

Bebauungsplan „Heimertinger Weg Süd I“

aufgestellt im beschleunigten Verfahren

(§ 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB)

A. Begründung zum Bebauungsplan

*B. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
zum Bebauungsplan*

Anerkannt,
Kirchdorf, den

.....
Langenbacher, Bürgermeister

Aufgestellt: Fu
Riedlingen, den 15.06.2021

F U N K
I N G E N I E U R B Ü R O

Konrad-Manop-Str. 25, 88499 Riedlingen
Telefon: 07371 / 1800-0 – Fax: 1800-10

Inhaltsverzeichnis

A.	Begründung zum Bebauungsplan	3
1.	Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Beschreibung des Planbereichs und städtebauliche Zielsetzung	4
3.	Umweltbelange	7
4.	Verkehrliche Erschließung	9
5.	Regenwasserbewirtschaftung, Abwasserentsorgung, Wasser- , Gas- und Stromversorgung	9
6.	Geologie	10
7.	Bodenordnung	12
8.	Städtebauliche Daten	12
B.	Begründung zu den Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan	13

Anlage 1: „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“ vom 25.07.2020
LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Kirchdorf benötigt in Oberopfingen dringend die Bereitstellung von Wohnbauplätzen. Durch die prosperierende Entwicklung der Firma Liebherr mit dem Neubau einer Niederlassung in Oberopfingen sind in den letzten Jahren in Oberopfingen mehr als 900 Arbeitsplätze angesiedelt worden. Es wird in Oberopfingen Wohnraum jedweder Art stark nachgefragt. Die bisherigen Baugrundstücke des nördliche des Heimertinger Weges liegenden Baugebietes „Heimertinger Weg IV“ sind alle verkauft und größtenteils schon bebaut. Es gibt beständige Anfragen nach weiteren Bauplätzen in Oberopfingen.

Eine mögliche Erweiterung von „Heimertinger Weg IV“ in Richtung Norden scheiterte am Grunderwerb. Südlich des „Heimertinger Weges IV“ konnte die Gemeinde dagegen eine Teilfläche des Flst. 355 erwerben.

Aufgrund der großen Bauplatznachfrage hat der Gemeinderat am 10.12.2019 beschlossen am südöstlichen Rand von Oberopfingen den Bebauungsplan „Heimertinger Weg Süd I“ mit ca. 3,5 ha aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die maßgebliche maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt im Planbereich ca. 9.200 m² und liegt unterhalb des nach § 13b zulässigen Grenzwertes von 10.000 m². Der Bebauungsplan bindet im Norden an die vorhandene Bebauung des Baugebietes „Heimertinger Weg II“ an. Eine Einbeziehung des zwischen dem Heimertinger Weg und dem nördliche Rand des Baugebietes liegenden Flurstückstreifens in den Geltungsbereich von „Heimertinger Weg Süd I“ ist aus Grunderwerbsgründen nicht möglich. Der Bebauungsplan steht aber, auch ohne diesen Streifen, im direkten städtebaulich räumlichen Zusammenhang mit bestehenden Siedlungsbereichen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB ist zulässig.

Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Durch den Bebauungsplan können 26 Bauplätze für Einzelhäuser, 4 Bauplätze für Einzel- oder Doppelhäuser und 2 Bauplätze für jeweils ein Reihenhaus oder ein Kettenhaus ausgewiesen werden.

Eine Innenentwicklung und Nachverdichtung wird von der Gemeinde grundsätzlich angestrebt. Innerörtlich gelegene Flächen in geeigneter Größe stehen der Gemeinde aber für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Ebenso wird auch eine Innenentwicklung auf privater Fläche angestrebt. Diese ist jedoch ohne die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht machbar. Die Gemeinde wird jedoch eine Umsetzung fördernd unterstützen, sofern von privater Seite aus eine Innenentwicklung geplant ist, die auch den Zielen der Gemeinde

entspricht. In Ermangelung an verfügbaren Innenbereichsflächen soll deshalb der Bebauungsplan „Heimertinger Weg Süd I“ eine Weiterentwicklung von Oberopfingen ermöglichen.

