

## Bebauungsplan

Riedle  
(3. Änderung)

der Gemeinde

## Nersingen

Ortsteil:

**Nersingen**

Plannummer:

**134-7064-005-3**

bestehend aus

**Bebauungsplanzeichnung**  
**Legende**  
**Textteil**

**rechtsverbindlich seit: 03.09.2009**

Rechtliche Hinweise:

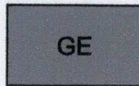
Die Veröffentlichung des Bebauungsplans dient allein der Information. **Rechtlich verbindlich ist allein die bei der Gemeinde Nersingen ausliegende Planurkunde.** Bei inhaltlichen Rückfragen wenden Sie sich bitte an die Gemeindeverwaltung.

Die hier veröffentlichte Planzeichnung ist u.U. nicht maßstabsgetreu, d.h. für die Entnahme von Maßen aus der Planzeichnung nicht geeignet. Es ist möglich, dass die hier eingestellte Fassung des Bebauungsplans aus technischen Gründen mit einem Grafikprogramm nachbearbeitet wurde.



## Zeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Gewerbegebiet  
(§ 8 BauNVO)



Sondergebiet Handel  
(§ 11 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,4 Grundflächenzahl

⓪,7 Geschoßflächenzahl (als Höchstmaß)

BMZ 0,9 Baumassenzahl

BGF 8300 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche

VK 5400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

OK  
10,0 m Dach Höhe baulicher Anlage (als Höchstmaß, Oberkante Dach)  
in m über der mittleren natürlichen Geländeoberfläche

I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

### Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Baugrenze

a

Abweichende Bauweise

### Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB



Straßenverkehrsfläche



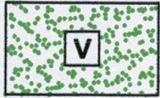
Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" (öffentlich)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" (öffentlich)



Verkehrsrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## Grünordnung



Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Pflanzgebot Einzelbäume  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



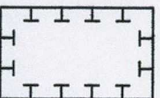
Pflanzbindung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



Pflanzgbindung Gehölzgruppen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



Wasserflächen (Schwarzer Graben)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



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



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



V = Vermeidungsmaßnahmen  
A = Ausgleichsmaßnahmen



Ö = öffentlich

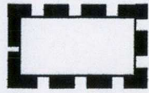


P = privat

## Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
§9 Abs. 7 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung  
§9 Abs. 7 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen  
innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche  
(hier: Schallschutzpegel)



Position der baulichen Schallschutzmaßnahme  
mit Höhenangabe und Länge



Gebäude bei denen Anspruch auf zusätzliche passive  
Schallschutzmaßnahmen gemäß 16. bzw. 24. BImSchV besteht.



Ausgewiesener Bereich für eine Trafostation

60/45 dB(A)/m²

Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel  $L_{WA}$   
(Tag - / Nachtwert)



Sichtfläche, von Bebauung, baulichen Anlagen,  
Zäunen und Aufwuchs ab 80 cm freizuhaltende Fläche



Werbepylon. Höhe 15m.

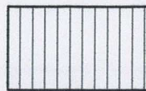
## Hinweise und sonstige Darstellungen



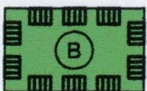
Abgrenzungen zwischen öffentlichen und privaten Flächen innerhalb der  
Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung  
von Natur und Landschaft



Hauptgebäude



Nebengebäude



Amtlich Kartiertes Biotop Nr. 56 (Restfläche)



Flächen für Aufschüttungen



Flächen für Abgrabungen

Art der Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl / Baumassenzahl
Bruttogeschossfläche / Verkaufsfläche	
Bauweise	Anzahl der Vollgeschoße Höhe der baulichen Anlage

GEMEINDE NERSINGEN

3. Bebauungsplanänderung Nr. 9 „Riedle“, Ortsteil Nersingen

20.01.09

---

Landkreis Neu-Ulm

### **Satzung**

Die Gemeinde Nersingen erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

#### **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Riedle“ im Ortsteil Nersingen**

als Satzung.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern:  
109, 109/1, 110, 110/2 (Teilfläche), 110/7, 113/1, 113/2, 114, 115, 117, 137/2 (Teilfläche), 137/10, 154/3, 154/7, 154/8, 192 (Teilfläche), 1318 (Teilfläche) B10 der Gemarkung Nersingen, 1318/17 1318/15 (Teilfläche) Gemarkung Nersingen und Fl.Nr. 383/1, Gemarkung Leibi sowie Fl. Nrn. 948, 949 und 951, Gemarkung Nersingen

Aus dem Geltungsbereich entfallen die Flurstücke mit den Nummern:  
zu 147 (Teilfläche ST 2021).

## **§1 Inhalt des Bebauungsplans**

Innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Riedle“, Ortsteil Nersingen, gilt die von herle + herrle *architekten*, Sudetenlandstr. 21, 86633 Neuburg / Donau ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, die zusammen mit den nachfolgenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan bildet.

Außerhalb des Änderungsbereiches behält der bestehende Bebauungsplan Nr. 9 „Riedle“ und die 1. und 2. Bebauungsplanänderung seine Gültigkeit.

Gemäß § 13 a Abs. 1, Satz 2, Nr 2 des Baugesetzbuches (BauGB) wird ausgegangen.

## **§2 Art der baulichen Nutzung**

siehe Eintragung im Lageplan

### **2.1 Gewerbegebiete GE** (§ 8 Baunutzungsverordnung)

#### **2.1.1 Im Gewerbegebiet GE 1 sind zulässig:**

Alle nach Baunutzungsverordnung § 8 auch ausnahmsweise zugelassene Gewerbebetriebe und sonstige aufgeführte Betriebsarten.

Nicht zugelassen sind:

Tankstellen und Vergnügungsstätten

#### **2.1.2 Im Gewerbegebiet GE 2 sind zulässig:**

Alle nach Baunutzungsverordnung § 8 auch ausnahmsweise zugelassene Gewerbebetriebe und sonstige aufgeführte Betriebsarten.

