

Landratsamt Alb-Donau-Kreis  
Fachdienst Ländlicher Raum, Kreisentwicklung  
Schillerstraße 30  
89077 Ulm

**Christoph Jung, Bürgermeister**

Sachbearbeiter: **Christoph Jung**  
E-Mail: christoph.jung@nellingen.de  
Internet: www.nellingen.de

Telefon 07337/9630-80  
Telefax 07337/9630-90



Az.: 621.41 / 00010661

Nellingen, 3. Januar 2022

**Bebauungsplanverfahren "Kindergarten" in Nellingen**

**- Anzeige des Verfahrens**

**Bezug: Erlass des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis vom 22.12.2015**

**Anlage: Ein Verfahrensordner mit Bebauungsplan in Papierform**

**Drei Ausfertigungen ausschließlich in Papierform**

**Bebauungsplan in digitaler Form (1 CD)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat der Gemeinde Nellingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.10.2021 den Bebauungsplan „Kindergarten“ in Nellingen nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und die Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften nach dem Verfahren für den Bebauungsplan nach § 74 der Landesbauordnung in Verbindung mit § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Laichinger Alb entwickelt wurde, sondern parallel zu dem Bebauungsplanverfahren der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nellingen fortzuschreiben war, ist eine Genehmigung nach § 10 Abs. 2 des Baugesetzbuches erforderlich.

Die Satzung über den Bebauungsplan und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften können daher erst nach einer Genehmigung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Nellingen öffentlich bekannt gemacht werden.

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

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

Für Ihre Bemühungen darf ich mich bedanken und bitte um Nachsicht für die verspätete Anzeige des Bebauungsplanverfahrens.

Mit freundlichen Grüßen



Christoph Jung  
Bürgermeister

Landratsamt Alb-Donau-Kreis • Postfach 28 20 • 89018 Ulm  
Per Post

Bürgermeisteramt Nellingen  
z.Hd. Herrn Bürgermeister Jung  
Schulplatz 17  
89191 Nellingen

Bearbeiterin/Bearbeiter:

**Thomas Langenbacher**

Ländlicher Raum, Kreisentwicklung  
Zimmer 3D-02

**Telefon: 0731 185-1293**

**Telefax: 0731 185221293**

**E-Mail:**

thomas.langenbacher@alb-donau-  
kreis.de

Unser Aktenzeichen:

**21.P/621.416**

17. März 2022

## **Genehmigung des Bebauungsplanes „Kindergarten“, Nellingen**

Antrag auf Genehmigung vom 03.01.2022, Az. 621.41/00010661

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Jung,

die vom Gemeinderat der Gemeinde Nellingen am 25.10.2021 in öffentlicher Sitzung beschlossene Satzung über den Bebauungsplan „Kindergarten“, Gemarkung Nellingen und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung werden hiermit gemäß § 10 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

genehmigt.

Maßgebend ist die Planzeichnung mit Zeichenerklärung vom 25.10.2021, der schriftliche Teil (textliche Festsetzungen planungsrechtlicher Teil) und die örtlichen Bauvorschriften jeweils vom 25.10.2021, gefertigt vom Ingenieurbüro Wassermüller Ulm GmbH, Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm.

Nachdem die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt sind, enthält der Bebauungsplan die Mindestfestsetzungen im Sinne von § 30 Baugesetzbuch (BauGB).

Bitte machen Sie die Durchführung des Genehmigungsverfahrens gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt und senden Sie uns darüber einen Nachweis. Ebenso bitten wir Sie, den Genehmigungsvermerk zu ergänzen und uns 2 unterschriebene Ausfertigungen des Bebauungsplanes zuzusenden.

Mit freundlichen Grüßen

  
Thomas Langenbacher

**Anlage(n):**

1 Verfahrensordner mit 5 Planfertigungen

**Verteiler:**

FD Bauen, Brand- u. Katastrophenschutz mit Planfertigung





## Amtliche Bekanntmachungen

### GEMEINDE NELLINGEN

#### Alb-Donau-Kreis

### Satzung nach § 8 LadÖG

Aufgrund der §§ 8 Abs. 1 und 14 Abs. 1 des Gesetzes über die Ladenöffnung in Baden-Württemberg (LadÖG) in Verbindung mit § 4 Abs. 3 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Nellingen am 28.03.2022 folgende Satzung erlassen.

#### § 1

Aus Anlass der "Tag des offenen Betriebes" dürfen in der Gemeinde die Verkaufsstellen am Sonntag, dem 24. April 2022 in der Zeit von 11.00 Uhr bis 16.00 Uhr geöffnet sein.

#### § 2 Schutz der Arbeitnehmer

Bei Beschäftigung von Arbeitnehmern ist § 12 des Gesetzes über die Ladenöffnung zu beachten.

#### § 3 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne § 15 Abs. 1 Buchstabe a) des Gesetzes über die Ladenöffnung in Baden-Württemberg handelt, wer den Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000 Euro geahndet werden.

#### § 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

#### Heilungsregelung

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der Gemeindeordnung beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde / Stadt 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 der Satzung verletzt worden sind.

Nellingen, den 01.04.2022

Christoph Jung  
Bürgermeister

GEMEINDE NELLINGEN  
GEMARKUNG NELLINGEN  
KREIS ALB-DONAU-KREIS



### Öffentliche Bekanntmachung

### Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Kindergarten“ in Nellingen und Erteilung der Genehmigung

Der Gemeinderat der Gemeinde Nellingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.10.2021 den Bebauungsplan „Kindergarten“ in Nellingen nach § 10 Abs. 1 des BauGB und die Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften nach dem Verfahren für den Bebauungsplan nach § 74 der Landesbauordnung in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt Alb-Donau-Kreis hat den Bebauungsplan „Kindergarten“ mit Bescheid vom 17. März 2022 genehmigt. Der Satzungsbeschluss sowie die Erteilung der Genehmigung werden hiermit nach § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich ist gemäß Aufstellungsbeschluss vom 17.05.2021 in dem Lageplan des Ing.-Büros Wassermüller Ulm GmbH vom 17.05.2021/ 19.07.2021/ 25.10.2021 festgelegt.



**Ausschnitt Bebauungsplan „Kindergarten“ vom 17.05.2021/ 19.07.2021/ 25.10.2021, unmaßstäblich, genordnet**

Im Einzelnen gelten für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen (planungsrechtlicher Teil) und die örtlichen Bauvorschriften des Ing.-Büros WASSERMÜLLER ULM GmbH mit dem Datum vom 17.05.2021/ 19.07.2021/ 25.10.2021 einschließlich Begründung, zusammenfassender Erklärung sowie den Umweltbericht von Prof. Arno S. Schmid + Manfred Rauh Landschaftsarchitekten GmbH vom 01.07.2021 und Artenschutzprüfung (saP) des Bio-Büros Schreiber vom 22.06.2021.

### Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Kindergarten“ i. d. F. vom 17.05.2021/ 19.07.2021/ 25.10.2021 treten mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften mit Begründung, Umweltbericht, Artenschutzprüfung und Satzungsbeschluss werden ab dem 04.04.2022 im Rathaus der Gemeinde Nellingen, Schulplatz 17, 89191 Nellingen zu den ortsüblichen Öffnungszeiten 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 nach Ablauf des Kalenderjahres gegenüber der Gemeinde Nellingen 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 des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,





wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung des Bebauungsplanes bzw. der Satzung gegenüber der Gemeinde Nellingen 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 oder elektronisch 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.

Bürgermeisteramt Nellingen, den 01. April 2022

gez.

Christoph Jung,  
Bürgermeister

## Aus dem Gemeinderat



### Bericht aus der Gemeinderatssatzung am 28.03.2022

#### Bekanntgaben

Bekanntgabe der in der nichtöffentlichen Sitzung am 28.02.2022 gefassten Beschlüsse

Bürgermeister Jung gab bekannt, dass der Gemeinderat die Bestellung eines Bürgers zur ehrenamtlichen Tätigkeit im Zusammenhang mit dem diesjährigen Jakobimarkt und der 650-Jahr-Feier und die Gewährung eines Zuschusses an die Wirtschaftsvereinigung Nellingen anlässlich des Tags des offenen Betriebes am 24.04.2022 beschlossen hat.

Unter dem Tagesordnungspunkt „Bekanntgabe von genehmigten Bauvorhaben“ wurde die Ablehnung einer Bauvoranfrage in Aichen bekannt gegeben.

Der Vorsitzende informierte, dass beim Kindergartenneubau der ursprüngliche Zeitplan als Fertigstellungstermin den 30. Juni 2022 vorsah. Spätestens war der Beginn des Kindergartenjahres am 01. September 2022 vorgesehen. Voraussetzung war, dass die Gebäudehülle bis zum Jahreswechsel fertiggestellt werden kann. Durch den frühen Wintereinbruch war es nicht möglich, das Dach einschl. Dämmung planmäßig fertigzustellen. Dadurch ist ein nicht unerheblicher Bauverzug entstanden, da die Dacharbeiten erst im Februar bei trockener Witterung fortgesetzt werden konnten. Zusätzlich haben Lieferverzögerungen einiger Materialien die Situation verschärft. Die voraussichtliche Inbetriebnahme des 1. Bauabschnitts wird sich daher deutlich auf Anfang / Mitte Oktober verzögern.

Der Vorsitzende gab erneut einen kurzen Überblick über die Coronalage in Nellingen. Im Monat März wurden der Ortspolizeibehörde vom Gesundheitsamt Ulm bis zum Sitzungstag 215 an Corona infizierte Personen gemeldet. So hoch war die Zahl

seit Beginn der Pandemie noch nie. Im Januar betrug die gesamte Zahl der gemeldeten Personen 123 und im Februar 142. Bürgermeister Jung teilt mit, dass in Nellingen momentan 4 geflüchtete Personen aus der Ukraine privat bei Bekannten bzw. Verwandten untergekommen sind. Er lädt alle zu einem Treffen des Nellinger Helferkreises am Donnerstag, den 07.04.2022 in den Bürgersaal der Nellinger Sporthalle ein.

#### Einwohnerfragestunde

Es wurden keine Fragen gestellt.

#### Neubau Kindergarten Nellingen – Grundsatzbeschluss zum 2. Bauabschnitt und zur Übertragung weiterer Leistungen

Im Zusammenhang mit dem Neubau des Kindergartens fasste der Gemeinderat folgende Grundsatzbeschlüsse:

Vorbehaltlich der Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel beschließt der Gemeinderat die Fortführung der Baumaßnahme (2. Bauabschnitt) im Anschluss an die Herstellung des 1. Bauabschnitts. Der Gemeinderat beauftragt das Architekturbüro Graf & Völk, Langenau, mit den Leistungsphasen 4 bis 9 für den 2. Bauabschnitt. Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung, die auf dem Dach des Kindergartens vorgesehen PV-Anlage bis zu einer Größe von 60 kWp auszuschreiben und für diese Maßnahme im Haushalt 2022 Ausgaben in Höhe von 85.000 € brutto bereitzustellen. Eine Anmietung der Anlage ist zu prüfen, sofern sie wirtschaftlicher ist als ein Bau der Anlage durch die Gemeinde.

#### Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Steinbosstraße - Aicher Straße - Merklinger Straße“, Nellingen

#### Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Steinbosstraße – Türkheimer Straße - Steingertweg“, Nellingen

#### Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Türkheimer Straße – Aicher Straße - Gartenstraße“, Nellingen

Für die im Lageplan vom 05.11.2021 dargestellten Bereiche wurde jeweils die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB beschlossen, ebenso die Aufstellung von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO i. V. m. § 2 BauGB. Die Aufstellungsbeschlüsse des Gemeinderates werden gem. § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Auf Anregungen aus der Mitte des Gemeinderates wurden alle drei Gebiete noch um einzelne Grundstücke erweitert.

Die Gemeinde Nellingen erfährt seit Jahren eine ungebremsste Nachfrage nach Bauplätzen und Wohnraum. Parallel hierzu verändert sich die Struktur der Gemeinde. In der historisch gewachsenen Ortsmitte nimmt die stark landwirtschaftliche Prägung immer weiter ab.

