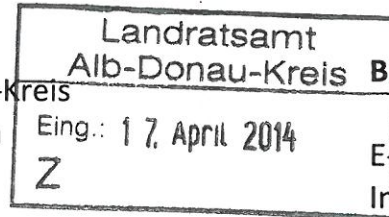


Landratsamt Alb-Donau-Kreis  
Kreisentwicklung, Bauen  
Postfach 28 20  
89070 Ulm (Donau)



**Bürgermeister Franko Kopp**

E-Mail: [franko.kopp@nellingen.de](mailto:franko.kopp@nellingen.de)

Internet: [www.nellingen.de](http://www.nellingen.de)

Telefon 07337/9630-80

Telefax 07337/9630-90

Az.: 6200. Schulstraße II

Nellingen, 16. April 2014

### **Bebauungsplanverfahren „Schulstraße II“ in 89191 Nellingen**

**Hier: Anzeige des Verfahrens**

**Anlage: Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften für das Gebiet  
„Schulstraße II“ mit 3 Planmappen sowie einer CD**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat der Gemeinde Nellingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25. November 2013 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Schulstraße II“ als Satzung beschlossen.

Da sich der Bebauungsplan aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt hat, entfällt nach § 10 Abs. 3 des BauGB das Genehmigungserfordernis.

Die Satzung über den Bebauungsplan und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden deshalb nach § 4 der GemO angezeigt.

Die Satzung über den Bebauungsplan und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wurden im Mitteilungsblatt der Gemeinde Nellingen am 06.12.2013 öffentlich bekannt gemacht. Somit ist dieser Bebauungsplan am 06.12.2013 in Kraft getreten.

**Bankverbindung**

Volksbank Laichinger Alb eG (BLZ 63091300) Nr. 131053000  
Sparkasse Ulm (BLZ 63050000) Nr. 8615820

**BIC**

GENODES1LAI  
SOLADES1ULM

**IBAN**

DE32 6309 1300 0131 0530 00  
DE42 6305 0000 0008 6158 20


**Öffnungszeiten**

Montag – Freitag 08:00 – 12:00 Uhr, Montag – Mittwoch 14:00 – 16:00 Uhr, Donnerstag bis 18:00 Uhr

Gleichzeitig bestätigt die Gemeinde Nellingen, dass bei der Behandlung des Bebauungsplanes im Gemeinderat keine befangenen Mitglieder nach § 18 der GemO mitgewirkt haben.

Für Ihre Bemühungen vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen



Franko Kopp  
Bürgermeister

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

Gemeinde Nellingen  
z.Hd. Herrn Bürgermeister Kopp  
Schulplatz 17  
89191 Nellingen

Diesen Brief schreibt Ihnen:

**Thomas Langenbacher**  
Bauen, Brand- und Katastrophenschutz  
Zimmer 3A-08  
**Telefon 0731 185-1279**  
**Telefax 0731 185-1477**  
**E-Mail:**  
thomas.langenbacher@alb-donau-kreis.de

Unser Aktenzeichen:  
20.U/13.1905

30.05.2014

**Anzeige Bebauungsplan „Schulstraße II“, Gemarkung Nellingen**  
Ihr Schreiben vom 16.04.2014

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 17.04.2014 bei uns angezeigt wurde.

Wir haben zur Kenntnis genommen, dass der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften seit 06.12.2013 rechtskräftig sind.

Freundliche Grüße

  
Thomas Langenbacher

**Verteiler:**

FD Ländlicher Raum, Kreisentwicklung mit Planfertigung + GD  
KBM mit Planfertigung

GEMEINDE: NELLINGEN

KREIS: ALB-DONAU-KREIS



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### - PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

## **„Schulstraße II“**

Entwurf: 15.07.2013 / Stand: 25.11.2013

## **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 Nebenanlagen, welche außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein können, dürfen innerhalb des Anbauverbots der Landstraße nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

- 2.4.5 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. Eine Unterscheidung kann ausnahmsweise unter Beachtung der Rückstauenebene zugelassen werden.

## **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 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- 2.7.1 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.

## **2.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

- 2.8.1 Auf den, zugunsten der L 1230 festgesetzten, von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO unzulässig.

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

- 2.9.1 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.