Nicht zugelassen sind:

Tankstellen und Vergnügungsstätten

## 2.2 Sondergebiete Handel SO-Handel

(§ 11 Abs.3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung)

In den Sondergebieten Handel (SO-Handel) sind zulässig:

Verbraucher- und Getränkemärkte bis insgesamt	2000 m <sup>2</sup>	Verkaufsnutzfläche,
Lebensmitteldiscounter bis insgesamt	800 m <sup>2</sup>	Verkaufsnutzfläche,
Fachmärkte für		
- Drogeriewaren bis insgesamt	800 m <sup>2</sup>	Verkaufsnutzfläche
- Textilwaren bis insgesamt	400 m <sup>2</sup>	Verkaufsnutzfläche
- Schuhe bis insgesamt	400 m <sup>2</sup>	Verkaufsnutzfläche
Ladengeschäfte mit max. 200 m <sup>2</sup> VKNF pro Betrieb bis insgesamt	1000 m <sup>2</sup>	Verkaufsnutzfläche
<hr/>		
Gesamt	5400 m <sup>2</sup>	Verkaufsnutzfläche,

sowie die für den Betrieb vorgenannter Handelseinrichtungen erforderlichen Verkehrs- und Lagerflächen.

Randsortimente sind auf max. 6 % der Verkaufsnutzfläche beschränkt.

In den 800 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche für Drogeriewaren sind zulässig:

- Drogeriewaren
- Schreibwaren
- Multi Media

In den max. 5 Ladengeschäfte mit je max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche sind zulässig:

- Elektrowaren
- Schlüsseldienst, Schuhe, Schuhreparatur,
- Reinigung / Wäscherei
- Apotheke, Sanitätshaus
- Textilwaren und Bekleidung
- Spielwaren / Sportwaren
- Zeitschriften / Toto- Lotto / Tabakwaren
- Blumen / Pflanzen
- Zoologischer Bedarf

dabei dürfen die genannten Sortimente jeweils nur einfach in den Ladengeschäften geführt werden.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Handelsbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind.

### **§3 Maß der baulichen Nutzung**

siehe Eintragungen im Lageplan

### **§4 Gebäudehöhen**

siehe Eintragungen im Lageplan

Die Höhe der baulichen Anlagen ergibt sich aus der Differenz zwischen dem am höchsten liegenden Punkt der Dachhaut (unabhängig von der Dachform) und dem mittleren Geländeniveau nach der Geländemodellierung.

Ausnahmen von den festgesetzten Höhenbegrenzungen dürfen nur dann zugelassen werden, wenn die Höhen der baulichen Anlagen aus technischen oder betriebsspezifischen Gründen überschritten werden müssen.

### **§5 Bauweise**

siehe Eintragungen im Lageplan

GE1, GE2	a =	abweichende Bauweise: offene Bauweise, Gebäudelängen über 50 m sind zulässig
SO-Handel	a =	abweichende Bauweise: offene Bauweise, Gebäudelängen über 50 m sind zulässig

### **§6 Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten**

siehe Eintragungen im Lageplan

Die Ausbildung direkter Stellplatzzufahrten vom öffentlichen Straßenraum aus sind nicht zulässig.

Bereiche in denen Grundstückszufahrten unzulässig sind, sind im Lageplan gekennzeichnet.

Für erforderliche Grundstückszufahrten dürfen die straßenbegleitenden Grünflächen auf einer Länge von max. 10 m unterbrochen werden.

Gewerbegebiet GE 2:

Eine eigenständige Zu- und Ausfahrt zwischen der B10 und dem Gewerbegebiet GE 2 ist unzulässig.

### **§7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländemodellierung)**

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Einfasssteine sind von den Angrenzern auf den Baugrundstücken zu dulden.

GE1, GE2, SO-Handel (im Bereich der Planstraße A):

Geländemodellierungen sind an vorhandenen bzw. geplanten Straßenniveau zu orientieren. Aufschüttungen bis zu einem Maß von 0,5 m und Abgrabungen bis zu einem Maß von 1,0 m sind zulässig. Stützmauern sind unzulässig.

SO-Handel (im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft):

Geländemodellierungen sind bis zu einem Differenzmaß von maximal 1,2 m zwischen dem aktuell vorhandenen und dem geplanten Geländeniveau zulässig.

Im Nahbereich des Biotops ist das Gelände an das aktuell vorhandene Geländeniveau landschaftsgerecht anzupassen.

### **§8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

Die in die Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung, Nebenanlagen und dergleichen über 0,8 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten

### **§9 Werbeanlage**

An der mit X (mit einem Kreis umrandet) in der Planzeichnung gekennzeichnete Stelle ist eine Werbeanlage mit maximaler Höhe von 15 m zugelassen.

Die Beleuchtung ist blendfrei zu errichten und außerhalb der Geschäftszeiten abzuschalten.

### **§10 Grünordnung**

siehe Eintragungen im Lageplan

Als Nachweis für die Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist den Bauanträgen ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan (gemäß Art. 1 Abs. 1, Art. 5, 8, 9, 10 und 12 Abs. 2 BayBO) beizulegen. Im Hinblick auf Architektur, Freiflächengestaltung und verkehrliche Erfordernisse können Anpassungen der in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzenstandorte zugelassen werden.

### 10.1 Vermeidungsmaßnahmen (V = dargestellte Maßnahmen)

- a. **Erhalt des Schwarzen Grabens (V 1)**  
Der Schwarze Graben ist mit seiner Vegetation als Bestandteil des gegenwärtigen Ortsrandes von Nersingen zu erhalten.  
Entsprechend der Planzeichnung ist beidseits des Schwarzen Grabens ein Uferstreifen mit einem Mindestabstand von 3 m zu erhalten.  
  