In der Ortsmitte von Nellingen zwischen der Steinbosstraße, der Aicher-Straße und der Merklinger Straße befinden sich alte Hofstellen, Wohngebäude, öffentliche Einrichtungen (Andreaskirche, Gemeindehaus), Grünflächen sowie unbeplante Bereiche mit einigen Baulücken. Ebenso zwischen der Steinbosstraße, der Türkheimer Straße und dem Steingertweg, dort befinden sich auch alte Hofstellen, Wohngebäude, öffentliche Einrichtungen (Rathaus, Museum, Sportgebäude) sowie unbeplante Bereiche mit zahlreichen Baulücken. Dasselbe gilt für den Bereich zwischen der Türkheimer Straße, der Aicher Straße und der Gartenstraße.

GEMEINDE: NELLINGEN

GEMARKUNG: NELLINGEN

KREIS: ALB-DONAU-KREIS



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### - PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

## **„KINDERGARTEN“**

Satzung: 25.10.2021

### **1 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) m.W.v. 23.07.2021

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020

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

## **2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Fläche für Gemeinbedarf (FGb) im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Kindergarten.

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

#### **2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Siehe Einschriebe im Plan

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

Siehe Einschriebe im Plan.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (FFH) bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss. Die eingetragene FFH bezieht sich auf das Hauptgebäude.

### **2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Siehe Einschriebe im Plan.

Abweichende Bauweise, mit einer zulässigen Gebäudelänge von über 50,0 m.

### **2.4 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (FFH) ist oberhalb der Rückstauenebene zu legen. Sie ist in den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) darzustellen.

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

#### **2.5.1 Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

##### **2.5.1.1 Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist in einen Regenwasserkanal einzuleiten. Das Niederschlagswasser wird in einer Versickerungsmulde nördlich der Sporthalle auf Grundstück Flurstück Nr. 4168 zur Versickerung gebracht.



### 2.5.1.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist über einen Schmutzwasserkanal in den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße „Beim Sportplatz“ einzuleiten.

### 2.5.1.3 Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

## 2.5.2 Schutz vor Starkregen

Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Alle Gebäudeöffnungen (z. B. Eingänge, Lichtschächte, usw.) sind mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden. Das Niederschlagswassers darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden.

## 2.5.3 Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz gem. Gutachten

Da in den Hecken und Gehölzen im Umfeld überall Vögel brüten können, darf der Beginn der Baumaßnahmen nicht in der Vogelbrutzeit erfolgen (d. h. nicht zwischen März und Juli), da sonst Nester mit Eiern oder Jungvögeln verlassen werden könnten. In diesem Zeitraum kann theoretisch dennoch gebaut werden, aber nur dann, wenn vorab geprüft und bestätigt wird, dass in den Gehölzen keine Vögel brüten.

Eckverglasungen, (begrünte) verglaste Dachterrassen, gläserne Verbindungsgänge und -tunnel sowie (Lärm-) Schutz- und Balkonwände aus Glas, aber auch stark spiegelnde Flächen stellen latente Gefahren für Vögel dar, da diese die transparente Scheibe, durch die die dahinterliegende Landschaft sichtbar ist, bzw. durch die Spiegelung das Hindernis an sich nicht erkennen. Deshalb sind beim Neubau des Kindergartens derartige Elemente zu vermeiden oder verpflichtend nichttransparente Markierungen, Muster, Netze oder Gitter in ausreichend engem Abstand anzubringen (vgl. BAYLFU 2019). Sichtbare Muster können direkt in das Glas geätzt oder per Siebdruck aufgebracht, Scheiben per Sandstrahlung partiell mattiert werden. Auch halbtransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine oder farbiges Glas bieten oftmals geeignete, vogelsichere Alternativen. Zu beachten ist, dass Vogel-Silhouetten (z. B. Aufkleber) nicht geeignet sind und auch so genanntes „Vogelschutzglas“ teilweise unwirksam ist.

#### 2.5.4 **Ausgleichsmaßnahme**

Auf den Flurstücken Nr. 4182, 4183, 4184 (jeweils Teilflächen) ist gemäß zeichnerischem Teil eine Feldhecke auf einer Fläche von insgesamt 2.404 m<sup>2</sup> gem. Pflanzgebot 2 anzupflanzen.

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

#### 2.6.1 PFG 1: Pflanzgebot "Bäume"

Die im Plan als Pflanzgebot festgesetzten sieben Bäume können bei gleichbleibender Anzahl bei Bedarf gegenüber dem eingetragenen Standort verschoben werden. Je Baum sind mindestens 20 m<sup>2</sup> und 3,0 m breite störungsfreie Vegetationsfläche mit mindestens 30 cm dicker Oberbodenschicht oder mindestens 15 m<sup>3</sup> durchwurzelbares staunässefreies Baumgrubenvolumen herzustellen.

##### Artenliste 1 - Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Pflanzqualität: Hochstamm mindestens 3xv, StU mind. 18 cm.	

#### 2.6.2 PFG 2: Pflanzgebot "Feldgehölz" (Ausgleichsmaßnahme)

Feldgehölz aus Sträuchern und Bäumen der Artenliste 2 Bäume und Sträucher

Pflanzdichte mind. 1 Strauch je 2,5 m<sup>2</sup>, Anteil der Baumarten mind. 10%

##### Artenliste 2 Bäume und Sträucher

Acer campestre	Feldahorn (Heister)
Carpinus betulus	Hainbuche (Heister)
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche (Heister)
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn

Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus Aria	Mehlbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzqualität:

Bäume: Heister mind. verpflanzt und 150 cm

Sträucher: verpflanzt

Es sind ausschließlich autochthone (gebietsheimische) Gehölze aus dem Herkunftsgebiet „Schwäbische und Fränkische Alb“ zulässig.

#### 2.6.3 PFG 3: Pflanzgebot "Dachbegrünung auf allen Flachdachelementen"

Flachdächer mit Neigung <5% sind extensiv zu begrünen. Durchwurzelbare Substratstärke 10cm.

### 3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

#### 3.1 Boden- und Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes "Rohrachtal" der "Stadt Geislingen". Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig.

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

#### 3.2 Geotechnische Hinweise

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Unteren-Felsenkalke-Formation, die teilweise von Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten überlagert werden. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **3.3 Archäologische Funde**

- 3.3.1 Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen/das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstellen sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.
- 3.3.2 Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

### **3.4 Altlasten**

Sollten bei Erdarbeiten Verunreinigungen oder Altablagerungen, wie Müllrückstände, Verfärbungen oder auffällige Gerüche, festgestellt werden ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Abteilung Wasser- und Bodenschutz sofort zu benachrichtigen.

### **3.5 Landwirtschaftliche Immissionen**

Es wird darauf hingewiesen, dass die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auftretende Geruchs-, Staub-, Lärm und Erschütterungsimmissionen sowie die Ausbringung von Flüssigmist, Dünger und Spritzmittel zu dulden sind.



### **3.6 Empfehlungen zum Lärmschutz**

Die bei der Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen verursachten Geräuschemissionen dürfen nicht zu einer Überschreitung der Immissionswerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beitragen. Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber der Luft-Wärme-Pumpe verantwortlich.

## 4            **Verfahrensvermerke**

### Bebauungsplan im Regelverfahren

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 17.05.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Kindergarten“ in Nellingen aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 28.05.2021 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Nellingen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 17.05.2021 beschlossen, den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Kindergarten“ und seine Begründung vom 17.05.2021 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der frühzeitigen öffentlichen Auslegung sind am 28.05.2021 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Nellingen mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 31.05.2021 bis 30.06.2021 öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.07.2021 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Kindergarten“ und seine Begründung vom 19.07.2021 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 23.07.2021 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Nellingen mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen 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 28.07.2021 benachrichtigt worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 02.08.2021 bis 03.09.2021 öffentlich ausgelegen und wurde ins Internet eingestellt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 25.10.2021 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 02.11.2021 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 25.10.2021 den Bebauungsplan „Kindergarten“ als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Nellingen sowie die Genehmigung durch das Landratsamt Alb-Donau-Kreis wurden am ..... im Mitteilungsblatt der Gemeinde Nellingen ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Kindergarten“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....

Christoph Jung, Bürgermeister

## **5           Ausfertigungsvermerk**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 25.10.2021 überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeister Nellingen

**Christoph Jung, Bürgermeister**

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 17.05.2021 / 19.07.2021 / 25.10.2021

GEMEINDE: NELLINGEN

GEMARKUNG: NELLINGEN

KREIS: ALB-DONAU-KREIS



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### „KINDERGARTEN“

Satzung: 25.10.2021

#### 1 **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) m.W.v. 23.07.2021

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m. W. v. 01.08.2019

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.



## **2            Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO**

### **2.1            Äußere Gestaltung baulicher Anlagen                            (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

#### 2.1.1            Materialien

2.1.1.1            Unbeschichtete Metalle wie z. B. Kupfer, Zink und Blei sind weder als Dach- noch als Fassadenbekleidung zulässig. Dies gilt nicht für Aluminium.

#### 2.1.2            Dachform und Dachneigung

2.1.2.1            Siehe Einschriebe im Plan.

2.1.2.2            Flachdächer sind durch flächiges Aufbringen von Erde bzw. Substrat (Substrathöhe mind. 10 cm) zu begrünen. Davon ausgenommen sind Flachdachflächen welche als Terrassen oder als Zugangsflächen genutzt werden.

#### 2.1.3            Sonnenkollektoren

Anlagen zur solaren Energienutzung sind auf Dächern und als integrierte Fassadenanlage zulässig. Anlagen, die auf dem Dach installiert sind, dürfen die Kanten der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

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

#### 2.2.1            Bodenbeläge

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen.

#### 2.2.2            Verwendung von Erdaushubmaterial

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

#### 2.2.3            Unzulässigkeit des Anlegens von Kies- und Schotterflächen anstelle von Grünflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) sind nicht überbaute Flächen als Grünflächen anzulegen soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Kies- oder Schotterflächen als Ersatz für Grünflächen sind nicht gestattet. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Kies- oder Schotterflächen für Drainageflächen (z. B. Traufstreifen) oder Zufahrten und Stellplätze. Insbesondere bei Baumpflanzungen ist für eine ausreichend große, begrünte Baumscheibe zu sorgen (mind. 6 m²).

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

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

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

Für den Kindergarten sind 5 PKW-Stellplätze erforderlich. Der Bedarf wird über die bereits vorhandenen Stellplätze auf Grundstück Flurstück Nr. 4168 direkt am Kindergartengebäude gedeckt.

## **3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften „Kindergarten“ Ziffer 2.1 bis 2.4 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

## 4            **Verfahrensvermerke**

### Bebauungsplan im Regelverfahren

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 17.05.2021 beschlossen, die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Kindergarten“ in Nellingen aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 28.05.2021 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Nellingen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 17.05.2021 beschlossen, den Vorentwurf der örtlichen Bauvorschriften „Kindergarten“ und seine Begründung vom 17.05.2021 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der frühzeitigen öffentlichen Auslegung sind am 28.05.2021 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Nellingen mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 31.05.2021 bis 30.06.2021 öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.07.2021 beschlossen, den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften „Kindergarten“ und seine Begründung vom 19.07.2021 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 23.07.2021 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Nellingen mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen 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 28.07.2021 benachrichtigt worden. Der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 02.08.2021 bis 03.09.2021 öffentlich ausgelegen und wurde ins Internet eingestellt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 25.10.2021 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 02.11.2021 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 25.10.2021 die örtlichen Bauvorschriften „Kindergarten“ als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Nellingen sowie die Genehmigung durch das Landratsamt Alb-Donau-Kreis wurden am ..... im Mitteilungsblatt der Gemeinde Nellingen ortsüblich bekannt gemacht. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kindergarten“ wurden dadurch rechtsverbindlich.

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....

