



BEBAUUNGSPLAN

„Schubertweg Ost“

BEGRÜNDUNG

Billigungsbeschluss

Planstand : 30.05.2022

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1 Allgemeine Begründung

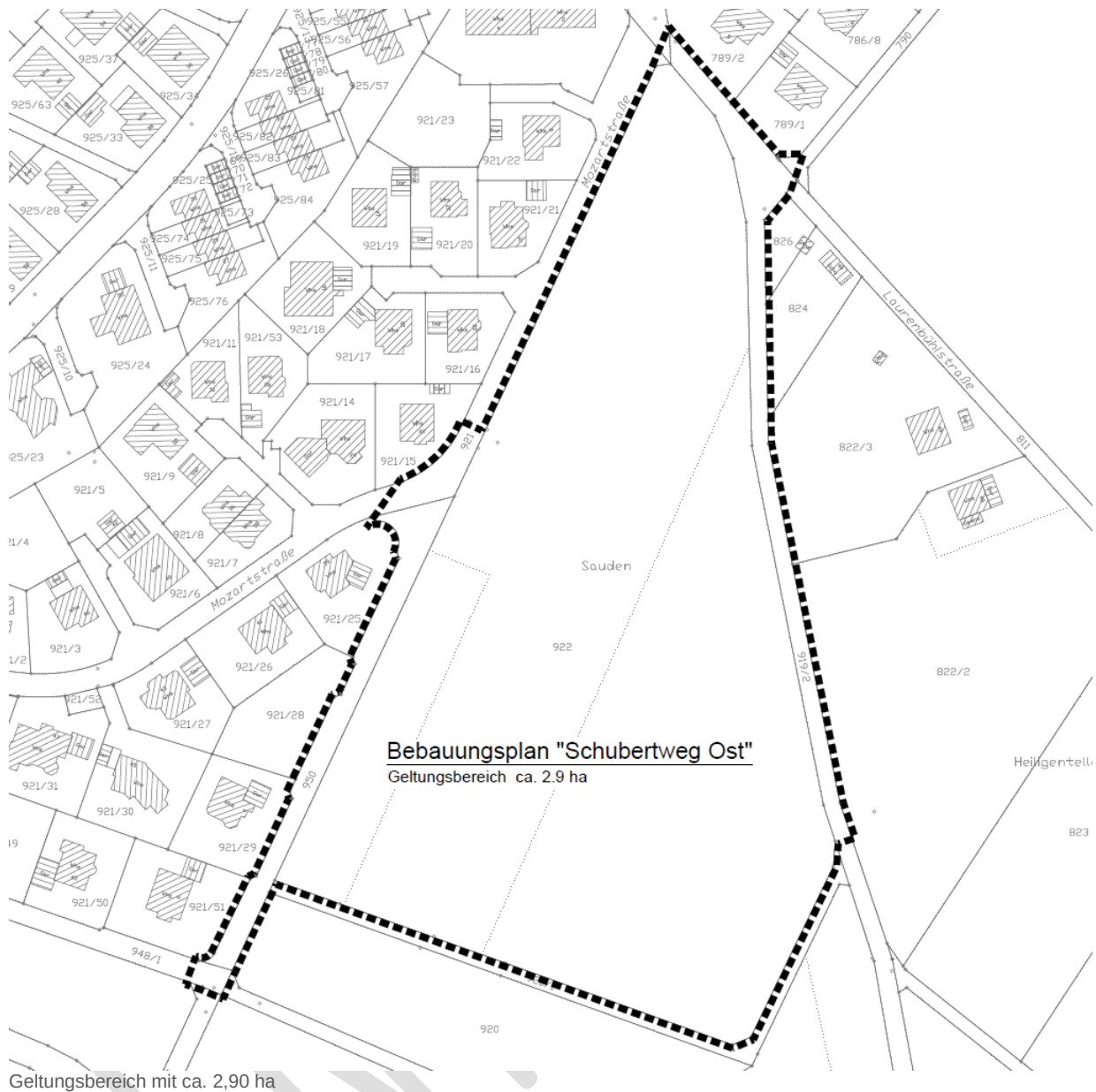
1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet befindet sich derzeit nicht im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Mittelbiberach. Der Plan befindet sich jedoch gerade in der Fortschreibung, in dem die neue Fläche dann enthalten ist. Für den Geltungsbereich „Schubertweg Ost“ wurde von der Gemeinde im September 2021 ein Aufstellungsbeschluss gefasst.