Während der Baumaßnahmen für die Verkehrs- und Baufelderschließung ist der Graben einschließlich der beidseitigen 3 m – Zone durch geeignete Schutzvorrichtungen vor Beeinträchtigungen, Ablagerungen und Verunreinigungen zu schützen. Eine ökologische Bauleitung ist vorzusehen.
- b. **Erhalt der Randbereiche des Großseggenrieds (V2)**  
Die Randbereiche des Großseggenrieds (Biotop Nr. 56) am Schwarzen Graben, an der Staatsstraße sowie an der B 10 sind zu erhalten. Die Biotoprandfläche an der B 10 ist durch geeignete Pflegemaßnahmen zu einer artenreichen Hochstaudenflur zu entwickeln.
- c. **Erhalt bahnbegleitender Gehölzstrukturen (V3)**  
Die bahnbegleitenden Gehölzstrukturen sind als solche zu erhalten.
- d. **Erhalt eines Sukzessionsstreifens (V4)**  
Am westlichen Rand des Glb ist ein mindestens 10 m breiter Streifen der natürlichen Vegetationsentwicklung (Rohbodenpioniervegetation) zu überlassen.
- e. **Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers**  
Das auf den Verkehrs- und Dachflächen des SO-Handel anfallenden Niederschlagswasser ist über ein abschnittsweise begrüntes Mulden- und Rinnensystem den Restbiotop und dem Schwarzen Graben zuzuleiten.
- f. **Pflanzgebot Dachbegrünung**  
Bei Flachdächern unter 10° Dachneigung und über 50 0 m<sup>2</sup> zusammenhängender Dachfläche sind 50 % der gesamten Dachfläche zu begrünen.
- g. **Pflanzgebot Fassadenbegrünung**  
Fassaden, die auf über 50 m<sup>2</sup> Fläche keine Fenster-, Tür- und Toröffnungen aufweisen, sind auf mindestens 25 % der Fläche mit hochwüchsigen und ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Geeignete Arten sind der Pflanzenliste „Fassadenbegrünung“ zu entnehmen.
- h. **Pflanzgebot Straßenbäume (V5)**  
An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Einzelbäume der I. Wuchskategorie anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand zwischen den Bäumen soll 20 m nicht überschreiten.  
Geeignete Arten sowie die Pflanzqualität ist der Pflanzenliste „Straßenbäume“ Anlage I zu entnehmen.

- i. **Pflanzgebot Stellplätze**  
Je 8 PKW-Stellplätze ist ein Baum der I. Wuchskategorie anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anordnung der Pflanzungen ist gleichmäßig und flächenhaft über die gesamte Parkierungsfläche verteilt vorzusehen. Geeignete Arten sowie die Pflanzqualität ist der Pflanzenliste „Stellplätze“, Anlage I zu entnehmen.  
Zusammenhängende Parkierungsflächen von einer Größe über 1300 m<sup>2</sup> sind durch Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2,0 m zwischen sich gegenüberliegenden Stellplatzreihen zu untergliedern und zu begrünen.
- j. **Pflanzgebot Verkehrsgrün (V6)**  
Zur Begrünung der Verkehrsgrünflächen sind Wildrasenmischungen zu verwenden.
- k. **Wasserdurchlässige Beläge**  
PKW-Stellplätze sind, sofern dort keine Umlagerungs- bzw. Wartungsarbeiten stattfinden, mit wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen o. ä. anzulegen.
- l. **Baumscheiben**  
Sofern Einzelbäume nicht in Grünflächen gepflanzt werden, sind die Einzelbaumscheiben mit mindestens 2 x 2 m zu bemessen und zu bepflanzen.  
Schutzvorrichtungen zur Bewässerung und Düngung der Bäume sind vorzusehen.
- m. **Öffentliche und private Grünflächen (V7)**  
Öffentliche und private Grünflächen sind mit überwiegend einheimischen Laubgehölzen, Stauden und Wildrasen zu gestalten.
- n. **Eingrünung von Lagerflächen**  
Von öffentlichen Verkehrsflächen aus frei einsehbare betriebliche Lagerflächen sind einzugrünen (siehe Pflanzenliste „Gehölzpflanzungen“, Anlage I)

## 10.2 Ausgleichsmaßnahmen (A)

Im Plan dargestellte Ausgleichsflächen, die sich in Privatbesitz befinden, sind einschließlich Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen in Form einer dinglichen Sicherung zu Gunsten des Freistaates Bayern im Grundbuch einzutragen.

- a. **Restbiotopflächen (A 1)**  
Die verbleibenden Biotopflächen sind entsprechend den Angaben der Biotopkartierung und nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu pflegen und aufzuwerten.
- b. **Entwicklung einer artenreichen Hochstaudenflur (A 2)**  
Die Biotoprundfläche an der B 10 ist durch geeignete Pflegemaßnahmen zu einer artenreichen Hochstaudenflur zu entwickeln.

- c. **Aufwertung des Schwarzen Grabens und seiner Randbereiche (A 3)**  
Zur Verbesserung der optischen Wahrnehmbarkeit des Grabens sind die vorhandenen Gehölze durch standorttypische Ufergehölze gemäß Pflanzenliste „Ufergehölze“, Anlage I zu ergänzen.  
Die vorhandenen Freiflächen (verbuschende Grasfluren) entlang des Schwarzen Grabens sind durch geeignete Pflege aufzuwerten.  
In der Teilfläche, die südlich an die Straße Im Riedle angrenzt, sind zudem 6 Obstbäume als Hochstämme in lokal bewährten Sorten zu pflanzen.  
Die verbleibenden Randbereiche des Großseggenrieds am Schwarzen Graben, an der Staatsstraße sowie an der B 10 (Biotop Nr. 56) sind zu erhalten und entsprechend den Angaben der Biotopkartierung und nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu pflegen und aufzuwerten.
- d. **Sukzessionsfläche (A 6)**  
Auf der Sukzessionsfläche am westlichen Rand des Glb sowie an Böschungsfuß ist eine natürliche Vegetationsentwicklung (Rohbodenpioniervegetation) zu dulden und vor Beeinträchtigungen zu bewahren

### 10.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung ausgleichbaren Eingriffe sind auf den im Lageplan umgrenzten Ausgleichsflächen auszugleichen.