Der Bebauungsplan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Die Planfläche ist im FNP als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Bei einem Bebauungsverfahren nach § 13b BauGB ist eine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zulässig. Die geordnete städtebauliche Entwicklung in Oberopfingen ist trotzdem gegeben. Der Flächennutzungsplan wird später im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Beschreibung des Planbereichs und städtebauliche Zielsetzung

Der Planbereich liegt am südöstlichen Rand von Oberopfingen und umfasst große Teile des bisher als intensive landwirtschaftliche Wiese genutzten Flurstückes Nr. 355.

Der Planbereich grenzt im Nordwesten an die bestehende Bebauung von „Heimertinger Weg II“ an. Im Nordosten grenzt der Planbereich an 4 entlang des Heimertinger Weges liegende, noch unbebaute Flurstücke.

Im Osten wird der asphaltierte landwirtschaftliche Weg 350 in den Geltungsbereich mit einbezogen. Die östlich des landwirtschaftlichen Weges liegenden Grundstücke werden als Ackerfläche genutzt. Ca. 400 m östlich des Planbereiches verläuft die Autobahn „A 7“. Südlich des Planbereiches liegt ein ca. 28 m breiter Reststreifen des Flurstückes Nr. 355 auf dem mittelfristig auch eine bauliche Entwicklung angedacht ist. Diese bauliche Weiterentwicklung ist im Lageplan gestrichelt dargestellt.

Westlich des Baugebietes liegt noch eine ca. 100 m breite, bis zur Ortsrandbebauung von Oberopfingen reichende Restfläche des Flurstückes 355. Eine bauliche Entwicklung in Richtung Westen ist derzeit aus Gründen von landwirtschaftlichen Geruchsmissionen und Lärmmissionen eines Getränkehandels und aus Grunderwerbsgründen nicht möglich.

Das gesamte Plangelände ist wellenförmig modelliert aber ansonsten nahezu eben.

Im Zuge der Vorplanung wurden für das Baugebiet verschiedene Lösungsmöglichkeiten mit anderen Straßenführungen und anderen Baugebietsgrößen untersucht, auch die Ausweisung von Flächen für Geschosswohnungsbauten wurde intensiv diskutiert. Eine Bauweise mit Geschosswohnungsbauten wurde nach Ansicht des Gemeinderates letztendlich für die geplante Siedlungsstruktur am Ortsrand als städtebaulich nicht angemessen angesehen. Der Gemeinderat hat sich nach mehreren Beratungen und nach Abwägung für die vorliegende Lösung entschieden.

Die Gliederung des Plangebietes entwickelt aus der geplanten Straßenanbindung im Nordwesten an den Kreisverkehr des Baugebietes „Heimertinger Weg II“ und der geplanten Straßenanbindung im Nordosten an den Heimertinger Weg bzw. an die Illerstraße. Straßenanschlüsse nach Süden für die mittelfristige Baugebietserweiterung sind am mittleren und am östlichen Südrand vorgesehen. Eine langfristige westliche Erweiterung des

Baugebietes nach Westen wird durch die beiden nach Westen führenden Straßen ermöglicht.

Das anfallende Schmutzwasser wird an die vorbereitete Leitung im Bereich des Kreisels von „Heimertinger Weg II“ und das anfallenden Regenwasser wird an den nach Norden ableitenden Wassergraben (Flst. 355/7) angeschlossen.

Der zwischen den beiden nördlichen Baugebieten „Heimertinger Weg II“ und „Heimertinger Weg IV“ liegende Grünstreifen (Wassergraben mit Grünstreifen und Fußweg) wird in den Planbereich hinein geführt. Dort quert der 4 m bzw. 6 m breite Grünstreifen (ohne Wassergraben) mit begleitendem 2,5 m breitem Fußweg bzw. 4,0 m breiter Stichstraße den Planbereich bis zu dessen südlichen Rand. Auf einer Fortführung des von Norden auf das Plangebiet zulaufenden Wassergrabens wird auf Grund des relativ großen Pflegeaufwandes verzichtet. Stattdessen wird im Planbereich das Regenwasser der öffentlichen Flächen über Rohrsysteme bis zum nördlichen Grabenanschluss auf Flst. 355/7 abgeleitet.

Der Bebauungsplan soll eine sozialgerechte Bodennutzung ermöglichen und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigen. Es werden deshalb im Osten des Planbereiches Flächen für Reihenhäuser oder alternativ für Kettenhäuser ausgewiesen. Es ist hier eine dichtere Bebauung vorgesehen. Ein Bebauungsvorschlag wird im Bebauungslageplan beispielhaft dargestellt.