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

- 2.10.1 Pflanzgebot (pfg) Anpflanzungen auf den Baugrundstücken.  
Je 200 m<sup>2</sup> neuversiegelter Grundstücksfläche 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 Erdwärmennutzung
  - 3.1.2.1 Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser können als flache Erdaufschlüsse errichtet werden. Sie 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 21.01.2013 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Schulstraße II“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 31. Januar 2013 im Mitteilungsblatt Nr. 5 der Gemeinde Nellingen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 15.07.2013 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Schulstraße II“ und seine Begründung vom 5. August 2013 bis 6. September 2013 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 26. Juli 2013 im Mitteilungsblatt Nr. 30 der Gemeinde Nellingen mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht 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 30.07.2013 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 5. August 2013 bis 6. September 2013 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 25.11.2013 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 09.01.2014 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 25.11.2013 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Schulstraße II“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Nellingen wurde am 6. Dezember 2013 im Mitteilungsblatt Nr. 49 der Gemeinde Nellingen ortsüblich bekannt gemacht.

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt:.....

Kopp, Bürgermeister

## 5      **Ausfertigungsvermerk**

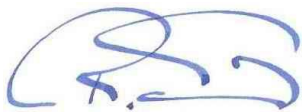
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 25.11.2013 überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeister Nellingen

**Franco Kopp, Bürgermeister**

Gefertigt: 25.11.2013



**WASSERMÜLLER ULM GMBH**  
**INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 21.01. / 15.07. / 25.11.2013

**Gemeinde Nellingen,  
Bebauungsplan „Schulstraße“**

**Artenschutzfachliches Gutachten**

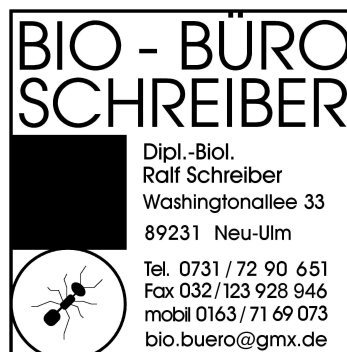
als Vorlage für die Naturschutzbehörden  
für die  
**artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG  
(saP)**

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).

