STADT: ERBACH

GEMARKUNG: RINGINGEN

KREIS: ALB-DONAU-KREIS

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Mischgebiet südlich Oberdischinger Straße“

Entwurf: 04.12.2017
Stand: 18.11.2019

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

1. Erfordernis zur Planaufstellung

1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

Anfang der achtziger Jahre wurde mit der Entwicklung des Gewerbegebiets in Ringingen begonnen. Mit den Bebauungsplänen „Obere Wiesen“, „Obere Wiesen II“ und „Obere Wiesen-Erweiterung“ wurde das Gebiet über die Jahre entwickelt.

Mit der Überplanung des Gebietes „Obere Wiesen II“ im Jahre 2005 wurde ein Rahmenplan erstellt in dem aufgezeigt wurde wie das Entwicklungspotential der Gewerbeflächen südlich der Straße „Wiesengraben“ zukünftig erschlossen werden kann. Der Rahmenplan sieht eine Haupterschließungsstraße als südliche Parallelstraße zur Straße „Wiesengraben“ vor. Diese Straße bindet als 4. Ast am Kreisverkehrsplatz Oberdischinger Str./Wiesengraben an und mündet ca. 300 m östlich am Donaurieder Weg wieder in die K 7425.

Für die ehemalige Hofstelle Oberdischinger Str. 21 wurde im Bebauungsplan „Obere Wiesen“ - rechtskräftig 19.10.1983 - ein Dorfgebiet ausgewiesen. Diese Hofstelle wurde zwischenzeitlich veräußert, abgerissen und mit einer Lagerhalle bebaut.

Rahmenplan aus dem Jahre 2005

Für die noch unbebaute Restfläche des Flst. 541/1 liegt eine Bauvoranfrage für ein Wohngebäude einschl. einer gewerblichen Nutzung bei der Stadt Erbach vor. Diese Teilfläche befindet sich im unbeplanten Außenbereich. Aufgrund dessen musste die Bauvoranfrage abgelehnt werden.

Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich das Anwesen Oberdischinger Str. 23. Das Anwesen wurde in den 60er Jahren als landwirtschaftlich privilegierter Betrieb im Außenbereich genehmigt. Momentan findet auf dem Betrieb keine Tierhaltung mehr statt. Der Immissionsradius aus der genehmigten Tierhaltung hat jedoch weiterhin Bestand.

Die Hofstelle soll zukünftig aufgegeben werden, da sich kein Betriebsnachfolger findet. Die Eigentümerfamilie möchte das Anwesen unter den drei Kinder aufteilen und als Wohn- und Gewerbefläche zukünftig nutzen. Dies widerspricht dem derzeitigen Baurecht (Außenbereich).

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es notwendig, einen qualifizierten, rechtskräftigen Bebauungsplan für das Gebiet „Mischgebiet südlich Oberdischinger Straße“ zu erstellen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Ausweisung des Mischgebiets „südlich Oberdischinger Straße“ soll die Bebauung von ca. 0,84 ha Außenbereichsfläche durch eine Wohnnutzung und nicht wesentlich störendes Gewerbe ermöglicht werden. Der östliche Teil des Geltungsbereiches mit einer Fläche von ca. 0,43 ha ist bereits als Dorfgebiet überplant. Innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens erfolgt die rechtliche Anpassung an die tatsächliche bauliche Umsetzung in Form eines Gewerbegebietes. Im Bereich des westlichen Teils soll die ungenutzte Althofstelle im Sinne von § 1a Nr. 2 BauGB durch die vorliegende Planung wiedernutzbar gemacht werden und damit ein Eingriff in weitere landwirtschaftliche Flächen vermeiden werden.
Zudem soll mit der vorliegenden Planung die rechtliche Absicherung für den Bau einer neuer Zufahrt zu den zukünftigen gewerblichen Entwicklungsflächen geschaffen werden. Weiteres Ziel der Planung ist es die Flächen für die Anlage eines Gehwegs entlang der Kreisstraße in Richtung Westen zu sichern.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Beschreibung des Geltungsbereichs