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Für Mittelbiberach ist der Bedarf an Wohngebietsflächen permanent vorhanden. Derzeit sind in der Ortslage Mittelbiberach keine freien Bauplätze im Eigentum der Gemeinde, welche verkauft werden können. Über den Bebauungsplanentwurf kann die Gemeinde weiterhin eine geordnete Erschließung und Weiterentwicklung der Gemeinde gewährleisten. Alle im Baugebiet Kinderhaus III 2013 erschlossenen Flächen sind verkauft.

Bebauungsplan „Schubertweg Ost“ in Mittelbiberach - Begründung

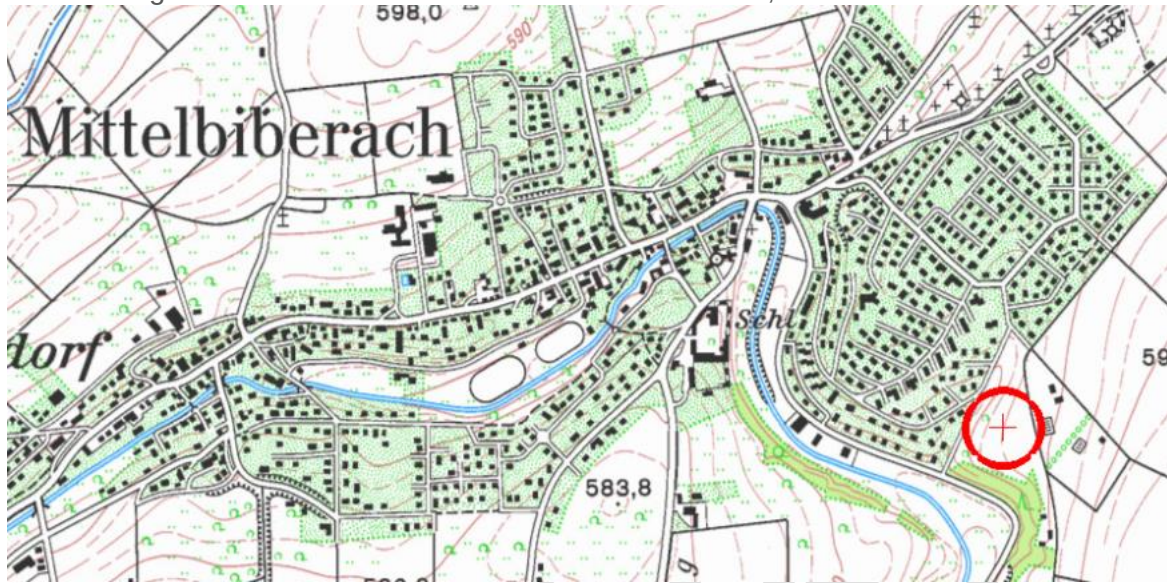


Geltungsbereich	ca. 2.9 ha
davon :	
Teilfläche aus Parzelle 784/29	ca. 12 m ²
Teilfläche aus Parzelle 919/2	ca. 1 466 m ²
Teilfläche aus Parzelle 921	ca. 301 m ²
Parzelle 922	ca. 26 033 m ²
Teilfläche aus Parzelle 948/1	ca. 77 m ²
Parzelle 950	ca. 1 102 m ²

Flurstücksliste

1.3 Lage, räumlicher Geltungsbereich und Bestandsituation

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,90 ha.



