

## BEBAUUNGSPLAN

„Mischgebiet Nofler Straße“ in Ingerkingen

---

# BEGRÜNDUNG

Billigungsbeschluss

---

Planstand : 27.01.2020

---

**Begründung** gemäß § 9 (8) BauGB

## 1 Allgemeine Begründung

### 1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan (2010, 1. Änderung) der Gemeinde Schemmerhofen als Mischgebiet ausgewiesen.

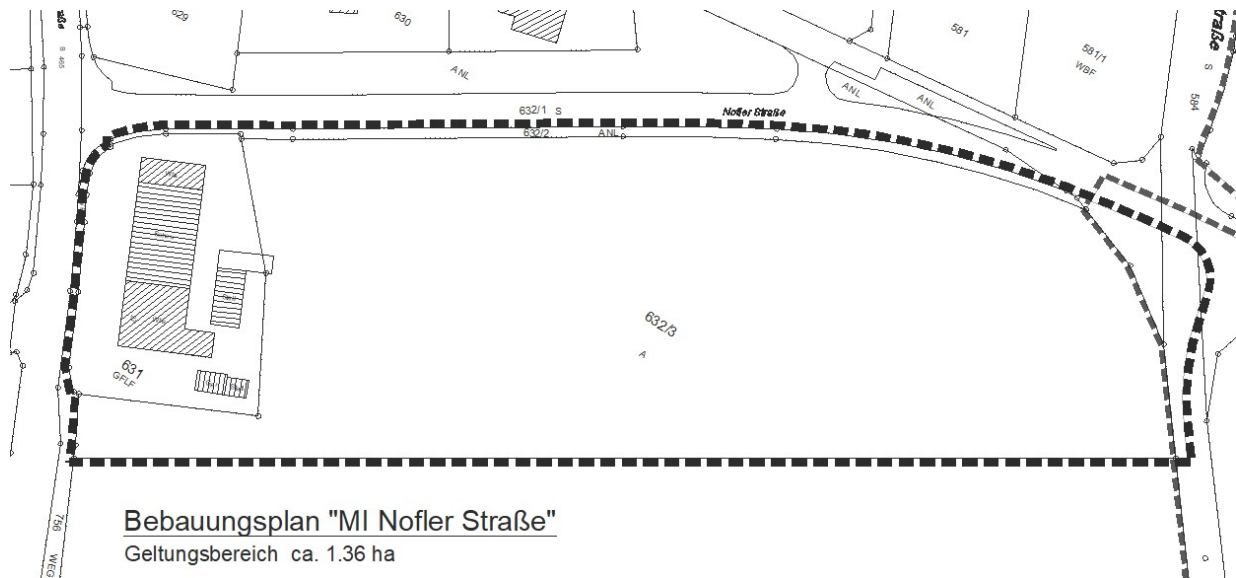
Es grenzt direkt an die Nofler Straße an und liegt zwischen dem „Gewerbegebiet Reuteäcker“ und der Bundesstraße (B465). Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 1,36 ha auf. Hierbei ist der westliche Bestandsbereich (Hofstelle) mit enthalten.



Auszug aus dem FNP

## 1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Für Schemmerhofen ist der Bedarf an Wohn- und Mischgebietsflächen permanent vorhanden. Derzeit sind in der Ortslage Ingerkingen nur wenige freie Bauplätze im Eigentum der Gemeinde, welche verkauft werden können. Über den Bebauungsplanentwurf kann die Gemeinde weiterhin eine geordnete Erschließung gewährleisten. Vor allem jedoch liegen der Gemeinde konkrete Anfragen auf Gewerbegebietsflächen vor, welche mit der angedachten Größe sich innerhalb des Plangebietes gut abbilden lassen. In Kombination mit einem entsprechenden Anteil an Wohnbauflächen ist die Ausweisung eines Mischgebietes an dieser Stelle optimal.



Geltungsbereich mit ca. 1,36 ha

<u>Geltungsbereich</u>	<u>ca. 1.36 ha</u>
davon :	
Teilfläche aus Parzelle 584	ca. 205 m <sup>2</sup>
Teilfläche aus Parzelle 627	ca. 10m <sup>2</sup>
Teilfläche aus Parzelle 628	ca. 159 m <sup>2</sup>
Parzelle 631	ca. 1 847 m <sup>2</sup>
Teilfläche aus Parzelle 632/2	ca. 360 m <sup>2</sup>
Parzelle 632/3	ca. 11 000 m <sup>2</sup>

Flurstücksliste

### 1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,36 ha.

Das Plangebiet schließt an die bestehende Bebauung von Ingerkingen an.

- Nördlich an das Plangebiet grenzt auf der gesamten Länge des Geltungsbereiches die voll ausgebaute Nofler Straße an.
- In Richtung Westen schließt die B465 an. Die Zufahrt zur derzeit bestehenden Hofstelle ist von der B465 aus.
- Südlich steigt das Gelände leicht an. Die südlich angrenzenden Flächen sind alle landwirtschaftlich intensiv genutzt.
- Im Osten überlappt der Geltungsbereich in einem kleinen Teilfenster den vom Bebauungsplan „Gewerbegebiet Reuteäcker“. Die Überlappung wurde gewählt, um an dieser Stelle Anpassungen an das „Gewerbegebiet Reuteäcker“ rechtssicher gestalten zu können.

Beim Plangebiet handelt es sich um derzeit überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen. Lediglich die Teilfläche der westlich bestehenden Hoffläche ist befestigt.

Topographisch steigt das Plangebiet von Norden nach Süden leicht an. Von der Nordseite (Nofler Straße) steigt es von ca. 518.00 müNN nach Süden auf ca. 519.50 müNN mit einem durchschnittlichen Gefälle mit ca. 1,2 % an. Danach, südlich des Geltungsbereiches, grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die topografisch zum geplanten Mischgebiet fallen.

#### **1.4 Einschränkungen / Randbedingungen**

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

- Die Einbindung des Radweges von Schemmerhofen nach Ingerkingen (entlang der B465) in ein Gesamtradwegekonzept
- Beachtung der zulässigen Lärmbelastung durch die B465 auf die geplante Bebauung
- Beachtung der Abstände für die geplante Bebauung von der B465 (Ingerkinger Straße)
- Ableitung / Berücksichtigung des Oberflächenwassers, welches aus den südlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen auf die Planfläche bei Starkniederschlägen zufließen kann
- Konzeption für die Regenwasserretention für das Plangebiet

#### **1.5 Städtebauliches Konzept und Konzept Grünordnung**

Die geplanten, städtebaulichen Festsetzungen orientieren sich an der Umgebungsbebauung. Weiter wurden die Hauptfestsetzungen aus dem Mischgebiet „Reuteäcker“ (Schlägweidestraße) und dem Gewerbegebiet „Reuteäcker“ weitestgehend übernommen. Über die Festsetzungen der Gebäudehöhen (max. 9,50 m) und einer zwingenden Herstellung von geneigten Dächern (15°-35° zulässig), wird sich die Bebauung gut in die Umgebungsbebauung einfügen.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist auf der Südseite ein Retentionsdamm / Leitdamm geplant. Er soll verhindern, dass das Oberflächenwasser aus den angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen in das Mischgebiet fließt. Hinter dem Damm sind Retentionskaskaden für die Teilrückhaltung von Oberflächenwasser geplant. Der Damm und die gesamten Retentionsflächen werden begrünt. Die Retentionsflächen werden mit Kaskaden ausgebildet, um möglichst viel Rückhalteraum zu generieren. Da jedoch nur bei Starkniederschlag Wasser in den Retentionsbereichen ansteht, können diese komplett dauerhaft begrünt werden.

Der Retentions-/Leitdamm kann so begrünt werden, dass die Standsicherheit nicht gefährdet ist. Damit sind tiefwurzelnende Pflanzen hier nicht zulässig.

#### **1.6 Erschließung**

##### **Verkehrstechnische Erschließung**

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz wird über die Nofler Straße erfolgen.

Eine Einbindung des Radweges, entlang der B465 in ein Konzept, wird im Bebauungsplanverfahren mit betrachtet. Der von Schemmerhofen kommende Radweg wird

am westlichen Rand des Plangebietes im Bestand aufgenommen und auf eine Breite von 2,50 m verbreitert. Die Weiterführung des Radweges erfolgt parallel zur Nofler Straße bis zur Schlägweidestraße. Von hier aus können die Radfahrer auf den weniger frequentierten Nebenstraßen, durch die Ortslage von Ingerkingen, nach Norden weiterfahren.

Um eine möglichst übersichtliche Verkehrssituation für die Radfahrer am Kreuzungspunkt B465/Nofler Straße zu erhalten, wird der vorhandene Gehweg direkt vor der Kreuzung auf einer Länge von ca. 8 m zurückgebaut. An dieser Stelle (Blitzer und E-Schaltschrank) wird eine Grüninsel hergestellt. Somit muss ein Radfahrer, der von Süden auf dem Radweg entlang der B465 in die Ortsmitte einfahren möchte, um diese Grüninsel fahren, bevor er die Nofler Straße queren kann.

### **Schmutzwasserkanalisation**

Auf der Ostseite des Plangebietes wurde im Zuge der Erschließung des „Gewerbegebietes Reuteäcker“ schon ein Schmutzwasseranschluss hergestellt. In diesen kann das anfallende Schmutzwasser eingeleitet werden.

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**

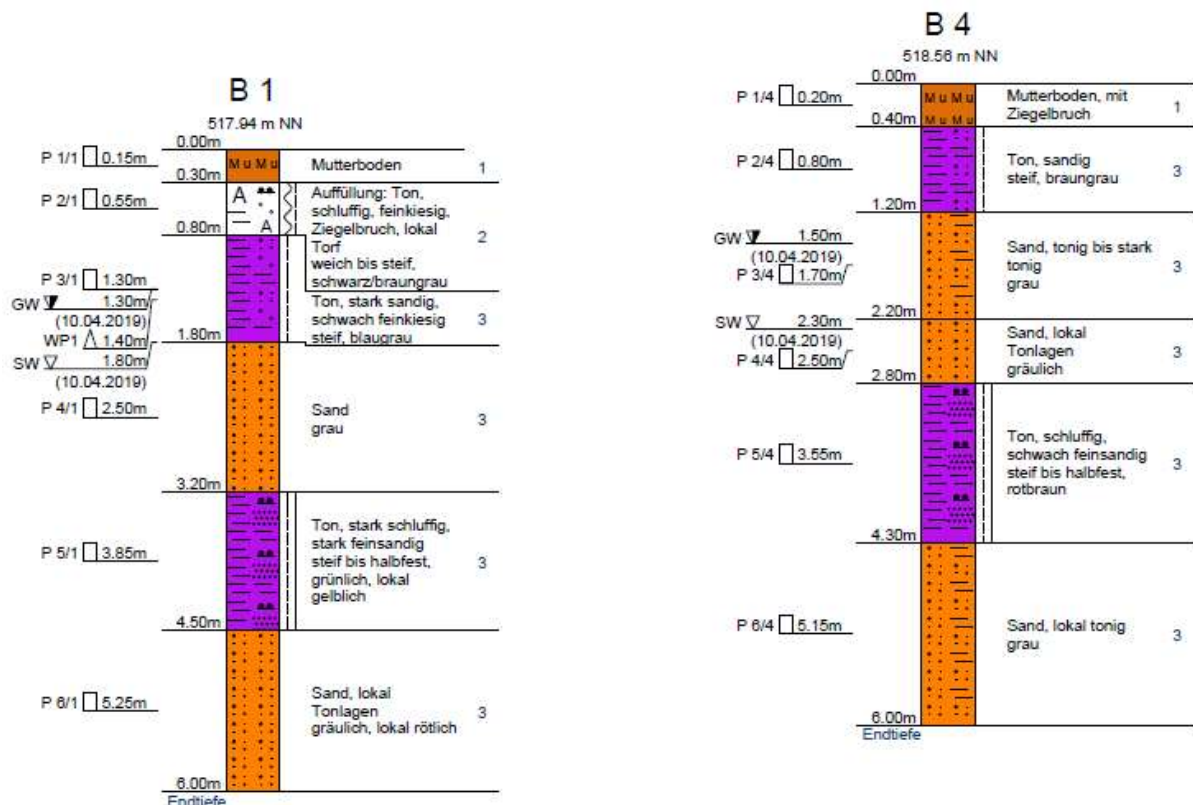
Nach dem Wassergesetz sollten die vorhandenen Abflussverhältnisse, bezogen auf das anfallende Regenwasser, möglichst wenig verändert werden. Im Gebiet sollte möglichst Wasserrückhaltung und Wasserverdunstung, kombiniert mit einer entsprechend möglichen Versickerungsrate, angestrebt werden.