Christoph Jung, Bürgermeister

## **5           Ausfertigungsvermerk**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 25.10.2021 überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeisteramt Nellingen

**Christoph Jung, Bürgermeister**

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 17.05.2021 / 19.07.2021 / 25.10.2021



GEMEINDE: NELLINGEN

GEMARKUNG: NELLINGEN

KREIS: ALB-DONAU-KREIS



## BEGRÜNDUNG

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### „KINDERGARTEN“

Satzung: 25.10.2021

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

### 1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

Die Gemeinde Nellingen benötigt für den steigenden Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen einen zweiten Kindergarten in Nellingen. Der bestehende Kindergarten am Steingertweg ist bereits vollständig belegt. Kapazitäten für weitere Gruppen sind nicht vorhanden.

Die Gemeinde Nellingen konnte eine Ackerfläche neben dem Sportplatz und der Schule erwerben und möchte dort einen Kindergarten bauen. Die im Flächennutzungsplan für gemeindliche Nutzungen vorgesehene Fläche kann aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht beansprucht werden.

Die vorgesehene Lage bietet sich aufgrund der bestehenden öffentlichen Strukturen an dieser Stelle an. Das geplante Kindergartengebäude kann sich dort städtebaulich gut einfügen.

Es ist zu erwarten, dass Synergieeffekte bzgl. der Nutzung von Räumlichkeiten, Sportplätzen und Parkplätzen entstehen. Auch die Erschließung ist bereits vorhanden, sodass keine neuen Straßen hergestellt werden müssen.

Der Bau des Kindergartengebäudes ist in zwei Bauabschnitten geplant. Im ersten Bauabschnitt ist im östlichen Bereich ein länglicher Baukörper in Südausrichtung geplant. Der Zugang erfolgt im Osten von der Straße „Beim Sportzentrum“. Die Erweiterung mit dem zweiten Bauabschnitt erfolgt Richtung Westen im Anschluss an den ersten Bauabschnitt. Der zweite Bauabschnitt ist nach Westen ausgerichtet. Im Süden entsteht ein großzügiger Gartenbereich mit Spielflächen. Die erforderlichen Stellplätze können über die vorhandenen Stellplätze im Norden des Kindergartengebäudes sichergestellt werden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ein Bebauungsplan für das Gebiet „Kindergarten“ aufgestellt.

## **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten im Bereich des westlichen Ortsrandes geschaffen werden.

Die Erschließung kann über die Straße „Beim Sportzentrum“ erfolgen.

Mit der Ausweisung des Gebietes soll die dringende Schaffung neuer Kindergartenplätze ermöglicht werden.

## **2 Bebauungsplanverfahren**

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren durchgeführt. Es werden zwei Anhörungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange und Behören gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt. Zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht, eine Engriff- Ausgleichsbilanzierung sowie eine zusammenfassende Erklärung erstellt.

## **3 Verfahrensstand**

Der Gemeinderat hat am 17.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kindergarten“ beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans wurde am 19.07.2021 beschlossen.

## **4 Räumlicher Geltungsbereich**

### **4.1 Beschreibung des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Nellingen und befindet sich am westlichen Ortsrand.

Das Plangebiet erstreckt sich über die Grundstücke der Flurstücks-Nummer: 4167 und 4148 (Teilfl.).

Es schließt nördlich und östlich an bestehende Bebauung (Schule, Sporthalle) an.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 0,4 ha.

### **4.2 Topographie**

Das Gelände ist nahezu eben. Es fällt geringfügig von Süden (693,5 üNN) nach Norden (692,5 üNN).

## **5 Einordnung in die übergeordnete Planung**

### **5.1 Regionalplan**

Das Plangebiet befindet sich in der Planungsregion des Regionalverbandes Donau-Iller (RVDI). Es werden keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete von der Planung tangiert.

#### **5.1.1 Folgende Ziele des Regionalplanes Donau-Iller von 1987 sind zu beachten:**

##### B II 1 Siedlungsstruktur

1.1 Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

1.3 Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau- beitragen. Dadurch soll auch sichergestellt werden, dass in allen Teilen des ländlichen Raumes die Tragfähigkeit für die dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erhalten bleibt.

1.4 Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flußtäler sollen

grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. In den Entwicklungsachsen, insbesondere in den im Iller- und Donautal verlaufenden Entwicklungsachsen, sollen zwischen den Siedlungseinheiten ausreichende Grünflächen erhalten werden.

### B III 1 Landwirtschaft

#### 1.1 Allgemeines Ziel

1.1.1 Die bäuerliche Landwirtschaft in der Region Donau-Iller soll als wichtiger Wirtschaftsfaktor erhalten und weiterentwickelt werden. Dadurch soll die Erzeugung gesunder und preiswerter Lebensmittel in ausreichender Menge sowie die Gestaltung und Pflege der Kulturlandschaft bei möglichst geringer Belastung des Natur- und Wasserhaushaltes gesichert werden. Die Bodenfruchtbarkeit soll erhalten werden.

#### 1.2 Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen

1.2.1 Die landwirtschaftlichen Flächen in der Region Donau-Iller, insbesondere die für die landwirtschaftliche Erzeugung besonders geeigneten Flächen, sollen so weit wie möglich von anderen Nutzungen freigehalten werden. Landwirtschaftliche Nutzflächen mit beeinträchtigten Erzeugungsbedingungen sollen dort, wo sie für die Kulturlandschaft und die Erholungsnutzung von besonderer Bedeutung sind, landwirtschaftlich genutzt oder gepflegt werden.

#### 5.1.2 **Insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind gem. der in der Fortschreibung befindlichen Regionalplanänderung zu berücksichtigen:**

##### B I 2.1 Landwirtschaft

G (1) Die Landwirtschaft in der Region mit ihren ökonomischen, ökologischen und sozialen Funktionen soll nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden. Sie soll zur Versorgung der Gesellschaft mit qualitativ hochwertigen Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen beitragen, der landwirtschaftlichen Erwerbsbevölkerung angemessene Einkommenschancen eröffnen und Dienstleistungsfunktionen für Freizeit, Erholung und Umwelt übernehmen.

G (2) Der Boden als maßgeblicher Produktionsfaktor für die Landwirtschaft soll erhalten werden. Landwirtschaftliche Flächen und insbesondere diejenigen Flächen mit guten Erzeugungsbedingungen sollen nur in unbedingt notwendigem Umfang durch andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

G (3) Zur Sicherung zusammenhängender, auf Grund ihrer Wertigkeit und Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion besonders geeigneter Flächen werden in der Raumnutzungskarte Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt.

G (4) In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft kommt dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen bei der Abwägung gegenüber entgegenstehenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu. Eine Flächeninanspruchnahme durch landwirtschaftsfremde Nutzungen soll nur bei Fehlen gleichwertiger, die Landwirtschaft geringer belastender Standortalternativen erfolgen. Landwirtschaftskonforme Nutzungen sind in den Vorbehaltsgebieten grundsätzlich zulässig.

### B I 3 Bodenerhaltung

G (1) Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten, wenn möglich wiederhergestellt und Bodenbelastungen gemindert werden.

### B III 1 Allgemeine Siedlungsentwicklung

G (1) Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen, landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

G (2) Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll insbesondere zur Stärkung der Zentralen Orte, der Siedlungsschwerpunkte und der Entwicklungsachsen beitragen.

G (3) Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.

Z (4) Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.

G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete ist auf eine flächensparende Bauweise zu achten. Dabei sind die ortsspezifischen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

G (7) In baulich stark verdichteten Städten und Gemeinden sollen bei der Neuausweisung von Baugebieten sowie bei Nachverdichtungen innerstädtische Grünstrukturen geschaffen oder erhalten werden, die für den Siedlungsbereich bedeutsame klimatische, soziale oder ökologische Funktionen erfüllen.

Z (8) Eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen ist anzustreben. Die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete sind durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

### 5.1.3 Abwägung:

Landwirtschaft:

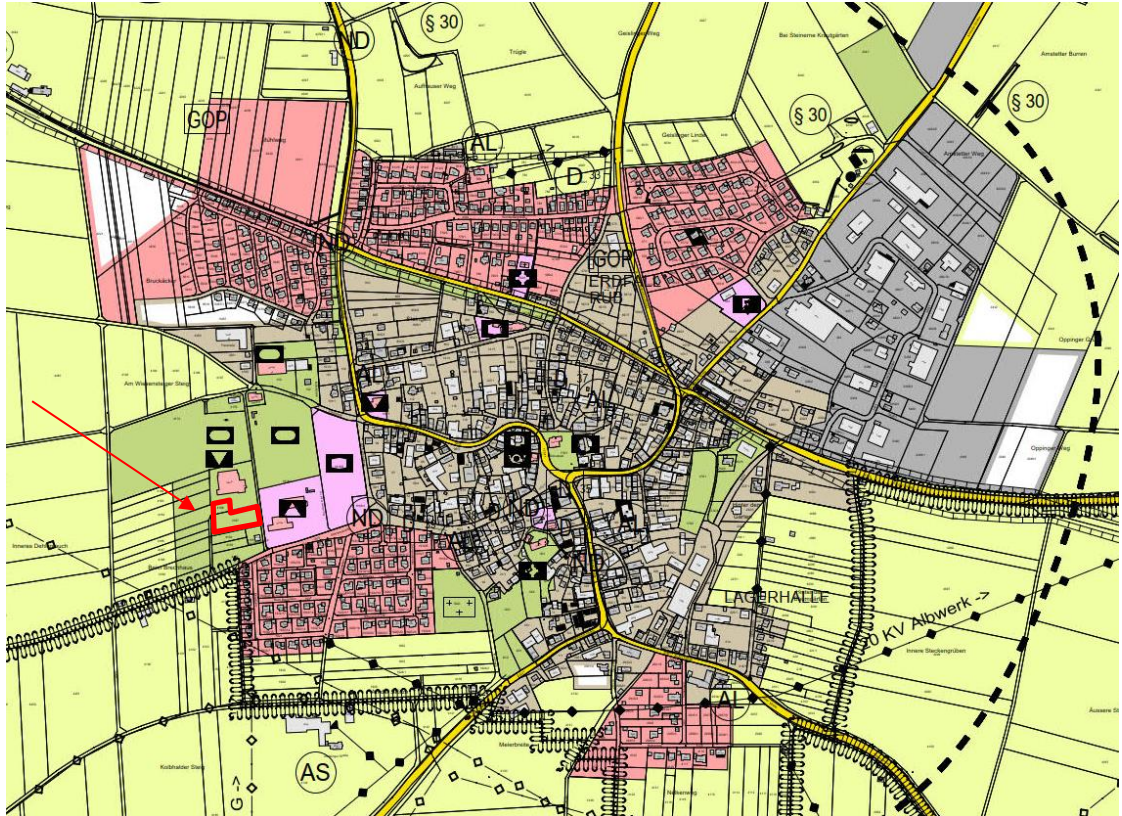
Es werden keine Vorbehaltsgebiete für landwirtschaftliche Flächen beansprucht. In der Gemeinde Nellingen stehen noch großflächig landwirtschaftliche Flächen zur Verfügung. Landwirtschaftliche Flächen und deren Böden werden nur in unbedingt erforderlichem Umfang beansprucht. Zum Bodenschutz werden Festsetzungen getroffen (Wiederverwendung von Boden, wasserdurchlässige Beläge für Hofflächen und Stellplätze, Grünordnerische Festsetzungen).

Siedlungsentwicklung:

Das Plangebiet schließt an bestehendes Baugebiet an. Einer Zersiedelung wird mit der Planung entgegengewirkt. Bei der Planung werden ortsspezifische Gegebenheiten berücksichtigt und auf eine flächensparende Bauweise durch entsprechende Festsetzungen geachtet. Innenentwicklungsflächen stehen derzeit nicht zur Verfügung, weshalb die Entwicklung im Außenbereich erforderlich ist. Der Ortsrand wird durch entsprechende Festsetzungen zur Landschaft hin eingegrünt.

## 5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan (5. Fortschreibung 2030, des GVV Laichinger Alb) als öffentliche Grünfläche dargestellt. Die vorliegende Planung kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

**Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan:**

## 6 Alternativen zur vorliegenden Planung, Nachverdichtungs- und Innenentwicklungsmöglichkeiten

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.