#### Ausgleichsfläche am Südufer der Leibi

Die Flächengröße beträgt 0,76 ha.

Auf dem gemeindeeigenen, derzeit landwirtschaftlich genutzten Flurstück Nummer 383/1 (Flur Leibi) am Südufer der Leibi sind folgende landschaftspflegerischen Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen.

- a. **Schaffung eines Feuchtbiotops (E 1)**  
Als Entwicklungsziele werden die Vergrößerung vorhandener Röhrichtsäume und die Schaffung eines Feuchtbiotops mit Vernässungsmulden an der Leibi festgelegt. Die Entwicklung ist durch geeignete Geländemodellierung unter fachlicher Aufsicht sowie Extensivierung der Flächen einzuleiten.  
Die Bereiche des Grundstücks ohne Geländemodellierung sind ebenfalls zu extensivieren. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
- b. **Obstgehölzpflanzung E 2)**  
Am südlichen Grundstücksrand sind entlang des Feldweges 5 Obstbäume als Hochstämme in den Sorten „Jakob Fischer“ und „Boskoop“ zu pflanzen.

Ausgleichsflächen am Südrand der Donauauen (Vogelgriesviertel)

Die Flächengröße beträgt 0,49 ha.

Auf den privaten, durch eine eingetragene Dienstbarkeit gesicherten, derzeit landwirtschaftlich genutzten Flurstücken Nummer 948, 949 und 951 (Flur Nersingen) am Südrand des Landsschutzgebiets Donauauen sind folgende landschaftspflegerischen Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen.

- a. **Schaffung eines Feuchtbiotop-Komplexes (E 3)**  
Als Entwicklungsziele werden die Schaffung eines Feuchtbiotop-Komplexes mit Kleingewässern und Vernässungsmulden festgelegt. Die Entwicklung ist durch geeigneten Geländeabtrag und Geländemodellierung unter fachlicher Aufsicht sowie Extensivierung der Flächen einzuleiten.  
Die Bereiche des Grundstücks ohne Geländemodellierung sind ebenfalls zu extensivieren. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
- b. **Feldgehölzpflanzung (E 4)**  
Zur Abschirmung gegenüber dem angrenzenden Flurweg sind am Südwestrand von Fl.Nr. 949 und am Südostrand von Fl.Nr. 951 sowie am Waldrand sind standortgerechte Feldhecken zu entwickeln.

Die o.g. externen Ausgleichsflächen sind Bestandteil des Bebauungsplans.

## §11 Immissionsschutz

### 11.1 Gewerbegeräusche

Es sind folgende flächenbezogene Schallleistungspegel festzusetzen:

- I. Unzulässig sind Betriebe, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schallleistung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle überschreitet:

Teilfläche	flächenbezogener Schallleistungspegel in dB(A)	
	Tag	Nacht
SO Handel	61	46
GE 1 Ost	60	45
GE 1 West	60	50
GE 2	60	45

- II. Dazu sind bei Baugesuchen von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwertanteile, die sich aus den festgesetzten, immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln unter Anwendung der Norm DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau, Teil 1, Berechnungsverfahren“ vom Mai 1987 lediglich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten werden. Die Gutachten sind zusammen mit dem Baugesuch unaufgefordert vorzulegen. Der Behörde bleibt es vorbehalten, in begründeten Ausnahmefällen gänzlich oder teilweise auf Begutachtung zu verzichten oder die Gutachten auf die weitere Nachbarschaft auszudehnen.
- III.
- Eine Befreiung oder eine Ansetzung davon abweichender immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel ist nur in Absprache mit der Genehmigungsbehörde und der Gemeinde möglich.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen auf den gewerblichen Bauflächen nur errichtet werden, wenn mit dem Baugesuch nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Baugesuch mit Wohnung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA Lärm) genannten Immissionsrichtwerte nachweist.

- IV. Gemäß DIN 4109, Tabelle 8 sind folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden:

**grüner Bereich** (vgl. Bericht Nr. 207129/7 Anhang A, Seite 5):

- Wohnnutzung:  $R'_{w,res} > 45 \text{ dB}$
- Büronutzung:  $R'_{w,res} > 40 \text{ dB}$

**roter Bereich** (vgl. Bericht Nr. 207129/7 Anhang A, Seite 5):

- Wohnnutzung:  $R'_{w,res} > 40 \text{ dB}$
- Büronutzung:  $R'_{w,res} > 35 \text{ dB}$

**orangefarbiger Bereich** (vgl. Bericht Nr. 207129/7 Anhang A, Seite 5):

- Wohnnutzung:  $R'_{w,res} > 35 \text{ dB}$

Innerhalb der markierten Bereiche ist der Nachweis der Einhaltung der Innenschallpegel bei der Errichtung von Gebäuden mit Büro- bzw. Wohnnutzung zu erbringen. Dort ist eine geeignete Grundrissorientierung vorzusehen, die schutzbedürftige Aufenthaltsräume soweit möglich an einer schallabgewandten Seite positioniert:

Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind so auszuführen, dass bei von außen eindringendem Schall aufgrund der Verkehrsgerausche innen ein Mittelungspegel von 35/30 dB(A) tags/nachts und ein mittlerer Maximalpegel von 45/40 dB(A) tags/nachts eingehalten wird.