Die Erschließungsstraßen im Baugebiet mit 5,5 m Fahrbahnbreite erhalten einen 1,5 m breiten, begleitenden Gehweg. In den Kreuzungsbereichen sind auf den Verkehrsflächen Grüninseln zur Gliederung und zur Verkehrsberuhigung geplant. Alle öffentlichen Grünstreifen und Verkehrsinseln werden mit für Straßenräume geeigneten Laubbäumen in Hochstammqualität bepflanzt.

Da aus Erfahrung vom Baugebiet „Heimertinger Weg IV“ her bei einer dichteren Bebauung mit vielen parkenden Pkws zu rechnen ist, werden entlang der Kiebitzstraße insgesamt 23 öffentliche Parkplätze ausgewiesen. So soll eine missbräuchliche Nutzung der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke zu Parkzwecken vermieden werden. Zusätzlich werden auch im mittleren und westlichen Planbereich weitere 16 öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Der nächste öffentliche Spielplatz liegt in ca. 500 m Entfernung neben dem Rathaus und ist fußläufig gut erreichbar.

Durch den Bebauungsplan werden insgesamt 26 Bauplätze für Einzelhäuser, 4 Bauplätze für Einzel- oder Doppelhäuser und 2 Bauplätze für Reihenhäuser bzw. für Kettenhäuser ausgewiesen.

Die Größe der Bauplätze für Einzelhäuser liegt zwischen ca. 560 m² und ca. 750 m². Die Größe der Bauplätze bei denen auch Doppelhäuser zulässig sind liegt zwischen ca. 790 m² und ca. 860 m². Die durchschnittliche Bauplatzgröße für Einzelhaus- bzw. Doppelhausbe-

bauung beträgt ca. 680 m². Die Bauplatzgrößen entsprechen dem Bedarf im ländlichen Raum und der Vorgabe die vollständige Versickerung des Niederschlagwassers auf den Bauplätzen zu bewerkstelligen. Für Reihenhäuser / Kettenhäuser werden 2 Bauplätze mit 2450 m² und 2580 m² Fläche vorgesehen.

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Von den in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 (2) BauNVO in der Regel zulässigen Nutzungen werden die Schank- und Speisewirtschaften und die Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Von den nach § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten nur als Ausnahme zugelassenen Nutzungen werden alle ausgeschlossen.

Es werden im WA 1 und WA 2 zwei Vollgeschosse und im WA 3 und WA 4 drei Vollgeschosse zugelassen. Bei der zulässigen dreigeschossigen Bebauung im WA 3 und WA 4 ist das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss oder als Flachdachgeschoss auszubilden. Weitere zusätzliche Geschosse, auch nicht Vollgeschosse, sind nicht zulässig.

Die Grundflächenzahl wird im WA 1 und WA 2 auf 0,35 festgelegt um eine zu große Versiegelung der Grundstücke zu vermeiden. Im WA 3 und WA 4 wird, um bei den kleinen Reihenhäuser- oder Kettenhausgrundstücken eine höhere Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt. Die maximale Geschossflächenzahl liegt dann analog zur Grundflächenzahl und zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse im WA 1 und WA 2 bei 0,7 und im WA 3 und WA 4 bei 1,2.

Als Gebäudehöhe werden im WA 1 und WA 2 maximal 8,0 m zugelassen. Es sind damit bei geringer Dachneigung auch II-geschossige „Toskanahäuser“ möglich. Im WA 3 und WA 4 liegt die zulässige Gebäudehöhe bei maximal 9,8 m. Die maximalen Erdgeschossfußbodenhöhen orientieren sich jeweils an den direkt vor den Gebäuden liegenden Straßenhöhen.

Im WA 1 und WA 2 ist eine offene Bebauung mit Einzelhäusern, teilweise auch mit Doppelhäusern und im WA 3 und WA 4 ist neben einer offenen Bebauung mit Hausgruppen (Reihenhäuser) auch eine abweichende Bebauung mit Kettenhäusern zulässig. Es sind im WA 1 und WA 2 pro Einzel- und Doppelhaus max. 3 Wohneinheiten und auf den beiden Reihenhäuser- bzw. Kettenhausgrundstücken max. 9 oder 7 Wohneinheiten zugelassen.