Die Gemeinde Nellingen weist einige innerörtliche Baulücken auf. Diese sind in Privateigentum und können derzeit nicht von der Gemeinde erworben werden oder eignen sich aufgrund der Lage und Größe nicht für einen Kindergarten.

Im Flächennutzungsplan ist östlich der Schule eine Fläche für Gemeinbedarf vorgesehen. Diese Fläche kann derzeit nicht von der Gemeinde erworben werden, weshalb der dringend benötigte Kindergarten westlich der Grundschule angesiedelt werden soll. Die Inanspruchnahme der Fläche am Ortsrand ist erforderlich.

## **7 Bestehende Rechtsverhältnisse**

### **7.1 Planungsrecht**

Das gesamte Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich.

### **7.2 Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück innerhalb des Plangebietes befindet sich im Gemeindeeigentum.

### **7.3 Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich im festgesetzten Wasserschutzgebiet Rohrachtal – Geislingen.

### **7.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine naturschutzrechtlichen gesicherten Schutzgebiete.

### **7.5 Hochwasserschutzgebiete**

Im Plangebiet kommt kein Hochwasserschutzgebiet (HQ<sub>10</sub>, HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub>) vor.

### **7.6 Denkmalschutzgebiete**

Gemäß Flächennutzungsplan liegen im Bereich des Plangebietes keine bekannten Denkmalschutzgebiete. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung werden im Textteil gegeben.

### **7.7 Sonstige Schutzgebiete**

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

### **7.8 Altlasten / Altablagerungen**

Es sind keine Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet bekannt. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung werden im Textteil gegeben.



## 8 Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird derzeit intensiv als Ackerland bewirtschaftet. Im Plangebiet befinden sich im nördlichen Bereich einige Gehölze.

Angrenzend befinden sich die Sporthalle mit Sportplätzen, die Grundschule, Kleingärten sowie Ackerflächen.

### Luftbild:



## 9 Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird über die bestehende Straße "Beim Sportzentrum" erschlossen.

Die Löschwasserversorgung und Entwässerung werden im Laufe des Verfahrens geprüft.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird mit entsprechend dimensionierten Leitungen durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz in der Erschließungsstraße gewährleistet. Die weitere Erschließung des Gebietes kann durch eine Erweiterung der Netze der Versorgungsträger erfolgen.

## **10 Begründung der Plankonzeption**

### **10.1 Art der Baulichen Nutzung**

Auf Grund des Bedarfes an Gemeinbedarfsflächen für einen Kindergarten wurde diese Nutzung entsprechend festgesetzt.

### **10.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan über die Grundflächenzahl und Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

#### **10.2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wurde auf das für das Vorhaben erforderliche Maß mit einem kleinen Puffer für Erweiterung beschränkt.

#### **10.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Durch die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe wird der Lage am Ortsrand Rechnung getragen.

### **10.3 Bauweise**

Aufgrund der Länge des Kindergartengebäudes von über 50 m ist eine abweichende Bauweise festgesetzt.

### **10.4 Höhenlage der Gebäude**

Um einen Rückstau und Schäden am Gebäude zu vermeiden, ist die Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (FFB) oberhalb der Rückstaebene zu legen.

### **10.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### **10.5.1 Entwässerung**

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Schmutzwasser wird über einen Mischwasserkanal zur Kläranlage geleitet damit dieses gereinigt werden kann.

#### 10.5.2 Artenschutz - Vermeidungsmaßnahme

Aufgrund der Ergebnisse einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind Vermeidungsmaßnahmen für Vögel erforderlich. Diese wurden deshalb verbindlich festgesetzt.

#### 10.5.3 Ausgleich innerhalb des Plangebietes

Durch den Eingriff in den Naturhaushalt sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese wurden deshalb verbindlich festgesetzt.

### 10.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine Eingrünung für das Plangebiet mit heimischen Gehölzen sicherzustellen wurden Pflanzgebote festgesetzt.

### 10.7 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Im Bebauungsplan werden wichtige Hinweise die das Plangebiet betreffen gegeben. Weiterhin werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich übernommen.

### 10.8 Örtliche Bauvorschriften

#### 10.8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

##### 10.8.1.1 Materialien

Unbeschichtete Metalle wie z. B. Kupfer, Zink und Blei sind auf Grund der Regenwasserversickerung und der damit verbundenen Schwermetallanreicherung im Boden/weitergehender Behandlungsmaßnahmen bei der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung weder als Dach- noch als Fassadenbekleidung zulässig.

##### 10.8.1.2 Sonnenkollektoren

Die aus ökologischen und nachhaltigen Gesichtspunkten gewünschte Nutzung von regenerativen Energien in Form von Solaranlagen soll im Einklang mit der umgebenden Bebauung und Dachlandschaft erfolgen. Deshalb sind diese

entsprechend der Neigung der Dachfläche zulässig und dürfen nicht über die Außenkanten der jeweiligen Dachfläche hinausragen.

#### 10.8.2 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen den städtebaulichen und den umweltschützenden Belangen.

##### 10.8.2.1 Bodenbeläge

Um eine möglichst hohe Versickerung vor Ort zu gewährleisten sind Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

##### 10.8.2.2 Verwendung von Erdaushubmaterial

Zum schonenden Umgang mit Boden ist dieser soweit möglich wieder auf dem Baugrundstück zu verwenden.

##### 10.8.2.3 Verbot – Anlegen von Schottergärten

Schottergärten bieten Kleintieren, wie Vögel und Insekten keinen Platz und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab, was sich negativ auf das Stadtklima auswirkt.

Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar, die als solche vermeidbar wäre. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz §§ 13 bis 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Zudem regelt § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO), dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

#### 10.8.3 Versorgungsleitungen

Aus gestalterischen Gründen sind nur unterirdische Verkabelungen der Niederspannungsleitungen zulässig.

#### 10.8.4 Stellplätze

Der Stellplatznachweis wird über die Stellplätze der Sporthalle geführt. Die vorhandenen 32 Stellplätze sind auf Grund der verschiedenen Nutzungszeiten und Schwerpunkte akzeptabel und ausreichend. Der Kindergarten muss ohne Berücksichtigung weiterer begünstigenden Faktoren wie ÖPNV o.Ä. 5 Stellplätze aufweisen. Die vorhandenen Stellplätze befinden sich auf selbigem Baugrundstück (Flst.- Nr.: 4167 + 4168).

Eine parallele Nutzung der Stellplätze durch den Kindergarten und die Sporthalle kann größtenteils ausgeschlossen werden. Sollte dieser Fall eintreten, so stehen durch die Sportanlagen ausreichend Ausweichmöglichkeiten im Umkreis von max. 150 m zur Verfügung.

Für Fahrräder werden auf der Ostseite des Gebäudes Abstellmöglichkeiten vorgesehen.

## **11 Umweltschutz und Umweltverträglichkeit**

### **11.1 Prüfungsumfang und Ausgleichspflicht**

Zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die Ergebnisse werden im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt. Der Umweltbericht wird als Anlage zum Bebauungsplan beigelegt.

#### **Zusammenfassung des Umweltberichtes:**

Der Bau und Betrieb des neuen, wohnortnahen Kindergartens sind von großem, öffentlichem Interesse für die Gemeinde Nellingen. Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und teilweise Überbauung an dieser Stelle wird durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Grünflächen des Kindergartens und benachbarten Grundstücken der Gemeinde ausgeglichen. Die Artenvielfalt und CO<sub>2</sub>-Bindung werden erhöht und der Biotopverbund gestärkt.

Auf den ausführlichen Umweltbericht sowie der tabellarischen Übersicht der Prof. Arno S. Schmid und Manfred Rauh Landschaftsarchitekten GmbH vom 01.07.2021 wird verwiesen.

### **11.2 Artenschutz**

Der Artenschutz ist unabhängig vom Verfahren immer zu beachten.

#### **Gutachtliches Fazit des Bio-Büros Schreiber vom 22.06.2021:**

Durch den geplanten Kindergarten in Nellingen sind die meisten lokalen Populationen der derzeit dort vorkommenden bzw. möglichen streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten bzw. ihre Lebensstätten nicht oder nur unerheblich betroffen. Für Vögel sind spezifische Vermeidungsmaßnahmen (Brutzeitenbeschränkung, Vermeidung transparenter oder spiegelnder Glasflächen) erforderlich, um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG zu verstoßen. In Verbindung mit diesen Maßnahmen ist der B-Plan aus der Sicht des speziellen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG genehmigungsfähig.

## 12 Immissionsschutz

### 12.1 Verkehrsimmissionen

Das Plangebiet befindet sich nicht in der Nähe übergeordneter, stark frequentierter Straßen. Weiterhin befindet sich das Plangebiet am Ortsrand wodurch kein Durchgangsverkehr gegeben ist. Mit einer Beeinträchtigung angrenzender Baugebiete nicht zu rechnen.

### 12.2 Betriebliche Immissionen, Geruchsimmissionen

Im näheren Umfeld des Plangebietes kommen keine Gewerbebetriebe bzw. landwirtschaftlichen Hofstellen vor. Betriebliche Immissionen entstehen lediglich durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden Felder. Dies ist für Baugebiete am Ortsrand typisch und entsprechend der Hinweise im Textteil zu dulden.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen oder Gebäude, die das Plangebiet mit landwirtschaftlichen Immissionen belasten könnten.

## 13 Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung sind nicht zu erwarten. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke sind weiterhin erschlossen und anfahrbar. Das landwirtschaftliche Wegenetz bleibt unberührt. Ausreichende Abstände zu den landwirtschaftlichen Betrieben wurden berücksichtigt.

## 14 Planungsstatistik

Bruttobauland (Geltungsbereich)	0,4 ha	100,0 %
Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ inkl. Grünflächen	0,4 ha	100 %

Aufgestellt:

Ulm, den 17.05.2021/19.07.2021/25.10.2021

Nellingen, den 17.05.2021/19.07.2021/25.10.2021

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

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

**Bürgermeisteramt Nellingen**  
**Jung, Bürgermeister**



## Umweltbericht zum Bebauungsplan „Kindergarten“

### 1. Scoping

Im ersten Verfahrensschritt, der vorgezogenen Behörden- und Bürgerbeteiligung, wird der Vorentwurf des Bebauungsplanes vorgestellt. Die daraufhin eingegangenen Informationen und Anregungen fließen in die Fortschreibung des Umweltberichts und die Bewertung der Eingriffe ein.

### 2. Einleitung

#### 2.1 Kurzdarstellung Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes



Plangebiet auf Acker und Strauchpflanzungen

Auf dem Gebiet am Westrand der Gemeinde Nellingen soll neben der bestehenden Sporthalle ein Kindergarten gebaut werden.

Die Fläche Flurstück 4167 wird derzeit als Acker genutzt. Die nördliche Fläche auf dem Flurstück 4168 ist mit Sträuchern bepflanzt.



LUBW; Bearbeitung Schmid+Rauh: Plangebiet

Neben der Bereitstellung der erforderlichen Bauflächen verfolgt die Planung die

- Vermeidung von Umweltgefahren
- Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von unvermeidbaren Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Untersuchungstiefe und der Untersuchungsraum im Rahmen der Umweltprüfung wird der Bedeutung der zu erwartenden Umweltauswirkungen angepasst.

## 2.2 Vorgaben von Fachgesetzen

Der Umweltbericht ist aufzustellen gemäß § 2a BauGB und beschreibt die in der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Absatz 4 BauGB. Gemäß § 1a Absatz 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Grundlage hierzu ist die Eingriffsregelung der Naturschutzgesetzgebung.

## 2.3 Übergeordnete und tangierte Fachplanungen

Regionalplan Donau – Iller

Für den Planungsbereich gilt der Regionalplan Donau – Iller, der sich zurzeit in Überarbeit befindet. Im Stadium „Entwurf zur Anhörung gemäß Beschluss der Verbandsversammlung vom 23.07.2019“ werden keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete berührt.



Ausschnitt Regionalplan 23.07.2019, ergänzt Schmid+Rauh^

Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nellingen wurde das Plangebiet als öffentliche Grünfläche dargestellt. In einem Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert.