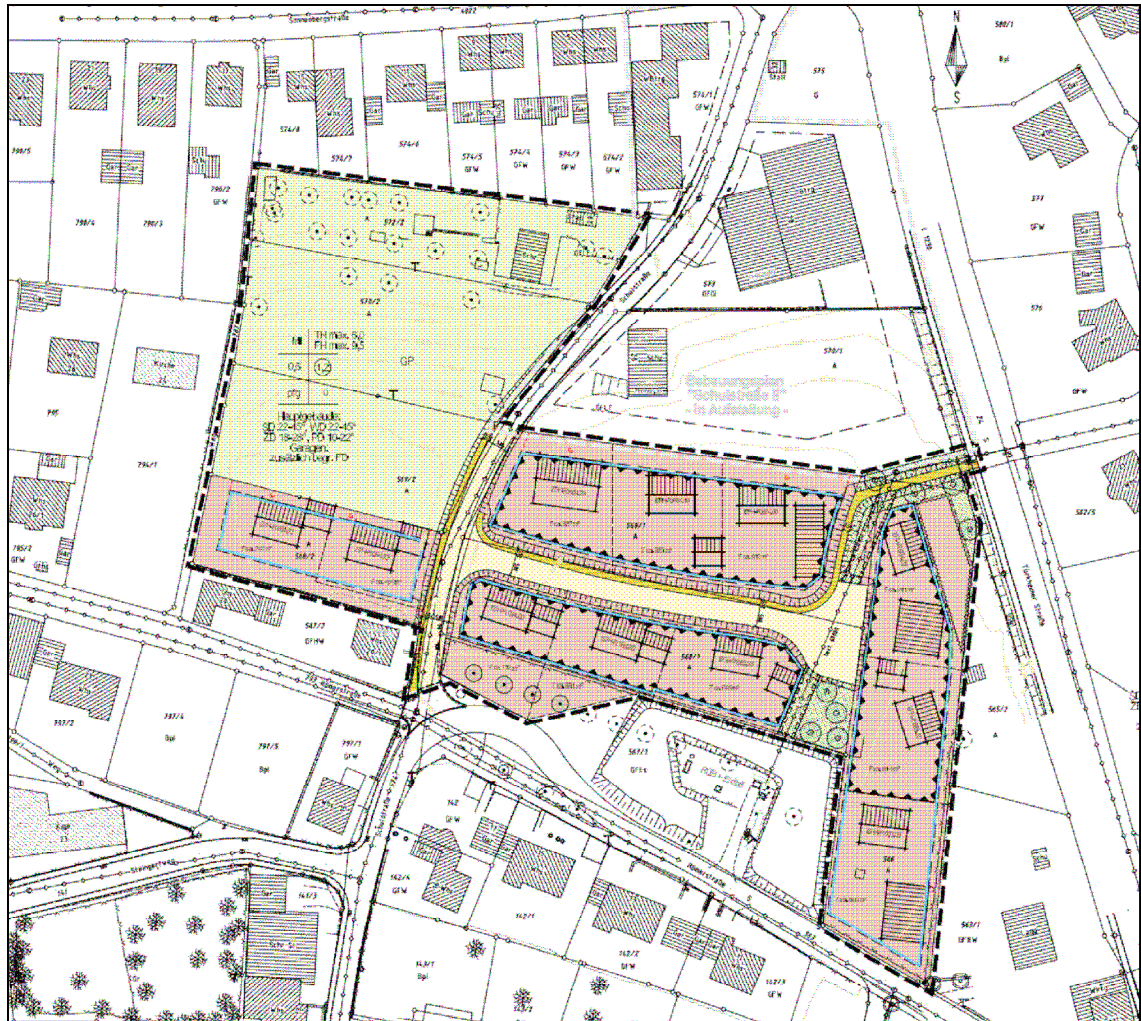


Abb. 1: Lage des B-Plan-Gebiets in Nellingen. Quelle: Büro Wassermüller.

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.

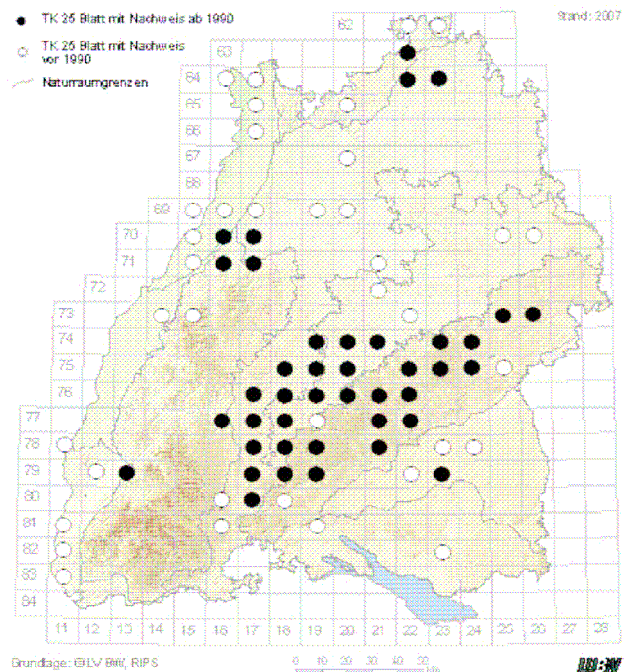


Abb. 3: Verbreitung der Dicken Trespe in BaWü.  
Quelle: LUBW (2009)

## 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

GEMEINDE NELLINGEN

Alb-Donau-Kreis

---



BEBAUUNGSPLÄNE "SCHULSTRASSE I & II"

BEWERTUNG SCHUTZGUT BODEN

Gefertigt: Ulm, 25.11.2013 – 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 Fußgänger Verbindung 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 der 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 m²	Fläche in m²	Öko-Punkte
<b>BESTAND</b>					
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
<b>Summe</b>				<b>23.600</b>	<b>200.941</b>

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 <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Punkte
<b>PLANNUNG / EINGRIFFE</b>					
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
<b>PLANUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN</b>					
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
<b>Summe</b>				<b>23.600</b>	<b>114.062</b>

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. 8000m<sup>2</sup>. Es wird davon ausgegangen, dass sich rund 2500m<sup>2</sup> für einen externen Auftrag eignen. Dies entspricht einem Wert von circa 10000 Ökopunkten.