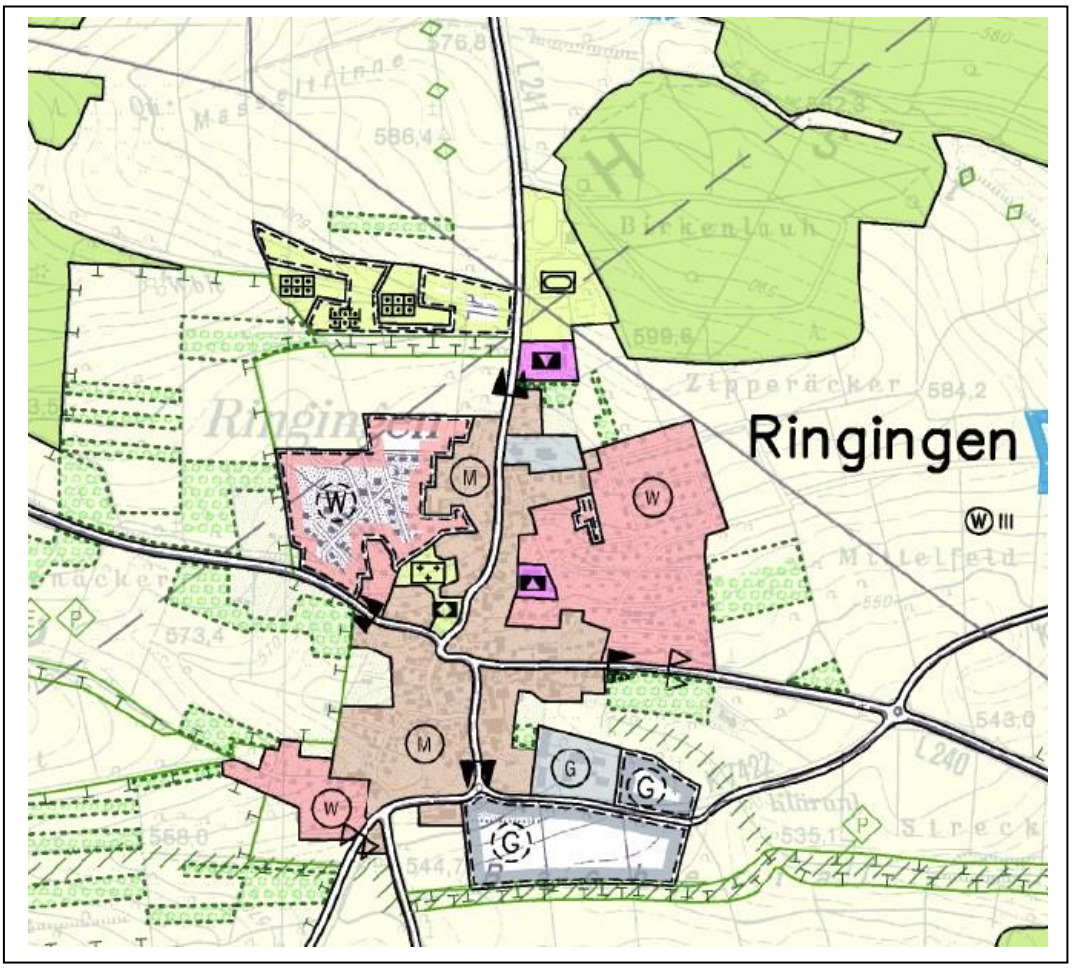
Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Ringingen. Es wird im Norden durch die K 7425 begrenzt. Im Osten bildet der Feldweg Flst. 542/1 die Abgrenzung. Im Westen bildet die um 5 m nach Westen versetzte Giebelwand des Wohnhauses 23 die Begrenzung des Plangebietes. Die südliche Begrenzung bildet eine um 2,5 m parallele Linie zur südlichen Wand des ehemaligen Stallgebäudes Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha.

2.2 Topographie

Das zu überplanende Gebiet fällt von Norden (NN 555,00 m) nach Süden (NN 545,00 m) ab.

3. Einordnung in die übergeordnete Planung

Ausschnitt Flächennutzungsplan:



Das Plangebiet entwickelt sich aus dem genehmigten Flächennutzungsplan. Der östliche Teil (Flst. 541/1) ist als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Das westlich angrenzende Flst. 540 bzw. dessen Teilflächen innerhalb des Plangebiets sind als gemischte Bauflächen ausgewiesen.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Planungsrecht

Der östliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplan „Obere Wiesen“. Der westliche Teil liegt im unbeplanten Außenbereich.

4.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich mit Ausnahme der Wege und Verkehrsflächen im Privateigentum.

4.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III B des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes Ringingen-Zippenäcker.

4.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete im Sinne von § 20 BNatSchG bzw. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (Natura 2000) sind von der Planung nicht direkt und auch im weiteren Umfeld nicht betroffen.

4.5 Sonstige Schutzgebiete

Weitere Schutzgebiete (z. B. Überschwemmungsgebiet, Hochwassergefahren etc.) sind von der Planung nicht betroffen.

5. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs

Auf dem Flurstück Nr. 541/1 wurde vom Eigentümer vor kurzem eine neue Lagerhalle für den Gewerbebetrieb/Handwerksbetrieb errichtet, die bislang ungenutzte Althofstelle wurde bereits abgerissen. Die Restfläche des Flurstücks wird als Grünfläche genutzt.
Das Flurstück Nr. 540 ist im nordöstlichen Teil mit einem Aussiedlerhof als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich bebaut. Dieser wird aus Altersgründen nicht mehr betrieben bzw. landwirtschaftlich genutzt.

Der Feldweg Flst. 540/1 ist ein landwirtschaftlicher Feldweg. Das Flst. 49/4 ist Teil der Verkehrsflächen der Kreisstraße bzw. der dazu gehörenden Gehwege und Böschungen.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Kreisstraße K 7425 als „Oberdischinger Straße“ im Westen und als „Wiesengraben“ im Osten.
Im Osten grenzt das rechtskräftig festgesetzte Gewerbegebiet „Obere Wiesen II“ an.
Im Süden und Westen grenzt der unbeplante Außenbereich an bzw. die offene landwirtschaftliche Feldflur an.

6. Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird verkehrlich über die „Oberdischinger Straße“ und den „Wiesengraben“ erschlossen. Die Optionsfläche für eine mögliche spätere Erweiterung der Verkehrsfläche ermöglicht über einen 4. Ast an dem Kreisverkehrsplatz die Erschließung der zukünftigen südlich gelegenen Gewerbegebietsflächen zu erschließen.
Östlich des Kreisverkehrsplatzes befindet sich die Kreisstraße straßenrechtlich im Innenbereich. Somit sind direkte Grundstückszufahrten zulässig. Westlich des Kreisverkehrs sind i. d. R. keine Grundstückszufahrten auf die Kreisstraße zulässig da sich die Straße hier im Außenbereich befindet. Für die Erschließung der drei westlichen Baugrundstücke soll deshalb die bestehende Zufahrt des Anwesens auf die Kreisstraße als gemeinschaftliche Zufahrt dienen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen wird getrennt gesammelt und in eine oberirdische Mulde auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist über eine mindestens 0,30 m stark belebte Bodenzone vorzunehmen. Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind nicht zulässig. Es ist ein Volumen von mindestens 4,0 m³/100 m² Dachfläche und eine Sohlfläche von mindestens 9,0 m²/100 m² Dachfläche bereitzustellen. Für extensiv begrünte Dächer können die genannten Angaben halbiert werden. Damit eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke ausgeschlossen werden kann, ist ein Notüberlauf vorzusehen, der an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden muss.
Das anfallende Niederschlagswasser der Hof- und Straßenflächen sowie das Schmutzwasser werden getrennt gesammelt und über neue Kanäle in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird durch das öffentlichen Wasserversorgungsnetz gewährleistet.