Übersichtsplan mit Lage des Plangebietes

Das Plangebiet schließt an die bestehende Bebauung von Mittelbiberach im Bereich der Mozartstraße / Schubertweg an. Das Plangebiet befindet sich an der süd-östlichen Seite des Baugebietes Schügele.

- Nördlich an das Plangebiet grenzt die Laurenbühlstraße auf einem Teilstück an
- In Richtung Westen schließt das Plangebiet an die Mozartstraße und in Verlängerung an den Schubertweg an
- Südlich grenzt der Geltungsbereich an den Feldweg (Parzelle 920/1) an. Weiter südlich ist direkt angrenzend ein kartierter Waldbereich im Bestand vorhanden.
- Im Osten orientiert sich der Geltungsbereich an der auf einem Teilstück am Feldweg (Parzelle 920/1) und weiter am Feldweg 919/2

Beim Plangebiet handelt es sich um derzeit überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen. Im Südwesten ist eine bewaldete Fläche mit einer Größe von ca. 4.500 m² vorhanden.



Planfläche mit landwirtschaftlicher Nutzung

Topographisch fällt das Plangebiet von Ost nach West ab. Im Osten liegt der höchste Punkt bei ca. 579.00 müNN, im Westen bei ca. 560.00 müNN.

1.4 Einschränkungen / Randbedingungen

Für das Plangebiet sind diverse Punkte in der Umsetzung mit einzubeziehen.

- Konzeption für die Regenwasserretention für das Plangebiet und eventuelle Erweiterungen nach Norden
- Die geplante Baugebietsfläche liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Wolfental (WSG-Nr. 426039, festgesetzt 30.04.2015)
- Gewährleistung eines Verkehrsanschlusses für mögliche Erweiterungen nach Norden
- Sicherstellung der Hochwassersicherheit für das Plangebiet bei Starkniederschlagsereignissen
- Für das Plangebiet wurde die Kampfmittelfreiheit beim RP Stuttgart angefragt. Nach den Luftbildauswertungen sind keine weiteren Maßnahmen für das Plangebiet erforderlich
- Einhaltung des erforderlichen Waldabstandes auf der Basis der vereinbarten Waldgrenzen
Mit dem Kreisforstamt wurden vor Ort die Randbedingungen zum Wald und Waldabstand in Augenschein genommen und die Grenzen für den einzuhaltenden Waldabstand festgelegt. Der im folgenden Bild markierte Bereich ist nicht als Wald kartiert und kann zu Gunsten der Bebauung, unter Berücksichtigung des erforderlichen, ökologischen Ausgleiches, entfernt werden.



Baumbestand innerhalb des Geltungsbereiches der entfernt werden soll

1.5 Städtebauliches Konzept und Konzept Grünordnung

Die geplanten, städtebaulichen Festsetzungen orientieren sich überwiegend an der Umgebungsbebauung und an den in Mittelbiberach in den letzten Jahren umgesetzten Wohngebieten. Mit aufgenommen ist jedoch nun eine klare, 2-geschoßige Bauweise sowie ein Teilbereich mit verdichtetem Geschoßwohnungsbau.

Grundsätzlich soll im geplanten Wohngebiet die Bebauung für Einfamilienhäuser ermöglicht werden. Auf mehreren Parzellen sind nur Doppelhäuser, auf einer Parzelle Einzel- und Doppelhäuser möglich.

5 Parzellen sind für eine verdichtete Bauweise für komplexere Bebauung geplant.

Die Randbedingungen für die Einfamilien- und Doppelhäuser sind mit einer Gebäudehöhe mit 8,5 m und einer Traufhöhe mit 6,0 m sowie einer Zulässigkeit von Sattel- oder Walmdach sehr frei und ermöglichen eine Umsetzung von 2 Vollgeschossen ohne Dachschrägen.