Eine Gebäudestellung ist nicht festgelegt. Die größeren Gebäudekubaturen der Reihenhäuser bzw. der Kettenhäuser halten von den kleineren Einfamilienhäusern im Süden durch die ausgewiesenen Baugrenzen einen Abstand mindestens 7,5 m ein.

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Aus städtebaulichen Gründen wird ihre Größe beschränkt. Um nicht zu lange versiegelte Garagenzufahrten zu erhalten wird der Abstand der Garagentore zu den öffentlichen Verkehrsflächen begrenzt. Da die geplanten Straßenhöhen hauptsächlich über dem vorhandenen Gelände zu liegen kommen kann, um Grenzgaragen zu ermöglichen, deren zulässige EFH-Höhe als Grundlage für die Berechnung der Abstandsflächen herge-

nommen werden. Aus Sicherheitsgründen 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. Bei der Aufstellung von Luft-Wasser-Wärmepumpen sind deshalb Lärmimmissionen zu beachten und Schallschutzmaßnahmen durch zu führen.

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

3. Umweltbelange

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, findet eine Umweltprüfung nicht statt.

Durch das Vorhaben geht allgemeiner Lebensraum für Pflanzen, Tiere und für die biologische Vielfalt verloren. Dieser nicht erhebliche Eingriff in das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt kann an anderer Stelle nicht flächengleich und funktionell kompensiert werden.

Nach der offiziellen Bodenkarte liegt als Bodentyp ein kalkreicher Brauner Auenboden aus Auenlehm über Flussschotter im Untergrund vor. Durch den Bebauungsplan werden Versiegelungen ausgelöst die Böden mit hoher Fruchtbarkeit, mit sehr hoher Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und mit hoher Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe betreffen. Die Gesamtbewertung der Böden liegt bei 3,33 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. Eine Minderung des Eingriffs in die Bodenfunktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ erfolgt durch die vorgeschriebene Versickerung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken. Trotzdem verbleibt ein Eingriff in den Boden der nicht kompensiert werden kann.

Die Planfläche liegt in der landwirtschaftlichen Vorrangflur I in der Böden für die landwirtschaftliche Nutzung grundsätzlich vorzubehalten sind. Sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Eine bauliche Entwicklung in Oberopfingen nach Westen ist durch den Illerkanal, durch landwirtschaftliche Betriebe und aus Grunderwerbsgründen nicht möglich. Eine bauliche Entwicklung nach Norden wird durch das Kulturdenkmal der Pfarrkirche St. Vincent und ihre geschützte umgebende freie Landschaft verhindert. Nach Osten ist eine bauliche Entwicklung wegen der Autobahn und dem Landschaftsschutzgebiet nicht möglich. Es verbleiben somit für Oberopfingen nur bauliche Entwicklungsmöglichkeiten nördlich oder südlich des Heimertinger Weges IV“. Die gesamten Böden in diesen beiden Entwicklungsbereichen werden der Vorrangflur I zugeordnet und sind in den Bodenkarten mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit aus-

gewiesen. Bei einer baulichen Entwicklung in Oberopfingen müssen deshalb unabweisbar Böden mit hoher Fruchtbarkeit versiegelt werden. Alternative konfliktfreie Innerortsflächen in ausreichender Größe auf die die Gemeinde einen Zugriff hat sind nicht vorhanden.

Sonstige erhebliche Eingriffe in weitere Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Durch das Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB sind Eingriffe allgemein zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz nach der Ökokontoverordnung wird deshalb nicht erstellt.

Durch das Fachbüro „LARS consult“ wurde am 08.05.2020 eine Vor-Ort-Begehung für eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (Bericht vom 25.07.2020) durchgeführt. Das Ergebnis der Relevanzuntersuchung ist den Unterlagen beigelegt. Danach ist aufgrund der intensiven Nutzung und der Strukturarmut der Bereich nicht als Lebensraum für europarechtlich geschützte Arten geeignet. Durch die geplante Bebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen relevanter oder naturschutzfachlich wertgebender Arten zu erwarten.

Der östliche Teil des Plangebietes liegt derzeit innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Iller-Rottal“. Derzeit läuft ein Änderungsverfahren. Die Rechtskraft der neuen zurückgenommenen Landschaftsschutzgebietsgrenzen ist auf das Herbst 2021 terminiert.

