



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Mischgebiet Steingert“

Entwurf: 25.11.2013

Stand: 03.06.2014

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

1. Erfordernis zur Planaufstellung

1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

Im Bereich des Steingertweges 17/1 befindet sich ein Zimmereibetrieb. Der Betrieb ist an dem Standort beengt und braucht dringend Erweiterungsflächen. Westlich des Feldweges Flst. 802 und des eigentlichen Betriebsgeländes wurde bereits vor einigen Jahren auf einem Teil des Flst. 806/1 ein provisorischer Lagerplatz angelegt.

Der Eigentümer der Holzbaufirma beabsichtigt nun auf seinem Grundstück Flst. 806/1 und 806/2 eine Lagerhalle zur Einhausung des bestehenden Lagerplatzes zu errichten. Daneben soll in diesem Gebäude auch Raum für das Abstellen von Fahrzeugen geschaffen werden.

Zwischen dem bestehenden Betriebsgelände und der westlichen Erweiterungsfläche verläuft der Feldweg Flst. 802. Dieser wird für die Erschließung und Bewirtschaftung der angrenzenden Grundstücke im Bereich des Plangebietes nicht mehr benötigt. Der landwirtschaftliche Weg wird als Abkürzung zum Teil von motorisierten Verkehrsteilnehmern aber auch von Fußgängern genutzt. Da sich das Betriebsgelände jetzt schon zu beiden Seiten des Feldweges erstreckt, kommt es regelmäßig zu Gefährdungen beim Rangieren und Be- und Entladen von Fahrzeugen.

Aufgrund dessen ist es sinnvoll den Feldweg mit zu überplanen und als Betriebsfläche mit auszuweisen. Über ein Leitungsrecht wird der bestehende Abwasserkanal rechtlich gesichert.

Zur Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für den Bau dieser Lagerhalle wird die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 2 ff BauGB erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll die Erweiterung der bestehenden Zimmerei am Steingertweg 17/1 auf einer Fläche von ca. 0,24 ha ermöglicht werden. 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 Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich zwischen dem Steingertweg und der Römerstraße. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 0,7 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.

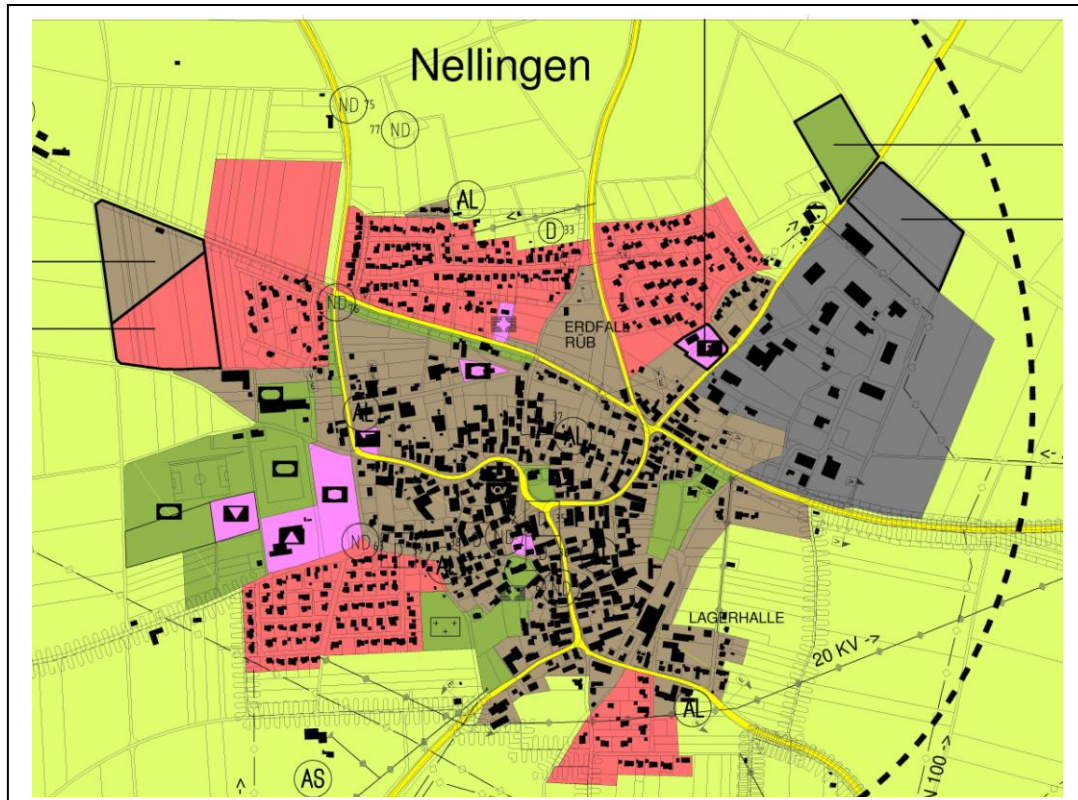
2.2 Topographie

Das zu überplanende Gebiet fällt leicht von Süden 689,00 m ü. NN nach Norden 686,50 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 bzw. im unbeplanten Innenbereich. Alle Grundstücke, mit Ausnahme des Feldweges, sind im Privatbesitz

