befindet sich der nordwestliche Abschluß des Baugebietes. Es wurden im derzeitigen Flurneuerungsverfahren Kleingärten und Baumgärten ausgewiesen, so daß auch hier in Kürze ein schöner Abschluß entstehen wird.

Die Topographie des Gebietes kann im Hauptteil als eben bezeichnet werden, fällt jedoch im Nordwesten in Richtung Feld zum Mühlbach ab.

Folgende Flurstücke umfaßt das geplante Neubaugebiet:

Flurstücke gesamte Fläche:

Flst. 321
 Flst. 325/1 Weg
 Flst. 327/1
 Flst. 328
 Flst. 329
 Flst. 330 - Geb. 11, Auf dem Wasen

Flurstücke Teilfläche:

Flst. 315 - L 273 Moosbeurer Straße
 Flst. 70 - Straße, Auf dem Wasen
 Flst. 64 - Geb. 2, Auf dem Wasen
 Flst. 327 - Straße, Auf dem Wasen
 Flst. 318/3
 Flst. 320/2 - Geb. 21, Auf dem Wasen
 Flst. 320/4
 Flst. 320/1
 Flst. 325/3
 Flst. 326
 Flst. 1629 - Weg =
 (Flurneuordnungsverfahren)
 Flst. 1573 - Weg =
 (Flurneuordnungsverfahren)
 Flst. 560/1
 Flst. 560 - L 266, St.-Michael-Straße
 Flst. 1550 - L 266 =
 (Flurneuordnungsverfahren)
 Flst. 1559 - Weg =
 (Flurneuordnungsverfahren)
 Flst. 1572 - Weg =
 (Flurneuordnungsverfahren)
 Flst. 331/2 - Weg

Umfang des Baugebietes:

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 2,897 ha

Begrünung

1. Das Plangebiet ist im Westen und teils im Norden durch vorhandenes Grün umgeben. Ein Teilgebiet dieses Grüns besteht aus dem angrenzenden Biotop Nr. 605 nach § 25a Bundesnaturschutzgesetz.
2. Im Osten grenzt es an den Ort mit dem hier vorhandenen dörflichen Grün an.
3. In Richtung Südwesten soll die hier nicht bebaubare Restfläche zur Feldlage mit Obst- hochstammbäumen, bepflanzten Grünflächen usw. großzügig ergänzt werden. In diese Flächen wird auch das Regenwasserrückhaltebecken integriert.

4. Je Bauplatz muß ein heimischer, großkroniger Laubbaum gepflanzt und unterhalten, gegebenenfalls Ersatz gepflanzt werden.
5. Im öffentlichen Straßenbereich wird mit großkronigen Bäumen und Unterpflanzung gezielt Verkehrsgrün eingebracht.

Anbindung an das Verkehrsnetz

Für die verkehrstechnische Erschließung wird eine Verbindung zur Moosbeurer Str. L 273 und zur L 266 St.-Michael-Str. geschaffen. Am Anschluß an die L 266 wird dieselbe mit einem Aufstellbereich nach RAS-K-1-88 (Bild 16 Typ 3) versehen. Weiter erfolgt die zweimalige Anbindung an die Straße "Auf dem Wasen".

Im Baugebiet wurde darauf geachtet, über eine Ringstraße den Verkehr zu ordnen.

Die Anbindung an das Ortsnetz erfolgt für Fußgänger zur Straße Auf dem Wasen und weiter auf den vorhandenen Gehwegen, die zur Ortsmitte führen. Die Durchgangsstraße ist mit einem Gehweg versehen.

Zur Anbindung an die Feldlage und dem hier vorhandenen ausgebauten Wegenetz sind zur Naherholung weitere Gehwege vorgesehen.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Brauchwasser ist durch die unmittelbar am Baugebiet in der Straße "Auf dem Wasen" vorhandene Wasserleitung gesichert.

Hier kann an zwei Stellen an das bestehende Netz angeschlossen und eine Ringverbindung hergestellt werden.

Das Baugebiet liegt in der Zone III A und III B des Wasserschutzgebietes für die Grundwasserfassung des Zweckverbandes Wasserversorgung Jungholzgruppe.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung soll im modifizierten Mischsystem erfolgen. Das Dach- und Hofflächenwasser wird in einem gesonderten Kanal in ein im Westen anzulegendes Regenrückhaltebecken eingeleitet. Die Abwirtschaftung erfolgt mittels Bodenfilter und eingebauten Rigolen. Im Zuge der Flurneuordnung Aßmannshardt wurden der Gemeinde Grundstücke zugeteilt, die unmittelbar zum Mühlbach führen.

Somit kann das Regenwasser über ein Grabensystem mit entsprechender Einpflanzung abgeleitet werden.

Für häusliches Schmutzwasser, Hofflächen sowie für die Straßenentwässerung sind Mischwasserkanäle geplant. Diese werden im Nordosten an den Mischwasserkanal "Auf dem Wasen" und im Südosten an den Mischwasserkanal in der St.-Michael-Straße angeschlossen. Durch diese Art der Entwässerung werden die vorhandenen Kanäle und das Regenüberlaufbecken nicht stärker belastet.

Altlasten

Im Planbereich befindet sich auf den Grundstücken 325, 320/4 und 325/1 die Altlastverdachtsfläche "Sägewerk-Auf dem Wasen 19" mit der Objekt-Nummer 730. Dieses Sägewerk wurde von 1937 bis 1977 betrieben. Der Altstandort wurde im Handlungsbedarf "B" (= Belassen zur Wiedervorlage bei Umnutzung) bewertet.

Eine Untersuchung der Altlast wurde im Dez. 2000 durchgeführt.

Weder im Zuge der durchgeführten Rammkernsondierungen noch während der Entnahme der oberflächennahen Mischproben konnten organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden.

Die in den Proben aus den Rammkernsondierungen ermittelten Schadstoffgehalte liegen ausnahmslos unter bzw. im Rahmen der natürlichen Hintergrundwerte.

In den untersuchten Oberbodenproben waren ebenfalls Konzentrationen nachweisbar, die deutlich unter den Prüfwerten der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung liegen.

Sonstiges

Die Versorgung mit elektrischer Energie durch die EnBW und die fernmeldetechnische Versorgung durch die Telekom erfolgt nach den jeweils geltenden Richtlinien und finanziellen Möglichkeiten. Die vorhandene Freispannungsleitung der EnBW, die über das Baugebiet führt, wird abgebaut.

Im Westen und Südwesten grenzt die sich zur Zeit in Ausführung befindende Flurbereinigung Schemmerhofen-Aßmannshardt an. Die Neuzuteilung der Grundstücke hat bereits stattgefunden.

Das Baugebiet schafft Raum für 25 neue Bauplätze (1 Gebäude ist im Planungsgebiet schon länger vorhanden).

Das Baugebiet wird seinen zukünftigen Bewohnern einen schönen Wohn- und Lebensraum bieten.

Lt. Kostenberechnung betragen die Erschließungsarbeiten des Baugebietes
(inkl. 16 % Mwst. und Honorar):

1. Wasserversorgung	230.000,-- DM
2. Abwasserbeseitigung (ohne Hausanschlüsse Privatanteil)	742.000,-- DM
3. Straßenbau einschließlich Begrünung und Beleuchtung	745.000,-- DM

Aufgestellt:
Altheim, den 19.06.2000/
19.02.2001/
09.07.2001

HK/ck/1135

L. G. Schwörer

Ingenieurbüro Schwörer

Anerkannt:
Schemmerhofen, den 09.07.2000/



Eugen Engler
Bürgermeister