Innerhalb des Geltungsbereichs und in der Umgebung liegen keine kartierten und keine nicht kartierten gesetzlich geschützten Biotope. Sonstige naturschutzfachliche Schutzgebiete oder Biotopverbundfläche sind im Planbereich und 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 sind der weiteren Umgebung keine vorhanden. Das nächste Wasserschutzgebiet liegt ca.500 m westlich des Illerkanals.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung ist nicht zu erwarten. Die Planfläche ist durch die vorhandene Bebauung im Westen und Norden und durch die Autobahn im Osten bereits vorbelastet.

Durch die im Osten in einem Abstand von ca. 400 m vorbeiführende Autobahn „A 7“ ist im Planbereich mit einer gewissen Lärmbelastung zu rechnen. Nach der Lärmkartierung Baden-Württemberg 2017 werden im Planbereich die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten. Im östlichen Teilbereich des Planes werden auch die höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) geringfügig überschritten. Die Gemeinde stellt im Plangebiet die Belange des Schallschutzes gegenüber den anderen städtebaulichen Belangen zurück. Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwände oder Schallschutzwälle) sind städ-

tebaulich nicht sinnvoll. Es sind deshalb in den Gebäuden schalltechnisch günstige Grundrissgestaltungen und an den Gebäuden bauliche Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.

Westlich außerhalb des Planbereiches liegen landwirtschaftliche und gewerbliche imitierende Betriebe. Die zwei südwestlich liegenden landwirtschaftlichen Betriebe mit Rinderhaltung halten einen Abstand von ca. 250 m bzw. 350 m zum Baugebiet ein. Nach überschlägiger Geruchsimmissionsberechnung des Landwirtschaftsamtes wird im westlichen Planbereich die Geruchstundenhäufigkeit von 10 % Geruchstunden jedoch nicht überschritten. Im Westen liegt weiterhin ein Getränkehandel. Dieser hält jedoch einen ausreichenden Abstand von ca. 130 m zum Baugebiet ein.

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

4. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Verbindung zum überörtlichen Straßennetz erfolgt über den Heimertinger Weg. An den Heimertinger Weg wird das Baugebiet im Westen über den vorhandenen Kreisverkehr und im Osten gegenüber der Illerstraße angeschlossen.

Die innere verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt durch Erschließungsstraßen mit 5,5m Fahrbahnbreite und 1,5 m Gehwegbreite. Die gewählte 5,5 m Fahrbahnbreite ist ausreichend für einen Begegnungsverkehr Lkw / Pkw und für eine Vorbeifahrt von einem Lkw an einem haltenden Lkw. Auf der Straßenfläche ist durch die gewählte Breite ein Längsparken zulässig.

Es gesonderter das Baugebiet querender Fußweg wird im Norden an den Fußweg auf Flst. 355/7 angeschlossen. Von dort ist eine gute fußläufige Verbindung nach Norden zum Kindergarten, zur Kirche, zum Rathaus und zum Spielplatz beim Rathaus möglich.

Die Beleuchtung der Erschließungsstraßen erfolgt entsprechend dem Stand der Technik mit insektenfreundlichen energiesparenden LED-Leuchten.

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

Das Baugebiet entwässert im Trennsystem, jedoch ohne Regenwasserhausanschlüsse.

Im Planbereich stehen nach dem geologischen Gutachten für eine Versickerung gut geeignete Kiese an. Die teilweise die Kiese überlagernde Auelehmschicht kann bei Bedarf durchstoßen werden.

Das Niederschlagswasser der privaten Flächen ist auf den Bauplätzen vollständig über eine belebte Bodenzone zu versickern. Ein gesonderter Regenwasseranschluss für die Baugrundstücke wird nicht hergestellt. Somit kann auch kein Notüberlauf der Versickerungsanlage für über die Bemessungshäufigkeit hinausgehende Ereignisse hergestellt werden. Ein Anschluss eines Notüberlaufes an die Schmutzwasserkanalisation wird aus fachlichen und aus hydraulischen Gründen nicht zugelassen.

Der Einbau einer Retentionszisterne mit einem gedrosselten Überlauf an den Regenwasserkanal, als Ersatz für eine Versickerungsmulde, ist durch die geringe Höhendifferenz zum öffentlichen Regenwasserkanal nicht möglich.