5. **Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches**

Das gesamte Plangebiet gliedert sich in einen östlichen Teil mit dem bestehenden Betriebsgelände der Zimmerei und der Erweiterungsfläche im Westen. Der östliche Teil ist mit Wohn- und Bürogebäuden, Werkstatt und Lagergebäuden einschließlich der Hofflächen bebaut. Auf dem westlichen Teil befindet sich ein offener Lagerplatz, der in wassergebundener Bauweise befestigt ist. Der restliche wesentlich größere Teil wird als Pferdekoppel derzeit genutzt. Der Feldweg (Flst. 802) zwischen den beiden Planabschnitten ist ebenfalls wassergebunden ausgebaut.

Westlich und südlich des Plangebietes grenzt der gewachsene Ortskern mit gemischten Bauflächen im Sinne von § 34 BauGB an. Im Osten tangieren die Außenflächen des Kindergartens das Plangebiet. Im Norden bilden mehrere landwirtschaftliche Grundstücke einen Puffer zur bestehenden Wohnbebauung an der Römerstraße.

Luftbild des Plangebietes:



6. Erschließung und Versorgung

Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes erfolgt wie bisher über den ausgebauten Steingertweg. Der südliche Teil des Feldwegs 802 dient weiterhin als Zufahrt zum Betriebsgelände bzw. als Erschließung für die Flst. 803, 803/1 und 805/2.

Im Rahmen der vorgezogenen Anhörung sprachen sich Landwirt von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben gegen eine Einziehung des Feldweges 802 aus. Aufgrund dessen wurde der Feldweg in dem Abschnitt in welchem beidseitig das Betriebsgelände der Fa. Windmüller angrenzt, als private Verkehrsfläche ausgewiesen. Die Gemeinde Nellingen bleibt Eigentümer der Flächen. Sie überträgt aber die Verkehrssicherungspflicht an die Fa. Windmüller. Zur Gewährleistung der Betriebssicherheit muss die Fa. Windmüller am südlichen und nördlichen Rand ihres Betriebsgeländes eine Schrankenanlage anbringen. Die Abschränkung ist prinzipiell offen zu halten. Sobald Arbeiten auf dem Gelände durchgeführt werden hat die Fa. Windmüller die Verantwortung, dass die Schranken geschlossen werden.

Den betroffenen Landwirten wird dadurch der Anspruch auf den Weg bzw. die Verkehrsfläche gesichert. Zur Unterstreichung dieser Aussage wurde der gesamte Feldweg 802 in den Geltungsbereich mit einbezogen. Die Bereiche welche nicht beidseitig durch die Betriebsflächen Windmüller tangiert werden, werden als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt gemäß dem Bestand im Mischsystem. Das anfallende Schmutzwasser und Hofflächenwasser wird getrennt gesammelt und in den Mischwasserkanal im Feldweg 802 eingeleitet. Gemäß den Vorgaben des Wassergesetzes Baden-Württemberg ist das Niederschlagswasser der Dachflächen der Erweiterungsfläche (Flst. 806/1 und 806/2) getrennt zu sammeln und in eine oberirdische Mulde auf dem eigenen Grundstück einzuleiten und zur Versickerung zu bringen. 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. Es ist ein Volumen von mindestens 2,5 m³/100 m² Dachfläche und eine Grundfläche von mindestens 9,0 m²/100 m² Dachfläche bereitzustellen. Damit eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke ausgeschlossen werden kann, ist ein Notüberlauf vorzusehen, der an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden muss.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung ist über das bestehende öffentliche Wasserversorgungsnetz im Steingertweg bzw. der Römerstraße 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. 1 erläutert, dient der vorliegende Bebauungsplan für die Erweiterung bzw. rechtliche Absicherung eines bestehenden Zimmereibetriebes. Die angrenzende Bebauung stellt gemischte Bauflächen im Sinne von § 34 BauGB dar.

Die Fa. Windmüller ist ein holzverarbeitender Handwerksbetrieb. Der Betrieb produziert ausschließlich - aus schalltechnischer Sicht - im Tagbereich (6:00 Uhr – 22:00 Uhr). Nachts sind keine Emissionen zu erwarten. Störungen durch Lärmimmissionen sind lediglich durch den Staplerbetrieb beim Be- und Entladen bzw. die Befüllung bzw. Leerung des Sägemehlsilos bzw. der Absauganlagen zu erwarten. Unter Umständen werden lärmindernde Maßnahmen an diesen Geräten bzw. Einrichtungen zur Einhaltung der zulässigen Schallleistungspegel gemäß BImSchVO erforderlich.

Die Zimmereiarbeiten wurden in dieser Branche immer mehr außerhalb automatisiert (Abbundzentrum). Ein Großteil der Arbeiten findet ausschließlich als Montage auf den Baustellen statt. Die lärmintensiven Holzbearbeitungsmaschinen sind eingehaust in den Hallen.

Dem Investor wurde verdeutlicht, dass er an diesem Standort **keine** Entwicklungsmöglichkeiten i.B.a. eine gewerbliche Fertigung (z.B. Fertighäuser in Holzständerbauweise o.ä.) hat. Er hat den Betrieb 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. Dies bedeutet, dass die geplante Halle/Gebäude auf der Nord- und Westseite – ohne Öffnungen an den Außenwänden- anzuordnen sind. Sie dienen als passiver Schallschutz für die davor angeordneten Hofflächen.

Unter Berücksichtigung der Nachbarschaft stellt die Ausweisung eines „Mischgebietes“ im Sinne von § 6 BauNVO 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. Von dem ansässigen Betrieb wurden Anforderungen in Bezug auf die erforderliche First-/Traufhöhen bzw. Dachneigungen an die Gemeinde herangetragen. Diese wurden städtebaulich geprüft und in dem städtebaulich vertretbaren Maß auch festgesetzt.

7.2 Höhen der Gebäude

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wurde auf ca. 11,0 m über dem Hofniveau bezogen auf die Meereshöhe über NN festgesetzt. Dies entspricht den Anforderungen für eine gewerbliche Nutzung (Kranbahn, Innenbeladung).

7.3 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

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

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Das gesamte Umfeld des Plangebietes hat eine sehr heterogene Baustruktur. Grenzbebauung sind sehr häufig anzutreffen. Aufgrund dessen wurden Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Rahmen der gesetzlichen Regelungen der LBO zugelassen. Davon ausgenommen wurde ein 2 m breiter Streifen entlang der Erschließungsstraße. Dadurch soll die Verkehrssicherheit gewährleistet bleiben.

7.5 Entwässerung

Die anstehenden Böden erlauben nur eine sehr eingeschränkte Versickerung von Niederschlagswasser. Ein Vorfluter für die Ableitung von Niederschlagswasser steht nicht zur Verfügung. Aufgrund dessen und bedingt durch die geringe Größe des Plangebietes erfolgt die Entwässerung im modifizierten Mischsystem.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen, welche neu angelegt werden ist vor Ort in einer Versickerungsmulde zur Versickerung zu bringen. Die bestehenden Gebäude können wie bisher entwässert werden.

8. Alternativen zur vorliegenden Planung, Nachverdichtung und Innenentwicklung

8.1 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.

8.2 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.

9. Umweltschutz und Umweltverträglichkeit / Artenschutz

Derzeit wird die Erweiterungsfläche als Pferdekoppel bzw. Lagerplatz genutzt. Gemäß § 1 a und § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Laufe des Verfahrens ein Umweltbericht erstellt, in dem die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden. Der zu erwartende Eingriff in die Natur und Landschaft kann nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden erforderlich. Es entsteht ein Defizit von **17.000 Ökopunkten** gemäß Ökopunkteverordnung (ÖKVO 01.4.2011).

Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange bei anderen laufenden Bebauungsplanverfahren wurde 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 bzw. die prinzipielle Vorgehensweise

für eine Umsetzung dieser Anregung abgestimmt. Die Zuteilung der neuen Grundstücke wird voraussichtlich erst ab 2020 erfolgen. Somit wird eine Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erst danach möglich. Für die aktuell laufenden Bebauungsplanverfahren wird der Eingriff gemäß Ökokonto-Verordnung BW ermittelt und auf dem einzurichtenden Ökokonto der Gemeinde Nellingen negativ verbucht.

Artenschutz:

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 geplante Mischgebiet „Steingert“ im Nordwesten von Nellingen sind Individuen bzw. lokalen Populationen aller möglicherweise und tatsächlich vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und aller europäischen Vogelarten sowie ihre Lebensstätten entweder nicht bzw. nicht erheblich betroffen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. nach Artikel 12 FFH-RL werden nicht verletzt. Damit ist das Bauvorhaben aus der Sicht des strengen Artenschutzes nach §. 44 BNatSchG genehmigungsfähig.

10. Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Durch die Ausweisung eines Mischgebietes wird die bestehende gewachsene Ortskernbebauung um ca. 0,4 ha erweitert. Der Gebietstyp entspricht der angrenzenden Bebauung.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich keine intensiven landwirtschaftlichen Betriebe. Durch die Erweiterung des bestehenden Zimmereibetriebes ergeben sich keine wesentlichen planungsrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Nachteile gegenüber der Ist-Situation für die angrenzenden Wohngebäude.

Mit der Teilschließung des Feldweges Flst. 802 wird das landwirtschaftliche Wegenetz unterbrochen. Alle Grundstücke bleiben aber in derselben Form wie bisher erschlossen.

Die mit der Teilschließung verbundenen Nachteile wurden in Form einer Schrankenlösung (s. Nr. 6) abgemindert.. Eine ungemessene Härte liegt nicht vor.

Aufgestellt: Ulm, 15.04./25.11.2013/03.06.2014

Nellingen, 15.04./25.11.2013/03.06.2014

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO

Bürgermeisteramt Nellingen
Kopp, Bürgermeister