

GEMEINDE ALERHEIM
LANDKREIS DONAU-RIES

BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET FESSENHEIMER STRASSE
2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
MIT AUSGLEICHSBEBAUUNGSPLAN“

BEGRÜNDUNG TEIL 1
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

BEGRÜNDUNG TEIL 2
UMWELTBERICHT gem. § 2 Abs. 4
und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

VORABZUG



MOSER + ZIEGELBAUER
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU GMBH
MITTLERE GERBERGASSE 2
86720 NÖRDLINGEN

CORNELIA SING
DIPL.-ING. (FH)
LANDSCHAFTSPANUNG
STETTINER RING 18
86405 MEITINGEN

11. FEBRUAR 2020

**Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Fessenheimer Straße 2. Änderung und Erweiterung
mit Ausgleichsbebauungsplan“**

Teil 1: Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- 1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes**
- 2. Bezug zum Flächennutzungsplan**
- 3. Geltungsbereich**
- 4. Bestand**
- 5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**
- 6. Erschließung**
 - 6.1 Fließender Verkehr**
 - 6.2 Fußgänger**
 - 6.3 Ruhender Verkehr**
 - 6.4 Ver- und Entsorgung**
- 7. Grünordnerische Belange**
- 8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- 9. Gestaltungsvorstellungen**
- 10. Schallschutz**
- 11. Realisierung**
- 12. Erschließungskosten**

Teil 2: Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

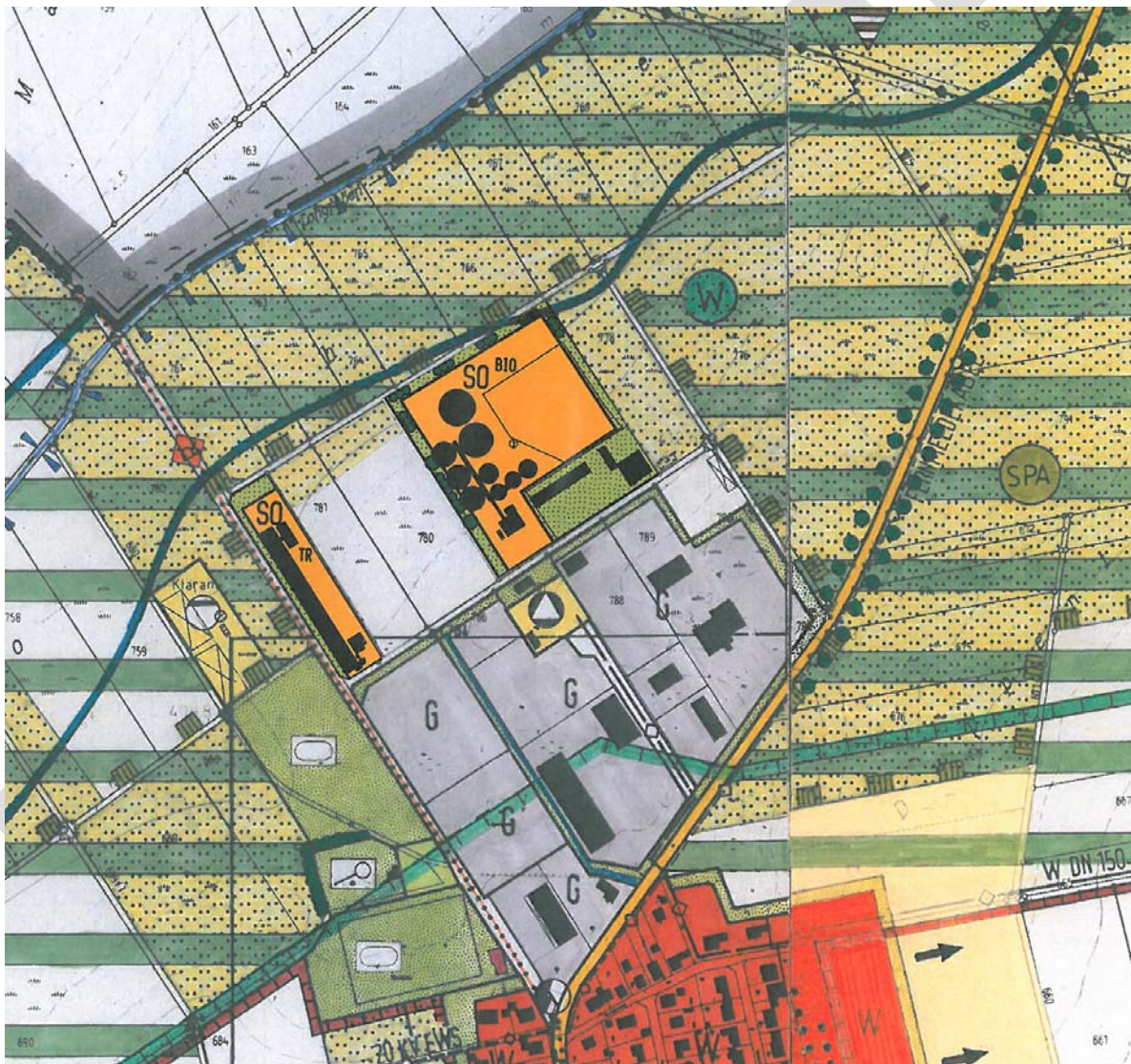
Teil 1: Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