Ein ergänzender Einbau von Regenwasserzisternen zur Brauchwassernutzung ist möglich. Der Überlauf der Zisternen ist an die Versickerungsmulde anzuschließen.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird über einen Regenwasserkanal abgeleitet. Da der in den nördlichen Baugebieten offene Entwässerungsgraben im Plangebiet nicht fortgeführt wird, erfolgt die Retention des Niederschlagswassers durch entsprechend dimensionierte und mit hydraulischer Drosselung versehene Regenwasserkanäle.

Der Anschluss des Schmutzwassers erfolgt an die vorbereitete Leitung im Bereich des Kreisel im Baugebiet „Heimertinger Weg II“.

Eine Entwässerung der Kellergeschosse ist im Baugebiet nur durch Hebeanlagen möglich.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das örtliche Netz im Heimertinger Weg (DN 100). Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

Eine Versorgung des Gebietes mit Nahwärme durch einen Anschluss an das Nahwärmenetz Oberopfingen e. G. wird geprüft.

Die Stromversorgung im Baugebiet erfolgt durch die Netze BW.

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes durch die Telekom wird angestrebt.

6. Geologie

Zur Untersuchung der Untergrundverhältnisse im Baugebiet wurden am 08.07.2020 sechs Baggerschürfgruben erstellt und in einem Baggerschürf ein Versickerungsversuch durchgeführt.

Unter einer 20 bis 30 cm starken Mutterbodenschicht wurde im Plangebiet an zwei Schürfen eine 0,4 m bis 1,7 m starke Auelehmschicht aus tonigem, stark sandigem Schluff angetroffen.

Unter dem Auelehm bzw. unter dem Mutterboden liegen die Terrassenkiese in einer Abfolge von Fein- bis Grobkiesen. Je nach Ablagerung wechseln sich feinkornarme, hoch durchlässige Kiese mit sandigen Kieshorizonten mit verminderter Durchlässigkeit. Die Terrassenkiese stellen sich als eine Abfolge von mitteldicht und dicht gelagerten, sandigen Kiesen und locker sowie mitteldicht gelagerten, hoch durchlässigen, sandarmen, schlufffreien Kiesen dar. Die Schichtmächtigkeit schwankt zwischen 0,9 m und 4 m. Bei einem Aufschluss wurde die obere Süßwassermolasse in einer Tiefe von 2,9 m unter Gelände angetroffen. Sie stellt sich als glimmerhaltiger, kalkig-schluffiger Feinsand (Sandmergel) dar.

Der Molassesandmergel der Süßwassermolasse bildet die Grundwassersohlsicht. Der Grundwasserspiegel liegt soweit vorhanden dicht über der Molasse. In 4 von 6 Schürfen wurde Grundwasser zwischen 3,4 m bis 4 m unter Gelände erreicht. Saisonal kommt es zu Schwankungen des Grundwasserspiegels, so dass auch mit einem höheren Grundwasserspiegel gerechnet werden muss. Als Grundwasserhöchststand wurde im Gutachten 559,76 m u. N: angenommen. Bei hohen Grundwasserständen ist mit einem teilweisen Einstau der Kellergeschosse zu rechnen. Es wird daher vorgeschlagen die Untergeschosse als „Weisse Wanne „ aus wasserundurchlässigem Stahlbeton herzustellen. Für die Baugruben unterkellerte Wohnhäuser wird angenommen dass sie, je nach saisonalem Grundwasserstand, ins Grundwasser eintauchen. Das Grundwasser ist dem Aushub voreilend abzusenken, da die Kiese unterhalb des Grundwasserspiegels nur im entwässerten Zustand abgeböscht werden können.

Der Auelehm eignet sich aufgrund der stauenden Wirkung nicht zur gezielten Versickerung. Die Terrassenkiese sind als geeigneter und gut durchlässiger Untergrund bezeichnen und zur Versickerung geeignet.

Die Terrassenkiese und der Molassemergel sind für eine Gründung mit Einzel- und Streifenfundamenten gut geeignet. Auch eine Bodenplatte kann auf den anstehenden Terrassenkiesen und Molassemergeln abgesetzt werden. In der Baugrubensohle wird dazu zweckmäßig eine Sauberkeitsschicht aus Magerbeton aufgebracht. Sofern keine Unterkellerung vorgesehen ist, der Gründungshorizont im Auelehm liegt und dieser nicht vollständig ausgeräumt werden soll, ist einen Bodenersatzkörper aus verdichtetem Kiessand herzustellen und mit einem Trennvlies zu unterlegen.