Büro-, Sozialräume und dergleichen sind so auszuführen, dass durch den von außen eindringenden Schall aufgrund der Verkehrsgerausche innen ein Mittelungspegel von 40 dB(A) tags und ein mittlerer Maximalpegel von 50 dB(A) tags eingehalten wird. Für Großraumbüros können die genannten Pegel um bis zu 10 dB(A) erhöht werden.

Werden Schlafräumen an schallzugewandten Gebäudefassaden vorgesehen, so sind Einrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Raumbelüftung unter Einhaltung der oben genannten Innenschallpegel gewährleisten.

Gemäß DIN 4109 werden an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von **Gewerberäumen** keine Anforderungen gestellt, da der eindringende Außenlärm nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet.

### 11.2 Verkehrsräusche (Neubau einer Straße im Bereich der geplanten Erschließung des Bebauungsplangebietes an der B 10)

Da trotz der umfangreichen aktiven Schallschutzmaßnahmen (vgl. Planteil) die Immissionsgrenzwerte für MI-Gebiete teilweise nicht eingehalten werden, da bauliche Schallschutzmaßnahmen zwischen den Immissionsorten IO 1 bis IO 3 nicht möglich bzw. nicht erwünscht sind, sind Schallschutzmaßnahmen an folgenden Gebäuden prinzipiell erforderlich (bei nachts eingeschalteter Ampelanlage):

- Gebäude IO 1 (Südwest-, Nordwest-, Nordostfassade) Fl. Nr. 197
- Gebäude IO 2 (Südwest-, Nordwest-, Nordostfassade) Fl. Nr. 198/2
- Gebäude IO 3 (Südwest-, Nordwestfassade) Fl. Nr. 198/3
- Gebäude IO 4 nur im 1. OG (Südwest-, Nordwestfassade) Fl. Nr. 199/1
- Gebäude IO 5 nur im 1. OG (Nordwestfassade) Fl. Nr. 200/1

Unter der Voraussetzung, dass die Ampelanlage nachts nicht in Betrieb ist, entfallen die zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen für die Gebäude mit den Immissionsorten IO 4 und IO 5.

Der Umfang der passiven Schallschutzmaßnahmen wird nach der 24. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 24. BImSchV) geregelt.

## §12 Inkrafttreten des Bebauungsplans

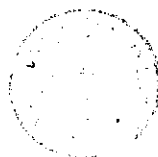
Gemäß § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans tritt der bislang gültige Bebauungsplan für das Teilgebiet des Änderungsbereiches außer Kraft.

Nersingen, den 15.07.2009



Winkler  
1. Bürgermeister



Landkreis Neu-Ulm

### **Begründung**

für die 3. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Riedle“, Ortsteil Nersingen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern:  
109, 109/1, 110, 110/2 (Teilfläche), 110/7, 113/1, 113/2, 114, 115, 117, 137/2 (Teilfläche),  
137/10, 154/3, 154/7, 154/8, 192 (Teilfläche), 1318 (Teilfläche) B10 der Gemarkung  
Nersingen , 1318/17 1318/15 (Teilfläche) Gemarkung Nersingen und Fl.Nr. 383/1,  
Gemarkung Leibi sowie Fl. Nrn. 948, 949 und 951, Gemarkung Nersingen

Aus dem Geltungsbereich entfallen die Flurstücke mit den Nummern:  
zu 147 (Teilfläche ST 2021).

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
1. Änderungsbeschluss	3
2. Planungserfordernis und Ziele der Planung	3
3. Übergeordnete Planung	4
4. Einfügung in die gemeindliche Planung	4
5. Gebietsbeschreibung	4
6. Städtebauliches Konzept	6
7. Planstatistik	9
8. Festsetzungen	11
9. Planverwirklichung und Auswirkung	15

## **1. Änderungsbeschluss**

Aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 22.07.2008 wurde das Architekturbüro Herle + Herrle in Neuburg mit der Ausarbeitung der 3. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Riedle“ im Ortsteil Nersingen der Gemeinde Nersingen beauftragt.

## **2. Planungserfordernis und Ziele der Planung**

Mit der 3. Bebauungsplanänderung des seit 1982 rechtskräftigen Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Nersingen folgende Ziele:

- Die brachgefallenen, untergenutzten Flächen in verkehrlich und städtebaulich integrierter Lage sollen überwiegend der Einzelhandelsnutzung zugeführt werden. Damit soll die Versorgungslage der Nersinger Bevölkerung wesentlich verbessert werden. Eine Markt- und Standortuntersuchung hat gezeigt, dass Nersingen in verschiedenen Versorgungsbereichen Nachholbedarf hat und ein erheblicher Kaufkraftabfluss besteht.  
Nicht zuletzt soll mit den vorgesehenen Maßnahmen auch Nersingens Funktion als Unterzentrum gestärkt und Arbeitsplätze im Bereich Handel und Dienstleistung geschaffen werden.
- Bereits am Standort bestehenden Firmen soll die Möglichkeit für betriebliche Erweiterungen gegeben werden. Nur so können Arbeitsplätze langfristig gesichert werden
- Mit der Bebauungsplanänderung ergibt sich auch die Möglichkeit, Immissionskonflikte zwischen Industrie, Gewerbe, Handel einerseits und schutzbedürftiger Wohnnutzung andererseits zu bewältigen.

Hierzu ist es erforderlich, die Verkehrserschließung zu ändern.

Die erforderlichen Maßnahmen können nur als Gesamtkonzept zum gewünschten Ziel führen, da zu befürchten ist, dass für Teillösungen keine Investoren gewonnen werden können.

### **3. Übergeordnete Planung**

Im Regionalplan der Region Donau-Iller wird der Gemeinde Nersingen die Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Zudem befindet sich die Gemeinde im östlichen Teil des Verdichtungsraumes Ulm/Neu-Ulm und liegt auf der überregional bedeutsamen Entwicklungssache Neu-Ulm - Günzburg. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Günzburg und Leipheim.