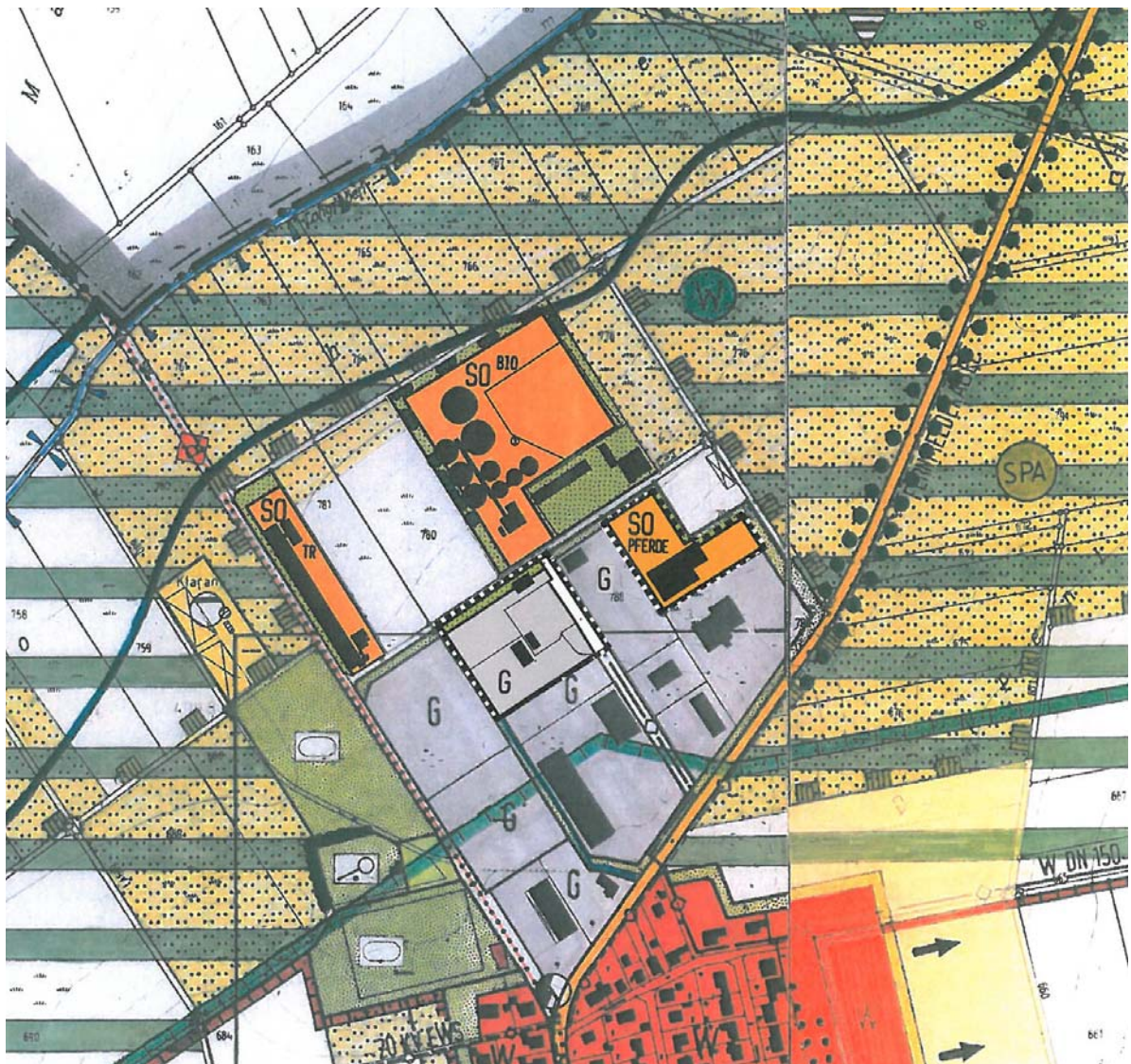
Die Gemeinde Alerheim benötigt eine Ausweichfläche für den Trainingsplatz, weil die bisherige Fläche nicht mehr den Anforderungen entspricht. Durch diese notwendige Verlagerung des bestehenden Trainingsplatzes besteht die Möglichkeit, die bisherige Fläche des Trainingsplatzes und die nördlich angrenzende Fläche als gewerbliche Bauflächen auszuweisen, was im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Abrundung des Gewerbegebietes bereits so enthalten ist.