Das Baugrund- und Gründungsgutachten ist bei der Gemeindeverwaltung einsehbar. Da sich die Untergrundbeschaffenheit und der Grundwasserstand kleinräumig stark ändern wird für den Bau von Einzelobjekten die Durchführung von ergänzenden geotechnischen Untersuchungen bzw. Bewertungen empfohlen.

7. Bodenordnung

Die betroffene Teilflächen der Flst. 350 (östlicher Randweg) und 355, Gemarkung Oberopfingen, befinden sich im Eigentum der Gemeinde Kirchdorf.

Über die notwendige Teilfläche des Flst. 355/10, zur Erstellung der öffentlichen Erschließung, kann durch einen vorliegenden notariellen Vertrag durch die Gemeinde verfügt werden.

8. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Plangebietes – ca.:			35.230 m ²	=	100 %
Allgemeines Wohngebiet: Einzelhäuser oder Doppelhäuser– ca.:			20.540 m ²	=	59 %
Allgemeines Wohngebiet: Reihenhäuser oder Kettenhäuser- ca.:			5.030 m ²	=	14 %
Verkehrsflächen (Fahrbahn, Parkplätze, Gehwege, Umspannstation) – ca.:			8.750 m ²	=	25 %
Verkehrsgrünflächen – ca.:			490 m ²	=	1 %
Grünflächen – ca.			420 m ²	=	1 %
		Durchschnittliche Bauplatzgröße der Bauplätze für Einzel- und Doppelhausbebauung			ca. 680 m ²
30	Einzel- oder Doppelhäuser	x 1,5 Wohneinheiten	=	45,0	Wohneinheiten
2	Reihen- oder Kettenhäuser	x mit 9 + 7 Wohneinheiten	=	16,0	Wohneinheiten
61	Wohneinheiten	x 2,5 Einwohner	=	153	geplante Einwohner

B. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Aus gestalterischer Absicht wird bei geeigneten sichtbaren Dachflächen das Dachdeckungsmaterial und die Dachfarbe festgesetzt. Es sind dabei nur gedeckte, nicht auffallende Farben zulässig, die sich in einem gemeinsamen farblichen Rahmen bewegen. 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 werden die Art und die Höhe der Einfriedungen gegenüber den öffentlichen und privaten 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 Drahtzäunen 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. Bei Art der Einfriedung gegenüber öffentlichen Flächen und privaten Nachbargrundstücken werden Stacheldraht und Elektrozaune ausgeschlossen.

Aus baugestalterischer Absicht werden Vorschriften zu den Werbeanlagen getroffen.

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 und zu öffentlichen Flächen hin über Böschungen abfangen.

Aus baugestalterischer Absicht und aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen wird auf die Begrünungspflicht nach § 9 (1) LBO und § 21a NatSchG BW hingewiesen.

Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Verminderung von Hochwassergefahren wird entsprechend dem Wasserhaushaltsgesetz und dem Wassergesetz festgesetzt, dass das Niederschlagswasser auf den Bauflächen zu versickern ist. Ein Anschluss eines Notüberlaufs an den öffentlichen Kanal ist um Fehlanschlüsse zu vermeiden nicht zulässig. Im Falle einer Überlastung der Versickerungsmulden z. B. durch Frost kann überstauendes Wasser oberflächlich im Straßenraum aufgenommen werden. Eine Überlastung des Regenwasserkanals ist dabei infolge unterschiedlicher Bemessungsregen/Häufigkeiten nicht zu erwarten.

Bebauungsplan „Heimertinger Weg Süd I“

Begründung zum Bebauungsplan / Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften vom 15.06.2021

In Oberopfingen 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 WA 1 und WA 2 sind deshalb mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen.

Um eine zu dichte Bebauung der Baugrundstücke mit Gebäuden zu verhindern werden die Anzahl der Garagen bzw. Carports pro Wohnhaus beschränkt. Fehlende erforderliche Stellplätze sind deshalb über nicht überdachte Stellplätze nachzuweisen.

Auch im Bereich von WA 3 und WA 4 sind mindesten 2 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen.