

Bebauungsplan

Mischgebiet „Untere Hofäcker“

A. Begründung zum Bebauungsplan

*B. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
zum Bebauungsplan*

Anerkannt,
Schemmerhofen, den

.....
Glaser, Bürgermeister

Aufgestellt: MK
Riedlingen, den 17.01.2022

A. Begründung zum Bebauungsplan	3
1. Ziel und Zweck der Planung	3
2. Beschreibung des Planbereichs und städtebauliche Zielsetzung.....	4
3. Umweltbelange/Umweltbericht.....	5
4. Verkehrliche Erschließung	7
5. Regenwasserbewirtschaftung, Abwasserentsorgung, Wasser-,	7
Gas- und Stromversorgung.....	7
6. Geologie	8
7. Bodenordnung	9
8. Städtebauliche Daten	9
B. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan.....	10

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Schemmerhofen benötigt in Altheim dringend die Bereitstellung von Baugrundstücken zur Errichtung einer Tagespflegeeinrichtung. Weiterhin soll die Weiterentwicklung eines bestehenden Gerüstbaubetriebes auf Flst.149 ermöglicht werden.

Durch den Bebauungsplan können 4 Bauplätze für die Nutzung als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Die geplante Tagespflegeeinrichtung (Bauplatz MI4) soll im Erdgeschoss 30 allgemeine Tagespflegeplätze, sowie 15 Tagespflegeplätze speziell für Demenzkranke bieten.

Im Obergeschoss sollen eine Wohneinheit und Büro für die Pflegedienstleitung, sowie 4 Ferienwohnungen untergebracht sein. Das Konzept sieht hierbei vor, dass Angehörige von pflegebedürftigen Menschen gemeinsam Urlaub in der Ferienwohnung machen können und Tagsüber die Betreuungsangebote der Tagespflege nutzen können.

Im MI1 soll eine Lagerfläche und Lagerhalle für den Gerüstbaubetrieb des Grundstückseigentümers errichtet werden.

Im MI2 soll ein Bauplatz für die Errichtung eines Wohnhauses (z.B. als Betriebsleiterwohnung für den Gerüstbaubetrieb) entstehen.

MI3 ist bereits von einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Scheune bestanden. Diese soll erhalten bleiben und ebenfalls eine Nutzung als Lagerhalle für den Gerüstbaubetrieb erfüllen.

Aufgrund der differenzierten Nutzung der einzelnen Bauplätze wird der Bebauungsplan als Mischgebiet aufgestellt werden.

Um auf diesen Bedarf zu reagieren hat der Gemeinderat am 07.02.2022 beschlossen am südlichen Rand von Altheim den Bebauungsplan Mischgebiet „Untere Hofäcker“ mit ca. 0,75 ha aufzustellen.

Durch die Ortsrandlage des Gebiets, welches an drei Seiten an vorhandene Bebauung anschließt, und durch die bereits vorhandene Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs wird eine Abrundung der vorhandenen Bebauung erreicht.

Eine alternative Baufläche ist im Innenbereich von Altheim nicht vorhanden. Ebenso kann durch den Bebauungsplan die Weiterentwicklung des Gerüstbaubetriebs am bisherigen Standort ermöglichen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich größtenteils aus dem Flächennutzungsplan (FNP). Die wesentliche Planfläche ist im FNP als gemischte Baufläche „Untere Hofäcker Nord“ ausgewiesen. Lediglich der östlich gelegene Bauplatz MI4 ist im Flächennutzungsplan Fläche für

Landwirtschaft ausgewiesen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Altheim ist gegeben.

2. Beschreibung des Planbereichs und städtebauliche Zielsetzung

Der Planbereich liegt am südlichen Rand von Altheim und schließt nördlich direkt an den vorhandenen Ortskern an. Im Osten grenzt er an die vorhandene Wohnbebauung entlang des Schleifweges.

In südlicher Richtung steigt das Gelände stark an. Der Hang ist mit Streuobstbäumen und Gehölzen bewachsen. Die etwas flacheren, weiter unten liegenden Hangflächen, welche direkt an das Mischgebiet angrenzen, werden als Grünland landwirtschaftlich genutzt.

Im Südwesten des Planbereichs liegt der höchste Punkt. Das Gelände fällt von dort nach Osten mit durchschnittlich 5,11% ab.

