

BEBAUUNGSPLAN

Erweiterung „Gewerbegebiet Reuteäcker“ in Ingerkingen

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

Planstand : 27.07.2020

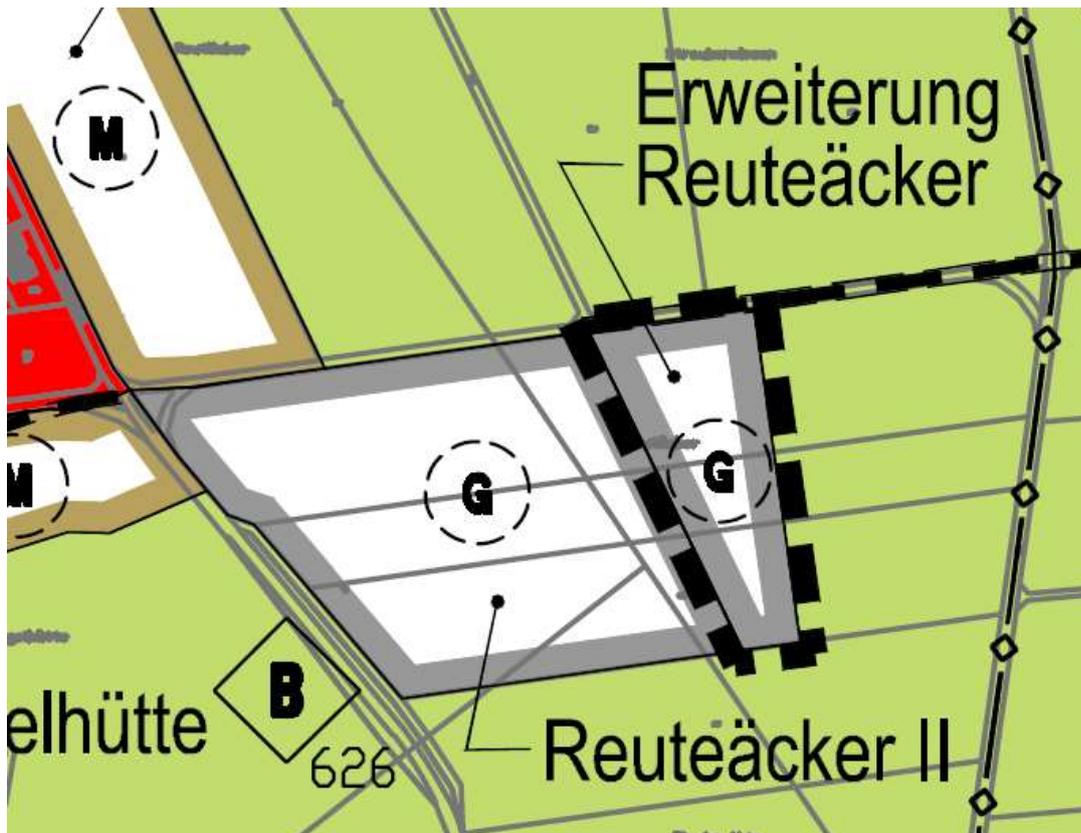
Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet ist in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schemmerhofen mit enthalten.

Es grenzt direkt an die Nofler Straße an und liegt östlich dem „Gewerbegebiet Reuteäcker“. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 0,97 ha auf.