## 3. Methode, technische Verfahren und Ablauf der Umweltprüfung und der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Alle Schutzgüter des Landschaftsraumes werden getrennt beschrieben und hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

In der Umweltprognose werden die Auswirkungen, getrennt nach Schutzgütern, qualitativ beschrieben und bewertet. Planerische Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich



fließen in diese Bewertung ein. Zusammenfassend wird zunächst die Eingriffsrelevanz auf das jeweilige Schutzgut festgestellt.

Sofern Eingriffe unvermeidbar und innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbar sind oder durch Aufwertung einzelner Schutzgüter im Plangebiet nicht kompensierbar sind, wird der zu erwartende Eingriff quantitativ bemessen, um den Umfang der notwendigen Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes ermitteln zu können.

Grundlage der quantitativen Bewertung ist die Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg vom 19. Dezember 2010.

## 4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltfaktoren

### 4.0 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt auf der Schwäbischen Alb westlich der Ortslage der Gemeinde Nellingen (ca. 694müNN). Nellingen ist etwa 20 km nordwestlich von Ulm entfernt. Das Gelände fällt von Süden nach Norden leicht ab.

Die Flächen westlich des Plangebiets werden landwirtschaftlich bewirtschaftet. Im Süden grenzt zunächst eine kleine Obstwiese, sowie benachbart ein bebautes Privatgrundstück an. Östlich befindet sich die Zufahrtsstraße „Beim Sportplatz“, angrenzend ein Spielplatz und die Grundschule von Nellingen. Im Norden schließt sich ein Parkplatz mit 32 Stellplätzen und nachfolgend die Sporthalle an.

### 4.1 Schutzgut Boden

#### 4.1.1 Beschreibung

Laut Auskunft des Landratsamts Alb-Donau-Kreis sind keine Bodendaten vorhanden. Aus diesem Grund wurde die geologische Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau verwendet.

Der Untergrund im Planungsraum besteht aus Kalkstein und Massenkalk. Die im Landschaftsraum weit verbreitete Überdeckung mit quartären Lehmschichten (Ablehm) ist im Planungsgebiet und dessen Umfeld unterschiedlich ausgeprägt.

Folgende Kartiereinheiten sind im Plangebiet vorhanden:

Plangebiet-Nord Flurstück 4168 Ausgleichsflächen 4168 (Anschluss) Flurstück 4184, 4183, 4182:

„q53 Kolluvium über Terra fusca, Kolluvium über Parabraunerde sowie mittel tiefes bis tiefes, z. T. kalkhaltiges Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen über Fließerden“

Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2011)

Standort für naturnahe Vegetation keine hohe oder sehr hohe Bewertung

Natürliche Bodenfruchtbarkeit mittel bis hoch (2.5)

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf LN: mittel bis hoch (2.5)

Filter und Puffer für Schadstoffe LN: hoch bis sehr hoch (3.5)

Gesamtbewertung LN: 2.83



LGRB Bodenkarte 1:50.000 Bodenkundliche Einheiten

#### Plangebiet-Süd Flurstück 4167

q15 Braune Rendzina, Rendzina, Rendzina-Braunerde und Terra fusca-Rendzina aus geringmächtiger lösslehmhaltiger Fließerde über Kalkstein

Natürliche Bodenfruchtbarkeit (LN)	2,0	(mittel)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (LN)	2,0	(mittel)
Filter und Puffer für Schadstoffe (LN)	2,5	(mittel bis hoch)
Gesamtbewertung (LN)	2,17	

Geotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Bewertung der Bodenfunktionen fließt in die Eingriffs- Ausgleichsbilanz des Umweltberichtes ein.

## 4.2 Schutzgut Wasser

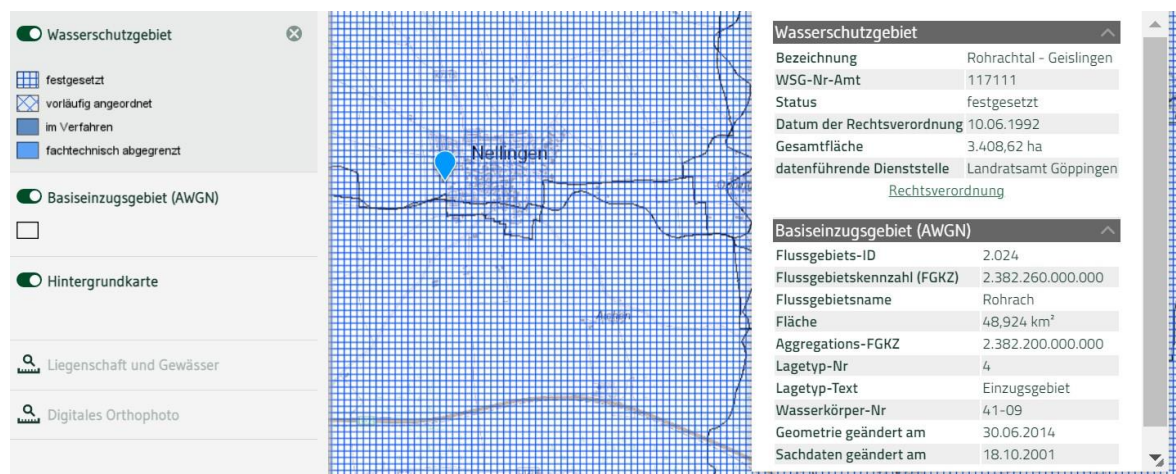
### 4.2.1 Oberflächengewässer

Bedingt durch die hohe Durchlässigkeit sind dauerhafte, natürliche Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes und auch in dessen Umgebung nicht vorhanden.

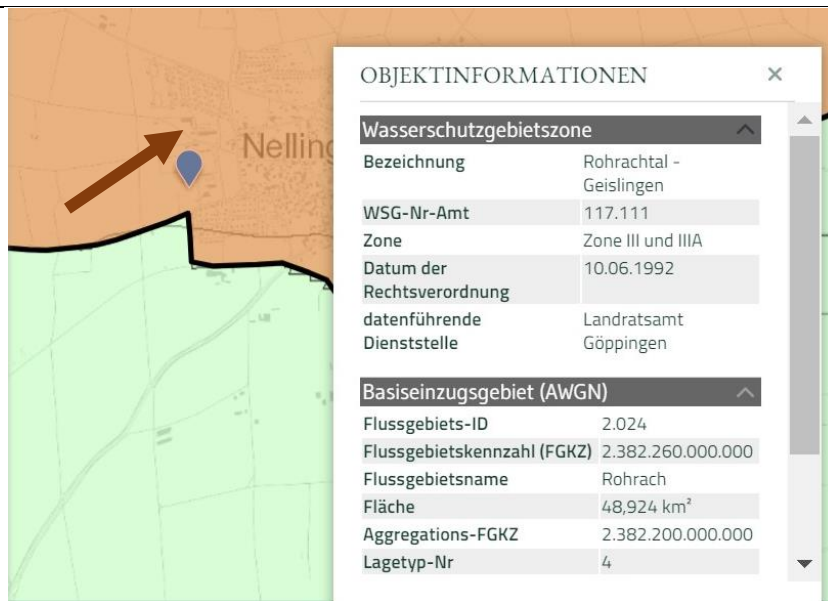
### 4.2.2 Grundwasser

Die gesamte Plangebietsfläche liegt im festgesetzten Wasserschutzgebiet WSG 117111 „Rohrach-Geislingen“ Wasserschutzzone III und IIIA.

Der Karstgrundwasserleiter befindet sich in großer Tiefe. Aufgrund der geringen Filter- und Pufferkapazität der überlagernden Bodenschichten besteht im Plangebiet eine besondere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen (Stickstoffdünger, Tausalz, Treibstoffe, Schmierstoffe etc). Hydrogeologische Einheit ist der Grundwasserleiter der schwäbischen Fazies des Oberjura.



LUBW Wasserschutzgebiet



LUBW Wasserschutzzone

#### 4.2.3 Hochwasserschutz

Der Bereich ist nicht als Hochwasserschutzgebiet ausgewiesen.

#### 4.2.3 Bewertung

Für den Schutz von Oberflächengewässern ist das Vorhaben ohne Bedeutung, für den Grundwasserschutz von mittlerer bis hoher Bedeutung.

### 4.3 Schutzgut Klima und Luft

#### Beschreibung

Das Klima der mittleren Kuppenalb ist bereits überwiegend kontinental geprägt. Die mittlere Jahrestemperatur der Albhochfläche liegt um 2 bis 3°C unter den Werten des Großraums Stuttgart. Hauptwindrichtung ist West/Südwest.

Der Planungsraum ist ein kleiner Teil eines ausgedehnten Kaltluftentstehungsgebietes auf der Albhochfläche ohne wesentliche siedlungsökologische Bedeutung.

#### Bewertung

Das Schutzgut Klima ist Planungsgebiet von geringer Bedeutung



## 4.4 Schutzgut Arten und Biotope

### 4.4.1 Beschreibung

Der Hauptteil des Plangebiets mit der intensiv genutzten Ackerfläche im Süden stellt sich artenarm dar. Im Anschluss befindet sich der Parkplatz der Mehrzweckhalle mit sechs fremdländischen Baum-Haseln. Der kleinere Nordteil der Planfläche besteht aus einer heimischen Bepflanzung (Heister) im Einzelstand mit v.a. Hainbuche, Eberesche, Feld-Ahorn und Pfaffenhütchen (Höhe ca. 3-5m).



Acker, Parkplatz, Bepflanzung

### Umgebung

Im Norden schließt sich zunächst ein schmaler Gehölzsaum westlich der Sporthalle an. Noch weiter im Nordwesten befindet sich eine Feldhecke mit Biotopcharakter.



Feldhecke nordwestlich der Mehrzweckhalle und der Planfläche



Entlang der Straße „Beim Sportzentrum“ östlich des Plangebiets wächst eine Baumreihe mit einzelnen, bestehend aus überwiegend heimischen Gehölzen (Feld-Ahorn, Buche, Eberesche, Kastanie, Kirsche, Hasel und Schneeball).



Baumhecke entlang Straße „Beim Sportzentrum“

Südlich befindet sich ein Haus, sowie eine alte, dichte, geschnittene Ligusterhecke mit anschließender Wiese mit fünf gepflegten Obstbäumen mittleren Alters.



Acker=Teil des Plangebiets, Hintergrund Obstwiese mit Hecke

Im Westen werden nach einem Grasweg weitere Felder bewirtschaftet.



Acker, Sicht auf die Umgebung; rechts Strauchpflanzungen bei der Mehrzweckhalle

Potenzielle natürliche Vegetation:

Waldgersten-Buchenwald; örtlich Waldmeister-Buchenwald oder Seggen-Buchenwald der Albhochfläche (Legendenr. 65; Höhenstufe montan)

Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich gesicherten Schutzgebiete.

Nicht vorhanden:

- Naturdenkmal
- Biotop (erst in 500m Entfernung, daher nicht relevant für dieses Bauprojekt)
- Naturschutzgebiet
- Waldschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- FFH-Gebiet
- FFH-Mähwiesen
- Vogelschutzgebiet
- Naturpark



Das Plangebiet tangiert keine ausgewiesene Kernflächen, Kernzonen oder Suchräume des Biotopverbundes. Es bietet sich hier jedoch eine neue Verknüpfung an siehe Maßnahmen.



Links Feldhecke, übergehend in Gehölzsaum der Mehrzweckhalle

Bewertung

Das Plangebiet nur von geringer bis mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope.

#### 4.4.3 Besonderer Artenschutz

Vom BioBüro Schreiber wurde ein Naturschutzfachliches Gutachten (22.06.2021) zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften des § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG als Vorlage für die Untere Naturschutzbehörde für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Diese Gutachten ist eigenständiger Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Die dortigen Ergebnisse werden, soweit für Inhalt und Verständnis des Umweltberichtes erforderlich, zusammenfassend dargestellt.

