

STADT: ERBACH  
GEMARKUNG: RINGINGEN  
KREIS: ALB-DONAU-KREIS

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

# „Mischgebiet südlich Oberdischinger Straße“

Entwurf: 04.12.2017  
Stand: 04.12.2017

### ***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 Gebiets „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 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 60 er 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 der 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 Mischgebiet „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. 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**

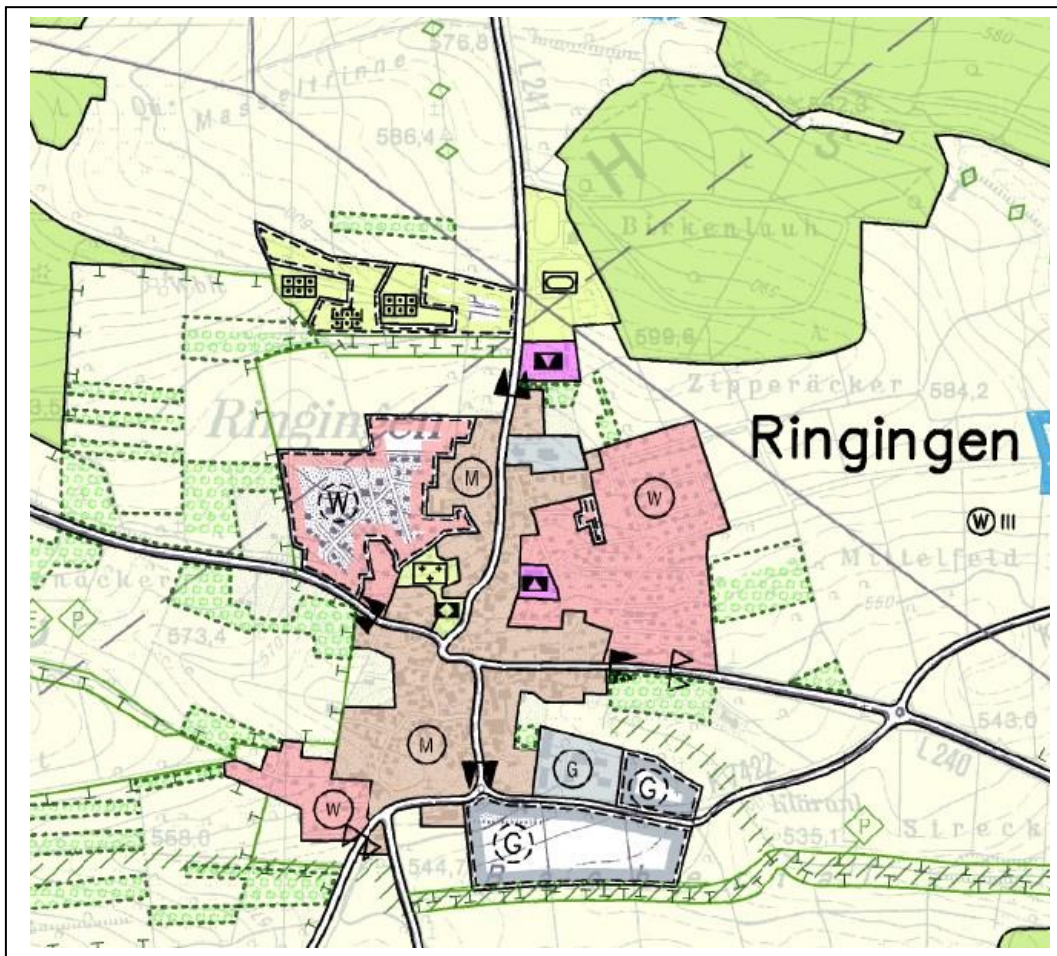
Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Ringingen. Es wird im Norden durch die K 7425 begrenzt. Im Osten bildet der Feldweg Flst. 542/1 die Abgrenzung. Im Westen bildet die um 5 m nach Westen versetzte Giebelwand des Wohnhauses 23 die Begrenzung des Plangebietes. Die südliche Begrenzung 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 zum größten Teil 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. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes bzw. die Fortschreibung wird erforderlich.

## **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 „Oberdisinger 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 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> Dachfläche und eine Sohlfläche von mindestens 9,0 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> 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 wird im Laufe des Verfahrens ein Umweltbericht erstellt, in dem die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet 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

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**

Erbach, 04.12.2017

**Bürgermeisteramt Erbach  
Gaus, Bürgermeister**