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation erfolgt durch den Ausbau der Netze der EnBW und der Deutschen Telekom.

7. Begründung der Plankonzeption

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Ausweisung eines „Mischgebietes“ im Sinne von § 6 BauNVO entspricht den Anforderungen der zukünftigen Nutzungen. Das Mischgebiet ermöglicht sowohl eine Wohnnutzung wie auch eine gewerbliche Nutzung.

Durch die Änderung des ausgewiesenen „Dorfgebietes“ zum „Gewerbegebiet“ ist die Verträglichkeit der Gebietscharaktere mit dem angrenzenden Gewerbegebiet im Osten und dem Dorfgebiet im Norden gewährleistet. Zudem entspricht dieser Gebietstyp der Nutzung, welche sich auf dem Grundstück entwickelt hat (genehmigte Lagerhalle für Gewerbebetrieb).

8. Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

Derzeit wird der größte Teil des Plangebietes als Gewerbefläche oder als Hofstelle genutzt. Die unbebauten Teilflächen des Flurstücks Nr. 541/1 werden als Grünflächen genutzt. Gemäß § 1 a und § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Laufe des Verfahrens ein Umweltbericht erstellt, in dem die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht liegt als Anlage bei. Der erforderliche Ausgleich von **2.882 m²** wird in Abstimmung mit den betroffenen Grundstücksbesitzern anteilsmäßig wie nachfolgend beschrieben aufgeteilt.

<u>Maßnahme A: Ausgleich Mack:</u>

Anlegen einer Streuobstwiese auf Flst. 2005, Gemarkung Ringingen ergibt einen Ausgleich von 1.090 m².

<u>Maßnahme B: Ausgleich Kunst/Hagmann:</u>

Anpflanzen eines Strauchsaums am Waldrand auf dem Flurstück 1290, Gemarkung Pappelau gleicht den Eingriff von 843 m² aus.

<u>Maßnahme C: Ausgleich Stadt Erbach:</u>

Ökokontofläche 5 - Baumreihe und Bienenweide mit Zauneidechsenhabitat Schelmenäcker auf den Flurstücken 1184/3 und 1184/1 ergibt einen Ausgleich von 949 m².

Artenschutz

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt. Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

Das Vorhabensgebiet wurde auf Lebensräume für Fledermäuse, Vögel und die Zauneidechse kontrolliert. Es konnten lediglich geeignete Strukturen für die Artengruppe Vögel festgestellt werden. Geeignete Habitate für Fledermäuse und Zauneidechsen finden sich im Vorhabensgebiet nicht. Es kann davon ausgegangen werden, dass unter Beachtung der konfliktvermeidenden Maßnahmen durch das geplante Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

9. Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Durch die Planänderung wird der bestehende Bebauungsplan im Osten an die tatsächliche Nutzung angepasst. Für den bestehenden Betrieb entsteht damit Rechtssicherheit. Gleichzeitig kann durch die Plangebietsänderung und –erweiterung im Zuge einer Nachverdichtung auf dem Grundstück des bestehenden Betriebes und anstelle des Aussiedlerhofes das Wohnen und eine gewerbliche Entwicklung ermöglicht werden.

Das landwirtschaftliche Wegenetz bleibt nahezu unberührt bzw. die Zufahrtsmöglichkeiten durch die Realisierung des neuen Abzweigs vom Kreisverkehr nach Süden beibehalten. Generell sind keine Nachteile auf Dritte zu erwarten.

Aufgestellt:

Ulm, 04.12.2017/ 18.11.2019

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO

Erbach, 04.12.2017/18.11.2019

Bürgermeisteramt Erbach
Gaus, Bürgermeister