Fazit: es werden keine artenschutzrechtlich streng geschützten Tier- und Pflanzenarten oder ihre Lebensstätten erheblich geschädigt oder gestört.

#### 4.5 Schutzgut Landschaftsbild, Erlebnisqualität und Erholung

Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Naturraum der „Mittleren Kuppenalb“ auf fast ebener Fläche vor.

Im Norden, Osten und Süden ist es von Flächen mit intensiver Siedlungsnutzung umgeben.

Von der Straße „Beim Sportzentrum“ ist derzeit über die bisherige Ackerfläche ein Sichtbezug zur Landschaft gegeben. Im Westen der Ackerfläche befindet sich ein Grasweg, der als Spazierweg benutzt werden kann. Weiter westwärts sieht man auf bewirtschaftete Felder, im Hintergrund die z.T. bewaldeten Hügel der Kuppenalb.

Bewertung

Der Planungsraum ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

#### 4.6 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet ist kein Bodendenkmal bekannt. Die landwirtschaftliche Fläche stellt ein agrarwirtschaftliches Sachgut dar. Mindernd zu berücksichtigen ist jedoch, dass die Ackerfläche bereits jetzt schon im Norden, Osten und Süden von siedlungsrelevanten Nutzungen umgeben ist.

Das Schutzgut ist von mittlerer Bedeutung.

#### **4.7 Schutzgut menschliche Gesundheit**

Die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung des Ackers mit ihrem Pestizid- und Herbizideinsatz bedingt eine gewisse Belastung (im Hinblick auf die Nähe zum Kinderspielplatz). Das Schutzgut ist von geringer bis mittlerer Bedeutung.

### **5. Umweltprognose bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.**

In die Umweltprognose fließen ausschließlich Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und benachbart zum Vorhabensgebiet ein.

#### **5.1 Auswirkung auf den Bodenhaushalt**

Konflikt Überbauung (Flächenentzug):

Durch die geplante Bebauung mit ihrer Infrastruktur und die damit verbundene Teilversiegelung von Flächen verschwinden Bodenlebensräume und belebte Bodenstrukturen.

Baubedingt

- Beseitigung und Minderung der Puffer- und Filterwirkungen, sowie der Wasserrückhaltefähigkeit innerhalb der überbauten, versiegelten und teilversiegelten Flächen
- Beseitigung des biotischen Ertragspotentials auf den versiegelten und teilversiegelten Flächen

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich

- Begrenzung der überbaubaren Flächen auf 60%
- Oberbodensicherung und Verwendung zur Anlage der Grünflächen, soweit möglich

Die Einwirkung fließt mit der Berücksichtigung der Boden-Ökopunkte in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ein.

#### **5.2 Auswirkung auf den Wasserhaushalt**

Durch die geplante Bebauung mit ihrer Infrastruktur und die damit verbundene Versiegelung der Flächen wird der Wasserkreislauf verändert.

Baubedingt und betriebsbedingt

- Erhöhter Oberflächenabfluss und beschleunigte Vorflut durch Versiegelung
- Verringerte Grundwasserneubildungsrate

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich

- Dachbegrünung der Flachdachbauten
- Verbesserung des Wasserhaushalts durch Versickerung des Niederschlagswassers auf der Fläche

Fazit: Der Eingriff in den Wasserhaushalt fließt über die Boden-Ökopunktbewertung integriert in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz mit ein.



### 5.3 Auswirkung auf den Klimahaushalt

Baubedingt und betriebsbedingt

- Wärmebelastung durch Überbauung und Versiegelung
- Geringer Verlust von Kaltluftentstehungsgebieten

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich

- Flächen für Fotovoltaik (Fassade) und Dachbegrünung (auf Flachdächern)
- Grünflächen und Pflanzgebote mit teilweise klimatischer Ausgleichswirkung

Es besteht eine erhöhte Wärmebelastung ausgehend von der überbauten Fläche und der Zuwegung. Der Verlust des Kaltluftentstehungsgebietes ist angesichts der bestehenden Siedlungsnutzung im Norden, Osten und Süden für das Lokalklima unerheblich. Eine spürbare Verminderung des Wärmeausgleichs in den benachbarten Siedlungsgebieten ist nicht zu erwarten.

Fazit: Der Eingriff auf das lokale Klima ist unerheblich.

### 5.4 Auswirkung auf Arten und Biotope

Durch die geplante Bebauung mit ihrer Infrastruktur und die damit verbundene Teilversiegelung der Flächen verschwinden Lebensräume.

Baubedingt und betriebsbedingt

- Verlust von Gehölzvegetation und Ackerflächen
- geringer Verlust von Nahrungshabitaten

**Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich**

- Rodung von Gehölzbeständen ausschließlich 01.10.-28.02.
- **Baubeginn** nicht zwischen 01.03. bis 31.06., um Vogelbruten und ihrer Fortführung in der Umgebung zu ermöglichen
- Pflanzung von sieben Bäumen (s. Grünordnung)
- Pflanzung eines Feldgehölzes
- Struktur der Glasflächen: aus Artenschutzgutachten BioBüro Schreiber S. 5 „nichttransparente Markierungen, Muster, Netze oder Gitter in ausreichend engem Abstand anzubringen (vgl. BAYLFU 2019). Sichtbare Muster können direkt in das Glas geätzt oder per Siebdruck aufgebracht, Scheiben per Sandstrahlung partiell mattiert werden. Auch halbtransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine oder farbiges Glas bieten oftmals geeignete, vorgeschichene Alternativen. [Zu beachten ist, dass Vogel-Silhouetten (z. B. Aufkleber) nicht geeignet sind und auch so genanntes „Vogelschutzglas“ teilweise unwirksam ist]

Fazit: Der Verlust von Lebens- und Nahrungsräumen wird mittels der Biotop-Ökopunkte bilanziert.

### 5.5 Auswirkung auf Landschaftsbild und Erholungsvorsorge

Baubedingt und betriebsbedingt

- Die (kleinflächige) Sicht in die freie Landschaft wird dauerhaft verhindert

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

- landschaftliche Einbindung und Biotopverbund mit den Baum- und Gehölzpflanzungen

Fazit: Funktionsangepasste Neugestaltung des Landschaftsbildes

### 5.6 Auswirkung auf kulturelles Erbe und Sachgüter

Der Verlust landwirtschaftlichen Bewirtschaftungspotentials ist von agrarstrukturell untergeordneter Bedeutung angesichts der relativ kleinen Bewirtschaftungseinheit, der Lage zwischen Bebauung und Gartenflächen, der sorgfältigen Standortwahl und des großen öffentlichen Interesses des Bauvorhabens.

## **5.7 Umweltbezogene Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen**

Baubedingt:

- Lärm-, Staub-, und Abgasemissionen während der Bauzeit

Fazit: Abgesehen von vorübergehenden Emissionen dient die Maßnahme mit der wohnortnahen Kinderbetreuung langfristig der menschlichen Gesundheitsvorsorge.

## **6. Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche wird unverändert fortgeführt.

Die Sträucher auf der Nordfläche bleiben erhalten.

Die dringend benötigten, wohnortnahen Kindergartenplätze können nicht zur Verfügung gestellt werden.

## **7. Planungsalternativen**

Da innerorts vorhandene Grundstücke nicht erworben werden können oder ungeeignet sind, musste auf den Ortsrand ausgewichen werden.

## **8. Einschränkungen und Schwierigkeiten bei der Datenerfassung und Wirkungsprognose**

Die vorliegenden Daten und die örtliche Verifizierung des aktuellen Zustands erlauben eine umfassende und tiefgreifende Beurteilung des Standortes. Die Wirkungsprognose zur Beurteilung der Vorhabenauswirkungen erscheint zum gegenwärtigen Kenntnisstand ausreichend sicher.

## **9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Ein Bedarf besonderer Überwachungsmaßnahmen (über die Überwachung der baurechtlichen Vorschriften und planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus) ist gegenwärtig nicht erkennbar.

## **10. Zusammenfassung des Umweltberichts**

Der Bau und Betrieb des neuen, wohnortnahen Kindergartens sind von großem, öffentlichem Interesse für die Gemeinde Nellingen. Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und teilweise Überbauung an dieser Stelle wird durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Grünflächen des Kindergartens und benachbarten Grundstücken der Gemeinde ausgeglichen. Die Artenvielfalt und CO<sub>2</sub>-Bindung werden erhöht und der Biotopverbund gestärkt.

Tabellarische Übersicht im Anhang

## 11. Eingriffs.- / Ausgleichbilanz und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

1. Wertermittlung Bestand - Biotoptyp und Boden					
Fläche	Biotoptyp	Fläche m <sup>2</sup>	Boden ÖP / m <sup>2</sup>	Biotoptyp ÖP / m <sup>2</sup>	Gesamt- wert ÖKVO
Strauchpflanzung	41.10	360	11,32	17	10.195
Kleine Grünflächen	60.50	559	11,32	4	8.564
Acker	37.11	3.031	8,68	4	38.433
<b>Summe Bestand</b>		<b>3.950</b>			<b>57.192</b>

2. Wertermittlung nach Planumsetzung - Biotoptyp und Boden					
Fläche	Biotoptyp	Fläche m <sup>2</sup>	Boden ÖP / m <sup>2</sup>	Biotoptyp ÖP / m <sup>2</sup>	Gesamt- wert ÖKVO
Bauwerk/Zufahrt-Asphalt	60.10	1.975	0	1	1.975
Zuschlag für Dachbegrünung (1.000m <sup>2</sup> )			0	3	3.000
kleine Grünflächen veränderter Boden (NB:2; AW:2; FP:2)	60.50	1.975	8	4	23.700
7 Einzelbäume x StU=80cm x 8ÖP, auf geringf. Biotoptyp 45.30a			0	8	4.480
<b>Summe Umsetzung</b>		<b>3.950</b>			<b>33.155</b>

Die Umsetzung des Vorhabens bedingt innerhalb des Plangebiets einen Ausgleichsbedarf in Höhe von (57.192– 33.155) **24.037 Ökopunkten**, der außerhalb des Plangebiets bereitgestellt werden muss.

## 12. Kompensationsmaßnahmen angrenzend an das Plangebiet

Der noch verbleibende Kompensationsbedarf in Höhe von **24.037 Ökopunkten** wird mit der Pflanzung eines Feldgehölzes auf den nordwestlich angrenzenden Flurstücken 4182; 4183; 4184 ausgeglichen.

**2.404m<sup>2</sup>** Ackerfläche werden bepflanzt, auf diese Weise ergibt sich eine Aufwertung von 10 Ökopunkten (Acker Biotoptyp 37.11 mit 4 Ökopunkten/m<sup>2</sup> zu einem Feldgehölz 41.10 mit 14 Ökopunkten/m<sup>2</sup> - Planungsmodul) bei gleichen Bodenverhältnissen.

Das Bauvorhaben mit der Lage am Ortsrand bedingt eine landschaftliche Einbindung und Kompensationsmaßnahmen. Für die Umsetzungen werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Mit der Vernetzung von Gehölz- und Ligusterhecken, sowie umliegender Obstwiesenbeständen wird der Biotopverbund verbessert wird. Bei der Planung wurde zudem berücksichtigt (rechte Winkel, Wendemöglichkeit, Grenzflächenbepflanzung), dass die verbleibenden Ackerflächen praktikabel bewirtschaftet werden können. Mittels dieser Vorkehrungen/Voraussetzungen wird den agrarstrukturellen Belange nach § 15 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz „Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen“ Rechnung getragen und nur die notwendige Fläche in Anspruch genommen.



