

**Gemeinde Schemmerhofen – OT Schemmerberg**  
**Kreis Biberach**

Bebauungsplan Gewerbegebiet „Untere Stopferteile IV“

**Begründung**

gemäß § 9 (8) BauGB

Aufgestellt:

Biberach, 24.05.2012

**WASSER-MÜLLER**

Ingenieurbüro GmbH  
Jarekstraße 7 + 9  
88400 Biberach / Riß  
KM

Anerkannt:

Schemmerhofen,

**Gemeinde Schemmerhofen**

Hauptstraße 25  
88433 Schemmerhofen

---

# Inhaltsverzeichnis

|          |  |          |
|----------|--|----------|
| <b>1</b> | <b>Begründung .....</b>                                | <b>3</b> |
| 1.1      | Planungsrechtliche Voraussetzungen .....               | 3        |
| 1.2      | Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....               | 3        |
| 1.3      | Lage und räumlicher Geltungsbereich.....               | 3        |
| 1.4      | Städtebauliches und Konzept der Grünordnung.....       | 4        |
| 1.4.1    | Städtebau .....  | 4        |
| 1.4.2    | Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen .....              | 4        |
| 1.5      | Erschließung.....                                      | 5        |
| 1.6      | Bodenordnung.....                                      | 5        |
| 1.7      | Geologie .....   | 5        |
| 1.8      | Altlasten .....  | 6        |
| 1.9      | Flächenbilanzen.....                                   | 6        |
| 1.10     | Kostenschätzung Erschließung.....                      | 6        |
| 1.11     | Weitere Erläuterungen zur geplanten Erschließung ..... | 7        |

# 1 Begründung

## 1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das geplante Gewerbegebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan mit der gesamten Fläche berücksichtigt. Aus dem Flächennutzungsplan wurde für den aufzustellenden Bebauungsplan die Nutzung als Gewerbegebiet übernommen.

Der Eingriff in die Natur kann durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sowie durch eine externe Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen werden.

## 1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Flächen aus den bisherigen Abschnitten sind größtenteils verkauft. Eine Bereitstellung von Flächen für ansiedlungswillige Betriebe ist deshalb dringend erforderlich.

Die Konzeption sieht vor, die vorhandene Gewerbebebauung in westlicher Richtung weiterzuentwickeln. Die notwendigen erschließungstechnischen Maßnahmen werden von der Gemeinde Schemmerhofen erbracht.

## 1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche der Flurstücke 1124 und 720.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 2,04 ha.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der Ortslage Schemmerberg.

- Am nördlichen, östlichen und westlichen Rand grenzt das bestehende Gewerbegebiet Untere Stopferteile II und III an.
- Am westlichen Rand liegt eine landwirtschaftliche Wiesenfläche.

Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Äcker bzw. Wiesen. Topographisch kann das Gebiet als eben bezeichnet werden.

## 1.4 Städtebauliches und Konzept der Grünordnung

### 1.4.1 Städtebau

Das geplante Gewerbegebiet bildet die nordwestliche Fortsetzung des bestehenden Gewerbegebietes. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt als Durchgangsstraße, die jeweils an der Adolf-Kolping-Straße angebunden ist.

Es ist eine Nutzung des Gewerbegebietes nach § 8 Baunutzungsverordnung mit nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den vorherigen Abschnitten. Die Obergrenzen nach §17 BauNVO werden nicht überschritten.

Das geplante Gewerbegebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Aufgrund der Riß besteht jedoch eine gewisse Überschwemmungsgefährdung.

Westlich vom Plangebiet wird eine Rinderhaltung betrieben. Es können deshalb Geruchsmissionen auftreten.

Als Übergang zur Wohnbebauung ist am nördlichen Rand des Plangebietes im Flächennutzungsplan ein Mischgebiet ausgewiesen.

Zur Riß hin ist ein Pflanzstreifen vom Eigentümer anzulegen und zu unterhalten.

### 1.4.2 Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für den Eingriff in die Natur sind Festsetzungen innerhalb des Gebietes enthalten. Zusätzlich wird ein externes Fichtenwaldstück in einen Laubwald umgewandelt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann durch folgende interne Maßnahmen kompensiert werden:

- a) Pkw-Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen
- b) Pflanzgebot von großkronigen Laubbäumen auf den Baugrundstücken [1 Baum / 1000 m<sup>2</sup>]
- c) Anlegen eines Pflanzstreifens zur Abgrenzung gegenüber dem Außenbereich [Privatflächen]
- d) Empfohlene Dachbegründung von Flachdächern. Dadurch werden die negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung verringert.
- e) Umwandlung Fichtenwald zum Laubwald [Flst. 632, Gemarkung Schemmerberg]

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt zeitnah.

## 1.5 Erschließung

- Die verkehrsmäßige Anbindung des geplanten Gebietes erfolgt als Durchgangsstraße über die Straße „Adolf-Kolping-Straße“.
- Die Trinkwasserversorgung kann über den Anschluss an das vorhandene Netz gesichert werden.
- Die Löschwasserversorgung kann über das bestehende Trinkwassernetz erfolgen. Gegebenenfalls kann Löschwasser aus dem Teich der Regenwasserbehandlungsanlage entnommen werden.
- Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird in den bestehenden Schmutzwasserkanal eingeleitet, der über den AZV-Sammler zur Kläranlage Schemmerberg führt. Das Niederschlagswasser wird zur Regenwasserbehandlungsanlage östlich der Kreisstraße abgeleitet.
- Als interne Ausgleichsmaßnahme sind Pflanzgebote im Bebauungsplan festgeschrieben.
- Die Stromversorgung durch die EnBW und die Telefonanbindung durch die Telekom ist sichergestellt.
- Ein Gasversorgungsnetz ist nicht vorhanden, an das das Plangebiet angeschlossen werden könnte.

Die unmittelbare Anbindung erfolgt aufgrund des bestehenden Grenzverlaufes in einer Breite von 7,50 m incl. Randsteine. Der weitere Straßenverlauf weist eine Gesamtbreite von 6,80 m auf. Ein Gehweg ist nicht vorgesehen.

Im Plangebiet wurden die Radien aufgrund des zu erwartenden Schwerlastverkehrs mit 12,0 m festgelegt.

Ein Rad- und Gehweg [3,50 m] ermöglicht den Durchgang vom Gewerbegebiet zur Riß. Der Weg verläuft nördlich vom Bauabschnitt III.

## 1.6 Bodenordnung

Die benötigten Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Schemmerhofen.

## 1.7 Geologie

Zur Beurteilung der Bodenverhältnisse wurde im Jahr 1996 ein geologisches Gutachten beauftragt. Im geplanten Gewerbegebiet wurden vier Kernbohrungen durchgeführt. Danach stehen 0,60 bis 0,45 m mächtige Anmoorschichten einschließlich Mutterbodendecke über Auelehm- und Auekiesschichten an.

Der Auelehm [0,15 bis 0,65 m stark] ist ein gering tragfähiger Untergrund. Der Auekies [0,40 m stark] ist mäßig tragfähig. Der darunter anstehender Schmelzwasserkies wird als tragfähig beurteilt.

Der Grundwasserstand wird durch die Riß und die in der Umgebung vorhandenen Wassergräben beeinflusst.

Diese Informationen wurden bei den Erkundungen für das Plangebiet bestätigt.

## 1.8 Altlasten

Altlasten sind der Gemeinde Schemmerhofen in diesem Bereich nicht bekannt. Auch bei der geotechnischen Untersuchung konnten keine Auffälligkeiten festgestellt werden. Im Bereich der Bohrungen wurden keine künstlichen Auffüllungen angetroffen werden.

## 1.9 Flächenbilanzen

|                                |                       |          |
|--------------------------------|-----------------------|----------|
| Gewerbeflächen                 | 16.470 m <sup>2</sup> | 80,8 %   |
| Privater Pflanzstreifen        | 765 m <sup>2</sup>    | 3,8 %    |
| Öffentliche Straßen und Fußweg | 3.140 m <sup>2</sup>  | 15,4 %   |
| Fläche Geltungsbereich         | 20.375 m <sup>2</sup> | 100,00 % |

## 1.10 Kostenschätzung Erschließung

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| RW- und SW-Kanal      | 122.000 € |
| Straßenbau            | 354.000 € |
| Trinkwasserversorgung | 37.000 €  |
| Technische Leistungen | 60.000 €  |
| Bruttokosten          | 573.000 € |

## 1.11 Weitere Erläuterungen zur geplanten Erschließung

Es ist geplant, das Gebiet im Trennsystem zu entwässern. Im Vorfeld der früheren Erschließungsabschnitte wurde die Niederschlagswasserversickerung geprüft. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist eine Versickerung jedoch nicht möglich. Das Niederschlagswasser wird zur Regenwasserbehandlungsanlage östlich der Kreisstraße abgeleitet. Die aktuelle geplante Erweiterungsfläche war in der Bemessung der Regenwasserbehandlungsanlage bereits berücksichtigt.

Damit keine Schwermetalle in das Gewässer eingeleitet werden, wurden für die Dachbedeckungen entsprechende Festsetzungen [keine blanken Metalle] im Bebauungsplan getroffen.

Die Wasserversorgung für das betrachtete Gebiet ist gesichert und wird nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gebaut.

Aufgestellt: Biberach, 24.05.2012

### WASSER-MÜLLER

Ingenieurbüro GmbH

Jarekstraße 7 + 9

88400 Biberach / Riß

KM

Schemmerhofen, .....

.....  
Bürgermeister Eugen Engler