

Landratsamt Alb-Donau-Kreis • Postfach 28 20 • 89070 Ulm

Gemeinde Nellingen
z.Hd. Herr Kopp
Schulplatz 17
89191 Nellingen

Diesen Brief schreibt Ihnen:

Thomas Langenbacher
Kreientwicklung, Bauen
Zimmer 3A-08

Telefon 0731 185-1279

Telefax 0731 185-1477

E-Mail:

thomas.langenbacher@alb-donau-kreis.de

Unser Aktenzeichen:

20.U/13.0864

21.11.2013

Anzeige Bebauungsplan „Schulstraße“ Gemarkung Nellingen

Ihr Schreiben vom 11.11.2013

Sehr geehrter Herr Kopp,

hiermit bestätigen wir Ihnen, dass die Satzung über den Bebauungsplan und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften entsprechend § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg am 12.11.2013 bei uns angezeigt wurde.

Wir haben zur Kenntnis genommen, dass der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften seit 26.07.2013 rechtskräftig sind.

Freundliche Grüße


Thomas Langenbacher

Verteiler:

FD Ländlicher Raum, Kreientwicklung mit Planfertigung + CD
KBM mit Planfertigung

Dienstgebäude

Landratsamt
Alb-Donau-Kreis
Schillerstraße 30
89077 Ulm



0731 185-0

Direktanschluss siehe oben
Internet: www.alb-donau-kreis.de



für alle Fachdienste

Mo-Fr 08:00 - 12:30 Uhr
Do 08:00 - 17:30 Uhr

und nach Vereinbarung

Konto-Nr. 24
(BLZ 630 500 00)
Sparkasse Ulm



Hauptbahnhof,
Busbahnhof
und Haltestelle
Ehinger Tor

GEMEINDE: NELLINGEN

KREIS: ALB-DONAU-KREIS



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„Schulstraße“

Entwurf: 15.04.2013 / Stand: 15.07.2013

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993,

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)

2.1.1 Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO

2.1.1.1 Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO.

2.1.1.2 Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)

2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)

2.2.1.1 Siehe Einschriebe im Plan.

2.2.2 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

2.2.2.1 Siehe Einschriebe im Plan.

Bezugspunkt für die Bemessung der Traufhöhe sind die Schnittpunkte der Außenwand mit Erdgeschossfußbodenhöhe/Rohfußboden (EFH-R) und der Oberkante Dachhaut.

Die festgesetzte Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe / Rohfußboden bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss.

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

2.3.1 Siehe Einschriebe im Plan.

Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO.

2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

2.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur an den dort festgesetzten Flächen zulässig. Vor der Garagenzufahrt ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten.

2.4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur an den dort festgesetzten Flächen zulässig.

2.4.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4.4 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs.6 Nr. 1 und 2: LBO sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- 2.5 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
2.5.1 Die im Plan eingetragene Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) ist auf $\pm 0,50$ m einzuhalten
- 2.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)**
2.6.1 Die Zahl der Wohnungen ist beschränkt auf max. 3 Wohnungen je Wohngebäude
- 2.7 Lärmschutzvorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
2.7.1 Bei den im Planeintrag gekennzeichneten Bauflächen sind schalldämmende Maßnahmen gemäß den Anforderungen an den Lärmpegelbereich III nach EIN 4109[2] an den geplanten Gebäuden und Gebäudeteilen vorzunehmen, abhängig von der geplanten Raumnutzung und Grundrissgestaltung.
2.7.2 Die Anforderung LPB III (Lärmpegelbereich) werden in der Regel mit handelsüblichen Bauteilen, z. B. Standardfenster erfüllt. Sollten dennoch Wohn- und Schlafräume an den zu dem nördlich benachbarten Gewerbebetrieb bzw. zur Landstraße 1230 (Türkheimer Str.) zugewandten Seiten angeordnet werden, so werden angesichts der Lärmsituation der Einbau einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung in den Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich.
- 2.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
2.8.1 Böschungen/Stützbauwerke/Straßenbeleuchtung
Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden. Masten für die Straßenbeleuchtung sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m ab Randsteinhinterkante zu dulden.
- 2.9 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
2.9.1 Auf den, zugunsten der L 1230 festgesetzten, von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO unzulässig.
- 2.10 Flächen für Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)**
2.10.1 Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind durch Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Nellingen belastet. Innerhalb des Schutzstreifens sind keine baulichen Anlagen zulässig.
- 2.11 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
2.11.1 GP Private Grünfläche
Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind als private Vegetationsflächen (Nutz- oder Ziergarten, Obstgarten, Blumenwiese o. ä.) oder in landwirtschaftlicher Flächennutzung zu unterhalten. Bestehende bauliche Anlagen haben Bestandsschutz.

2.12 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2.12.1 Auf den gekennzeichneten Flächen sind Bäume entsprechend pfg 1 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2.13 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.13.1 Maßnahme : Versickerung bzw. Rückhaltung des Dachwassers der Baugrundstücke
Das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist getrennt zu fassen und in einen getrennten Regenwasserkanal im Straßenbereich einzuleiten.

Das so gesammelte Wasser wird dem Regenrückhaltebecken beim RÜB zugeführt und zur Versickerung gebracht. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist über eine mindestens 0,30 m starke, belebte Bodenzone vorzunehmen. Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind **nicht** zulässig. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

2.14 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.14.1 Pflanzgebot (pfg) Anpflanzungen auf den Baugrundstücken.
Pro Baugrundstück ist mindestens 1 Baum aus der Artenliste 1 oder 2 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Artenliste 1: Obstbäume

Äpfel, Birnen, Zwetschgen

Mindestpflanzgröße: Hochstamm mit 2-jähriger Krone

Artenliste 2: Laubbäume

Acer platanoides (Spitzahorn)

Acer campestre (Feldahorn)

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Fraxinus excelsior (Esche)

Quercus robur (Stieleiche)

Prunus avium (Wildkirsche)

Sorbus aria (Mehlbeere)

Tilia cordata (Winterlinde).

Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Sorbus torminalis (Elsbeere)

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm

3 Hinweise

3.1 Grundwasserschutz

3.1.1 Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes Rohrachtal. Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung sind einzuhalten.

3.1.2 Erdwärmenutzung

3.1.2.1 Innerhalb des Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig.

3.1.2.2 Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser sind anzeigepflichtig. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

3.2 Archäologische Funde

3.2.1 Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesdenkmalamts unverzüglich zu benachrichtigen. Gegebenenfalls ist die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

3.3 Landwirtschaftliche Immissionen

3.3.1 Es wird darauf hingewiesen, dass auftretende Geruchsimmissionen durch die in der Nachbarschaft vorhandene Landwirtschaft und durch die Ausbringung von Flüssigmist zu dulden sind.

4 **Verfahrensvermerke**

beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 15.04.2013 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Schulstraße“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 19.04.2013 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Nellingen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 15.04.2013 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Schulstraße“ und seine Begründung vom 29. April 2013 bis 03. Juni 2013 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 19.04.2013 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Nellingen mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekannt gemacht worden, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 24. März 2013 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 29. April 2013 bis 03. Juni 2013 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 15. Juli 2013 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 07.08.2013 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 15. Juli 2013 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Schulstraße“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Nellingen wurde am 26.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs.3 GemO wurde am durchgeführt.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt:.....

Kopp, Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 15.07.2013 überein.

Ausgefertigt, 16.07.2013

Bürgermeister Nellingen

Franco Kopp, Bürgermeister

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 15.10.2012 / 15.04. / 15.07.2013

**Gemeinde Nellingen,
Bebauungsplan „Schulstraße“**

Artenschutzfachliches Gutachten

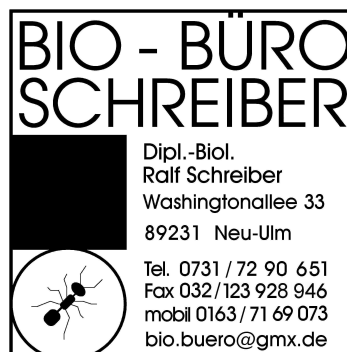
als Vorlage für die Naturschutzbehörden
für die
**artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG
(saP)**

Auftraggeber:

Ingenieurbüro Wassermüller
Hörvelsinger Weg 44
89081 Ulm

Bearbeitung:

Dipl.-Biol. Ralf Schreiber



Juli 2013



Kapitel	Inhaltsverzeichnis	Seite
1	EINLEITUNG	3
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	3
1.2	Bestandsaufnahme und sonstige Datengrundlagen	4
1.3	Methodik	5
2	WIRKUNG DER VORHABENS – MÖGLICHE KONFLIKTE	6
2.1	Konflikt Überbauung (Flächenentzug)	6
2.2	Konflikt Struktur- und Nutzungsänderung	6
2.3	Konflikt Störung / Emissionen	6
3	VORPRÜFUNG / RELEVANZPRÜFUNG	7
3.1	Arten nach Anhang IV FFH-RL	7
3.1.1	Artengruppe Fledermäuse	7
3.1.2	Artengruppe übrige Säugetiere	7
3.1.3	Kriechtiere	7
3.1.4	Lurche	7
3.1.5	Fische	7
3.1.6	Käfer, Tagfalter, Nachtfalter, Libellen, Schnecken	7
3.1.7	Muscheln	8
3.1.8	Gefäßpflanzen	8
3.2	Vögel nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie	8
4	SONSTIGE (BESONDERS) GESCHÜTZTE ARTEN	9
5	ABSCHLIEßENDE BEWERTUNG	9
6	QUELLEN	9

Grundlage für die Bearbeitung ist das neue Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 1.3.2010, im Folgenden mit BNatSchG abgekürzt.



1 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Mitten in der Gemeinde Nellingen wird eine bisherige Baulücke zwischen dem gewachsenen Ortskern von der Römerstraße bis zur Sonnenbergstraße überplant. Auf insgesamt ca. 1 ha Grünland, Acker und Obstwiesen sollen Bauplätze für 11 Einfamilienhäuser entstehen. Zusätzlich wird eine wichtige Fußgängerverbindung zum Kindergarten geschaffen. Im Nordwesten verbleiben große private Grünflächen (Abb. 1).

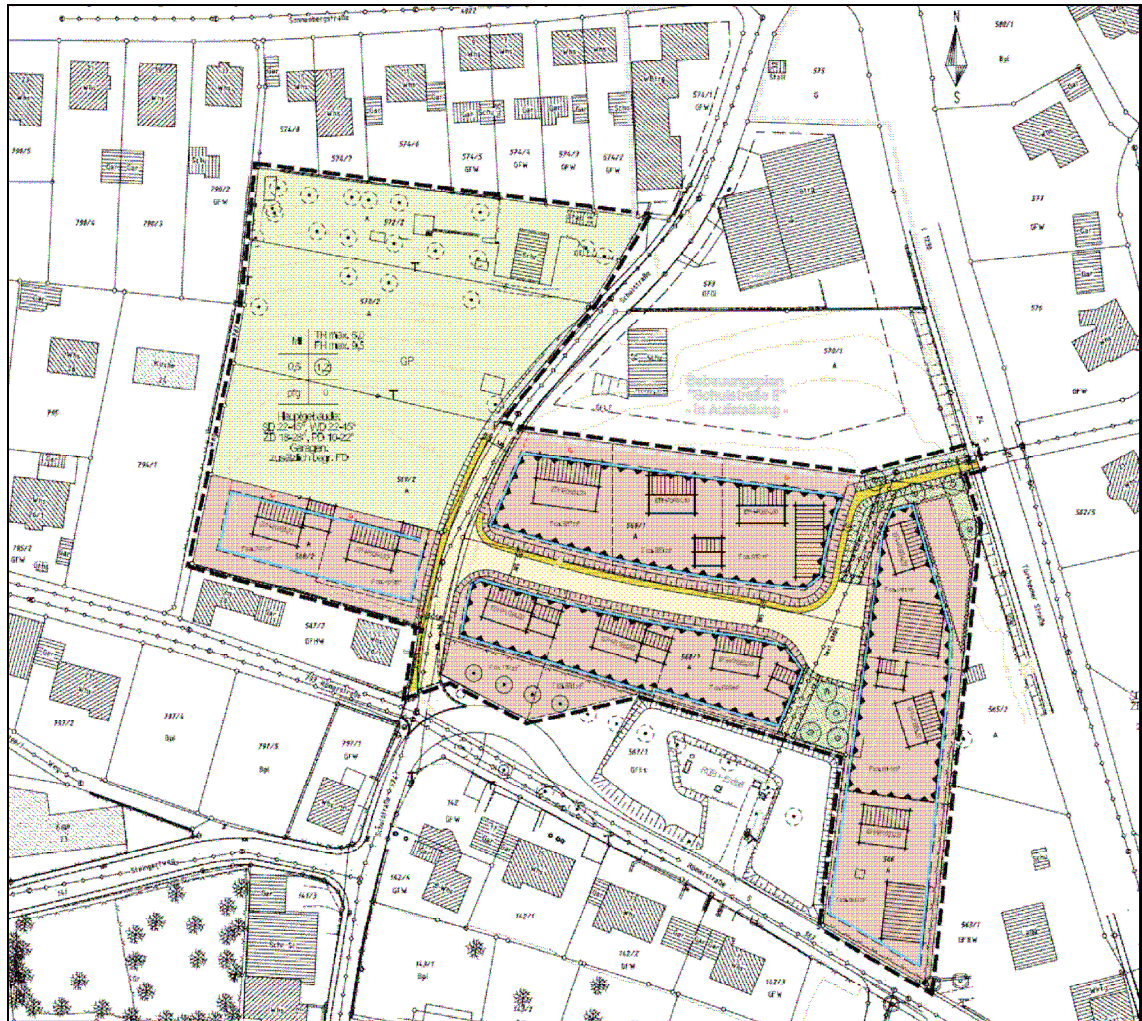


Abb. 1: Lage des B-Plan-Gebiets in Nellingen. Quelle: Büro Wassermüller.

Durch die Maßnahmen könnten besonders und streng geschützte Arten betroffen sein. Der folgende Text soll der Naturschutzbehörde als Grundlage zur Prüfung des besonderen Artenschutzrechts dienen. Dabei werden die durch das Vorhaben im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen möglicherweise erfüllten artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG,

- wild lebende Tiere zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören
 - und streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören,
- ermittelt und dargestellt und bei Bedarf die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme gemäß § 44 (5) BNatSchG geprüft.



1.2 Bestandsaufnahme und sonstige Datengrundlagen

Die Geländearbeiten umfassten folgende Begehungen (Ergebnisse siehe Kap. 3):

1. Strukturkartierung des B-Plan-Umgriffs einschließlich der unmittelbaren Umgebung (zusätzlich Suche nach der Dicken Trespe - *Bromus grossus*).
2. Erfassung der Brutvögel am 24.5. (9-11°C, leicht windig, bewölkt) und am 6.6.2013 (16-18°C, leicht windig, sonnig)
3. Erfassung der Fledermäuse (Schuppen) am 27.5.2013 (13-10°C, windstill, klar) und am 20.6.2013 (18-16°C, leicht windig, bewölkt)
4. Suche nach Reptilien am 6. und 30.6.2013

Biotope sind weder auf der Fläche noch in der näheren Umgebung vorhanden. Durch die Lage innerorts bestehen keine Beziehungen zu den (wenigen und ausnahmslos kleinflächigen) Biotopen am Ortsrand und in der weiteren Umgebung.

In der Nähe befindet sich das Naturdenkmal Nr. 84250840012 „1 Sommerlinde“ sowie weitere als Naturdenkmal geschützte alte Bäume.

Einen Überblick über die vorhandenen Strukturen gibt Abb. 2. In der östlichen Ackerfläche war der Oberboden bei der letzten Begehung bereits abgeschoben.



Abb. 2: Strukturen und Nutzung.
Luftbild: LUBW-RIPS.



1.3 Methodik

In Baden-Württemberg sind derzeit fast 500 Tier- und Pflanzenarten als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. als Vogelarten zu berücksichtigen. Der saP brauchen jedoch nur die Arten unterzogen werden, die durch das jeweilige Projekt tatsächlich betroffen sind (sog. Relevanzschwelle). Eine entsprechende Abschichtung zur Vorauswahl möglicherweise betroffener Arten wurde deshalb nach folgenden Kriterien vorgenommen:

1. Die Art ist entsprechend den Roten Listen Baden-Württembergs ausgestorben oder verschollen (RL 0) oder kommt nicht vor;
2. der Wirkraum liegt außerhalb des bekannten bzw. anzunehmenden Verbreitungsgebiets der Art;
3. der erforderliche Lebensraum / Standort der Art kommt im Wirkraum des Vorhabens nicht vor (so genannte Gastvögel wurden nicht berücksichtigt, da das Gebiet zu klein ist);
4. die Wirkungs-Empfindlichkeit der Art ist vorhabensspezifisch so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können (relevant für mobile, euryöke, weit verbreitete, ungefährdete Arten bzw. allg. geringe, unerhebliche Wirkungsintensität).

Mit „Betroffenheit“ ist im Folgenden eine Betroffenheit der jeweiligen Arten (-gruppe) entsprechend der einschlägigen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG gemeint.

Wenn im Folgenden von Arten die Rede ist, dann handelt es sich immer nur um Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten. Die meisten Artengruppen beinhalten darüber hinaus natürlich noch zahlreiche weitere Arten, die aber nicht Gegenstand dieses Gutachtens sind.

Nur Arten, die nicht diese Kriterien erfüllten, wurden entsprechend in Kap. 3 geprüft.

Wegen der späten Auftragsvergabe bzw. des frühen Abgabetermins sind die Kartierungen der Fledermäuse und der Vögel zwangsläufig unvollständig. Hinzu kommt noch die extreme, völlig ungewöhnliche nass-kalte Witterung in der ersten Jahreshälfte 2013. Deshalb erfolgt die artenschutzrechtliche Bewertung zwar auf der Grundlage der Kartierungsergebnisse, aber ergänzt um Potenzialabschätzungen aufgrund der vorgefundenen Strukturen. Dabei geht man davon aus, dass Arten, für die geeignete Lebensräume (Strukturen) vorhanden sind, auch tatsächlich vorkommen. Angesichts der Rahmenbedingungen – eher geringe Flächeninanspruchnahme, einfache, stark vorbelastete Strukturen mitten in einer Siedlung, Erhalt der Grünflächen mit alten Obstbäumen im Nordwesten – ist so eine zuverlässige Beurteilung der Artenschutz-Aspekte möglich.



2 WIRKUNG DER VORHABENS – MÖGLICHE KONFLIKTE

Durch die Bebauung sind fast ausschließlich Äcker und nährstoffreichere Wiesen betroffen. (Die beiden Schuppen sowie die alten Obstbäume liegen in den privaten Grünflächen und bleiben erhalten, ebenso die vier Bäume in der neuen Obstwiese)

Im Folgenden werden die wesentlichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen der geplanten Bebauung auf Pflanzen und Tiere beschrieben.

2.1 Konflikt Überbauung (Flächenentzug)

Der primäre Konflikt durch die geplante Bebauung ist die Versiegelung von Flächen, die derzeit von streng geschützten Arten als Lebensräume genutzt werden (könnten).

2.2 Konflikt Struktur- und Nutzungsänderung

Darüber hinaus werden weitere ober- und unterirdische Strukturen, die als Lebensraum dieser Arten genutzt werden (können), - entfernt (Bäume, Grassäume), verändert oder umgenutzt (Grünland und Acker zu Gärten u. ä.).

2.3 Konflikt Störung / Emissionen

Durch Baumaßnahmen und Betrieb werden unmittelbar benachbart lebende oder vorbeiziehende Arten durch Schall, Licht, Bewegungen, Erschütterungen o. ä. gestört. Insbesondere nächtliche Beleuchtung kann sich negativ auf den Tag-Nacht-Rhythmus mancher Tiere auswirken. Auch ist am Anfang mit Abwanderungen von Tieren aus derart gestörten, "unangenehmen" Lebensräumen zu rechnen, was möglicherweise dazu führt, dass diese beim Überqueren der benachbarten Straße zusätzlich durch den Verkehr gefährdet sind.



3 VORPRÜFUNG / RELEVANZPRÜFUNG

Mit „Betroffenheit“ ist im Folgenden eine Betroffenheit der jeweiligen Arten (-gruppe) entsprechend der einschlägigen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemeint. Sowohl für die europarechtlich als auch national streng geschützten Arten ist dies § 44 BNatSchG.

3.1 Arten nach Anhang IV FFH-RL

3.1.1 Artengruppe Fledermäuse

Bei den beiden Begehungen wurden beim ersten Mal – sehr wahrscheinlich witterungsbedingt – überhaupt keine Tiere, beim zweiten Mal nur Zwergfledermäuse erfasst. Es ist aber davon auszugehen, dass in Nellingen noch mehr Arten vorkommen.

Die vier neuen Obstbäume im Süden weisen keine geeigneten Quartiere für Fledermäuse auf. Die diversen Schuppen könnten Quartiere für Fledermaus-Arten enthalten, werden aber nicht verändert.

(Die alten Obstbäume in der privaten Grünfläche besitzen diverse Höhlen; mindestens eine sah danach aus, dass sie von Vögeln oder Fledermäusen genutzt würde. Da diese Flächen nicht verändert werden, wurde jedoch nicht weiter nachgeforscht, um im Zweifelsfall nicht zu stören.)

Das gesamte überplante Gebiet kommt als Jagdhabitat für Fledermäuse in Frage. Allerdings sind Wiesen und Äcker durch die landwirtschaftliche Nutzung keine „produktiven“ Nahrungsquellen, sodass der Verlust für die Populationen sicher keine erhebliche Beeinträchtigung darstellt.

Insgesamt kann eine Betroffenheit von Fledermäusen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

3.1.2 Artengruppe übrige Säugetiere

Für die übrigen streng geschützten Säuger-Arten gibt es im Bereich des überplanten Gebiets keine geeigneten Habitate, d. h. eine Betroffenheit dieser Arten kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

3.1.3 Kriechtiere

Für die Kriechtier-Arten (arealgeografisch möglich: Zauneidechse und Schlingnatter) gibt es im überplanten Gebiet und der unmittelbaren Umgebung keine geeigneten Habitate; die Nachsuche blieb deshalb auch ohne Erfolg. Insofern können Betroffenheiten dieser Arten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

3.1.4 Lurche

Auch für die Lurch-Arten gibt es im überplanten Gebiet und der Umgebung keine geeigneten Habitate, d. h. eine Betroffenheit dieser Arten kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

3.1.5 Fische

Die einzige streng geschützte Fisch-Art in Deutschland, der Donau-Kaulbarsch (*Gymnocephalus baloni*), kommt nur in der Donau und einigen Nebenflüssen vor, wobei die exakte Verbreitung noch unbekannt ist. In Deutschland ist die Art aus Abschnitten der Donau (bei Vilshofen) und deren unmittelbaren Nebenflüssen inklusive der Uferbereiche nachgewiesen; in der Regel ist Unterwasservegetation vorhanden. Insofern ist eine Betroffenheit des Donau-Kaulbarschs mit Sicherheit auszuschließen.

3.1.6 Käfer, Tagfalter, Nachtfalter, Libellen, Schnecken

Die vier Obstbäume sind nicht groß genug, um Mulmhöhlen für Totholzkäfer zu enthalten. Auch die übrigen Käferarten fallen mangels geeigneter Habitate aus, ebenso alle Schmetterlinge.



Für streng geschützte Libellen-Arten gibt es keine geeigneten Fortpflanzungsgewässer Im überplanten Gebiet. Das Auftreten von Libellen zur Nahrungssuche genau hier ist extrem unwahrscheinlich; bei Wegfall der überplanten Flächen stehen überall in der freien Landschaft weiterhin ähnliche Flächen zur Verfügung.

Deshalb sind Betroffenheiten aller Arten dieser vier Artengruppen mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

3.1.7 Muscheln

Siehe Fische; eine Betroffenheit dieser Arten (-gruppe) kann ebenfalls mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

3.1.8 Gefäßpflanzen

Unter den streng geschützten Gefäßpflanzen gäbe es nur für die Dicke Trespe (*Bromus grossus*) theoretisch Lebensräume auf dem Ackerstreifen. Baden-Württemberg ist das Hauptverbreitungsgebiet dieser Gras-Art in Deutschland. Hier ist sie nach derzeitigem Kenntnisstand schwerpunktmäßig unter anderem in Extensiväckern auf der Schwäbischen Alb und in den südlichen Gäulandschaften verbreitet (Abb. 3).

Ein Vorkommen der Dicken Trespe im Bereich des überplanten Gebiets konnte nicht mehr vollständig geprüft werden, da bei der letzten Begehung in der östlichen Ackerfläche bereits der Oberboden abgeschoben war. Auf der westlichen Fläche wurden die Gras-Arten am Rand der Luzerne-Gras-Äcker untersucht. *Bromus grossus* wurde nicht gefunden.

Da anzunehmen ist, dass auch in der östlichen Fläche keine Dicken Trespen vorkamen, sind für alle Gefäßpflanzen-Arten Vorkommen und Betroffenheiten sicher auszuschließen.

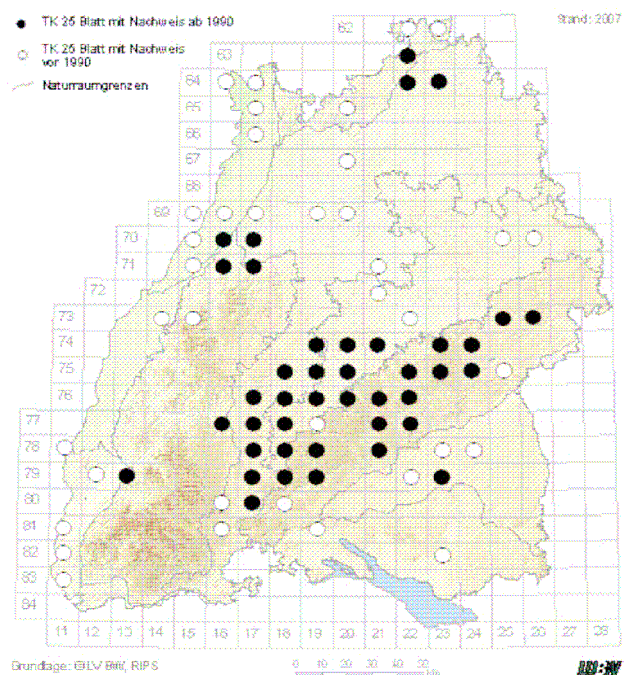


Abb. 3: Verbreitung der Dicken Trespe in BaWü.
Quelle: LUBW (2009)

3.2 Vögel nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie

Folgende Arten wurden beobachtet: Amsel, Blaumeise, Elster, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Rabenkrähe, Wacholderdrossel.

Alle wurden beim Reviergesang oder bei der Nahrungssuche erfasst. Innerhalb des Bereichs, der mit Häusern und Wegen überplant ist, brüten sicher keine Vögel, sehr wahrscheinlich aber im Bereich der privaten Grünflächen im Nordwesten. Höhlen waren nur in den alten Obstbäumen im Nordwesten vorhanden (vgl. 3.1.1).

Grundsätzlich können noch diverse weitere Arten vorkommen. Aufgrund der Lage zwischen bebauten Grundstücken in der Ortslage sowie der landwirtschaftlichen Nutzung sind jedoch kaum seltene oder gefährdete Arten zu erwarten, beispielsweise Greifvögel und Eulen als Nahrungsgäste. Für Feldlerchen und weitere Ackerbrüter sind die Flächen nicht geeignet, da sie zu „eng“ im Ort liegen.

Da keine Brutplätze betroffen sind (auch, da alle Bäume stehen bleiben) und der Verlust von Nahrungsfläche dieser Art für alle Arten wiederum nicht erheblich ist, kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit aller Vogel-Arten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.



4 SONSTIGE (BESONDERS) GESCHÜTZTE ARTEN

Aufgrund der Lage, der Nutzung und der Vorbelastungen bzw. Störungen sind weitere, besonders geschützten Arten im Bereich des geplanten Baugebiets „Schulstraße“ in Nellingen – auch außerhalb des unmittelbaren Umgriffs – kaum zu erwarten. Aber selbst wenn, liegt nach § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Handlungen zur Durchführung eines nach § 15 zulässigen Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor. Die (potenziellen) Konflikte können bei der Betroffenheit der Biotoptypen in ihrer vorliegenden Struktur und Ausbildung im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz abgearbeitet werden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind sicher nicht zu erwarten.

5 ABSCHLIEßENDE BEWERTUNG

Durch das mitten in Nellingen geplante Baugebiet „Schulstraße“ ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. nach Artikel 12 FFH-RL. Die lokalen Populationen der wenigen möglicherweise und tatsächlich vorkommenden streng geschützten Arten bzw. europäischen Vogelarten bzw. ihre Lebensstätten sind nicht oder nur unerheblich betroffen.

6 QUELLEN

Verordnung des Landratsamts Alb-Donau-Kreis zum Schutz von Naturdenkmälern auf dem Gebiet der Gemeinde Nellingen, Alb-Donau-Kreis, vom 16.2.1998.

RIPS Baden-Württemberg



BEBAUUNGSPLÄNE "SCHULSTRASSE I & II"

BEWERTUNG SCHUTZGUT BODEN

Gefertigt: Ulm, Juli 2013 – jst

Jana Stecher, Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

WASSERMÜLLER ULM GMBH

INGENIEURBÜRO

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung.....	3
2.	Beschreibung der Planung.....	3
2.1	Art des Vorhabens und Beschreibung der Festsetzungen.....	3
2.1.1	Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden	4
3.	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	4
3.1	Schutzgut Boden	4
4.	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	7

1. Einleitung

Rechtsgrundlagen

Bei dem vorliegenden Verfahren gemäß § 13 a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich, jedoch soll nach Rücksprache mit dem Landratsamt das Schutzgut Boden in einem Kurzbericht abgehandelt werden.

2. Beschreibung der Planung

2.1 Art des Vorhabens und Beschreibung der Festsetzungen

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll die bestehende Baulücke zwischen dem gewachsenen Ortskern von der Römerstraße bis zur Sonnenbergstraße geschlossen werden. Zusätzlich wird eine wichtige Fußgängerverbindung zum Kindergarten geschaffen.

Entsprechend einem schonenden Umgang mit der Natur und Landschaft sollen die innerhalb der Bebauung vorhandenen Ressourcen genutzt werden, um eine weitere Zersiedelung der Landschaft zu begrenzen. Es ist geplant ca. 0,96 ha landwirtschaftliche Nutzfläche in 11 Bauplätze für eine Wohnbebauung bzw. Mischnutzung umzuwandeln.

Parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren befindet sich der Bebauungsplan „Schulstraße II“ in Aufstellung. Mit der Überplanung dieses Plangebietes sollen die Voraussetzungen für eine Erweiterung der bestehenden Schreinerei in Richtung Süden ermöglicht werden. Aus beitragsrechtlichen Gesichtspunkten wurden die beiden Verfahren getrennt.

2.1.1 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes "Schulstraße" umfasst ca. 1,6 ha, die folgendermaßen genutzt werden sollen:

Bruttobauland (Geltungsbereich)	16.204 qm	(100,0 %)
Nettobauland	8.613 qm	(53,2 %)
Verkehrsfläche	1.386 qm	(8,5 %)
Öffentliche Grünfläche	568 qm	(3,5 %)
Private Grünfläche	5.637 qm	(34,8 %)

Im Bereich des B-Planes "Schulstraße II" wird durch die Ausweisung eines Mischgebietes die bestehende gewachsene Ortskernbebauung um ca. 0,3 ha erweitert. Der Gebietstyp entspricht der direkt angrenzenden Bebauung.

3. Bestandsaufnahme und Bewertung

3.1 Schutzgut Boden

Bewertungskriterien für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden sind seine natürliche Bodenfruchtbarkeit, seine Funktionen als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, seine Filter- und Pufferfunktionen für Schadstoffe sowie als Standort für die natürliche Vegetation. Hinzu kommen die Bodenfruchtbarkeit sowie die Ertragsfähigkeit für die Landwirtschaft.

Bestandsermittlung

Das Plangebiet befindet sich in der Albhochfläche mit oberflächennahem Karbongestein. Es herrschen Terra fusca Braunerden aus lehmbedecktem Kalksteinverwitterungslehm über Kalksteinzersatz vor. Die Flächen werden intensiv als Grünland genutzt.

Es herrscht ein Wechsel aus Böden mit mittlerer und mit eingeschränkter vertikaler Sickerwasserbewegung vor. Die Böden sind skeletthaltig und meist mittel- bis tiefgründig über Festgestein.

Für das Gebiet liegen Bodenschätzdaten vor: L I c 2

- L Bodenart; Lehm
- I Zustandsstufe; "gut"
- c Klimastufe; mittel
- 2 Wasserstufe; gute Wasserverhältnisse

Die Grünlandzahlen liegen bei Werten zwischen 48 und 50. Generell bedeuten Grünlandzahlen über 40 sehr günstige bis günstige Standortfaktoren (Klima, Oberflächengestaltung, Boden) und erlauben eine intensive Mäh- oder Weidenutzung auf hohem Ertragsniveau.

Die Bewertung der folgenden Parameter erfolgte nach dem Leitfaden der LUBW:

NBF	Natürliche Bodenfruchtbarkeit:	2
AKWA	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:	3
FIPU	Filter- und Pufferleistung:	3

Wertstufe gesamt: 2,66

Bau- und nutzungsbedingte Beeinträchtigungen

Während der Bauzeit muss mit Überfahrungen, Verdichtungen und Ablagerungen auf unbelasteten Böden gerechnet werden, die dadurch in ihrem Porenvolumen, ihrer Struktur und ihrem Besatz in Bodenlebewesen gestört werden. Der Bebauungsplan beansprucht Boden für Bebauung und Versiegelung. Dies ist verbunden mit einem Entzug von landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Erheblichkeit

Es sind teilweise erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Kompensationsmaßnahmen

Die Beseitigung der natürlichen Oberbodenschicht durch die Errichtung von Gebäuden und Verkehrsflächen bedingt die umfangreiche Versiegelung von Rohboden und die nachhaltige Beseitigung des Bodens als Standorte für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen. Dies wiederum wirkt sich unmittelbar auf die Versickerung von Niederschlagswasser aus.

Ein sorgfältiger und sachgerechter Umgang mit Oberboden kann über die nachfolgenden Festsetzungen und Hinweise erreicht werden.

Örtliche Bauvorschriften

Die nachfolgende Festsetzung erfolgt in Form einer örtlichen Bauvorschrift nach:

Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Garagenvorplätze ist wasserdurchlässig mit Naturstein-, Klinker- oder Betonpflaster herzustellen.

Verwendung von Erdaushubmaterial (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

Rechtliche Festsetzungen

Festsetzungen erfolgen in Form von öffentlichen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

Maßnahme : Versickerung bzw. Rückhaltung des Dachwassers der Baugrundstücke

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist getrennt zu fassen und in einen getrennten Regenwasserkanal im Straßenbereich einzuleiten.

Das so gesammelte Wasser wird dem Regenrückhaltebecken beim RÜB zugeführt und zur Versickerung gebracht. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist über eine mindestens

0,30 m starke, belebte Bodenzone vorzunehmen. Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind **nicht** zulässig.

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

Folgende ergänzende Hinweise werden gegeben

- **Bodenschutz:** Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und LBodSchAG) sind zu beachten. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB): Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- **Altlasten:** Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches) ist das Landratsamt, umgehend zu benachrichtigen.

Verbleibende Beeinträchtigungen

Der Erhalt des vorhandenen Oberbodens wird über § 202 BauGB geregelt. Der Eingriff in das Schutzgut Oberboden und seine Funktionen kann darüber ausgeglichen werden.

Der Eingriff in den Boden hinsichtlich des Ertragspotentials ist unvermeidbar und innerhalb des Planungsgebietes nicht ausgleichbar.

Kompensationsmaßnahmen für die Versiegelung von Flächen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich.

Der Eingriff in den Boden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kann über die getrennte Ableitung des Regenwassers erreicht werden.

4. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Die Bewertung des Eingriffes in den Bodenhaushalt erfolgt gemäß Ökopunkteverordnung (ÖKVO 01.04.2011).

Bei den Bauflächen wird von einer vollständigen Ausnutzung der möglichen Grundflächenzahl ausgegangen, obwohl die Erfahrungswerte zeigen, dass dieser Wert nur selten erreicht wird. Die übrigen Flächen werden als Pflanzflächen gewertet.

Bewertung des Bestandes: Schulstraße I und II

Biotoptyp	Biotoptyp Nr.	Bodenwertstufe	Ökopunkte je m ²	Fläche in m ²	Öko-Punkte
BESTAND					
Acker und Grünland	37.11 33.60	NBF 2 AKWK 3 FIPU 3	Boden 10,66	18.850	200.941
Asphalt/befestigte Flächen und Gebäude	60.21 60.10	NBF G 0 AKWK 0 FIPU 0	Boden 0	4.750	0
Summe				23.600	200.941

Abkürzungen:

NBF Natürliche Bodenfruchtbarkeit
AKWA Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
FIPU Filter- und Pufferleistung

Bewertung der Planung: Schulstraße I und II

Biotoptyp	Biotoptyp Nr.	Bodenwertstufe	Ökopunkte je m ²	Fläche in m ²	Punkte
PLANNUNG / EINGRIFFE					
Überbaubare Grundstücksfläche (60 % des Nettobaulandes, da GFZ 0,6), Erschließungsstraße, bebaute Flächen	60.10 60.20	NBF G 0 AKWK 0 FIPU 0	Boden 0	12.900	0
PLANUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN					
Nichtüberbaubare Grundstücksfläche & Grünfläche	41.22	NBF G 2 AKWK 3 FIPU 3	Boden 10,66	5.050	53.833
Grünland	33.60	NBF 2 AKWK 3 FIPU 3	Boden 10,66	5.650	60.229
Summe				23.600	114.062

Abkürzungen:

NBF Natürliche Bodenfruchtbarkeit
AKWA Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
FIPU Filter- und Pufferleistung

Der Eingriff ist innerhalb der Vorhabenfläche nicht ausgleichbar und bedingt eine Abwertung der betroffenen Flächen um 86.880 Ökopunkte.

Vorschlag zur Kompensation: Nutzung des Oberbodens

Der Boden im Gebiet verfügt über eine gute Bodenqualität. Es wird vorgeschlagen den überschüssigen Oberboden, der im Bereich des Straßenbaus anfällt auf ein geeignetes landwirtschaftliches Grundstück aufzubringen. Geeignete Grundstücke werden in Absprache mit der Gemeinde ausgewählt.

Die neuversiegelte Flächen beträgt ca. 8000m². Es wird davon ausgegangen, dass sich rund 2500m² für einen externen Auftrag eignen.

Satzungsausfertigung

Gemeinde Nellingen
(Alb-Donau-Kreis)

S a t z u n g e n

über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet

„Schulstraße“

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB - i. d. F. vom 23.09.2004 BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509 m. W. v. 30.07.2011)) in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung (LBO – i. d. F. vom 05. 03. 2010 GBl. S. 357, zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 GBl. S.65 m. W. v. 28.02.2012), und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO i. d. F. vom 24.07.2000, GBl. S. 582 ber. S.698, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 GBl. S.55 m. W. v. 20.04.2013)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Nellingen in seiner öffentlichen Sitzung vom 15. Juli 2013 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet

„Schulstraße“

als **Satzungen** beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des Ing.-Büros WASSERMÜLLER ULM GmbH vom 15.10.2012/15.04./15.07.2013 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzungen.

§ 2

Bestandteile der Satzungen

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

„Schulstraße“

besteht aus:

- 1) Lageplan des Ing.-Büros WASSERMÜLLER ULM GmbH vom 15.10.2012/15.04./15.07.2013
- 2) Textliche Festsetzungen – planungsrechtlicher Teil vom 15.10.2012/15.04./15.07.2013
- 3) Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO vom 15.10.2012/15.04./15.07.2013
- 4) Begründung vom 15.10.2012/15.04./15.07.2013 einschl. artenschutzrechtlichem Gutachten
- 5) Zusammenfassende Erklärung vom 15.07.2013

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO getroffenen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften „Schulstraße“ Ziffer 2.1 bis 2.8 zuwiderhandelt.

Satzungsausfertigung

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB bzw. § 74 Abs. 7 LBO).

Ausgefertigt:

Nellingen, 16. Juli 2013

Kopp, Bürgermeister

Hinweise:

Diesen Bebauungsplan mit Begründung und Satzungsbeschluss sowie der örtlichen Bauvorschriften werden ab dem 15. August 2013 im Bürgermeisteramt Nellingen, Rathaus Nellingen, Schulplatz 17, 89191 Nellingen zu nachstehenden Dienstzeiten Montag bis Freitag von 08:00 bis 11:30 Uhr, Montag bis Donnerstag von 14:0 bis 16:30 Uhr zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über deren Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in § 39 - 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren gestellt ist, wird verwiesen.

Unbeachtlich werden

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Ergänzungssatzung und des Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,

wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der aktuellen Fassung oder der auf Grund der GemO erlassener Verfahrensvorschriften ist nach § 4 Abs. 4 GemO in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde Lonsee geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen.

Dies gilt nicht, wenn

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind oder
- der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder
- vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder ein Dritter die Verfahrensverletzung gerügt hat.

Nellingen, den 16. Juli 2013

Kopp, Bürgermeister

GEMEINDE: NELLINGEN

KREIS: ALB-DONAU-KREIS



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„Schulstraße“

Entwurf: 15.04.2013 / Stand:15.07.2013

1 Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

2.1 Abstandsflächen der Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

- 2.1.1 Abweichend von den Werten gemäß § 5 Abs. 7 LBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,6 m der Wandhöhe. Sie darf jedoch 2,5 m nicht unterschreiten. Davon unberührt bleiben die Regelungen gemäß § 6 LBO.

2.2 Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.2.1 Dachdeckung

Die Dacheindeckung ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dachdeckung ist naturrotes bis rotbraunes, graues, schwarzes oder blaues Material zu verwenden.

2.2.2 Dachform

Siehe Einschriebe im Plan.

- 2.2.2.1 Ausnahmsweise sind Flachdächer an ausschließlich gewerblich genutzten Gebäuden zulässig

2.2.3 Dachneigung

Siehe Einschriebe im Plan.

2.2.4 Dachaufbauten

- 2.2.4.1 Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als $\frac{2}{3}$ der Dachlänge betragen.

2.2.5 Garagen

- 2.2.5.1 Die Festsetzungen 2.2.1 bis 2.2.3 gelten auch für Garagen. Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° sind auf Garagen zugelassen, wenn diese flächendeckend mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden.

2.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Garagenvorplätze ist wasserdurchlässig mit Naturstein-, Klinker- oder Betonpflaster herzustellen.

2.4 Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen **(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

- 2.4.1 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende und tote Einfriedungen sowie Aufschüttungen nur bis 1,00 m Gesamthöhe mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur Randsteinhinterkante zugelassen.
- 2.4.2 Aufschüttungen sind bis höchstens 1,50 m zulässig.
- 2.4.3 Zum Nachbargrundstück dürfen keine Böschungen mit mehr als 30 Grad Neigung entstehen.

2.5 Stellplätze **(§ 74 Abs. 2 LBO)**

- 2.5.1 Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jedes Wohngebäude 2 geeignete Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Je weitere Wohneinheit sind auf dem eigenen Grundstück zusätzlich 1,0 Stellplätze herzustellen. Für gewerbliche Nutzungen gelten die Stellplatzverpflichtungen gemäß VwV-Stellplätze.

2.6 Werbeanlagen **(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

- 2.6.1 Werbeanlagen dürfen eine max. Größe von 5 m² nicht überschreiten. Die Oberkante der Werbeanlage darf max. 4,0 m über der EFH-R liegen.

2.7 Versorgungsleitungen **(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

- 2.7.1 Die unterirdische Verkabelung der Niederspannungsleitungen (elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen und ähnliche Medien) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen. Bestehende Leitungen haben Bestandsschutz.

2.8 Verwendung von Erdaushubmaterial **(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)**

- 2.8.1 Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften „Schulstraße“ Ziffer 2.1 bis 2.8 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

4 **Verfahrensvermerke**

beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 15.04.2013 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Schulstraße“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 19.04.2013 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Nellingen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 15.04.2013 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Schulstraße“ und seine Begründung vom 29. April 2013 bis 03. Juni 2013 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 19.04.2013 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Nellingen mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekannt gemacht worden, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 24. März 2013 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 29. April 2013 bis 03. Juni 2013 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 15. Juli 2013 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 07.08.2013 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 15. Juli 2013 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Schulstraße“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Nellingen wurde am 26.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs.3 GemO wurde am durchgeführt.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt:.....

Kopp, Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 15.07.2013 überein.

Ausgefertigt, 16.07.2013

Bürgermeister Nellingen

Franco Kopp, Bürgermeister

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 15.10.2012 / 15.04. / 15.07.2013

GEMEINDE: NELLINGEN
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Schulstraße“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB.

Erklärung über die Art und Weise der Berücksichtigung der

1. Umweltbelange

Gemäß § 13a bzw. 13 Abs. 2 BauGB ist für das vorliegende Verfahren keine Umweltprüfung erforderlich. Auf die Durchführung wurde deshalb verzichtet. Für die durch den Bebauungsplan zulässigen Bauvorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete - LSG, NSG, FFH u. ä.) liegt nicht vor.

Die Belange des Schutzgutes Boden wurden davon abweichend explizit untersucht. Bei den anstehenden Oberböden handelt es sich um gute Böden, die sich für Bodenverbesserungsmaßnahmen eignen. Der überschüssige Oberboden, der im Bereich des Straßenbaus anfällt, wird deshalb auf ein geeignetes landwirtschaftliches Grundstück aufgebracht.

2. Artenschutz

In einem naturschutzfachlichen Gutachten als Vorlage für die Naturschutzbehörden für die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 „BNatSchG“, erstellt im Juli 2013 vom Bio-Büro Schreiber aus Neu-Ulm wurde die Beeinträchtigung von bedrohten Tierarten untersucht. Der Gutachter kam zu folgendem Ergebnis:

Durch das mitten in Nellingen geplante Baugebiet „Schulstraße“ ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. nach Artikel 12 FFH-RL. Die lokalen Populationen der wenigen möglicherweise und tatsächlich vorkommenden streng geschützten Arten bzw. europäischen Vogelarten bzw. ihre Lebensstätten sind nicht oder nur unerheblich betroffen.

3. Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde entsprechend den Vorschriften des § 13 ff BauGB durchgeführt. Während der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Äußerungen von Grundstückseigentümern innerhalb des Plangebietes abgegeben. Dabei wurde eine baurechtliche Überplanung der Grundstücke gefordert. Die Gemeinde vertritt jedoch das Konzept, dass nur Flächen baurechtlich überplant werden, die sich im Eigentum der Gemeinde Nellingen befinden. Dadurch kann gewährleistet werden, dass eine zügige, ganzheitliche Umsetzung des Plangebietes erfolgen kann. Unnötige Missbildungen bei Restgrundstücken oder ineffizienter Einsatz von Grundstückspotentialen werden vermieden.

4. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Die eingegangenen Äußerungen wurden ausgewertet und intensiv im Gemeinderat beraten und abgewogen. Die Anregungen wurden in den Plan mit aufgenommen bzw. zur Kenntnis genommen.

5. Abwägung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet dient der Innenentwicklung. Entsprechend einem schonenden Umgang mit der Natur und Landschaft sollen die innerhalb der Bebauung vorhandenen Ressourcen genutzt werden, um eine weitere Zersiedelung der Landschaft zu begrenzen. Eine Nichtdurchführung der Maßnahme hätte einen weiteren Eingriff in die Natur - Landschaft im Außenbereich zwangsläufig zur Folge.

Die Planung sieht die Ausweisung eines Mischgebietes vor. Auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe ist zu achten. Aufgrund des weiteren Umfeldes des Plangebietes wird keine Alternative zu einem Mischgebiet als Gebietstyp gesehen. Auf eine Durchmischung des Gebietes wird geachtet.

Nellingen, den 15.07.2013

BÜRGERMEISTERAMT NELLINGEN

KOPP, Bürgermeister



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Schulstraße“

Entwurf: 15.04.2013

Stand: 15.07.2013

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

1. Erfordernis zur Planaufstellung

1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahre 2004 hat der Gesetzgeber besonderes Augenmaß auf die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden gelegt. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen sind die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftliche Flächen oder Wald sind nur im notwendigen Umfang umzunutzen.

Im Jahre 2005 wurde die Gemeinde Nellingen in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Die Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte“ hat unter anderem das Ziel einer Neuordnung und Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude und Flächen mit dem Ziel der Schaffung bzw. Modernisierung von Wohnraum in der zentralen Ortslage

Die Gemeinde Nellingen ist seit langem bestrebt die bestehenden Baulücken innerhalb des gewachsenen Ortskern zu schließen. In mehreren Bebauungsplänen der Innenentwicklung (Schiesswiesen, Hirsch- u. Römerstraße und Sattlergässle) hat die Gemeinde Nellingen bereits brachliegende Flächen umgenutzt und die Grundlage für eine Wohnbebauung geschaffen.

Der Bereich Schulstraße/Käppelesäcker stellt ein entsprechendes Potential für eine mögliche Nachverdichtung dar. In diesem Abschnitt gab es bereits im Jahre 1999 Untersuchungen des Amtes für Kreisentwicklung des Alb-Donau-Kreises über eine mögliche Bebauung.

Die Gemeindeverwaltung konnte nun erfolgreiche Grunderwerbsverhandlungen in dem Plangebiet führen.

Zur Ermöglichung einer geordneten städtebaulich Innenentwicklung und Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die o. g. Ziele der Sanierung soll auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungen der Bereich Schulstraße baurechtlich überplant werden. Die Planung soll sich an der Umgebungsbebauung bzw. den zuletzt beschlossenen Bebauungsplänen orientieren.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB werden eingehalten (s. Nr. 8)

Parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren befindet sich der Bebauungsplan „Schulstraße II“ in Aufstellung. Mit der Überplanung dieses Plangebietes sollen die Voraussetzungen für eine Erweiterung der bestehenden Schreinerei in Richtung Süden ermöglicht werden. Aus beitragsrechtlichen Gesichtspunkten wurden die beiden Verfahren getrennt.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll die bestehende Baulücke zwischen dem gewachsenen Ortskern von der Römerstraße bis zur Sonnenbergstraße geschlossen werden. Zusätzlich wird eine wichtige Fußgängerverbindung zum Kindergarten geschaffen.

Entsprechend einem schonenden Umgang mit der Natur und Landschaft sollen die innerhalb der Bebauung vorhandenen Ressourcen genutzt werden, um eine weitere Zersiedelung der Landschaft zu begrenzen.

Es ist geplant ca. 0,96 ha landwirtschaftliche Nutzfläche in 11 Bauplätze für eine Wohnbebauung bzw. Mischnutzung umzuwandeln.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich im Innenbereich. Die Gemeinde Nellingen konnte die zur Bebauung vorgesehen Grundstücke erwerben.

5. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Das gesamte Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Acker- oder Grünland genutzt. Auf den beiden Flurstücken 570/1 und 572/2 befindet sich je eine Feldscheuer. Auf den Flurstücken 570/2, 572/2 und 568/1 stehen zum Teil Obstbäume. Die Schulstraße ist als 3,50 m breite Asphaltstraße – ohne Randeinfassung und ohne Entwässerungseinrichtungen ausgebaut.

Luftbild des Plangebietes:



6. Erschließung und Versorgung

Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes erfolgt über eine ausgebaute Schulstraße. Davon zweigt in der Mitte des Plangebietes eine Stichstraße nach Osten ab. Am Ende der Stichstraße ist eine Wendeanlage geplant, die das Wenden des 3-achsigen Müllfahrzeuges in durch einmaliges zurücksetzen erlaubt. Alle Erschließungsstraßen sind mit einer Breite von 5,0 m und einem einseitigen 1,50 m breiten Gehweg geplant. Zur Verbesserung der innerörtlichen, fußläufigen Verbindung wird der Gehweg bis zur Fußgängerschutzanlage an der Türkheimer Straße durchgebunden. Der südöstlichste Bauplatz wird über die ausgebaute Römerstraße erschlossen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und in den Mischwasserkanal (nördlicher Zulauf zum RÜB) eingeleitet. Eine Entwässerung möglicher Kellergeschosse im **Freispiegel** ist nur an den Gebäuden östlich der Schulstraße **nicht** möglich. Das Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen wird über einen Regenwasserkanal getrennt gesammelt und in das Regenrückhaltebecken vor dem bestehenden Erdfall beim Regenüberlaufbecken Römerstraße eingeleitet und dort versickert. Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind **nicht** zulässig.

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb einer Senke innerhalb der Ortslage von Nellingen. Der bestehende Erdfall am Regenüberlaufbecken bildet den absoluten Tiefpunkt. Bei Starkregenereignissen ist es durch zusammenströmendes Niederschlagswasser bereits vorgekommen, dass der Erdfall die Wassermengen nicht vollständig aufnehmen kann. Im Umfeld des Erdfalles kommt es dann zu Überschwemmungen des derzeit unbebauten Geländes. Aufgrund dessen wurden die Erschließungsstraßen um ca. 1,00 m und die Erdgeschossfußböden der Gebäude um ca. 1,50 m über dem Gelände geplant.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird mit einer entsprechend dimensionierten Leitung (DN 100 mm) über das erweiterte öffentliche Wasserversorgungsnetzes in der Erschließungsstraße gewährleistet.

Die Versorgung des Gebietes mit Erdgas, Strom und Telekommunikationstechnik kann über eine Erweiterung der bestehenden Netze der Versorgungsträger erfolgen.

7. Begründung der Plankonzeption

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Wie bereits unter Nr. 2 erläutert, stellt das Plangebiet eine Lücke innerhalb des gewachsenen Ortskernes dar. Es ist komplett von gemischten Bauflächen im Sinne von § 34 BauGB umschlossen.

Im Planungsprozess wurde der Gebietstyp geprüft. Bei den geplanten Grundstücksgrößen ist eine gewerbliche Nutzung (Dienstleistung, Handwerksbetrieb o. ä.) sehr gut möglich - eine sinnvolle landwirtschaftliche Nutzung ist nicht möglich und innerhalb des Plangebietes auch nicht gewünscht. Im Norden grenzt der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Schulstraße II“ an, der ein Mischgebiet ausweisen wird. Dieses Plangebiet dient für die Erweiterung und rechtliche Absicherung des bestehenden Gewerbebetriebs (Schreinerei) – Schulstraße 28. Unter Berücksichtigung der Nachbarschaft der beiden Plangebiete, insbesondere in Bezug auf die auftretenden Lärmimmissionen, stellt die Ausweisung eines „Mischgebietes“ im Sinne von § 6 BauNVO somit den städtebaulich passendsten Gebietstyp dar.

Die Festsetzungen des Plangebietes sind der Bebauung in der Nachbarschaft angepasst. Sie erlauben auch Gebäudetypen, die dem Gebietstyp als Mischung zwischen Wohnen und Gewerbe entsprechen.

7.2 Entwässerung

Die anstehenden Böden erlauben nur eine sehr eingeschränkte Versickerung von Niederschlagswasser. Ein Vorfluter für die Ableitung von Niederschlagswasser steht in Form des bestehenden Erdfalls zur Verfügung.

7.3 Stellplätze

Durch die Lage des Plangebietes im ländlichen Raum wird ein erheblicher Pendelverkehr zu erwarten sein. Eine ausreichende öffentliche Nahverkehrsanbindung kann nicht gewährleistet werden. Der Anteil des individuellen Personenverkehrs wird dadurch zwangsläufig höher sein. Eine Erweiterung der Stellplatzverpflichtung, abweichend von der LBO, wird als notwendig angesehen.

7.4 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

Um Konflikte mit einer unangemessenen Wohnbebauung und gewerblichen Nutzungen zu vermeiden, wurde die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

7.5 Lärmschutzvorkehrungen

Die nördliche Gebäudezeile grenzt unmittelbar an die geplante Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs „Schulstraße 28“ an. Dieser holzverarbeitende Betrieb möchten den Betrieb in Richtung Süden auf das Flst. 570/1 erweitern. Geplant ist eine Verlängerung der bestehenden Halle in Richtung Süden und die Anlage von Parkplätzen. Der Betrieb produziert ausschließlich - aus schalltechnischer Sicht - im Tagbereich (6:00 Uhr – 22:00 Uhr). Nachts sind keine Emissionen zu erwarten. Da die Arbeiten überwiegend im eingehausten Bereich stattfinden, ist der Betrieb als nicht wesentlich störend einzustufen. Schalltechnisch problematisch ist bei holzverarbeitenden Betrieben in der Regel die Befüllung bzw. Leerung des Sägemehlsilos bzw. der Absauganlagen.

Nordwestlich an das Plangebiet „Schulstraße II“ grenzt das allgemeine Wohngebiet „Lindenstraße“ an. Gegenüber dieser Wohnbebauung hat der Betrieb die Schallleistungspegel gemäß DIN 18 005 bzw. BImSchV einzuhalten. Diese liegen um 5 dB(A) niedriger als gegenüber dem vorliegend geplantem Mischgebiet. Dadurch erfährt der Betrieb durch die vorliegende Planung keine Verschlechterung gegenüber der bisherigen Situation. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schulstraße II“ wird zudem dem Betrieb gemäß seinen Vorstellungen ausreichend Fläche zur Erweiterung und langfristigen Standortsicherung bereitgestellt.

Um vorbeugend einen Konflikt mit dem bestehenden Gewerbebetrieb bzw. der mittel stark belasteten Landstraße L 1230 (Türkheimer Str.) und einer möglichen angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden, wurden an der nördlichen und östlichen Gebäudezeile Schallschutzvorkehrungen festgesetzt.

Die Anforderungen an den Lärmpegelbereich III nach EIN 4109[2] werden i. d. R. mit üblichen Bauteilen erreicht. Da die Schalldämmung nur bei geschlossenen Fenstern erreicht wird, ist jedoch der Einbau von schalldämmenden, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen in Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern an den im Plan gekennzeichneten Gebäuden zur Sicherstellung angemessener Innenraumpegel vorzusehen. Im Einzelfall kann auf Lüftungseinrichtungen verzichtet werden, wenn die schutzbedürftigen Räume bzw. Fensteröffnungen sich auf der abgewandten Seite des Gewerbebetriebs (Nordseite) bzw. zur Landstraße (Ostseite) befinden. Eine schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der Lärmsituation wurde nicht durchgeführt.

7.6 Private Grünfläche

In mehreren Entwürfen wurde die städtebauliche Situation geprüft und Vorschläge für eine Bebauung erarbeitet. Ein Entwurf sah eine komplette Bebauung des Bereichs zwischen der Römerstraße und der Sonnenbergstraße vor. In Vorgesprächen zwischen der Gemeindeverwaltung und den Grundstücksbesitzern wurde deutlich, dass eine Erschließung bzw. Veränderung dieser als „Private Grünflächen“ festgesetzten Bereiche von Teilen der Grundstückseigentümer nicht gewünscht wird. Ein anderer Teil der Grundstückseigentümer regte eine baurechtliche Überplanung des Gebietes an, ohne jedoch die Flächen an die Gemeinde abzutreten. Dies widerspricht jedoch einer ganzheitlichen Lösung für das Gebiet. Die Grundstückseigentümer könnten die Grundstück nahezu beliebig bebauen und veräußern. Missbildungen bei Restgrundstücken oder ineffizienter Einsatz von Grundstückspotentialen, welche den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Nellingen widersprechen, könnten entstehen.

Das Plangebiet befindet sich zudem in der räumlichen Nähe zu mehreren gewerblichen Betrieben. Aufgrund dessen wurde planungsrechtlich ein Mischgebiet ausgewiesen. Das Amt für Kreisentwicklung des Alb-Donau-Kreises hat die Gemeinde Nellingen darauf hingewiesen darauf zu achten, dass eine Durchmischung des Gebietes sowohl mit Wohnbebauung als auch mit gewerblicher Nutzung gemäß § 6 BauNVO sichergestellt wird. Nur so kann gewährleistet werden, dass der Gebietstyp sich nicht automatisch zu einem allgemein Wohngebiet wandelt und dadurch ein Konflikt zwischen der Neubebauung und den bestehenden Gewerbebetrieben entsteht. Nur wenn sich alle Grundstücke im Besitz der Gemeinde Nellingen befinden kann die Durchmischung gewährleistet werden.

Damit auf den Flächen, welche nicht zur Bebauung zur Verfügung stehen, nach der Auf siedelung des Plangebietes, keine ungeordnete städtebauliche Bebauung nach § 34 BauGB ermöglicht werden kann, wurden diese in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und als private Grünflächen, in der derzeit vorhanden Form, ausgewiesen. Die bestehenden baulichen Anlagen genießen in der derzeitigen Form Bestandschutz. Eine Erschließung und baurechtliche Überplanung des gesamten Plangebietes, ohne das Einverständnis der Grundstücksbesitzer wird von der Gemeinde Nellingen nicht gewünscht.

7.7 Abstandsflächenregelung

Die Gemeinde Nellingen möchte in dem vorliegenden Baugebiet dem einzelnen Bauherren und Investoren möglichst viele Freiheiten bei der Realisierung seines Bauvorhabens lassen. Deshalb wurden zur Ermöglichung von modernen Bauformen großzügigere Festsetzungen, insbesondere bei den Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen getroffen.

Zur Gewährleistung der nachbarschützenden Belange insbesondere zur Vermeidung einer übermäßigen Verschattung der Nachbargrundstücke, wurde, abweichend von den Werten gemäß § 5 Abs. 7 LBO, das Maß für die vorgeschriebene Tiefe der Abstandsfläche auf 0,6 erhöht. Damit sollen mögliche Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe innerhalb des Plangebietes vermeiden werden.

8. Umweltschutz und Umweltverträglichkeit / Artenschutz

Gemäß § 13a bzw. 13 Abs. 2 BauGB wird in dem vorliegenden Verfahren auf eine Umweltprüfung verzichtet. Für die durch den Bebauungsplan zulässigen Bauvorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete - LSG, NSG, FFH u. ä) liegt nicht vor. Die festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt 5.168 qm.

Bei den anstehenden Oberböden handelt es sich um gute Böden, welche sich für Bodenverbesserungsmaßnahmen eignen. Der überschüssige Oberboden, welcher im Bereich des Straßenbaus anfällt wird auf ein geeignetes landwirtschaftliches Grundstück aufgebracht.

Durch das Büro Schreiber wurde eine Untersuchung des Plangebietes i. B. a. die Belange des Artenschutzes nach § 42 Abs. 5 BNatSchG durchgeführt. Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

Durch das mitten in Nellingen geplante Baugebiet „Schulstraße“ ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. nach Artikel 12 FFH-RL. Die lokalen Populationen der wenigen möglicherweise und tatsächlich vorkommenden streng geschützten Arten bzw. europäischen Vogelarten bzw. ihre Lebensstätten sind nicht oder nur unerheblich betroffen.

Das artenschutzrechtliche Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

9. Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Durch die Ausweisung eines Mischgebietes wird die bestehende gewachsene Ortskernbebauung nachverdichtet. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich keine intensiven landwirtschaftlichen Betriebe. Wie unter Nr. 7.5 dargestellt, verschlechtert sich die Situation für den benachbarten Gewerbebetrieb nicht. Generell sind keine Nachteile für Dritte zu erwarten.

10. Planungsstatistik

Bruttobauland (Geltungsbereich)	16.204 qm	(100,0 %)
Nettobauland	8.613 qm	(53,2 %)
Verkehrsfläche	1.386 qm	(8,5 %)
Öffentliche Grünfläche	568 qm	(3,5 %)
Private Grünfläche	5.637 qm	(34,8 %)

Aufgestellt:

Ulm, den 15.10.12/15.04. / 15.07.13

Nellingen, den 15.10.12/15.04. / 15.07.13

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO

Bürgermeisteramt Nellingen
Kopp, Bürgermeister