Die Firma BFI Zeiser GmbH & Co. KG, Ellwangen, wurde mit der Ausführung eines Baugrundgutachtens beauftragt. Das Gutachten vom 28.05.2019 bestätigt im Wesentlichen, was aus den umliegenden Bereichen schon bekannt ist. So steht das Grund-/Schichtwasser bis ca. 1,50 m unter Geländeoberkante an. Erkundungsbohrungen wurden entlang der Nofler Straße ausgeführt. Es zeigt sich, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser im Planbereich nicht möglich ist. Anstehend sind  $k_f$ -Werte mit  $< 10^{-8}$  m/s.

Im Zuge einer Erschließungsplanung wird das Retentionsvolumen im öffentlichen und im privaten Bereich nachgewiesen.

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

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird außerdem die wasserrechtliche Genehmigung für die Herstellung des südlichen Dammes mit beantragt.



Auszug aus dem Baugrundgutachten

Nachdem keine Versickerung möglich ist, bleibt bezüglich der Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers nur eine Retention.

Eine gedrosselte Ableitung in den Rotbach ist, analog zum Schmutzwasser, über einen bereits vorverlegten Regenwasserkanal möglich. Von dort aus ist ein Regenwasserkanal in der Schlägweidestraße, mit Einleitung in den Rotbach, vorhanden.

Bei Abflüssen, über dem Bemessungsregen, wird eine zusätzliche Entlastung in den Regenwasserkanal in der Schlägweidestraße (mit Stauraumkanal) stattfinden. Erst wenn auch hier alle Reserven aufgebraucht sind, wird bei noch stärkeren Regenereignissen ein oberflächlicher Abfluss auf den Straßenbereichen stattfinden.

Retentionsmöglichkeiten für das anfallende Oberflächenwasser können entweder zentral, dezentral oder über eine entsprechende Kombination aus diesen Varianten geplant werden.

Im Bebauungsplan wird eine entsprechende, dezentrale Retention auf den Privatgrundstücken gefordert. Zusätzlich wird entlang der Nofler Straße, unter dem neu geplanten Radweg, eine Retention in Form eines Stauraumkanals mit Drosselschacht geplant.

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.