Die Planfläche wird im östlichen Bereich als landwirtschaftliche Wiese mit mittlerer Intensität genutzt. Der westliche Teil wird schon als Lagerfläche des Gerüstbaubetriebs genutzt. Zwischen den beiden Nutzungen befindet sich eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Scheune.

Die Bauplätze MI1 bis MI3 werden über das Flst. 149 an die Aufhofer Straße angebunden und erschlossen. Der Bauplatz MI4 wird über den Schleifweg erschlossen.

Durch den Bebauungsplan werden insgesamt 4 Bauplätze für gemischte Nutzung ausgewiesen.

Die Bauplatzgrößen betragen zwischen ca. 1571 m² und ca. 2191 m².

Im MI1 ist eine Bebauung mit einer Lagerhalle und Lagerflächen für einen Gerüstbaubetrieb geplant. Das Gebäude ist in offener Bauweise zu errichten. Dachform und Dachneigung sind frei wählbar. Jedoch sind Dächer mit einer Dachneigung <6° zu begrünen. Die Gebäudehöhe ist auf maximal 7,0 m beschränkt.

Im MI2 ist eine Wohnbebauung geplant. Das Gebäude ist in offener Bauweise zu errichten. Dachform und Dachneigung sind frei wählbar. Jedoch sind Dächer mit einer Dachneigung <6° zu begrünen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 9,5 m.

MI3 orientiert sich an der bestehenden Scheune. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Dachform und Dachneigung sind frei wählbar. Jedoch sind Dächer mit einer Dachneigung <6° zu begrünen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 13 m.

Im MI4 ist eine Tagespflegeeinrichtung geplant. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Dachform und Dachneigung sind frei wählbar. Jedoch sind Dächer mit einer Dachneigung <6° zu begrünen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 9,5 m.

Die Grundflächenzahl wird auf allen Bauplätzen auf 0,6 (=Obergrenze nach §17 BauNVO) festgelegt.

Die maximale Geschossflächenzahl wird auf 1,2 festgesetzt.

Die festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhen stellen einen Maximalwert dar und orientieren sich am vorhandenen Gelände.

Eine Gebäudestellung ist nicht festgelegt.

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Aus Sicherheitsgründen und aus gestalterischen Gründen sind mit Garagen, Carports und Nebenanlagen zu öffentlichen Verkehrsflächen ausreichende Abstände einzuhalten.

In zunehmenden Maß werden zur Heizung bzw. Kühlung von Gebäuden Luft-Wasser-Wärmepumpen verwendet. Wenn die Anlagen im Freien aufgestellt werden, kann es zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen. Die Aufstellung von Luft-Wasser-Wärmepumpen ist deshalb nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

Eventuelle Verteilerschränke (Strom, Telekommunikationslinien usw.) sind entlang der Straßen auf den privaten Flächen in einer Streifenbreite von 0,5 m zulässig.

Zur besseren Durchgrünung des Baugebietes ist pro Bauplatz mindestens 1 Streuobstbaum in Hochstammqualität zu pflanzen. Weiterhin ist eine Eingrünung der Mischgebietsfläche durch Anlage einer Grünfläche mit Baumpflanzung vorzunehmen. Hierbei sind heimische Bäume II. Ordnung zu pflanzen.

3. Umweltbelange/Umweltbericht

Nachfolgend wurde eine Beschreibung der abwägungsrelevanten Umweltbelange vorgenommen. Diese wird im weiteren Verfahren zu einem detaillierten Umweltbericht ausgearbeitet.

Durch das Vorhaben geht ein allgemeiner Lebensraum für Pflanzen, Tiere und für die biologische Vielfalt verloren. Dieser Eingriff in das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt muss nach der E/A-Bilanzierung bilanziert und ausgeglichen werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung ist nicht zu erwarten. Die geplante Bebauung wird durch die bereits vorhandene Bebauung im Norden, Westen und Osten eingerahmt. In den südlich anschließenden steilen Hangflächen und in den weiteren Hangflächen sind ausreichend Gehölze zur Eingrünung des

Baugebietes vorhanden. Zusätzlich werden an der südlichen Grundstücksgrenze heimische Laubbäume II. Ordnung gepflanzt.