### **4. Einfügung in die gemeindliche Planung**

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Nersingen sieht im Änderungsbereich des Bebauungsplanes ein Sondergebiet Handel (SO-Handel), ein Industriegebiet mit Beschränkungen (Glb) und Gewerbegebiet (GE) vor.

Geringfügige Abweichungen ergeben sich zwischen den Abgrenzungen des SO-Handel und dem Gewerbegebiet. Das SO-Handel ist etwas kleiner als im FNP vorgesehen, weil die Nachfrage nach Sondergebietsflächen für den Handel geringfügiger als ursprünglich erwartet ausgefallen ist. Auch die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt abweichend vom FNP nicht von der ST 2021 aus, sondern über die B10.

Der Flächennutzungsplan wird deshalb in diesem Bereich geändert.

### **5. Gebietsbeschreibung**

#### **5.1 Lage und aktuelle Nutzung**

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Bahnlinie Ulm-Augsburg im Norden, der Staatsstraße 2021 im Westen und der Ulmer Straße (B10) im Süden. Im Osten grenzt das Gebiet fast unmittelbar an den bestehenden Ortskern von Nersingen.

Das nördlich angrenzende Glb ist bereits überwiegend bebaut. Auf großen Teilflächen des Firmengrundstückes haben sich im Laufe der Zeit schützenswerte Biotopstrukturen (Großseggenried und Hochstaudenflur mit Großseggen) entwickelt. Nur kleine Teilflächen des Gebietes werden noch landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Für die bauliche Nutzung sind aufgrund der Bodenverhältnisse, wie sie in Niedermooren vorzufinden sind, schwierige Baugrundverhältnisse zu erwarten, die eine genauere Untersuchung des Untergrundes erforderlich machen. Hoch anstehendes Grundwasser von 1 m bis 1,5 m unter der Geländeoberfläche ist zu erwarten.

Ein Teilbereich im Nord-Westen des Geltungsbereichs (Verkehrsflächen) entfällt aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Riedle“. Aufgrund der geänderten Verkehrsanbindung werden die Flächen, die zur bislang geplanten Anbindung an die ST 2021 beansprucht wurden, nicht mehr benötigt.

## **5.2 Verkehrliche Anbindung**

Das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet ist über die Straßen Im Riedle und Am Schwarzen Graben erschlossen. Beide münden in den Leibler Weg. Dieser bindet an die Bahnstraße an, die in der Ortsmitte zur B10 (Ulmer Straße) führt. Zur Verbesserung der Erschließung des Industriegebietes, der Gewerbegebiete und insbesondere zu Erschließung des Sondergebietes ist eine Anbindung an die B10 geplant. Die Leistungsfähigkeit des dort neu zu erstellenden Knotenpunktes wurde mittels eines Gutachtens durch das Büro INGEVOST nachgewiesen.

Bushaltestellen sind nahe dem SO-Handel (Entfernung unter 200 m) an der B10 vorhanden bzw. werden im Zuge der Planverwirklichung noch näher an das Handelsgebiet herangerückt.

## **5.3 Naturschutz**

Im südlichen Änderungsbereich des geltenden Bebauungsplanes befindet sich ein Großseggenried mit randlichen Hochstaudenfluren. Die naturschutzfachliche Bewertung im Rahmen der Eingriffsermittlung ergibt in allen Schutzgütern hohe Bewertungen (Kategorie III).

Zwei der erfassten Bestandstypen – Nr. 1 Großseggenried, Biotop Nr. 56, und Nr. 14, Schwarzer Graben – sind geschützte Bestände nach Art. 13 d BayNatSchG und unterliegen damit dem Naturschutzrecht. Grundsätzliche Aussagen zur Bestandsbeschreibung können der Eingriffs- / Ausgleichsermittlung des Planungsbüros Prof. Schaller entnommen werden. Details zur aktuellen Flächeninanspruchnahme und der dahingehend aktualisierten Eingriffs- / Ausgleichsermittlung sind dem Umweltbericht zur 3. Änderung des Bebauungsplans zu entnehmen, der vom Planungsbüro Ecker, Schrobenhausen erstellt wurde.

Im Zuge der 3. Planänderung wird aufgrund der geänderten Verkehrsanbindung die Flächenbeanspruchung und der damit verbundene Eingriff in den naturschutzfachlich sensiblen Bereich am Schwarzen Graben nennenswert gemindert.

Im Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde wurde das Konzept für die Ausgleichsflächen, die gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung nachzuweisen sind, optimiert. Dies betrifft insbesondere Teilflächen des Flurstücks 137/2, bei denen die Verwirklichung des Ausgleichseffekts angesichts der angrenzenden bzw. praktizierten gewerblichen Nutzung nicht hinreichend sichergestellt war. Betroffen ist neben Bereichen an der Bahnlinie und der Staatsstraße auch der Nordrand des Schwarzen Grabens. Im Nordosten wird der als Ausgleichsfläche dargestellte Gewässerrandstreifen auf 3 m Breite verringert. Bei dieser Dimensionierung werden die tatsächlich realisierbaren Ausgleichseffekte ebenso berücksichtigt wie die Erfordernisse von Gewässerschutz und Gewässerunterhaltung.

## **6. Städtebauliches Konzept**

### **6.1 Bau- und Nutzungskonzept**

Das städtebauliche Konzept für das SO-Handel sieht einen zentralen Parkplatz vor, um den sich verschiedene Einrichtungen des Einzelhandels gruppieren können, die den Platz räumlich fassen.

Für den Kunden ergeben sich durch die Anordnung der Gebäude kurze Wege zwischen den verschiedenen Einrichtungen, was zur Attraktivität des Gebietes beitragen soll. Auch die Einzelhandelsbetriebe profitieren gegenseitig voneinander, da dem Kunden eine breite Angebotspalette zur Verfügung stehen wird.