### Außengebietswasser

Südlich des Plangebietes schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Diese fallen topografisch zum Plangebiet. Somit kann bei Starkniederschlag Oberflächenwasser aus dem Außengebiet in das Plangebiet fließen. Um dieses zu verhindern, ist ein Leitdamm mit vorgelagerten Retentionsflächen geplant. Zum einen wird damit das Plangebiet bei

Starkniederschlagsereignissen geschützt und zum anderen wird eine Retention für das Oberflächenwasser aus dem Außengebiet erstellt. Bei kompletter Befüllung der Retentionsräume (Kaskadenausbildung) findet ein Überlauf auf den östlich angrenzenden Wirtschaftsweg statt. Von dort aus fließt das Wasser dann über die Schlägweidestraße in Richtung Rotbach. Um sicherzustellen, dass das Wasser im Starkniederschlagsfall nicht in Richtung B465 fließt, ist geplant, die Nofler Straße im Kreuzungsbereich Nofler Straße / Schlägweidestraße höhentechisch so anzupassen, dass die Wasserführung zur Schlägweidestraße gesichert ist. Die Schlägweidestraße hat ein stetiges Gefälle nach Norden bis zum Rotbach. Ob am Kreuzungsbereich der Schlägweidestraße / Rotbach noch technische Maßnahmen erforderlich sind, dass ein oberflächlich abfließendes Wasser im Starkniederschlagsfall dem Rotbach zufließt, muss bei der Erschließung im Detail geprüft 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.

### **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 geneigten Dächern mit Dachneigungen zwischen 10° und 35°, sind sehr große Gestaltungsmöglichkeiten für die Bebauung gegeben.

## **1.7 Umweltbericht / ökologischer Ausgleich / Artenschutz**

Der Umweltbericht (mit Ökobilanz und Artenschutzbeitrag) liegt den Bebauungsplanunterlagen bei.

## **1.8 Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

Das Plangebiet ist als Mischgebiet, für Wohnbebauung und gewerbliche Betriebe ausgewiesen. Die Gemeinde wird im Zuge der eingehenden Bauanträge auf die erforderliche Durchmischung der Anteile Wohnen und Gewerbe achten.

Auf die Hinweise möglicher Emissionen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie eventuelle Lärmbelastigungen durch die westlich angrenzende B465 wird nochmals hingewiesen.

Das Oberflächenwasser, welche bei Starkniederschlagsereignissen von Süden auf das Plangebiet zufließen könnte, wird mit einem Leitdamm (mit vorgelagerten Retentionsbecken) nach Osten auf die bestehende Straße abgeleitet. Der Damm ist somit vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten damit die Funktion für das gesamte Plangebiet gewährleistet werden kann.

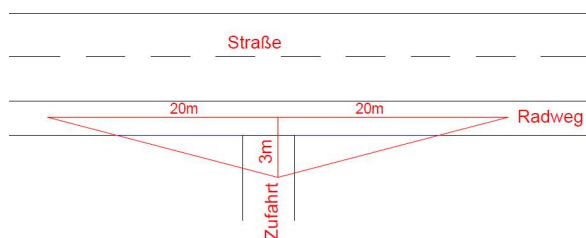
Innerhalb des Gebietes sind alle Dachformen mit Dachneigungen zwischen 10° und 35° zulässig. Flachdächer dürfen nur bei Garagen ausgeführt werden. Die Dachdeckung ist aufgrund der möglichen Abspülungen entsprechend eingeschränkt.

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

Bei den Grundstückseinfriedungen dürfen keine geschlossenen Materialien verwendet werden. Die Einfriedungen sind als offene, luft- und lichtdurchlässige Einheiten herzustellen. Die Offenheit kann über einzelne Elementunterbrechungen oder über eine Zaunstruktur erreicht werden.

Im Bereich von Zufahrten dürfen nur Zäune ohne große Sichteinschränkung in einem festgesetzten Sichtfeld (20m/3m) zulässig. Damit soll erreicht werden, dass bei den Ein- und Ausfahrten von den Parzellen die Radfahrer maximal geschützt werden.

Maße für Sichtfeld:



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

Mittelbiberach, 27.01.2020

### ES tiefbauplanung

Industriestraße 49

88441 Mittelbiberach

Schemmerhofen, den .....

.....  
(Bürgermeister Mario Glaser)