Für den restlichen benötigten Ausgleich wurde im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange zu div. Bebauungsplänen der Gemeinde Nellingen vom Fachdienst Landwirtschaft die Anregung gebracht, dass Ausgleichsmaßnahmen in das Konzept der Flurbereinigung integriert werden sollen. Dadurch wird erhofft, dass durch geänderte Flächenverfügbarkeiten Win-Win-Lösungen für Naturschutz und Landwirtschaft entstehen. In einem Scopingtermin am 25.06.2013 im Landratsamt wurde die Machbarkeit und die prinzipielle Vorgehensweise hierzu abgestimmt. Die zeitliche Umsetzung der Maßnahmen kann aber erst nach der Zuteilung (ca. 2020 ff) erfolgen. Für die aktuell laufenden Verfahren wird der Eingriff gemäß Ökokonto-Verordnung BW ermittelt und auf dem einzurichtenden Ökokonto der Gemeinde Nellingen negativ verbucht.

## 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 II“**

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 25. November 2013 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet

## **„Schulstraße II“**

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 21.01./15.07./25.11.2013 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzungen.

### **§ 2**

#### **Bestandteile der Satzungen**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

## **„Schulstraße II“**

besteht aus:

- 1) Lageplan des Ing.-Büros WASSERMÜLLER ULM GmbH vom 21.01./15.07./25.11.2013
- 2) Textliche Festsetzungen – planungsrechtlicher Teil vom 21.01./15.07./25.11.2013
- 3) Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO vom 21.01./15.07./25.11.2013
- 4) Begründung vom 21.01./15.07./25.11.2013 einschl. artenschutzrechtlichem Gutachten
- 5) Zusammenfassende Erklärung vom 25.11.2013

### **§ 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 II“ Ziffer 2.1 bis 2.7 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, 26. November 2013

**Kopp, Bürgermeister**

Hinweise:

Der Bebauungsplan mit Begründung und Satzungsbeschluss sowie die örtlichen Bauvorschriften werden ab dem 13. Januar 2013 im Bürgermeisteramt Nellingen, Rathaus Nellingen, Schulplatz 17, 89191 Nellingen zu nachstehenden Dienstzeiten Montag bis Freitag von 08:00 Uhr bis 11:30 Uhr, Montag bis Donnerstag von 14:00 Uhr 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 Nellingen 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 26. November 2013

**Kopp, Bürgermeister**

GEMEINDE: NELLINGEN

KREIS: ALB-DONAU-KREIS



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### **„Schulstraße II“**

Entwurf: 15.07.2013 / Stand:25.11.2013

## **1 Rechtsgrundlagen**

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

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

#### **2.1.1      Dachdeckung**

Die Dacheindeckung ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. An Gebäuden mit ausschließlicher gewerblicher Nutzung können auch beschichtete Trapezbleche verwendet werden. Für die Dachdeckung ist naturrotes bis rotbraunes, graues oder schwarzes Material zu verwenden.

#### **2.1.2      Dachform**

Siehe Einschriebe im Plan.

##### **2.1.2.1      An Hauptgebäuden sind Flachdächer nur zulässig, wenn diese ausschließlich gewerblich genutzt werden. An untergeordneten Bauteilen sind Flachdächer prinzipiell zulässig.**

#### **2.1.3      Dachneigung**

Siehe Einschriebe im Plan.

#### **2.1.4      Dachaufbauten**

##### **2.1.4.1      Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 2/3 der Dachlänge betragen.**

#### **2.1.5      Garagen**

##### **2.1.5.1      Die Festsetzungen 2.1.1 bis 2.1.4 gelten auch für Garagen. Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° sind auf Garagen zugelassen, wenn diese flächendeckend mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden.**

#### **2.1.6      Sonnenkollektoren**

##### **2.1.6.1      Anlagen zur solaren Energienutzung sind nur auf Dächern zulässig. Die Anlagen dürfen die Kanten der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.**

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

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

#### **2.2.2      Gewerblich genutzte Hofflächen sind wasserundurchlässig (Asphalt, Beton) zu befestigen. Der Niederschlagswasserabfluss ist zu sammeln und in den Mischwasserkanal einzuleiten. Ausgenommen sind PKW-Stellplätze.**

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

- 2.3.1 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.
- 2.3.2 Zum Nachbargrundstück dürfen keine Böschungen mit mehr als 30 Grad Neigung entstehen.

## **2.4 Stellplätze** **(§ 74 Abs. 2 LBO)**

- 2.4.1 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.

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

- 2.5.1 Werbeanlagen dürfen eine max. Größe von 25 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Summe aller Flächen von Werbeanlagen darf 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 2.5.2 Bewegliche Werbeanlagen und Lichtzeichen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blitzlicht oder Videowänden sind nicht zulässig.
- 2.5.3 Die Oberkante von Werbeanlagen darf die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 2.5.4 Werbeanlagen auf den Dächern der Gebäude sind nicht zulässig.

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

- 2.6.1 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.

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

- 2.7.1 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 II“ Ziffer 2.1 bis 2.7 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

## 4            **Verfahrensvermerke**

### beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.01.2013 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Schulstraße II“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 31. Januar 2013 im Mitteilungsblatt Nr. 5 der Gemeinde Nellingen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 15.07.2013 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Schulstraße II“ und seine Begründung vom 5. August 2013 bis 6. September 2013 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 26. Juli 2013 im Mitteilungsblatt Nr. 30 der Gemeinde Nellingen mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht 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 30.07.2013 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 5. August 2013 bis 6. September 2013 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 25.11.2013 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 09.01.2014 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 25.11.2013 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Schulstraße II“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Nellingen wurde am 6. Dezember 2013 im Mitteilungsblatt Nr. 49 der Gemeinde Nellingen 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 25.11.2013 überein.

Ausgefertigt

Bürgermeister Nellingen

**Franco Kopp, Bürgermeister**

Gefertigt: 25.11.2013



**WASSERMÜLLER ULM GMBH**  
**INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 21.01. / 15.07./ 25.11.2013

GEMEINDE: NELLINGEN  
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

### **„Schulstraße II“**

### ***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 I\*II“ 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 keine Äußerungen

## **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.

Die Verträglichkeit des Schreinereibetriebes in dem ausgewiesenen Mischgebiet wurde diskutiert. Der Investor wurde auf die Chancen und Risiken seines Betriebes innerhalb der rechtlichen Vorgaben eines Mischgebietes hingewiesen und ist sich dessen bewusst.

## **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 Naturlandschaft 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.

Nellingen, den 25.11.2013

**BÜRGERMEISTERAMT NELLINGEN**

**KOPP, Bürgermeister**



## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

### „Schulstraße II“

Entwurf: 15.07.2013

Stand: 25.11.2013

#### ***Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB***

#### **1. Erfordernis zur Planaufstellung**

##### **1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Schreinerbetrieb. Der Betrieb ist an dem Standort beengt und möchte seine Fertigungshalle nach Süden erweitern. Zusätzlich sollen die Hof- und Parkplatzflächen erweitert werden.

Parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren befindet sich der südlich angrenzende Bebauungsplan „Schulstraße“ in Aufstellung. Mit der Überplanung dieses Plangebietes sollen die Voraussetzungen für eine innerörtliche Nachverdichtung in Form eines Wohn-/Mischgebietes ermöglicht werden. Aus beitragsrechtlichen Gesichtspunkten wurden die beiden Verfahren getrennt.

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)

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Das südlich an die Schreinerei angrenzende Grundstück befindet sich im unbeplanten Außenbereich innerhalb des Innenbereiches. Zur Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Schreinereibetriebes wird die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 13 a BauGB zwingend erforderlich.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen ca. 0,3 ha landwirtschaftliche Nutzfläche überplant werden, wodurch eine Bebauung ermöglicht wird. Zur rechtlichen Sanktionierung des bestehenden Betriebes und zur Schaffung von Planungs- und Rechtssicherheit wird das bestehende Betriebsgelände mit überplant.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Römerstraße, der Sonnenbergstraße und der Türkheimer Straße. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 0,75 ha. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine vorhabensbezogene Planung. Aufgrund dessen wurde der Geltungsbereich nur auf das bestehende bzw. geplante Betriebsgelände ausgedehnt.

### 2.2 Topographie

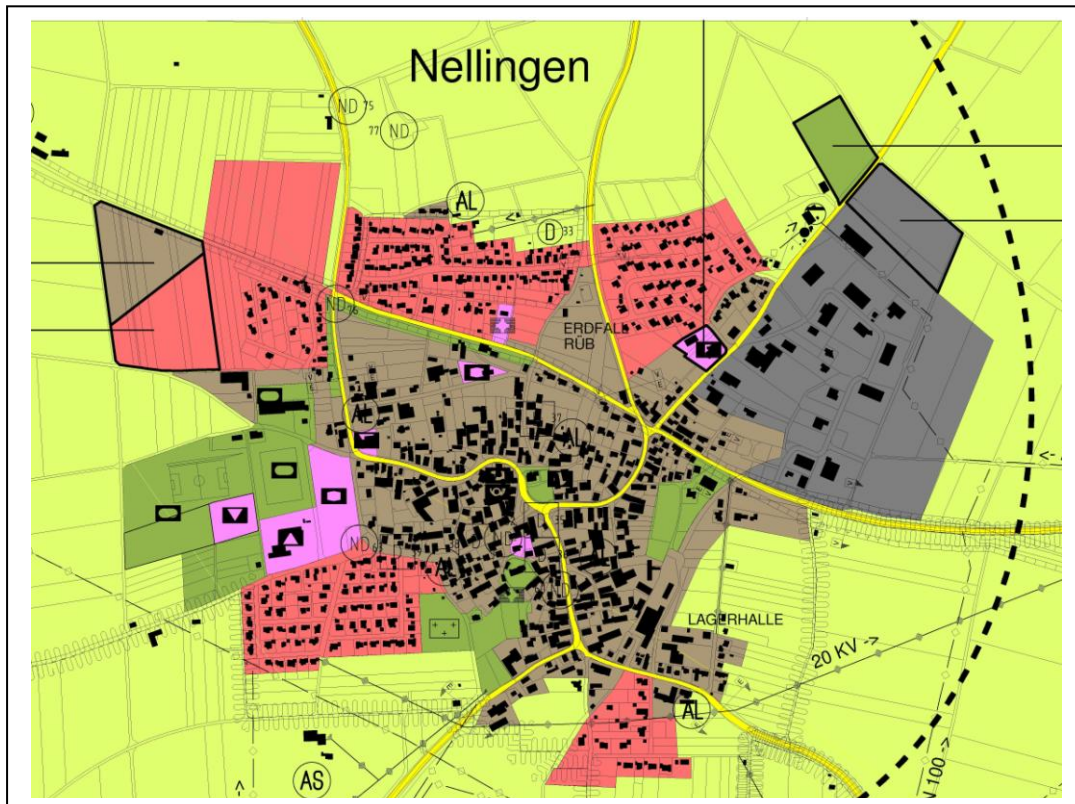
Das zu überplanende Gebiet fällt von Norden 689,00 m ü. NN nach Süden 682,50 m ü. NN ab.



### 3. Einordnung in die übergeordnete Planung

Das Plangebiet entwickelt sich aus dem genehmigten Flächennutzungsplan (4. Fortschreibung 2020, GVV Laichinger Alb). Es ist als gemischte Baufläche deckungsgleich dargestellt.

Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan



### 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich im Innenbereich. Die Grundstücke befinden sich mit Ausnahme der Erschließungsstraßen in Privatbesitz.

## 5. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Das gesamte Plangebiet gliedert sich in einen nördlichen Teil mit dem bestehenden Betriebsgelände der Schreinerei und der Erweiterungsfläche im Süden. Der nördliche Teil ist mit Wohn- und Bürogebäuden, Werkstatt und Lagergebäuden einschließlich der Hofflächen bebaut. Diese Fläche liegt beidseitig der Schulstraße. Auf dem südlichen Teil befindet sich eine Feldscheuer mit Vorfläche. Die restliche Fläche wird als Grünland bewirtschaftet.

Nördlich grenzt das Wohngebiet „Sonnenbergstraße“ an. Im Osten wird, durch die Landstraße getrennt, das allgemeine Wohngebiet „Lindenstraße“ tangiert.

Der gesamte südlich angrenzende Bereich wird durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Schulstraße“ als Mischgebiet überplant.

Luftbild des Plangebietes:



## **6. Alternativen zur vorliegenden Planung, Nachverdichtung und Innenentwicklung**

### **6.1 Ausgangssituation**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um die rechtliche Absicherung und Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt, stellen sich kaum Alternativen dar.

### **6.2 Alternativflächen im Gewerbegebiet „Oppinger Grund“**

Aktuell stehen keine Gewerbeflächen in entsprechender Größe im Gewerbegebiet „Oppinger Grund“ zur Verfügung. Eine weitere Überplanung von landwirtschaftlichen Flächen wäre erforderlich. Dies entspricht nicht den Entwicklungszielen des Landes Baden-Württemberg. Zudem stellt eine Betriebsverlagerung keine wirtschaftliche Alternative zur vorliegenden Planung dar.