Der Erschließungsaufwand durch neue Verkehrsflächen wird durch das vorgeschlagene Konzept gering gehalten. Eine Realteilung der zur Verfügung stehenden Grundstücke ist entsprechend dem Bedarf der einzelnen Handelsbetriebe möglich.

Im 2. Bebauungsplanänderungsverfahrens wurde für das vorgesehene Projekt von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) Ludwigsburg eine Markt- und Standortuntersuchung durchgeführt. Das Gutachten liegt der Gemeinde vor und kann dort eingesehen werden. Der Standort wird u.a. aufgrund der Verkehrsanbindung und der guten Einsehbarkeit als geeignet angesehen. Die vorgesehenen Nutzungen werden folgendermaßen beschrieben:

Im Rahmen des Gutachtens wurde das vorhandene Kaufkraftpotential ermittelt, die Wettbewerbssituation in der Gemeinde Nersingen sowie im Umland erfasst und die Kaufkraftbindung in Nersingen untersucht. Mit Hilfe eines Marktanteilskonzeptes wurde für das geplante Vorhaben eine Umsatzerwartung ermittelt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass der Standort unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten bei der Verwirklichung als Gesamtkonzept gute Voraussetzungen für den Handel bietet.

Es hat sich herausgestellt, dass die Gemeinde Nersingen im kommunalen Vergleich eher unterversorgt ist. Um als Wohnstandort attraktiv zu bleiben und der Funktion als Unterzentrum gerecht zu werden, besteht bei der Ansiedlung von Handelsbetrieben Nachholbedarf. Erwartet wird eine vermehrte Kaufkraftbindung in Nersingen, eine Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes im Handelssektor.

Raumordnerische Auswirkungen im Sinne einer Beeinträchtigung oder Störung der Funktionen benachbarter zentraler Orte oder Siedlungsschwerpunkte können laut GMA-Gutachten ausgeschlossen werden, da sich im übergemeindlichen Einzugsgebiet (Zone II) keine projektrelevanten Wettbewerber befinden.

Des weiteren wird durch die Bebauungsplanänderung für eine bereits ortsansässige Firma die Möglichkeit der betrieblichen Erweiterung geschaffen. Dies ist ein wichtiger Beitrag zur Bestandsicherung des vorhandenen Gewerbes.

## 6.2 Verkehr

Über die Straßen Im Riedle und Am Schwarzen Graben ist der Änderungsbereich bereits in das bestehende Straßennetz eingebunden. Zusätzlich soll eine neue Straße (Planstraße A) von der B10 aus das Gebiet erschließen und an die Straße Am Schwarzen Graben anknüpfen. Kundenverkehre, die von Westen kommen und vor allem der Andienungs- und Lieferverkehr – auch für die Gewerbebetriebe, werden so in das Gebiet geführt, ohne die Ortsdurchfahrt zusätzlich zu belasten.

Zur Abschätzung der verkehrlichen Wirkung des SO-Handels und der vorgesehenen Gewerbenutzung sowie zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes an der B10 wurde vom Büro INGEVOST eine Verkehrsuntersuchung erstellt.

Zusammenfassend gibt der Gutachter folgende Stellungnahme ab:  
„Für einen Gebietsanschluss an der B10 wurde ein werktägliches Verkehrsaufkommen von ca. 7000 KFZ/24h ermittelt; über 1500 KFZ/24h resultieren dabei aus der Verkehrsverlagerungen der bisherigen Nutzungen. Die derzeitige (rückwärtige) Erschließung (über Bahnstraße, Am Schwarzen Graben) wird danach um ca. 500 KFZ/24h entlastet werden.

Bezüglich der Ausbildung des Knotenpunktes an der B10 empfiehlt der Gutachter die Verkehrssteuerung mittels Lichtsignalanlage. Sowohl die Verkehrssicherheit als auch die zügige Verkehrsabwicklung sprechen für eine Lichtsignalanlage.

Die Erreichbarkeit zu Fuß und per Fahrrad ist über den parallel zur Ulmer Straße verlaufenden Weg möglich. Die vorhandene Anliegerstraße wird mit einem Fuß- und Radweg bis in das Sondergebiet Handel weitergeführt.

Durch die bereits vorhandenen günstig gelegenen Bushaltestellen an der Ulmer Straße ist das Sondergebiet Handel, GE-Gebiet auch mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar. Durch die Verschiebung der nördlich gelegenen Bushaltestelle in Richtung SO-Handel wird die Situation noch verbessert.

## 6.3 Landschaftsplanerische Konzeption (vgl. detaillierte Ausführungen im Umweltbericht)

### Eingriffsvermeidung:

Der städtebauliche Entwurf ist so angelegt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft gegenüber dem bestehenden Baurecht minimiert wird. Der Schwarze Graben kann in seinem gesamten Verlauf erhalten werden. Infolge der geänderten Verkehrsanbindung werden für die Planstraße A künftig keine Flächen im Bereich des Schwarzen Grabens mehr beansprucht. Damit werden bau-, anlagen- und betriebsbedingte Eingriffe in beträchtlichem Umfang vermieden. Der Bereich bleibt als Grünzug erhalten, der für Naturhaushalt und Ortsbild große Bedeutung besitzt.

Mit Rücksicht auf den Biotopschutz wird an bisherigen beträchtlichen Bebauungseinschränkungen festgehalten.