2. Bezug zum Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Alerheim weist die Flächen derzeit als gewerbliche Bauflächen und als Fläche für die Abfallentsorgung aus. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.



Flächennutzungsplan Bestand



5. Änderung des Flächennutzungsplans

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden: von den Fl.-Nr.: Teilfläche (TF) 757 (Flurweg), TF 698 (Flurweg), Fl.-Nr. 782, Fl.-Nr. 781, Fl.-Nr. 780, TF 779, Fl.-Nr. 790
- im Osten: von den Fl.-Nr.: TF 782, TF 783 (Flurweg), Fl.-Nr. 790, TF 777 (Flurweg), TF 774 (Fessenheimer Straße)
- im Süden: von den Fl.-Nr.: TF 777 (Flurweg), TF 774/2 u. TF 774/1 (Fessenheimer Straße), TF 46 (Hauptstraße)
- im Westen: von den Fl.-Nr.: TF 46 (Hauptstraße), TF 774/1 (Fessenheimer Straße), TF 698/2 (Hauptstraße), Fl.-Nr. 686 (Flurweg), Fl.-Nr. 687/1, TF 687.

jeweils Gemarkung Alerheim.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flur-Nr.:

789/1, 789/2, 788/5, 783, 788/4, 788, 788/3, 788/2, 786, 786/1, 786/2, 786/4, 787, 786/3, 680/1, 784, 681, 681/1, 681/2, 681/3 und die Teilflächen der Fl.-Nr. 777, 774/2, 774/1, 46, 698/2, 698, 687.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt: 97203 m².

Im Norden und im Osten des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Westen liegen der bestehende Sportplatz und landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden grenzen Wohnbauflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im Norden befinden sich eine bestehende Anlage zur Klärschlamm-trocknung sowie eine bestehende Biogasanlage.

Die östliche und teilweise die südliche Grenze des Geltungsbereichs bilden den Ortsrand.

Im mittleren, südlichen und östlichen Teil des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes gilt bis zu seiner Genehmigung der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fessenheimer Straße Änderung und Erweiterung mit Ausgleichsbebauungsplan“. Dieser Bebauungsplan verliert nach der Genehmigung des vorliegenden Bebauungsplans seine Rechtskraft.

4. Bestand

Der Geltungsbereich ist ein annähernd ebenes, bis auf den westlichen Bereich bereits bebautes Gelände.

Die Erweiterungsfläche im westlichen Bereich wird derzeit im Süden als Trainingsplatz genutzt, der nördliche Teil ist eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Flächen des Geltungsbereiches sind der beabsichtigten Nutzung entsprechend als Gewerbegebiet und als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung“ ausgewiesen.

Gewerbegebietsflächen:

Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden nicht ausnahmsweise zugelassen, weil sie von Seiten der Gemeinde in diesem Gebiet unerwünscht sind.

Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sind nur in den weiter von der Biogasanlage entfernten Bereichen GE 1 und GE 2 zugelassen.

Analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fessenheimer Straße Änderung und Erweiterung“ werden eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine der dörflichen Umgebung entsprechende reduzierte Geschosflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung“:

Das Sondergebiet dient der Nutzung für Pferdehaltung. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind aufgrund der Nähe zur Biogasanlage nicht zugelassen. Grund- und Geschosflächenzahl werden mit einem Wert von jeweils 0,8 so wie auf den Gewerbegebietsflächen festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf über 50 m betragen.

Dies wird so festgesetzt, weil im Bestand bereits einige Gebäude länger als 50 m sind und die offene Bauweise mit ihrer Beschränkung auf die maximale Länge von 50 m somit im Vergleich zum Bestand eine zu starke Einschränkung für die Bauwerber bedeuten würde.

Der seitliche Grenzabstand wird festgesetzt, weil hier kein geschlossener Straßenraum erforderlich ist und die Bebauung sonst auch zu dicht werden würde.

