

Auftraggeber:

**Gemeinde Schemmerhofen
Kreis Biberach**

**Bebauungsplan
„Burrenweg“ in Aßmannshardt**

Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Begründung (§ 9 Absatz 8 BauGB)	3
1.1 Begründung – Planungsinhalte	3
1.1.1 Lage des Plangebietes	3
1.1.2 Bebauungsplanverfahren	3
1.1.3 Ziel und Zweck der Planung	4
1.1.4 Übergeordnete Planungen	4
1.1.5 Planungsrechtliche Festsetzungen	5
1.1.6 Bodenordnung	6
1.2 Begründung - Örtliche Bauvorschriften	6
1.3 Fachplanungen	6
1.3.1 Entwässerungssystem, Erschließung	6
1.3.2 Baugrund	6
1.3.3 Altlasten	7
1.3.4 Schalltechnische Untersuchung	7
1.3.5 Verkehrstechnische Untersuchung	7
1.4 Artenschutzrechtliche Prüfung	7
1.5 Biotopschutz	7
1.6 Immissionen durch Gewerbebetriebe	7
1.7 Flächenbilanz	8

1. Begründung (§ 9 Absatz 8 BauGB)

1.1 Begründung – Planungsinhalte

1.1.1 Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Schemmerhofen plant die wohnbauliche Entwicklung des Teilortes Aßmannshardt. Durch die Neuausweisung des Baugebietes „Burrenweg“ soll der Nachfrage entsprechend Bauland zur Verfügung gestellt werden. Durch den Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet mit 25 Wohnbauplätzen ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Aßmannshardt und schließt an die bisherige Bebauung an. Im Westen an gemischte Bauflächen (M) und im Südwesten an Wohnbauflächen (W).

Die Regenwasserretention ist nordwestlich unterhalb des Baugebietes geplant.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 794, 795, und einen Teil des Flurstückes 796 mit einer Gesamtfläche von 1,92 ha, die sich teils in Privateigentum und teils im Eigentum der Gemeinde befinden. Die gesamte Fläche wird aktuell als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt.

Direkt südwestlich an das Plangebiet grenzt das Offenlandbiotop „Hohlweg südlich Aßmannshardt“ an, das Biotop ist von dem Vorhaben nicht direkt betroffen.

Topographisch fällt das Gebiet von Süden [ca. 571,50 müNN] nach Norden [ca. 568,50 müNN] ab.

1.1.2 Bebauungsplanverfahren

Das geplante Wohnbaugebiet liegt nicht im genehmigten Flächennutzungsplan. Gemäß § 13b (BauGB) „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ kann § 13a (BauGB) bis zum 31. Dezember 2019 entsprechend für Bebauungspläne im Außenbereich angewendet werden. Die Voraussetzungen sind hier gegeben. Die notwendigen erschließungstechnischen Maßnahmen werden von der Gemeinde Schemmerhofen erbracht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,92 ha, davon 5.619 m² überbaubare Fläche (s. Ziffer 1.5) damit ist die für das Verfahren nach § 13 b als Grenze der überbaubaren Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche von max. 10.000 m² deutlich unterschritten.

1.1.3 Ziel und Zweck der Planung

Nach den im Erschließungsplan dargestellten Entwurfsplänen beabsichtigt der Vorhabenträger auf dem Grundstück ein Vorhaben zu errichten, das im Wesentlichen folgende Planungsinhalte umfasst:

In Aßmannshardt ist der Bedarf an Wohnbauflächen permanent vorhanden. Über den vorliegenden Bebauungsplanentwurf „Burrenweg“ kann die Gemeinde weiterhin eine geordnete Erschließung und somit die Entwicklung der Ortschaft gewährleisten. Die geplante Bebauung schließt an die bestehende Bebauung an.

Im Planungsabschnitt entsteht ausschließlich eine Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern, bzw. Doppelhäusern, die je zweigeschossig erstellt werden können. Hinsichtlich der Form der Gebäude sind keine Festsetzungen getroffen worden. Maßgebend ist ausschließlich das Baufenster selbst.

Das städtebauliche Konzept, insbesondere Gebäudestellung, Gebäudegröße und -höhen, wurde in Abstimmung mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entwickelt und orientiert sich an den Vorgaben bereits bestehender Bebauungspläne.

1.1.4 Übergeordnete Planungen

Regionalplan:

Im Regionalplan Donau-Iller von 1987 gibt es für das Plangebiet keine Festsetzungen. Regionale Grünzüge sind nicht berührt.

Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schemmerhofen von 2010 ist das Plangebiet nicht ausgewiesen. Altlasten sind im Flächennutzungsplan für das Plangebiet nicht vermerkt.

Städtebaulicher Rahmenplan:

Ein städtebaulicher Rahmenplan wurde für den Planbereich nicht erstellt.

Altlasten:

Im Nord-Westen ist randlich, ausserhalb des Geltungsbereiches die Fläche „Gemeindshalde“ als Altlast gekennzeichnet.

1.1.5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:

Für den Geltungsbereich ist als Art der Nutzung ein WA (allgemeines Wohngebiet) mit Einschränkungen festgesetzt. Die Einschränkungen beziehen sich auf § 1 (5 und 6) BauNVO.

Maß der baulichen Nutzung:

Städtebaulich bestimmend ist die maximale Gebäudehöhe von 8,00 m, Flachdachbauten dürfen generell eine Gebäudehöhe von 6,50 m nicht überschreiten. Durch die Eingrenzung der zulässigen Grundfläche als absolutem Wert, in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe, ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt. Auf die Festlegung einer Geschossflächenzahl kann verzichtet werden.