Im Bereich des angrenzenden Schubertweges ist eine Hangkante in Form eines Geländesprunges mit ca. 6-8 m zur Hochfläche vorhanden. Dieser Bereich eignet sich für eine Umsetzung von verdichteter Bauweise. Auf den Parzellen mit Geschosswohnungsbau können 3-geschossige Gebäude mit einer Gebäudehöhe mit max. 11,5 m und einer maximalen Traufhöhe von 9,0 m, ohne Vorgaben zur Dachform geplant werden. Vorgesehen ist hier auch eine für diese Bebauungsart notwendige Ausführung von Tiefgaragen.

Auf den südlichen Parzellen der Bereiche WA5 und WA6 sind ebenfalls Flachdächer zugelassen.

Für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist für das Gesamtgebiet die Stellplatzsatzung der Gemeinde Mittelbiberach maßgebend.

Südlich und in Teilbereichen östlich grenzt ein kartierter Waldbereich an den Geltungsbereich an.

1.6 Erschließung

Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz erfolgt über 2 Straßenanschlüsse. Zum einen ist ein Anschluss nach Norden über die Mozartstraße in Richtung Biberach vorhanden. Zum anderen ist über den Anschluss an den Schönenbucher Weg eine Verbindung in Richtung Ortsmitte gewährleistet. Zusätzlich ist eine Anbindung nach Westen über die Mozartstraße in das Baugebiet Schügele vorhanden. Alle Anschlussstraßen sind mit Gehwegen ausgestattet.



Der Schubertweg soll verbreitert und mit einem Gehweg ausgestattet werden

Geplant ist eine Ringstraße mit Anbindung an die Mozartstraße. Die Ringstraße ist mit einer Bruttobreite mit 5,50 m geplant. Nach Süden soll der Schubertweg ausgebaut werden. An allen neugeplanten Straßen ist ein Gehweg geplant. Vor allem die östliche Straße mit Anbindung an den anschließenden landwirtschaftlich genutzten Feldweg / Wirtschaftsweg, wird von vielen Anwohnern als Fußweg in die freie Natur genutzt. Deshalb auch hier der durchgehende Gehweg entlang der Straße. Der Gehweg wird mit seinem Quergefälle zur

Straße geplant, sodass ein eventuell auftretender Regenwasserabfluss bei Starkniederschlag eine entsprechende Sicherheit für die neu geplante Bebauung bietet.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse liegt die geplante Erschließungsstraße teilweise im Einschnitt oder im Dammbereich. Die erforderlichen Böschungen außerhalb des Straßenkörpers werden im Zuge der Straßenherstellung geschüttet und sind von den neuen Grundstückseigentümern zu dulden. Im Zuge der Bebauung der einzelnen Parzellen gehen diese Böschungen dann in die neuen Niveaus über.

Hauskontrollschächte (Schmutzwasser und Regenwasser) werden zwischen der Straßenkante und dem Baufenster geplant.

Entwässerungssystem

Als Entwässerungssystem ist ein Trennsystem mit getrennter Ableitung von Regen- und Schmutzwasser geplant.

Schmutzwasserkanalisation

Das gesamte Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird in den Mischwasserkanal in die Mozartstraße oder in den Schmutzwasserkanal in den Schönenbucher Weg eingeleitet.

Geplant ist, dass eine Entwässerung von Untergeschoßen im freien Gefälle möglich ist. Ausnahmen hierzu stellen die Tiefgaragen dar. Für diese kann vermutlich kein freier Abfluss gewährleistet werden.

Von der Mozartstraße und vom Schönenbucher Weg führen die Kanäle zum zentralen Regenüberlaufbecken in der Biberacher Straße am Adlerplatz. Die Schmutzwasserableitung erfolgt dann weiter über ein zentrales Schmutzwasserpumpwerk von Mittelbiberach über das Gewerbegebiet Lehmgrube nach Biberach und schließlich zur Verbandskläranlage des AZV-Riß in Warthausen.

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.

Um die Baugrundverhältnisse beurteilen zu können, wurde die Firma Baugrund Süd mit entsprechenden Erkundungen beauftragt. Ein Gutachten wurde am 23.11.2021 gefertigt. Eine Nacherkundung im Bereich des geplanten Versickerungs-/Retentionsbeckens wurde am 21.12.2021 erbracht.