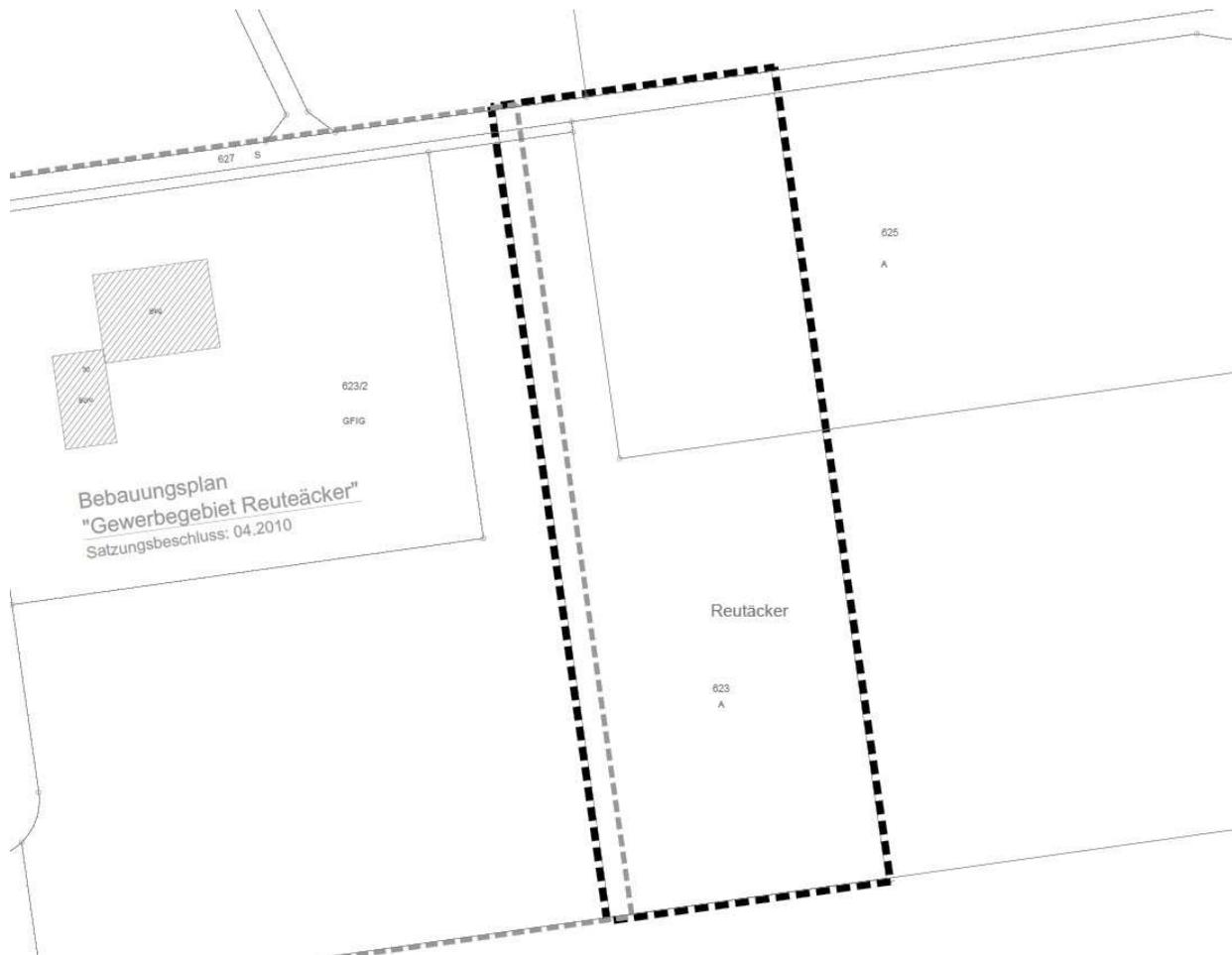
Ingerkingen

Verwaltungsraum Schemmerhofen
Flächennutzungsplan 2010 - 2. Änderung

Auszug aus dem FNP

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Schemmerhofen reagiert mit der Ausweisung des Gewerbegebietes auf die Anfragen auf Gewerbebebauung, welche der Gemeinde vorliegen.



Geltungsbereich mit ca. 0,97 ha

Geltungsbereich	ca. 0,97 ha
davon :	
Teilfläche aus Parzelle 623	ca. 6 458 m ²
Teilfläche aus Parzelle 623/6	ca. 33 m ²
Teilfläche aus Parzelle 625	ca. 2 989 m ²
Teilfläche aus Parzelle 627	ca. 266 m ²

Flurstücksliste

Die 0,97 ha des Geltungsbereiches beinhalten eine Fläche von ca. 0,07 ha als Überschneidungsfläche zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Reuteäcker“. Die Fläche wurde überschritten um die Übergänge der beiden aneinander liegenden Bereiche rechtssicher gestalten zu können.

Die effektive Fläche des Bebauungsplanes Erweiterung „Gewerbegebiet Reuteäcker“ weist somit eine Fläche mit ca. 0,90 ha auf.

1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,97 ha.

Das Plangebiet schließt an die bestehende Bebauung von Ingerkingen („Gewerbegebiet Reuteäcker“) an.

- Nördlich an das Plangebiet grenzt auf der gesamten Länge des Geltungsbereiches die teilausgebaute Nofler Straße an. Sie muss nach Osten hin noch auf ein Teilstück voll ausgebaut werden
- In Richtung Westen schließt auf der gesamten Länge das „Gewerbegebiet Reuteäcker“ an. Auf der gesamten Länge ist ein Streifen zum bestehend angrenzenden Bebauungsplan mit einer Breite von 4 m überlappend mit im Geltungsbereich enthalten.
- Südlich steigt das Gelände nur noch wenige Meter leicht an. Die südlich angrenzenden Flächen sind alle landwirtschaftlich intensiv genutzt.
- Das Gelände fällt nach Osten leicht ab. Es handelt sich bei den angrenzenden Flächen ebenfalls wie im Süden, um landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen.

Beim Plangebiet handelt es sich um derzeit überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen.

Topographisch steigt das Plangebiet von Norden nach Süden leicht an. Von der Nordseite (Nofler Straße) steigt es von ca. 522.00 müNN nach Süden auf ca. 524.00 müNN an. Danach, südlich des Geltungsbereiches, grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die topografisch nicht mehr zum geplanten Gewerbegebiet fallen.

1.4 Einschränkungen / Randbedingungen

Für das Plangebiet sind diverse Punkte in der Umsetzung mit einzubeziehen. Hier handelt es sich überwiegend um:

- Herstellung einer geordneten, verkehrstechnischen Erschließung des Gebietes
- Konzeption für die Regenwasserretention für das Plangebiet
- Einbindung / Abgrenzung zu den angrenzenden, landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Herstellung eines sinnigen Übergangs vom „Gewerbegebiet Reuteäcker“ zur Erweiterung „Gewerbegebiet Reuteäcker“

Im Jahre 2010 wurde der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Reuteäcker“ geplant und umgesetzt. Damals wurde zur Abgrenzung zur anschließenden landwirtschaftlichen Nutzfläche im Osten ein 4 m breiter Pflanzstreifen ausgewiesen. Integriert in den Pflanzstreifen wurde dabei noch ein Leitungsrecht für die Unterbringung von eventuellen Stromleitungsanbindungen.

Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes Reuteäcker nach Osten verliert der ausgewiesene Pflanzstreifen mitten in den Gewerbeflächen seine Funktion. Dies gilt auch für das ausgewiesene Leitungsrecht innerhalb des Pflanzstreifens.

Aus diesem Grunde wurde der Überlappungsbereich zum bestehenden, westlich angrenzenden Bebauungsplan mit 4 m Breite mit aufgenommen. Damit können die nach Osten vergrößerten Gewerbebezugszellen nun ohne die Einschränkung des Leitungsrechtes voll genutzt werden. Der Pflanzstreifen wurde wiederum im neuen Plan auf der Abschlusseite nach Osten übernommen.



1.5 Städtebauliches Konzept und Konzept Grünordnung

Die geplanten, städtebaulichen Festsetzungen orientieren sich an der Umgebungsbebauung. Überwiegender Ausschlag für die Festsetzungen sind die aus dem angrenzenden „Gewerbegebiet Reuteäcker“. Diese wurden zum größten Teil übernommen. Über die Festsetzungen der Gebäudehöhen (max. 9,50 m), ohne Vorgaben für die Dachform, sind nur wenige Vorgaben an die äußere Gestaltung gegeben.

1.6 Erschließung

Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz wird über die Nofler Straße erfolgen. Diese mündet in Richtung Westen an die B465 und hat somit einen leistungsfähigen Straßenanschluss an das überörtliche Verkehrsnetz. Die Nofler Straße wird bis zum Ende des Geltungsbereiches ausgebaut.

Als Erschließungsstraße ist in das Plangebiet eine Straße mit einer Breite mit 6,30 m (inkl. Borde) geplant. An deren Ende schließt ein Wendebereich am. Weiter nach Süden ist eine Vorhaltefläche für eine mögliche Verkehrsanbindung nach Süden geplant.

Schmutzwasserkanalisation

Der Schmutzwasseranschluß erfolgt an den Schmutzwasserkanal in der Nofler Straße.

Der Schmutzwasserkanal mündet dann über die Schlägweidestraße in die Reuteäcker Straße (entlang des Rotbaches) in den zentralen Mischwasserkanal der Gemeinde Ingerkingen und weiter zum zentralen RÜB Ingerkingen.

Regenwasserkanalisation

Nach dem Wassergesetz sollten die vorhandenen Abflussverhältnisse, bezogen auf das anfallende Regenwasser, möglichst wenig verändert werden.

Im Gebiet sollte möglichst Wasserrückhaltung und Wasserverdunstung, kombiniert mit einer entsprechend möglichen Versickerungsrate, angestrebt werden.

Im Zuge einer Erschließungsplanung wird das Retentionsvolumen im öffentlichen und im privaten Bereich nachgewiesen. Im öffentlichen Bereich wird über die Erschließungsplanung noch geprüft, ob eine Versickerung/Retention in den nördlich angrenzenden Parzellen, mit Ablauf zum Rotbach umgesetzt werden kann. Alternativ könnte das erforderliche Retentionsvolumen (ohne Versickerung) in einem herzustellenden Stauraumkanal in der Nofler Straße bereitgestellt werden.

Wie schon im „Gewerbegebiet Reuteäcker“ wird zur öffentlichen Retention auch ein Anteil der Retention auf den privaten Gewerbeparzellen gefordert.

Ebenso wird das Benehmen und die Anpassung der Einleiterlaubnis über die Erschließungsplanung beantragt.

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

Baugrund / Versickerung / Retention

Für das Plangebiet wurde im Vorfeld schon eine Baugrunderkundung durchgeführt.

Die Firma BFI Zeiser GmbH & Co.KG hat am 28.05.2019 zwei Bohrungen in der geplanten Erschließungsstraße hergestellt. Nachfolgend Auszüge aus dem Baugrundgutachten:

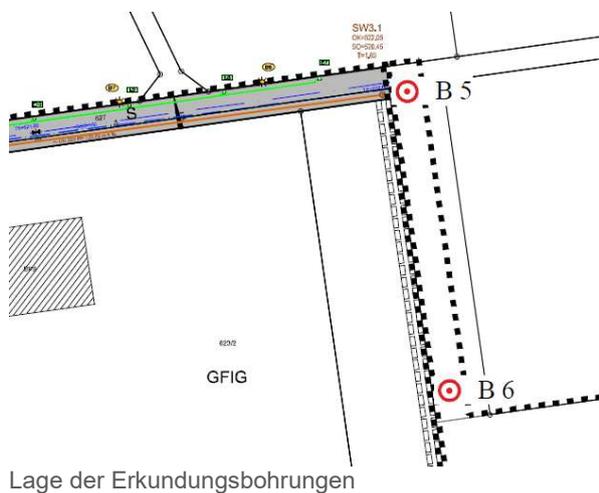
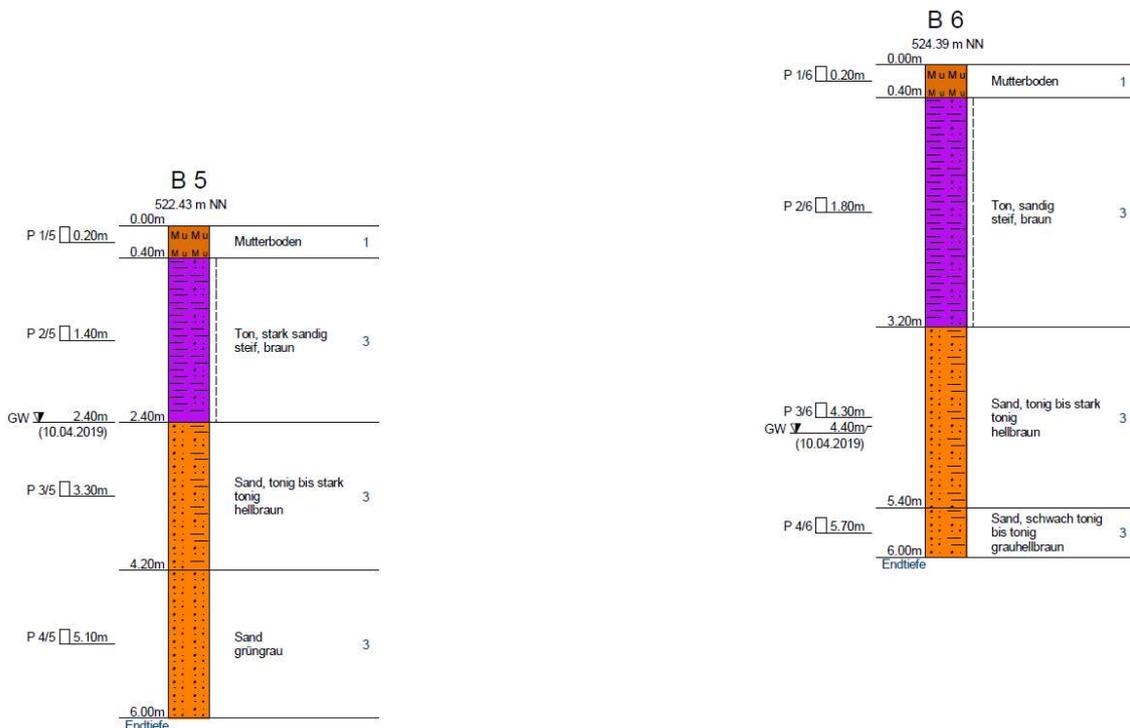


Tabelle 2: Ergebnis Sickerversuch

Sickerversuch	Absenkung [m]	Zeit [s]	Durchlässigkeitsbeiwert k_f [m/s]
SV 1	0,218	10.800	$3,01 \times 10^{-7}$

Nach dem DWA Arbeitsblatt A 138, Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, vom April 2005, liegt der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich etwa zwischen k_f -Werten von $1,0 \times 10^{-3}$ bis $1,0 \times 10^{-6}$ m/s. Bei geringeren k_f -Werten stauen Sickeranlagen zu lange ein, so dass anaerobe Verhältnisse in der ungesättigten Zone auftreten können, die Rückhalte- und Umwandlungsvermögen ungünstig beeinflussen können.

Ergebnis Sickerversuch



Auszug aus dem Schichtenprofil

Es hat sich, wie schon bei den umliegenden Gebieten bestätigt, dass eine Versickerung im anstehenden Untergrund nicht möglich ist. Im betrachteten Bereich liegen die k_f -Werte in Bereichen kleiner 10^{-6} m/s.

Aus diesem Grunde ist eine unterirdische Retention (Stauraumkanal), in Kombination mit einer Retention auf den privaten Gewerbeflächen.

Der anstehende Boden ist außerdem frostempfindlich und muss teilweise unter Kanaltrassen und Straßenbereichen gegen frostunempfindliches, tragfähiges Material ausgetauscht werden.

Wasserversorgung

Das Gebiet wird über die Nofler Straße mit Trink- und Löschwasser versorgt.

Ein Wasserleitungsanschluss ist an der Nord-Ost-Seite bereits vorhanden (DN 150 mm).

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

Aufgrund der topografischen Lage sind eventuell für den Objektschutz, innerhalb des Gewerbegebietes, zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

Straßenbeleuchtung

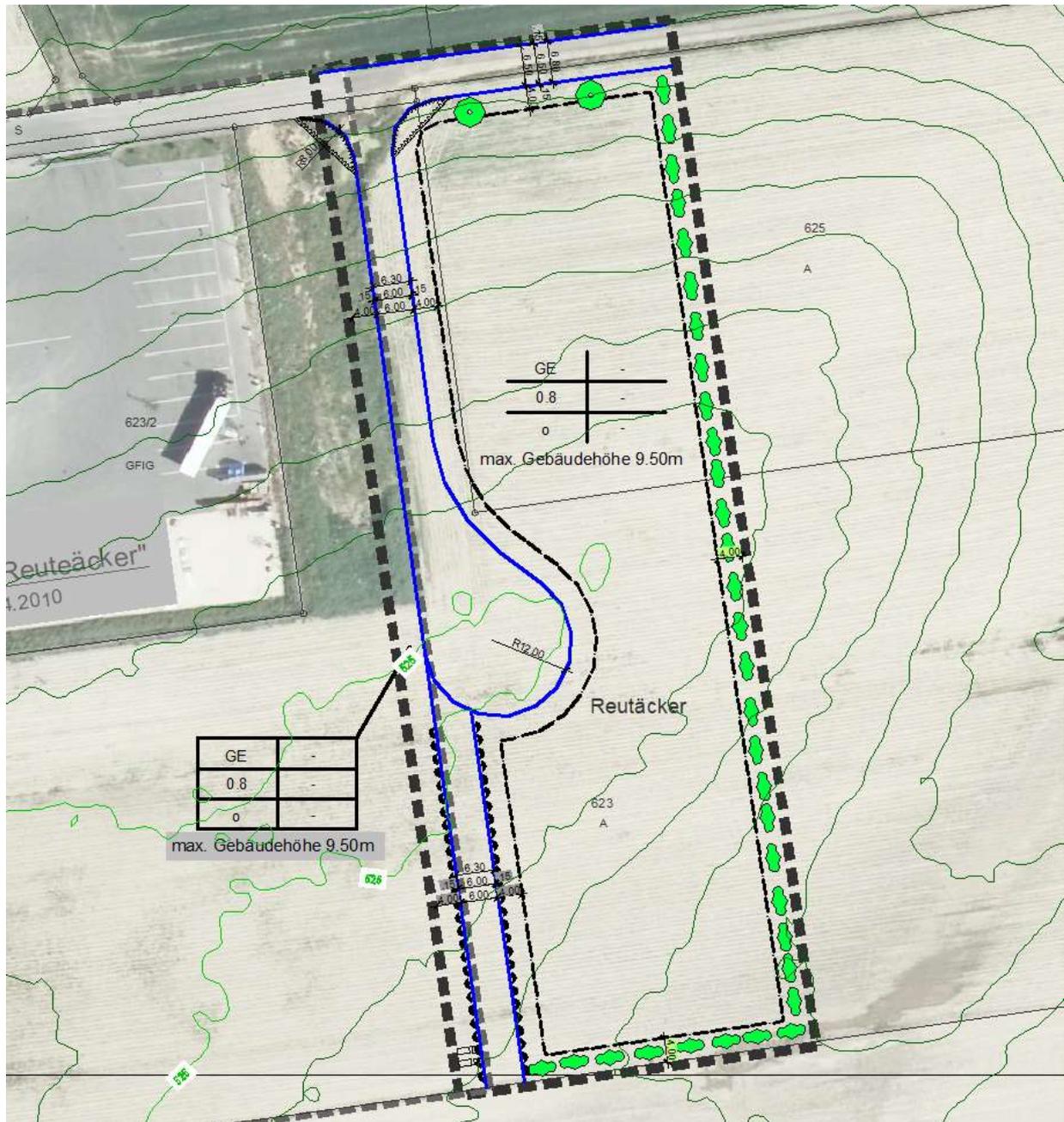
Im Plangebiet wird eine energiesparende Straßenbeleuchtung mit LED-Technik eingebaut.