Verkehrsflächen:

Die Verkehrsflächen innerhalb des Bauquartiers sind öffentlich. Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Erschließungsfläche ausgewiesen. Private Verkehrswege und Plätze sind nicht vorhanden. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient als Fußweg.

Vorratsflächen Verkehr:

-entfällt-

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:

Es ist ein Leitungsrecht auf dem Flurstück 794 zugunsten der Bussenwasserversorgungsgruppe festgesetzt.

Grünflächen:

Die im Lageplan dargestellten privaten Grüngestaltungsflächen dienen der Abgrenzung gegenüber dem angrenzenden Mischgebiet.

Nebenanlagen:

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zulässig.

Schallschutzmaßnahmen:

Es ist die übliche Lärmentwicklung aus dem angrenzenden Mischgebiet zu erwarten. Es sind keine Schutzmaßnahmen vorgesehen.

Einfriedungen gegenüber Nachbargrundstücken:

Zwischen den Grundstückseigentümern gelten die Vorschriften des jeweils gültigen Nachbarrechtsgesetzes.

1.1.6 Bodenordnung

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich überwiegend in Privateigentum und werden größtenteils der Gemeinde im Rahmen eines Grundstückskaufvertrages übertragen. Die Herstellung der kompletten Erschließungsanlage erfolgt auf der Grundlage des Erschließungsplanes.

1.2 Begründung - Örtliche Bauvorschriften

Geltungsbereich:

Die örtlichen Bauvorschriften mit dieser Begründung gelten für den Geltungsbereich „Burrenweg“.

Äußerliche Gestaltung baulicher Anlagen:

Für die Dachform wird keine Festsetzung getroffen.

1.3 Fachplanungen

1.3.1 Entwässerungssystem, Erschließung

Die Entwässerung erfolgt über einen Kontrollschacht auf dem Grundstück über eine Freispiegelleitung in das öffentliche System.

Das Regenwasser wird über ein Retentionsbecken mit gedrosselter Ableitung und Notüberlauf in den Langerweihergraben abgeführt.

Das anfallende Schmutzwasser wird der Sammelkläranlage des AZV Schemmerhofen-Attenweiler zugeführt.

Die Erschließung des Plangebiets mit Strom, Gas und Wasser wird durch die jeweiligen Versorgungsträger im Rahmen der Erschließungsplanung sichergestellt.

1.3.2 Baugrund

Zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse ist vom Vorhabenträger ein Fachgutachten zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse in Auftrag gegeben worden. Die Ergebnisse liegen aktuell noch nicht vor.

Bauwerksgründung:

Erste Aussagen zur Bauwerksgründung werden im Gutachten gemacht werden.

Versickerungsfähigkeit:

Die Versickerungsfähigkeit der Böden wird mituntersucht.

1.3.3 Altlasten

Bezüglich der Altlasten sind keine Verdachtsflächen vorhanden.

1.3.4 Schalltechnische Untersuchung

-entfällt-

1.3.5 Verkehrstechnische Untersuchung

-entfällt-

1.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Hier wird auf die Untersuchung des Fachbüros Umweltkonzept, Diplom Biologin Tanja Irg, verwiesen, welches den Unterlagen beiliegt.

1.5 Biotopschutz

Im Westen angrenzend an den geplanten Geltungsbereich des BPlanes befindet sich der gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 33 Abs. 1 Nr. 4 des Naturschutzgesetzes von Baden-Württemberg besonders geschützte Biotop Nr. 7824-426-0601 , „Hohlweg südlich Aßmannshardt" . Dem Biotopschutz unterliegt hier der Hohlweg samt seinen angrenzenden und ihn begleitenden Feldgehölz- und Heckenstrukturen.

Stör- oder Beseitigungsansprüche gegenüber dem vorhandenen besonders geschützten Gehölzbestand (zu geringer Abstand, Verschattung der Baugrundstücke, Laubfall, herabfallende Äste, Verkehrssicherungsansprüche o. ä.) können nicht geltend gemacht werden.

1.6 Immissionen durch Gewerbebetriebe

In nördlicher Richtung zum geplanten Wohngebiet befindet sich ein Gewerbebetrieb. Gemäß Baugenehmigung ist keine Tätigkeit in den Nachtstunden (22:00 bis 6:00 Uhr) zulässig, weshalb mit keinen Einschränkungen für das Baugebiet zu rechnen ist.

1.7 Flächenbilanz

Gesamtfläche im Geltungsbereich	19.187 m ²	100 %
Öffentliche Flächen: öffentliche Verkehrsflächen	3.104 m ²	16,18%
Öffentliche Flächen: Versorgungsanlagen	28 m ²	0,15%
Öffentliche Flächen gesamt	3.132 m ²	
Private Flächen gesamt:	19.187 m ² - 3.132 m ² = 16.055 m ²	
Private Flächen:		
überbaubare Fläche (GRZ=0,35)		
16.055 m ² x 0,35 =	5.619 m ²	
nicht überbaubare Fläche	10.454 m ²	
(davon private Grünflächen	478 m ²)	
gesamt	16.055 m ²	83,68%

Aufgestellt:

Biberach, 11.03.2019

Schemmerhofen, 11.03.2019

RAPP + SCHMID Infrastrukturplanung GmbH

Rißstraße 19

88400 Biberach

.....
Dipl.-Ing. (FH) Jürgen Rapp
(Geschäftsführung)

.....
Mario Glaser
(Bürgermeister)