SG 1/21
556.11 m ü. NHN



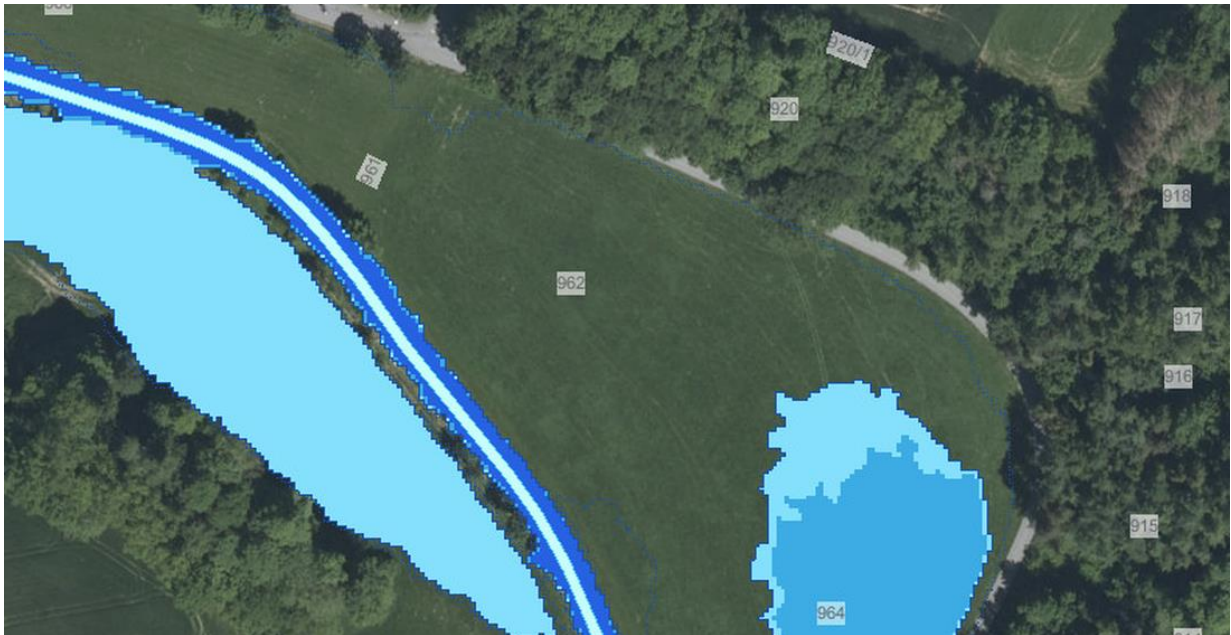
Baugrunderkundung in der Talebene

Aufgrund der Bebauungsmöglichkeiten und der gesicherten Versickerungsraten wurde der ursprüngliche Ansatz, Retentions-/Versickerungsbecken im Plangebiet herzustellen, verworfen.

Geplant ist, ein zentrales Retentionsbecken in der Talebene des Rotbaches herzustellen. Hier ist die Gemeinde Eigentümer von entsprechend geeigneten Flächen. Eine Versickerung ist aufgrund des erkundeten Untergrundes nicht möglich, da die k_f -Werte hier sehr gering sind ($<2 \times 10^{-6}$ m/s). Deshalb ist ein Retentionsbecken mit drainiertem Sohlbereich geplant. Das anfallende Oberflächenwasser wird über eine belebte Bodenzone vorgereinigt, bevor es gedrosselt in den Rotbach abfließen kann.