## 7. Erschließung und Versorgung

Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes erfolgt ausschließlich über eine ausgebauten Schulstraße. Die Schulstraße ist mit einer Breite von 5,0 m und einem einseitigen 1,50 m breiten Gehweg geplant.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und in den Mischwasserkanal in der Schul- bzw. Alemannenstraße eingeleitet. Das Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen wird über einen Regenwasserkanal in der Alemannenstraße 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.

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

Die Versorgung des Gebietes mit Erdgas, Strom und Telekommunikationstechnik kann über eine Erweiterung der bestehenden Netze der Versorgungsträger erfolgen. Entsprechende Aussagen werden von den Versorgungsträgern während des Verfahrens erwartet.

## **8. Begründung der Plankonzeption**

### **8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Wie bereits unter Nr. 1 erläutert, dient der vorliegende Bebauungsplan für die Erweiterung bzw. rechtlichen Absicherung einer bestehenden Schreinerei. Der Betrieb produziert ausschließlich, aus schalltechnischer Sicht, im Tagbereich (06:00 Uhr - 22:00 Uhr). Nachts sind keine Emissionen zu erwarten. Die Arbeiten finden nahezu ausschließlich im eingehausten Bereich statt. Schalltechnisch problematisch ist bei holzverarbeitenden Betrieben in der Regel die Befüllung bzw. Leerung des Sägemehlsilos bzw. der Absauganlagen und die hochfrequenten Holzbearbeitungsmaschinen. Der Betrieb hat Bestandsschutz im Rahmen des vorgegebenen rechtlichen Rahmens.

Der Investor wurde auf die Chancen und Risiken an dem Standort hingewiesen. Die Entwicklungsmöglichkeiten i.B.a. eine Ausweitung der gewerblichen Fertigung sind beschränkt. Da sich eine Betriebsverlagerung wirtschaftlich nicht darstellt hat er den Betrieb an jetzigen Standort im Rahmen der zulässigen Lärmemissionswerte (60 /45 dB(A)) als nicht wesentlich störenden Betrieb in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zu führen. Die Planungen der Hochbauten sind daraufhin abzustimmen.

Die Fa. Fink Duo ist sich der Bedeutung des Umfeldes bewusst, in welcher sich der bestehende Betrieb befindet. Bereits in der Vergangenheit wurden umfangreiche Schallschutzgutachten und damit verbundene Maßnahmen durchgeführt. Unter Umständen werden weitere lärm mindernde Maßnahmen an diesen Geräten bzw. Einrichtungen zur Einhaltung der zulässigen Schallleistungspegel gemäß BImSchVO erforderlich.

Nordöstlich an das Plangebiet „Schulstraße II“ grenzt das allgemeine Wohngebiet „Lindenstraße“ an. Gegenüber dieser Wohnbebauung hat der Betrieb die eingeschränkten Schallleistungspegel gemäß DIN 18 005 bzw. BImSchV einzuhalten.

Das südliche angrenzende Gebiet wird ebenfalls als Mischgebiet überplant. Bei der Aufstellung dieser Planung wurden an der nördlichen und östlichen Gebäudezeile Schallschutzvorkehrungen festgesetzt.

Die Festsetzungen des Plangebietes sind an die bestehende Bebauung im Plangebiet und in der Nachbarschaft angepasst.

## 8.2 Entwässerung

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

## 8.3 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.

## 8.4 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

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

# 9. 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 3.700 m<sup>2</sup>.

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 II“ 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.

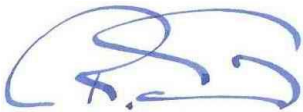
## 10. Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Durch die Ausweisung eines Mischgebietes wird die bestehende gewachsene Ortskernbebauung um ca. 0,3 ha erweitert. Der Gebietstyp entspricht der direkt angrenzenden Bebauung.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich keine intensiven landwirtschaftlichen Betriebe. Durch die Erweiterung der bestehenden Schreinerei ergeben sich keine wesentlichen planungsrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Nachteile für die angrenzenden Wohngebäude.

Aufgestellt: Ulm, 21.01./15.07. /25.11.2013

Nellingen, 21.01./15.07. / 25.11.2013



**WASSERMÜLLER ULM GMBH**  
**INGENIEURBÜRO**

**Bürgermeisteramt Nellingen**  
**Kopp, Bürgermeister**