Lediglich in dem kleinen Teilbereich im Osten des Geltungsbereichs, in dem Salzsilos mit einer größeren Wandhöhe zugelassen sind, ist die offene Bauweise festgesetzt, weil hier Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m keinen Platz haben.

6. Erschließung

6.1 Fließender Verkehr

Der Geltungsbereich wird über die Fessenheimer Straße und zwei davon abzweigende Straßen erschlossen. Die westliche dieser beiden Straßen wird noch ausgebaut.

6.2 Fußgänger

Entlang des östlichen Erschließungsstichs und entlang der Fessenheimer Straße sind im Bestand Gehwege vorhanden.

6.3 Ruhender Verkehr

Nach der Stellplatzverordnung sind Stellplätze in ausreichender Zahl auf dem jeweiligen privaten Grundstück herzustellen.

Bei Bedarf kann zusätzlich auch entlang der Erschließungsstiche geparkt werden.

6.4 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Das Baugebiet ist an die im Bestand vorhandene Wasserversorgung der Bayer. Rieswasserversorgung angeschlossen, ggf. sind Netzerweiterungen vorzunehmen.

Abwasserbeseitigung

Das Gesamtgebiet wird über ein Trennsystem entwässert. Zur Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage ist, wo dies möglich ist, unverschmutztes Niederschlags- und Oberflächenwasser zu versickern.

Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Netzgesellschaft Ostwürttemberg DonauRies GmbH. Das Gebiet ist an die vorhandene Versorgungsanlage angeschlossen. Erforderliche Netzerweiterungen sind vorzunehmen. Das Gebiet wird mit Erdgas durch die Erdgas-Schwaben erschlossen. Erforderliche Netzerweiterungen sind vorzunehmen.

7. Grünordnung

Das Gewerbegebiet wird zur Einbindung in die Landschaft eingegrünt. Die Erweiterung des Gewerbegebietes wird auf der Westseite mit einer Einzelbaumreihe eingegrünt und auf der Nordseite durch eine lockere Heckenstruktur abgeschlossen.

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes und Trainingsplatzes verläuft ein verrohrter Graben. Durch die 2. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes, aufgrund der erforderlichen Neugestaltung des Trainingsplatzes, kann der bisher verrohrte Graben geöffnet werden.

Die Ausgleichsfläche ist im nord-westlichen Geltungsbereich zum Übergang in die freie Landschaft und als Puffer zum SPA-Gebiet Nr. 7130-471 Nördlinger Ries und Wörnitztal geplant. In der Ausgleichsfläche wird ein naturnaher Grabenverlauf gestaltet mit Aufweitungen, extensivem Grünland und Gehölzstrukturen.

Durch diese Maßnahmen kann der Eingriff kompensiert werden.

9. Gestaltungsvorstellungen

Sehr strenge und weitreichende Gestaltungsfestsetzungen sind in Gewerbegebieten erfahrungsgemäß nicht realisierbar.

Der Bebauungsplanbeschränkt sich deshalb hauptsächlich auf die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen sowie auf Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen, der Einfriedungen sowie über Werbeanlagen.

Um eine gewisse Einheitlichkeit zu gewährleisten und der dörflichen Lage Rechnung zu tragen, werden Baustoffe und Anstriche in grellen Farben an Gebäudeaußenflächen (einschließlich der Dachflächen) nicht zugelassen.

10. Schallschutz (Fa. igi consult, Hr. Trollmann)

Im Zuge der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wurde die schalltechnische Untersuchung der Firma igi CONSULT GmbH vom 11.02.2020 mit der Berichts-Nr. C200002n1 angefertigt, um im Hinblick auf die umliegende Wohnnachbarschaft die Geräuschkontingente, die in der bisherigen Fassung des Bebauungsplans festgelegt sind, zu überprüfen, zu erweitern und im Bedarfsfall an die aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

Den gewerblichen Nutzflächen sind für die Tag- und die Nacht-Beurteilungszeit sog. immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (Emissionskontingente LEK) in dB(A) pro Quadratmeter Grundstücksfläche zugewiesen. Sie dienen als Hilfsgröße für das zulässige Emissionsverhalten eines Gewerbebetriebes. Aus ihnen errechnen sich unter Anwendung der Rechenvorschrift VDI 2714 an den maßgeblichen Immissionsorten Orientierungswertanteile, die durch die Betriebsgeräusche unter Anwendung der TA Lärm einzuhalten sind.

Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind bezüglich des Gewerbelärms die aus den Emissionskontingenten sich ergebenden Orientierungswertanteile als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass die Beurteilungspegel der Geräusche eines Betriebes nach seiner Errichtung seine Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten dürfen.