Skizzendarstellung des möglichen Retentionsbeckens in der Talebene vor dem Rotbach

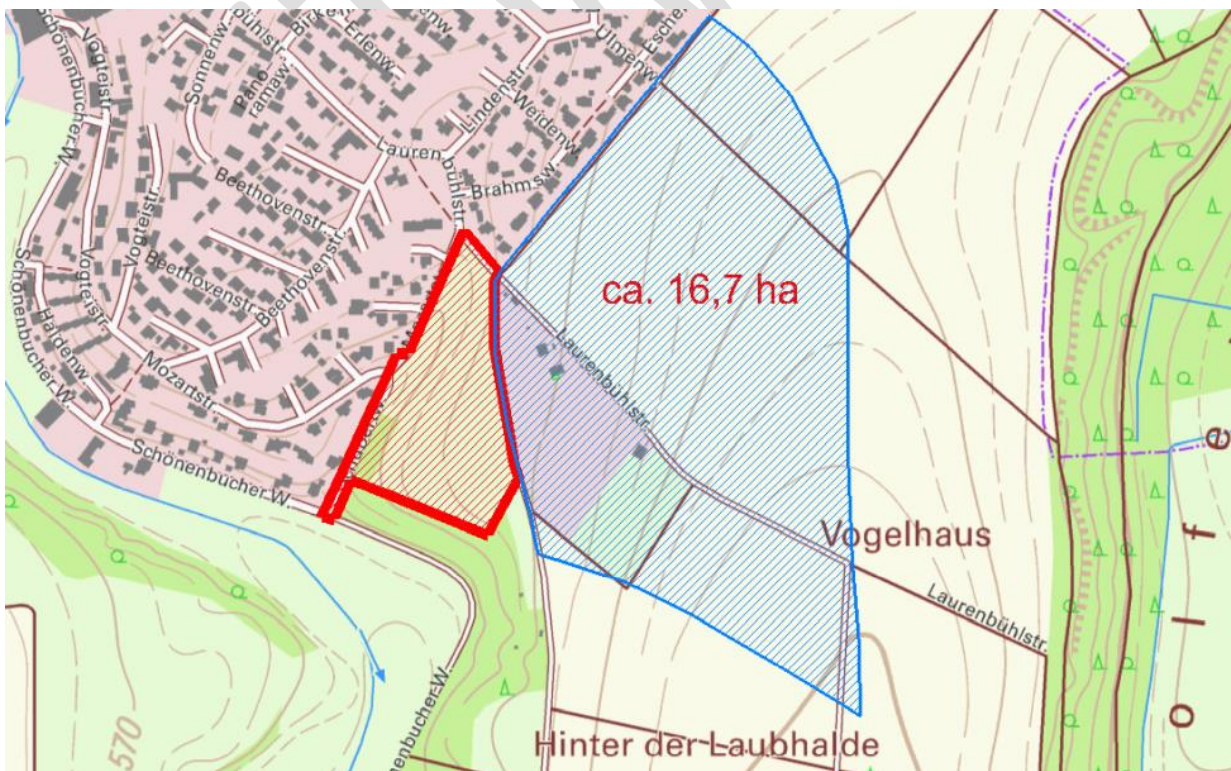


Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte in der Talebene

Das geplante Retentionsbecken in der Talebene liegt außerhalb des HQ₁₀₀-Bereiches der Hochwassergefahrenkarten.

Zusätzlich zum zentralen Retentionsbecken ist geplant, dass im Baugebiet Zisternen mit Retentionsraum mit den Erschließungsarbeiten hergestellt werden.

Nordöstlich vom Plangebiet ist der Tiefpunkt von einem ca. 17 ha großen Außeneinzugsgebiet vorhanden.



Plangebiet und Außeneinzugsgebiet

Beim Außengebiet handelt es sich zum größten Teil um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Am Tiefpunkt ist im Bestand ein Bergeinlauf mit Ablaufkanal DN 250 mm vorhanden. Dieser verläuft weiter in der Mozartstraße über den Schubertweg zum Rotbach.

Im Bestand treten bei Starkniederschlagsereignissen derzeit schon Teilüberflutungen in der Mozartstraße, aufgrund von unkontrollierten Abflüssen und Kanalüberlastungen, auf.