Kompensationsfläche Flurstücke 4182; 4183; 4184

Aufgestellt am 01.07.2021  
Susanne Bischoff/Manfred Rauh  
Prof. Arno S. Schmid und Manfred Rauh  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Sandstraße 12 / 89231 Neu-Ulm  
Tel 0731 / 98099410 / Fax 0731 / 98099415  
info@schmid-rauh.de

Anhang:

Tabellarische Übersicht „Tabellarische Zusammenfassung des Umweltzustandes mit Wirkungsprognose bei Durchführung des Planvorhabens“

Quellen:

- Spezielles Artenschutzgutachten BioBüro Schreiber vom 22.06.2021
- LGRB (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau)
- LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)

## Anlage zum Umweltbericht Bebauungsplan „Kindergarten“ Gemeinde Nellingen

Tabellarische Zusammenfassung des Umweltzustandes mit Wirkungsprognose bei Durchführung des Planvorhabens

Schutzgut	Bedeutung, Vorbelastungen	Minderung, Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen	Wirkung der vorgesehenen Maßnahmen	Wechselwirkungen
Boden	mittlere bis hohe Bedeutung der Bodenfunktionen	Begrenzung der überbaubaren Flächen, Oberbodensicherung und teilw. Verwendung auf Gelände	Erheblicher Eingriff durch Verlust der Bodenfunktionen	Wasserhaushalt Arten und Biotope
Oberflächen-gewässer	nicht vorhanden			
Grundwasser	Wasserschutzgebiet Zone III und IIIA Karstwasserleiter von hoher Bedeutung und Empfindlichkeit	Versickerung von Niederschlagswasser auf der Fläche, Dachbegrünung	Eingriff durch Maßnahmen deutlich reduziert	Boden
Klima	von allgemeiner Bedeutung	Grünflächen und Pflanzgebote Fotovoltaik Dachbegrünung Begrenzung der Versiegelung	Eingriff ausgeglichen	
Arten und Biotope	Überwiegend Ackerflächen von geringer Bedeutung, Strauchpflanzung von mittlerer Bedeutung	Grünflächen und Pflanzgebote Feldgehölzanpflanzung Zeitliche Beschränkung der Rodung und des Baubeginns Vogelschutzmaßnahmen bei Glasflächen	Eingriff ausgeglichen	Boden, Landschaftsbild
Landschaftsbild	Mittlere Bedeutung aufgrund der Lage am Ortsrand	Anpflanzung eines Feldgehölzes zur landschaftlichen Einbindung Baumpflanzungen auf Kindergartenengelände	Funktionsangepasste Neuordnung des Landschaftsbildes und des Ortsrands	Arten und Biotope
Kultur- und Sachgüter	Landwirtschaftliche Fläche als Sachgut von mittlerer bis hoher Bedeutung		Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche (Abwägung fand statt)	Mensch
Mensch	Großer Bedarf an wohnortnahen Kindergartenplätzen			

Mit den im Umweltbericht beschriebenen Kompensationsmaßnahmen werden alle Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgeglichen.

# Gemeinde Nellingen, Neubau eines Kindergartens auf Flst. 4167: Artenschutz nach § 44 (1) BNatSchG

Auftraggeber:  
Gemeinde Nellingen

**BIO - BÜRO  
SCHREIBER**

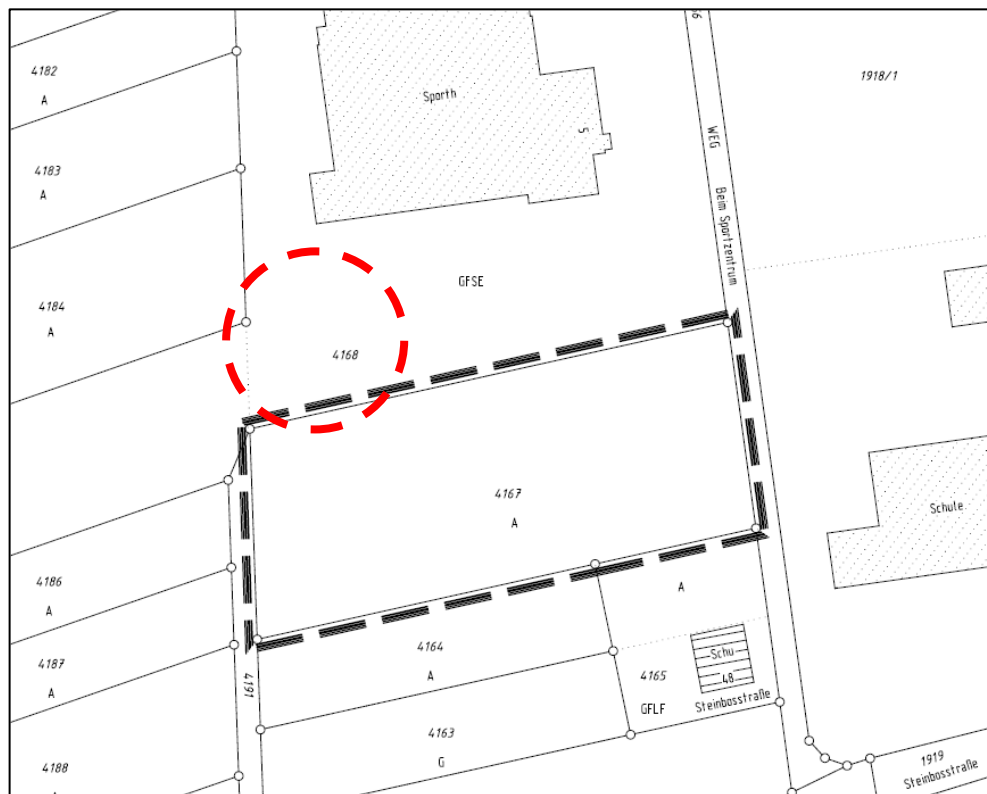


Dipl.-Biol.  
Ralf Schreiber  
Washingtonallee 33  
89231 Neu-Ulm  
Tel. 0731 / 72 90 651  
Fax 032 / 123 928 946  
mobil 0163 / 71 69 073  
bio.buero@gmx.de

22.06.2021

## Ausgangssituation

Die Gemeinde Nellingen plant am westlichen Ortsrand auf Flurstück 4167, westlich der Schule und südlich der Sporthalle, einen neuen Kindergarten (Abb. 1).



**Abb. 1: Standort des geplanten Kindergartens auf Flurstück 4167.**

Quelle: Büro Wassermüller, Stand 19.4.2021; zusätzlich wird noch eine Fläche links oben (Kreis) überplant.

Da nicht auszuschließen war, dass in diesem Bereich – bzw. insbesondere in der Umgebung – nach § 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützte Arten vorkommen könnten, müssen Beeinträchtigungen bzw. Veränderungen der Lebensräume solcher Arten durch die Planungen, auch wenn diese außerhalb des überplanten Bereichs wirken, geprüft werden, um nicht gegen die Verbote des § 44 BNatSchG zu verstoßen.





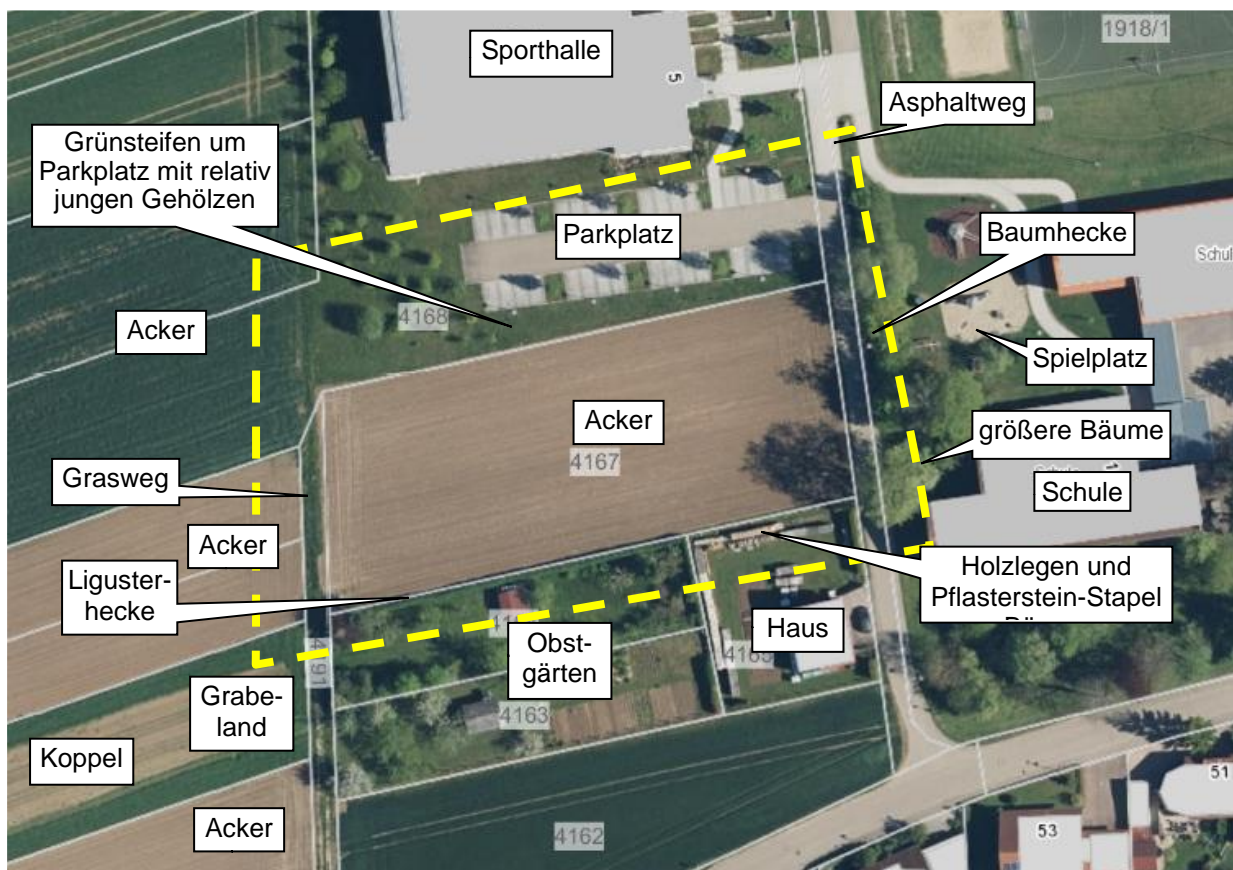
### Durchgeführte Arbeiten

Die artenschutzrechtliche Bearbeitung erfolgt aufgrund der sehr einfachen und übersichtlichen Strukturen durch eine einmalige Begehung in Verbindung mit einem „Worst-case-Szenario“, bei dem alle nach § 44 BNatSchG relevanten Arten, für die potenzielle Habitatstrukturen vorhanden sind (bzw. sich solche Strukturen in absehbarer Zeit entwickeln können), als tatsächlich auch vorkommend gewertet werden.

Die Fläche wurde dazu am 21.4.2021 spätnachmittags bei sonnig-trockener Witterung einschließlich der Umgebung begangen. Dabei wurden alle potenziellen Habitatstrukturen erfasst (s. Abb. 2).

### Ergebnisse

Die überplante Fläche ist ein Acker, der randlich mit schmalen Grasstreifen eingefasst ist (Abb. 2-6). Er wird im Norden vom Parkplatz der Sporthalle, im Osten vom Asphaltweg „Beim Sportzentrum“, im Süden von Privatflächen mit Hecken und Holzlegen und im Westen von einem Grasweg begrenzt. Im Umfeld befinden sich diverse bebaute Grundstücke und teilweise relevante Strukturen (v. a. Gehölze), im Westen folgt die freie Feldflur (Abb. 7).



**Abb. 2: Untersuchter Bereich mit relevanten Strukturen.**  
Luftbild: RIPS der LUBW.



Abb. 3: Überplante Fläche, Südteil, Blick von Ost nach West.



Abb. 4: Überplante Fläche, Ostteil, links die Baumhecke nördlich der Schule.



Abb. 5: Überplante Fläche, Nordteil, Blick von West nach Ost.



Abb. 6: Überplante Fläche, Westteil, im Hintergrund die Gärten.



Abb. 7: Die „Lücke“ in der aktuellen Bebauung des Ortsrands ist von Südwesten her kaum erkennbar.

### Beobachtete Arten

Beobachtet bzw. verhört wurden am 21.4.2021 folgende Vogelarten (primär im Umfeld der überplanten Fläche):





Amsel, Blaumeise, Buchfink, Elster, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Rabenkrähe, Stieglitz, Wacholderdrossel, Zilpzalp.