Maßgebliche Wohnnachbarschaft im Hinblick auf die ausgewiesenen gewerblichen Nutzflächen schließt sich südlich in Form Allgemeiner Wohngebietsbebauung an, an welcher durch Gewerbelärm nach der DIN 18005, Beiblatt 1 Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) einzuhalten sind.

An der besagten Wohnbebauung ist infolge der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Fessenheimer Straße“ in der Summe mit den ebenfalls Lärm kontingentierte Bebauungsplänen „Biogasanlage Alerheim“ und „Trocknungsanlage Alerheim“ der Orientierungswerte der Tagzeit bis auf 0,4 dB ausgeschöpft und der Orientierungswert der Nachtzeit um bis zu 0,1 dB übertroffen. Durch die aktuelle Umplanung der Gewerbeflächen, im Zuge derer das Lärmkontingent der Flächen „GE 1d“ und „SO“ zur Tagzeit um 3 dB herabgesetzt wird und die Fläche GE 5 hinzukommt, resultieren aus den aktuellen Schallausbreitungsrechnungen Geräuschpegel, die tagsüber mindestens 0,9 dB unter dem Orientierungswert und nachts weiterhin vernachlässigbar um höchstens 0,2 dB über dem Orientierungswert liegen. Aufgrund der nachts erfolgenden Pegelerhöhung um 0,1 dB liegt die Zusatzbelastung deutlich, um mindestens 15 dB unter dem bisherigen Gesamtlärmpegel.

Dem Lageplan in der Anlage 1.1 der schalltechnischen Untersuchung der Firma igi CONSULT GmbH vom 11.02.2020 (oder: Der Bebauungsplanzeichnung ...) sind die maßgebenden Immissionsorte zu entnehmen.

Im Zuge der Planung oder Umplanung von Bauvorhaben sind schallschutztechnische Aspekte bereits frühzeitig zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass der beauftragte Planer bereits bei der Grundlagenermittlung mit schalltechnischen Beratungsbüros Kontakt aufnehmen soll. Im Sinne einer vorausschauenden Lärmschutzplanung ist eine schallabschirmende Anordnung von Betriebsgebäuden gegenüber den Immissionsorten, vorzugsweise in Richtung Nordwesten anzustreben.

Ein Gewerbebetrieb muss im Zuge seiner Planung auf Wohnungen, die im Gewerbegebiet bestehen oder genehmigt sind, Rücksicht nehmen. Es ist sicherzustellen, dass an den relevanten Immissionsorten kein maßgeblicher Geräuschbeitrag im Sinne der TA Lärm geliefert wird oder in der Summe aller einwirkenden Gewerbelärmimmissionen die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Andererseits ist im Fall einer geplanten oder umgeplanten Wohnnutzung, die auf den Gewerbegebietsflächen GE 1a, GE 1b, GE 1c, GE 2 ausnahmsweise zulässig sind, sicherzustellen, dass bestehende oder künftig mögliche Gewerbebetriebe auf den Nachbarflächen nicht unzulässig eingeschränkt werden.

Die schalltechnische Dimensionierung von Wohngebäuden (Fenster, Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vorbauten), sowie auch von Büroräumen muss den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018 genügen.

Die genannten Vorschriften und Normen sind über die Internetauftritte der zuständigen Behörden online abrufbar oder bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

11. Realisierung

Der Bebauungsplan soll in einem Bauabschnitt zeitnah realisiert werden.

Der Bebauungsplan ist Rechtsgrundlage für Bodenordnungsmaßnahmen nach BauGB.

12. Erschließungskosten

Bei Realisierung des Bebauungsplans entstehen Folgekosten in Form von Erschließungskosten: Kosten für Verkehrs- und Grünflächen, Ver- und Entsorgung.

Für den Grunderwerb entstehen der Gemeinde keine Kosten, weil die Flächen bereits im Eigentum der Gemeinde sind.

Nördlingen, 11. Februar 2020

.....
Christoph Schmid, 1. Bürgermeister Gemeinde Alerheim

.....
Susanne Moser-Knoll, Dipl.-Ing. (Univ.) Architektin, Stadtplanerin
Moser + Ziegelbauer, Architektur und Städtebau GmbH, Nördlingen

.....
Cornelia Sing, Dipl.- Ing. (FH) Landschaftsplanung, Meitingen

smk/cs

alerheim\bpl\fessenheimer str\ge 2. änd.- u. erweiterung\20200211 alerheim bpl begründung ge fessenheimer str 2_änd u erw 20200309.doc