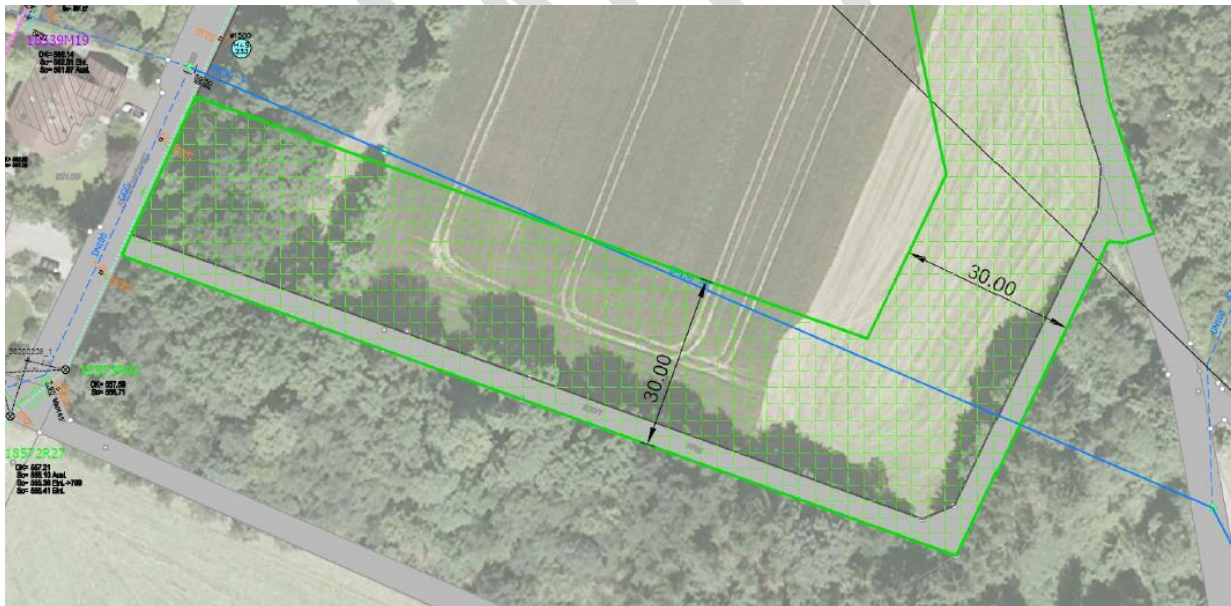
Geplant ist, im Zuge der Erschließungsarbeiten einen neuen Kanal in der Laurenbühlstraße und weiterführend über die Mozartstraße / Schubertweg zum Rotbach mit größerer Dimension als im Bestand vorhanden, herzustellen. Dieser Regenwasserkanal mündet im Rotbach, nicht im geplanten Retentionsbecken. Damit ist für eine langfristig denkbare Bebauung, nordöstlich des Plangebietes, eine separate Ableitung und eine Verbesserung der Abflussbedingungen bei Starkniederschlagsereignissen für den Bestand vorhanden.

Im Bebauungsplan werden, um den Oberflächenwasserabfluss möglichst zu minimieren, Festsetzungen in den Textteil mit aufgenommen, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten.

Wasserversorgung

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

Im Zuge der Erschließung ist auch eine Hauptwasserleitung der Wasserversorgung Rotbachgruppe, die am südlichen Geltungsbereich verläuft, zu verlegen. Geplant ist, die Wasserleitung am östlichen Rand des Geltungsbereiches zu fassen und den Anschluss zukünftig über die interne Erschließungsstraße zu führen.



Bestehende Wasserleitung der Rotbachgruppe / teilweise innerhalb des Waldabstandes und teilweise im Baugebiet

Um die Feuerlöchsicherheit 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.

1.7 Umweltbericht / ökologischer Ausgleich / Artenschutz

Der Umweltbericht mit Artenschutzbeitrag und Ökobilanz wird vom Büro für Landschaftsökologie (Josef Grom, Altheim) gefertigt.

Die Begehungen und Berichterstellungen sind derzeit in Arbeit und werden in der nächsten Fassung des Bebauungsplanes nachgeliefert / beigelegt.