### Weitere mögliche Artvorkommen

Auf der überplanten Fläche selber sind einerseits nutzungs- andererseits störungsbedingt keine relevanten Artvorkommen im Sinne dauerhaft oder regelmäßig genutzter Habitate (bei Vögeln: Nester) zu erwarten. Gehölze, Hecken und Gebäude bilden aufragende Kulissen, von denen Offenland- bzw. Ackervogel-Arten wie Feldlerche oder Kiebitz bis über 100 m Abstand halten; da die überplante Fläche sehr schmal ist, ist davon auszugehen, dass sie von Offenland-Arten vollständig gemieden wird. Sie kommt lediglich als Nahrungshabitat für diverse Vogelarten in Frage.

Über diese Bedeutung für Vögel hinaus kommt die überplante Fläche derzeit sehr theoretisch auch als Fledermaus-Jagdhabitat in Frage.

Weitere relevante Artvorkommen sind entweder auszuschließen oder wenn, dann nur episodisch möglich, und die Fläche ist als Habitat dazu nicht essenziell oder wichtig genug.

### Wirkung des Vorhabens

- Konflikt Überbauung (Flächenentzug):

Durch die geplante Bebauung mit ihrer Infrastruktur und die damit verbundene Versiegelung der Flächen verschwinden Lebensräume streng geschützter Arten.

→ Aufgrund der aktuellen Nutzung der Fläche als Acker sind überwiegend nur Nahrungshabitate vorhanden; für Fledermäuse und Vögel sind diese Verluste sicher nicht relevant. Essenzielle Lebensräume können ausgeschlossen werden.

- Konflikt Struktur- und Nutzungsänderung:

Durch die Baumaßnahmen werden (potenzielle) Teil-Lebensräume von Arten entfernt bzw. so verändert, dass sie von diesen Arten hinterher nicht mehr oder nur noch eingeschränkt nutzbar sind.

→ Es entfallen Nahrungsflächen für Arten auf der überplanten Fläche. Dies ist aufgrund der Acker-Nutzung für alle Arten kaum relevant.

- Konflikt Veränderung abiotischer Faktoren:

Durch die Bebauung etc. nehmen die xerothermen Verhältnisse kleinflächig zu, ebenso steigt die Versiegelung von Böden mit allen negativen Konsequenzen.

→ Betrifft weitgehend nur Jagd- bzw. Nahrungshabitate von Arten, dann nicht relevant.

Angrenzende Flächen werden verschattet.

→ Ebenfalls für keine Art relevant.

- Konflikt Mortalität durch Barriere- / Fallen-Wirkung:

Das Problem Vogelschlag (Kollisionen von Vögeln mit Fensterscheiben bzw. Verglasungen) ist zu beachten.



→ Ist durch Vermeidungsmaßnahmen minimierbar.

- Konflikt Störungen / Emissionen:

Durch Baumaßnahmen und Betrieb können auf den Flächen und in deren Umgebung lebende und/oder vorbeiwandernde Tiere durch Lärm, Vibrationen, künstliches Licht u. ä. gestört werden.

→ Ist durch die Vorbelastungen Ackernutzung und Siedlungsrandlage von untergeordneter Bedeutung bzw. kann für Heckenvögel durch entsprechende Maßnahmen minimiert werden.

### Vorbelastungen aus Artenschutz-Sicht

Der überplante Bereich ist durch die Ackernutzung und die unmittelbare Lage am bzw. „im“ Siedlungsrand mit seinen diversen Störungen als Lebensraum weitestgehend ungeeignet.

### Vermeidungsmaßnahmen

Maßnahmen, um eine Tötung oder Verletzung einzelner Individuen (oder Gelegen), eine erhebliche Störung oder einen Verlust von essenziellen Lebensräumen zu vermeiden.

Da in den Hecken und Gehölzen im Umfeld überall Vögel brüten können, darf der Beginn der Baumaßnahmen nicht in der Vogelbrutzeit erfolgen (d. h. nicht zwischen März und Juli), da sonst Nester mit Eiern oder Jungvögeln verlassen werden könnten.

In diesem Zeitraum kann theoretisch dennoch gebaut werden, aber nur dann, wenn vorab geprüft und bestätigt wird, dass in den Gehölzen keine Vögel brüten.

Eckverglasungen, (begrünte) verglaste Dachterrassen, gläserne Verbindungsgänge und -tunnel sowie (Lärm-) Schutz- und Balkonwände aus Glas, aber auch stark spiegelnde Flächen stellen latente Gefahren für Vögel dar, da diese die transparente Scheibe, durch die die dahinterliegende Landschaft sichtbar ist, bzw. durch die Spiegelung das Hindernis an sich nicht erkennen. Deshalb sind beim Neubau des Kindergartens derartige Elemente zu vermeiden oder verpflichtend nichttransparente Markierungen, Muster, Netze oder Gitter in ausreichend engem Abstand anzubringen (vgl. BAYLFU 2019). Sichtbare Muster können direkt in das Glas geätzt oder per Siebdruck aufgebracht, Scheiben per Sandstrahlung partiell mattiert werden. Auch halbtransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine oder farbiges Glas bieten oftmals geeignete, vogelsichere Alternativen. [Zu beachten ist, dass Vogel-Silhouetten (z. B. Aufkleber) nicht geeignet sind und auch so genanntes „Vogelschutzglas“ teilweise unwirksam ist!]

### Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Sind bei Umsetzung aller Vermeidungsmaßnahmen nicht erforderlich.

### Artenschutzrechtliche Bewertung

Von dem geplanten Kindergarten können nur die im Umfeld vorkommenden Vögel betroffen sein.



§ 44 (1) 1 BNatSchG – Schädigungsverbot von Individuen:

In Verbindung mit den o. g. Vermeidungsmaßnahmen ist nicht zu erwarten, dass relevante Arten durch die Baumaßnahmen oder den späteren Betrieb verletzt oder getötet werden.

§ 44 (1) 2 BNatSchG – Störungsverbot:

Erhebliche Störungen durch die geplanten Baumaßnahmen auf Vögel (oder andere relevante Arten) primär im Umfeld sind bei Berücksichtigung der zeitlichen Beschränkungen nicht zu erwarten. Verbleibende Störungen sind, wenn überhaupt, sicher zu gering, um sich auf Populationsebene messbar auszuwirken.

§ 44 (1) 3 BNatSchG – Schädigungsverbot von Habitaten:

Durch die o. g. Maßnahmen können „Fallen“ oder Barrieren ausgeschossen werden, sodass dieses Verbot nicht verletzt wird.

Gutachtliches Fazit

Durch den geplanten Kindergarten in Nellingen sind die meisten lokalen Populationen der derzeit dort vorkommenden bzw. möglichen streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten bzw. ihre Lebensstätten nicht oder nur unerheblich betroffen. Für Vögel sind spezifische Vermeidungsmaßnahmen (Brutzeitenbeschränkung, Vermeidung transparenter oder spiegelnder Glasflächen) erforderlich, um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG zu verstoßen. In Verbindung mit diesen Maßnahmen ist der B-Plan aus der Sicht des speziellen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG genehmigungsfähig.

Literatur

BAYLFU = BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2019): Vogelschlag an Glasflächen. Umwelt-Wissen – Natur. – Augsburg, pdf, 10 S.

## Satzungsausfertigung

GEMEINDE: NELLINGEN  
GEMARKUNG: NELLINGEN  
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



# SATZUNGEN

über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet

## „Kindergarten“

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) m.W.v. 23.07.2021 in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m. W. v. 01.08.2019 und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020

hat der Gemeinderat der Gemeinde Nellingen in seiner öffentlichen Sitzung vom 25.10.2021 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „**Kindergarten**“ als **Satzungen** beschlossen.

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des Ingenieurbüros WASSERMÜLLER ULM GmbH vom 17.05.2021/ 19.07.2021/ 25.10.2021 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzungen.

### § 2

#### Bestandteile der Satzungen

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Kindergarten“ bestehen aus:

- 1) Lageplan des Ingenieurbüros WASSERMÜLLER ULM GmbH vom 17.05.2021/ 19.07.2021/ 25.10.2021
- 2) Textliche Festsetzungen – planungsrechtlicher Teil vom 17.05.2021/ 19.07.2021/ 25.10.2021
- 3) Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO vom 17.05.2021/ 19.07.2021/ 25.10.2021
- 4) Begründung vom 17.05.2021/ 19.07.2021/ 25.10.2021
- 5) Umweltbericht des Prof. Arno S. Schmid + Manfred Rauh Landschaftsarchitekten GmbH vom 01.07.2021
- 6) Artenschutzgutachten des Bio-Büro Schreiber vom 22.06.2021

### § 3

#### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, werden auf Grund von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO getroffenen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften „Kindergarten“ Ziffer 2.1 bis 2.4 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, 26.10.2021

**Jung, Bürgermeister**

Hinweise:

Dieser Bebauungsplan mit Begründung und Satzungsbeschluss sowie die örtlichen Bauvorschriften werden ab dem 22.11.2021 im Rathaus der Gemeinde Nellingen, Schulplatz 17, 89191 Nellingen zu den ortsüblichen Öffnungszeiten 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 nach Ablauf des Kalenderjahres 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 des Bebauungsplanes 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 des Bebauungsplanes bzw. der Satzung gegenüber der Gemeinde Nellingen 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, 26.10.2021

**Jung, Bürgermeister**

GEMEINDE: NELLINGEN

GEMARKUNG: NELLINGEN

KREIS: ALB-DONAU-KREIS



## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### **„KINDERGARTEN“**

vom 26.10.2021

#### **1 Rechtsgrundlage**

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (§ 10a BauGB).



## **2 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Zum Bebauungsplan „Kindergarten“ wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt um die Umweltauswirkungen der einzelnen Schutzgüter zu ermitteln und in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Folgende Schutzgüter wurden geprüft: Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Klima, Luft, Landschaftsbild und Erholung, Mensch, Kultur- und Sachgüter.

Zur Ermittlung des Eingriffs wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durchgeführt. Weiterhin wurde zur Prüfung des Artenschutzes eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Der ermittelte Eingriff wird durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.

Die Umweltprüfung führte zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung der getroffenen Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen der Eingriff ausgeglichen werden kann und somit keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## **3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### **3.1 Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde entsprechend den Vorschriften des BauGB durchgeführt.

Während der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Die eingegangene Stellungnahme wurde ausgewertet und im Gemeinderat beraten, abgewogen und entsprechend des Abwägungsergebnisses berücksichtigt. Auf die Zusammenstellung der Stellungnahmen in der Abwägungstabellen sowie der Abwägungsergebnisse wird verwiesen.

### **3.2 Behördenbeteiligung**

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend den Vorschriften des BauGB durchgeführt.

Von den Behörden und Träger öffentlicher Belange gingen während der frühzeitigen Beteiligung sowie der Auslegung Stellungnahmen ein.

Die eingegangene Stellungnahme wurde ausgewertet und im Gemeinderat beraten, abgewogen und entsprechend des Abwägungsergebnisses berücksichtigt.

Auf die Zusammenstellung der Stellungnahmen in der Abwägungstabellen sowie der Abwägungsergebnisse wird verwiesen.

## **4 Abwägung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

### **4.1 Alternativen im Bestand**

Die Gemeinde Nellingen weist einige innerörtliche Baulücken auf. Diese sind in Privateigentum und können derzeit nicht von der Gemeinde erworben werden oder eignen sich aufgrund der Lage und Größe nicht für einen Kindergarten.

### **4.2 Alternativen im Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist östlich der Schule eine Fläche für Gemeinbedarf vorgesehen. Diese Fläche kann derzeit nicht von der Gemeinde erworben werden, weshalb der dringend benötigte Kindergarten westlich der Grundschule angesiedelt werden soll. Die Inanspruchnahme der Fläche am Ortsrand ist erforderlich.

Aufgestellt:

Ulm, den 26.10.2021

Nellingen, den 26.10.2021

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

**Bürgermeisteramt Nellingen  
Jung, Bürgermeister**