Nach der offiziellen Bodenkarte liegt als Bodentyp eine Braunerde und Pseudogley-Braunerde sowie eine Parabraunerde und Pseudogley-Parabraunerde vor. Durch den Bebauungsplan werden Versiegelungen ausgelöst die Böden mit mittlerer bis hoher Fruchtbarkeit, mit mittlerer bis hoher Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und mit hoher Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe betreffen. Die Gesamtbewertung der Böden liegt bei 2,67 in einer möglichen Wertstufenskala von 0,0 bis 4,0. Das Vorhaben verursacht durch die geplante Versiegelung deshalb einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden. Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann an anderer Stelle nicht flächengleich und funktionell kompensiert werden.

Eine ausgewiesene Fläche für Bodenauftrag ist laut der Karte Suchräume für Bodenauftrag (LUBW) im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Sonstige erhebliche Eingriffe in weitere Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Alle Eingriffe in Natur- und Landschaft müssen ausgeglichen werden. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz nach der Ökokontoverordnung wird im Laufe des Verfahrens noch erstellt.

Ebenso wird eine artenschutzrechtliche Begehung durch ein Fachbüro im Laufe des Verfahrens durchgeführt.

Die geplante Bebauung hält zu südlich außerhalb des Planbereiches liegenden „Kernfläche“, „Kernraum“ und „Suchraum“ eines Biotopverbundsystems mittlerer Standorte einen Mindestabstand von 60 m ein. Im Planbereich verlaufen keine Suchräume. Eine Beeinträchtigung des Biotopverbundsystems ist deshalb nicht zu erwarten. Sonstige naturschutzfachliche Schutzgebiete sind in der weiteren Umgebung keine vorhanden.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben ermöglicht die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für Beeinträchtigung von FFH-, Vogelschutz- und Naturschutzgebieten sind nicht gegeben.

Quellschutzgebiete und Wasserschutzgebiete sind der weiteren Umgebung keine vorhanden.

Es sind weiterhin keine Anhaltspunkte gegeben, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Bundesimmissionschutzgesetz zu beachten ist. Auch sind im Umfeld des Bebauungsplanes durch Nutzungen keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

4. Verkehrliche Erschließung

Der verkehrliche Anschluss für MI1, MI2, MI3 erfolgt über das Flst. 149 an die Aufhofer Straße. MI4 wird über den Schleifweg erschlossen.

Eine innere verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt nicht.

5. Regenwasserbewirtschaftung, Abwasserentsorgung, Wasser-, Gas- und Stromversorgung

Das Baugebiet entwässert im Trennsystem.

Niederschlagswasser muss auf den Baugrundstücken über Mulden versickert werden. Alternativ sind auf den Baugrundstücken Rückhalteanlagen herzustellen.

Durch Versickerungs- und die Rückhalteanlagen ist der Bemessungsregen zurück zu halten und über einen Drosselabfluss an die öffentliche Kanalisation im Schleifweg abzugeben um die Belastung des Regenwasserkanals möglichst gering zu halten. Die Größe der Versickerungs- bzw. der Rückhalteanlagen ist auf mindestens einen fünfjährigen Regen nach KOSTRA zu bemessen.

Für die im Planungsgebiet vorzufindenden Sande der Oberen Meeresmolasse ist nach den Vorgaben des Arbeitsblattes DWA A-138 eine Versickerung möglich. Der Durchlässigkeitsbeiwert wird (ohne Korrektur nach DWA A-138) mit $k_f = 5 \times 10^{-6}$ m/s angegeben (siehe auch 6. Geologie).

Niederschlagswässer müssen zum Rückhalt von Feststoffen über eine begrünte, mit Humus abgedeckte Erdmulde zur Versickerung gebracht werden.

Bei undurchlässigem Untergrund kann auch ein Mulden-Rigolen-System hergestellt werden. Die Größe und Lage der Mulde ist in den Bauvorlagen darzustellen.

Bei der Planung der Gebäude muss besonders berücksichtigt werden, dass alle Dachflächen an die Versickerungsanlagen angeschlossen werden können. Nachweise der Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Bei gewerblicher Nutzung ist eine Versickerung grundsätzlich erlaubnispflichtig.

Dränagewasser darf nicht an die Schmutzwasserleitung angeschlossen werden.