Eine erste Info zum Artenschutz vom Büro für Landschaftsökologie:

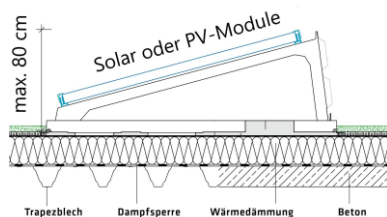
Am Samstag, 28.05.2022 fand die 3. Vogelbegehung statt => bisher unkritisch. In Kürze beginnen die Reptilienbegehungen => voraussichtlich kommt die Zauneidechse nicht vor. Die Haselmaustubes wurden aufgehängt, aber noch nicht kontrolliert. Die Fledermausuntersuchung hat vermutlich noch nicht begonnen (nur Quartierkartierung im unbelaubten Zustand).

1.8 Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Beim Gebiet handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise. Zulässig sind im Bereich WA1 und WA2 jeweils zwei, im Bereich WA2 drei Vollgeschosse.

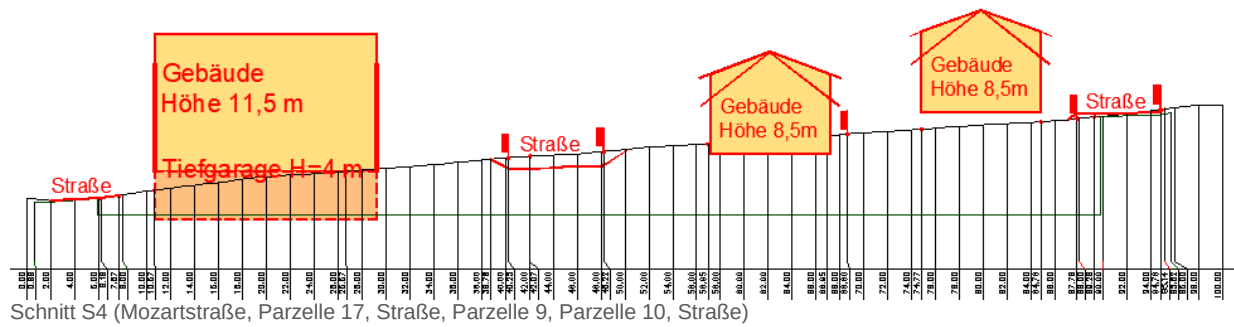
Im Bereich WA1 sind außerdem Einzelhäuser (3 Wohneinheiten je Einzelhaus) zulässig. Im Bereich WA2 sind Einzel- und Doppelhäuser (mit je 2 Wohneinheiten pro Doppelhaus-hälfte) zulässig. In den Bereichen WA1 und WA2 sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 38°, bei einer maximalen Firsthöhe von 8,5 m und einer maximalen Traufhöhe von 6 m, zulässig.

Im Bereich WA3 und WA4 sind Gebäudekomplexe, ohne Festsetzung einer Obergrenze für Wohneinheiten geplant. In diesem Bereich sind auch entsprechende Baufenster für die Umsetzung von Tiefgaragen vorgesehen. Im Bereich WA3 sind zu den Sattel- und Walmdächer auch Flachdächer zulässig.



Systemskizze für Dachaufbauten

Dachaufbauten in Form von aufgeständerten Solar- oder PV-Modulen dürfen Dächern eine maximale Höhe von 80 cm nicht überschreiten.



Die Erdgeschoßfußbodenhöhen sind im Plan vorgegeben. Sie orientieren sich neben den geplanten Straßenbereichen auch am Bestandsgelände. Grundsätzlich sind die Gebäudehöhen leicht über den neuen Straßenhöhen geplant um eine Hochwassersicherheit bei Starkniederschlagsereignissen gewährleisten zu können.

Mittelbiberach, 30.05.2022

ES tiefbauplanung

Industriestraße 49

88441 Mittelbiberach

Mittelbiberach,

.....
(Bürgermeister Florian Hänle)