Sonstige Versorger

Die sonstigen Medienversorger werden in das weitere Verfahren der Bauplanung, zu gegebenem Zeitpunkt, mit über die weitere Erschließungsplanung eingebunden.

Höhenentwicklung des Gebietes

Die Höhenentwicklung, innerhalb des Gebietes, orientiert sich an der umliegenden Bebauung bzw. an den zulässigen Höhen der angrenzenden Bebauungspläne.
Mit einer maximalen Gebäudehöhe mit 9,50 m und der Zulässigkeit von allen Dachformen sind sehr große Gestaltungsmöglichkeiten für die Bebauung gegeben.



Höhenentwicklung des Gebietes (Höhenschichtlinien alle 50 cm inkl. hinterlegtem Luftbild)

1.7 Umweltbericht / ökologischer Ausgleich / Artenschutz

Der Umweltbericht (mit Ökobilanz und Artenschutzbeitrag) liegt den Bebauungsplanunterlagen bei. Die Festsetzungen zu den Pflanzgeboten der Bäume und der Feldhecke sind hier ausführlich beschrieben.

Auszug aus dem Umweltbericht zu den Pflanzgeboten:

Anpflanzen von insgesamt 17 Bäumen auf den Parzellen

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum, 2. Ordnung in der Mindestqualität 3-mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12 bis 14 cm vom Grundstückseigentümer anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Standorte sind variabel, müssen jedoch mindestens 5 m vom Straßenrand entfernt sein (Pflanzliste 1

siehe Anhang).

Anpflanzen einer Feldhecke (ca. 8500m²) zur Eingrünung

Als räumliche Abgrenzung zu den östlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen wird eine Eingrünung mit heimischen Sträuchern festgesetzt, die vom Grundstückseigentümer anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Als Pflanzqualität für die Sträucher werden 2-mal verpflanzte Sträucher in einer Größe von 60 bis 100 cm (Str 2 x v, 60-100) empfohlen (Pflanzliste 2 im Anhang).

1.8 Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet für die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben (nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe) ausgewiesen.

Auf die möglichen Emissionen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird nochmals hingewiesen.

Die Dachformen sind frei wählbar. Dachbegrünungen und eine Aufbringung von Photovoltaik sind zulässig und erwünscht.

Für die Dachdeckung mit Metall sind aufgrund der möglichen Abspülungen entsprechende Einschränkungen festgesetzt.

Werbeanlage (ohne Lauf-, Blink-, und Wechsellicht) sind nur an den Fassaden im EG erlaubt.

Für die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt des gedeckten Daches als Bezugspunkt maßgebend. Untergeordnete Bauteile wie z.B. Kamine, können die Gebäudehöhe überragen.

Mittelbiberach, 27.07.2020

ES tiefbauplanung

Industriestraße 49

88441 Mittelbiberach

Schemmerhofen, den

.....
(Bürgermeister Mario Glaser)