Pkw-Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen können über wasserdurchlässige Beläge auch direkt versickert werden. Bei stark frequentierten Parkplätzen darf aufgrund einer möglichen Verschmutzung des Niederschlagswasser durch die Fahrzeuge nur über ein System mit belebter Bodenzone oder Bodenfilter versickert werden.

Für die Bauplätze sind Retentionszisternen empfehlenswert die auch eine Teilnutzung des Niederschlagswassers ermöglichen. Die Überläufe der Zisternen dürfen ebenfalls gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Bei Flachdächern unter 6° Dachneigung, besteht eine Verpflichtung zur Erstellung von Dachbegrünungen. Dabei ist die Retention eines Teils des Niederschlagswassers über die begrünte Dachfläche möglich.

Die Entwässerung des Baugebietes wird im Zuge der Erschließungsplanung noch endgültig mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Der Anschluss des Schmutzwassers erfolgt bei MI1, MI2, MI3 über den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Aufhofer Straße, für MI 4 über den bestehenden Schmutzwasserkanal im Schleifweg.

Die Wasserversorgung wird für MI1, MI2, MI3 über das Leitungssystem in der Aufhofer Straße, für MI4 über das bestehende Leitungssystem im Schleifweg sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Netze BW.

Die Gasversorgung kann über die vorhandenen Leitungen im Schleifweg und in der Aufhofer Straße bei Bedarf ermöglicht werden.

6. Geologie

Zur Untersuchung der Untergrundverhältnisse im Baugebiet wurden im Jahre 2021 ein Baggerschurf bis in eine Tiefe von 2,0 m mit Versickerungsversuch vorgenommen.

Unter einer 30 cm starken Mutterbodenschicht folgt im Plangebiet bis auf eine Tiefe von 1,90 m eine Verwitterungsdecke. Es handelt sich dabei um einen schluffigen, bis stark schluffigen, schwach tonigen bis tonigen Fein- bis Mittelsand mit lockerer Konsistenz. Unter der Verwitterungsdecke wurde die obere Meeresmolasse angetroffen. Diese reicht bis zur Endtiefe des Baggerschurfs (2,0 m) Die oberer Meeresmolasse setzt sich überwiegend aus schwach schluffigem bis schluffigem Fein- bis Mittelsand zusammen. Die Böden der Oberen Meeresmolasse sind aufgrund ihres hohen Feinkornanteils frost- und wasserempfindlich.

Während der Untersuchungen wurde im Baggerschurf kein Zutritt von Schicht- oder Grundwasser festgestellt werden. In den horizontartig auftretenden Molassesanden ist jedoch nach starken und langanhaltenden Niederschlagsereignissen mit Schicht- bzw. Hangwasser zu rechnen.

Die sandige obere Meeresmolasse eignet sich zur Versickerung, jedoch ist aus umliegenden Baugrunderkundungen bekannt, dass die hier ermittelten Molassesedimente im Wechsel mit Sanden und Schluffen auftreten und somit auch die Durchlässigkeit stark variiert.

Daher ist für die Bemessungen der Durchlässigkeitskennwert $k_f = 5 \times 10^{-6} \text{m/s}$ (ohne Korrektur nach DWA A-138) zu verwenden und zusätzlich ein Notüberlauf bei Versickerungsbauwerken vorzusehen.

Der vollständige geotechnische Erläuterungsbericht - Versickerung von Niederschlagswasser - ist bei der Gemeindeverwaltung einsehbar.

Es wird aufgrund der wechselhaften geologischen Verhältnisse dazu geraten eine jeweils objektspezifische und ergänzenden Baugrunderkundung durchzuführen, um die gründerungstechnischen Empfehlungen bauplatzbezogen festzulegen bzw. die baulichen Gegebenheiten entsprechend anzupassen.

7. Bodenordnung

Die betroffenen Teilflächen von Flst. 196 und Flst. 200/3, Gemarkung Altheim, befinden sich in Privateigentum.

Der Bauplatz MI4 soll von der Gemeinde Schemmerhofen erworben und an die Betreiber der Tagespflegeeinrichtung weiterverkauft werden.

8. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Plangebietes – ca.:	7.540 m ²	=	100 %
Mischgebietsfläche – ca.:	6.600 m ²	=	88 %
Grünflächen Pflanzgebot – ca.:	880 m ²	=	12 %

B. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Die Gebäudeaußenflächen sollen sich in das Landschaftsbild bestmöglich einfügen und dieses so wenig wie möglich beeinträchtigen.

Durch die differenzierte Nutzung des Mischgebiets ist eine Festsetzung der Dachform wenig sinnvoll, daher sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers sowie aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind Flachdächern mit einer Dachneigung unter 6° zu begrünen (§74 (1) LBO). Dabei ist mindestens 75 % der Flachdachfläche mit einer Substratschicht (durchwurzelbare Vegetationsschicht) von mindestens 8 cm Dicke zu versehen und zu begrünen. Kiesschüttungen auf der Dachfläche sind nicht zulässig, außer unter Anlagen zur Solarenergiegewinnung, welche durch den Aufwuchs der Dachbegrünung beschattet werden könnten.

Zum Schutz von Gewässern durch die von Dachflächen ausgehenden Metallabschwemmungen werden Vorschriften über die zulässige Metallabdeckung getroffen.

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Gestaltung des Baugebietes im Allgemeinen wird die Höhe der Einfriedungen gegenüber den öffentlichen Flächen geregelt. Gegenüber den privaten Nachbargrundstücken gelten bei Einfriedungen die Höhen und die Abstände des Nachbarrechts Baden-Württemberg. Da im Nachbarrecht bei der Regelung des erforderlichen Grenzabstandes Drahtzäune ausgeklammert werden, diese sich aber trotzdem auf die Gestaltung des Baugebietes auswirken, werden für Drahtzäune gegenüber Nachbargrundstücken dieselben Abstandsvorschriften wie im Nachbarrecht für sonstige toten Einfriedungen festgelegt.

Aus baugestalterischer Absicht werden gegenüber öffentlichen Flächen bei Art der Einfriedung Mauern, Gabionenwände, Stacheldraht und Elektrozaune ausgeschlossen.

In Altheim besteht nur ein begrenztes Nahverkehrsangebot. Ein Zweit- bis Drittfahrzeug pro Familie ist die Regel. Die geplanten Straßen sind nicht geeignet, den kompletten ruhenden Verkehr aufzunehmen. Im Baugebiet sind deshalb pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Ebenso müssen für die Tagespflegeeinrichtung und gewerblich genutzten Flächen ausreichend Parkplätze für Besucher, Gäste, Angehörige von Pflegebedürftigen und die Mitarbeiter ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden.

Aus baugestalterischer Absicht werden Regelungen zur Gestaltung der Höhenabfolge zwischen den einzelnen Nachbargrundstücken getroffen. Um unerwünschte Auffüllungen und Abgrabungen entlang den Grundstücksgrenzen zu vermeiden werden die zulässigen Auffüllungen und Abgrabungen hier beschränkt. Im inneren Bereich der Grundstücke sind zur Gartengestaltung und zur Geländeanpassung an die Gebäude auch höhere Abgrabungen

und Auffüllungen und auch Stützmauern zulässig. Es gelten hier die gesetzlichen Regelungen. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Stützmauern, mit Ausnahme bei Garagenzufahrten, nicht zulässig. Grundsätzlich sind die Höhenversätze zwischen den einzelnen Grundstücken über Böschungen abfangen.

Aus baugestalterischer Absicht und aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen wird auf die Begrünungspflicht nach § 9 (1) LBO hingewiesen.

Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Verminderung von Hochwassergefahren werden aus technischen Gründen für bestimmte Grundstücke Vorschriften zur Rückhaltung des Dachflächen- und Hofflächenwassers getroffen. Hierbei wird der Bau von Versickerungsmulden oder Rigolen-Systemen vorgeschrieben, welche sich am Bemessungsregen (5-Jähriges Ereignis Schemmerhofen-Altheim: 185 l/s·ha) orientieren

Zur Entlastung des bestehenden Kanalnetzes soll lediglich der Überlauf der Versickerungs- und Rückhalteinrichtungen an diese angeschlossen werden.

Um ausreichend Stellplätze und Freiflächen auf den Baugrundstücken zu erhalten ist auch der Bau von Rigolen-Systemen unter PKW-Stellplätzen möglich.

Aufgrund der Belastung des Regenwassers durch Öl und Abriebe der Fahrzeuge auf den PKW-Stellplätzen ist eine Versickerung des auf diesen Flächen anfallenden Wassers nur über die belebte Bodenschicht oder Bodenfilter zulässig.