Im Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde wurde das Konzept für die Ausgleichsflächen, die gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung nachzuweisen sind, optimiert. Dies betrifft insbesondere Teilflächen des Flurstücks 137/2, bei denen die Verwirklichung des Ausgleichseffekts angesichts der angrenzenden bzw. praktizierten gewerblichen Nutzung nicht hinreichend sichergestellt war. Betroffen sind neben Bereichen an der Bahnlinie und der Staatsstraße auch der Nordrand des Schwarzen Grabens. Im Nordosten wird der als Ausgleichsfläche dargestellte Gewässerrandstreifen auf 3 m Breite verringert. Bei dieser Dimensionierung werden die tatsächlich realisierbaren Ausgleichseffekte ebenso berücksichtigt wie die Erfordernisse von Gewässerschutz und Gewässerunterhaltung. Die o.g. Ausgleichsflächen, die im Umgriff der Gewerbeflächen entfallen, werden in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde durch besser geeignete Flächen am Rand der Donauaue (Flur Vogelgriesviertel) im erforderlichen Umfang ersetzt.

Eine aktualisierte Zusammenstellung der flächenhaften Vermeidungsmaßnahmen ist im Umweltbericht enthalten.

### **Eingriffsermittlung, Ausgleichsbedarf**

Der ermittelte Ausgleichsbedarf wurde bei dem zugrunde gelegten Kompensationsfaktor von 1,0 und der betroffenen Eingriffsfläche im Biotop Nr. 56 im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans auf 4,00 ha bilanziert.

Davon wurden innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung 2,28 ha als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nachgewiesen. Der darüber hinaus gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung bestehende Bedarf an Ausgleichsfläche (1,72 ha) wurde nach der bisherigen Bilanzierung durch externe Ausgleichsmaßnahmen auf einer gemeindeeigenen, derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche an der Leibi gedeckt. Im Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde wurde dabei wegen der erheblichen Aufwertung bzw. des hohen Ausgleichseffekts die Ausgleichsfläche an der Leibi mit dem Faktor 2 verrechnet und die geringfügige Differenz von 0,2 ha toleriert.

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans nimmt der Bedarf für neue Verkehrsflächen um 2.515 m<sup>2</sup> ab, die geplanten Bauflächen nehmen in etwa gleichem Umfang zu (2.350 m<sup>2</sup>). Durch den Wegfall der Planstraße A im Bereich des Schwarzen Grabens stehen dort durchgängig Flächen für landschaftspflegerische Entwicklungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Im Zuge der 3. Änderung nimmt das verkehrsbegleitende Grün geringfügig ab (-290 m<sup>2</sup>). Im Zuge der mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmten Optimierung des Ausgleichsflächenkonzepts nehmen im Umgriff des Baugebiets „Riedle“ die Grünflächen um ca. 1.260 m<sup>2</sup> zu, die Maßnahmenflächen nehmen um ca. 5.100 m<sup>2</sup> ab.

Eingriffsrelevante Veränderungen im Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Plans:

Nutzungsart	BP 2. Änderung [m²]	BP 3. Änderung [m²]	Veränderung [m²]	Faktor	Ausgleichsbilanz [m²]
Straße	11.085	8.570	- 2.515	-1	+ 2.515
Bauflächen	38.305	40.655	+ 2.350	-1	- 2.350
Bisher gewerblich genutzte Flächen	970	5.268	+ 4.298	*	
Maßnahmenflächen	22.852	22.687	- 165		-165
Grünflächen	3.715	4.971	+ 1256	*	
Verkehrsbegleitgrün	565	275	- 290	*	
<b>Gesamt</b>	<b>77.492</b>	<b>82.426</b>	<b>+ 4.934</b>		<b>+/- 0</b>

\* Grünflächen und Verkehrsbegleitgrün werden - wie bisher - nicht unmittelbar bei der Eingriffs- Ausgleichsbilanz berücksichtigt. Dies gilt auch für die gewerblich genutzten Teilflächen auf Fl.Nr. 137/2. Diese wurden zum größten Teil bereits durch die ehem. Firma Reich gewerblich genutzt (Lager- und Fahrflächen) und zu diesem Zweck zumeist zumindest geringfügig befestigt. Vor diesem Hintergrund waren die bisher dargestellten Flächen grundsätzlich für eine naturschutzfachliche Aufwertung und damit als Ausgleichfläche geeignet gewesen. Bei der nunmehr geplanten Darstellung als gewerbliche Bauflächen (nicht bebaubar) ist gegenüber diesem Ausgangszustand kein naturschutzrechtlich relevanter Eingriff zu erwarten. Für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz bedeutet dies, dass die Ausgleichsfläche in den betroffenen Bereichen zwar abnimmt, eine Zunahme der Eingriffsfläche aber nicht zu bilanzieren ist.

Die im Umgriff des Baugebiets entfallenden Ausgleichsflächen werden durch die drei zusammenhängenden Ausgleichsflächen (zusammen 4.934 m²) im sog. Vogelgriesviertel ersetzt. Angesichts deren Lage im Umgriff eines Feuchtgebietkomplexes und im Anschluss an das Landschaftsschutzgebiet Donauauen kann mit Hilfe der geplanten Entwicklungsmaßnahmen eine sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung erzielt werden. Eine Beeinträchtigung durch angrenzende gewerbliche Nutzung ist hier nicht zu befürchten. Aufgrund dieser deutlich besseren Ausgleichsvoraussetzungen ist der auf den zusätzlichen Ausgleichsflächen (Fl.Nrn. 948, 949, 951) erzielbare Ausgleichseffekt so hoch, dass die naturschutzrechtlich gebotene Ausgleichswirkung in vollem Umfang gewährleistet ist.

## 7. Planstatistik

Geltungsbereich Gesamtgebiet: 21,96 ha, davon entfallen 0,31 ha (Zufahrt von der St 2021) und es kommen 0,27 ha dazu (Teile der Ulmer Strasse mit Parallelstrasse).

Damit ergibt sich ein Gesamtgeltungsbereich von **21,92 ha**.

Im Zuge der Optimierung des Ausgleichflächenkonzepts kommen im Umgriff des Gib weitere 0,63 ha an Fläche gegenüber der letzten Planfassung hinzu.

### Änderungsbereich:

<b>Nettobauland</b>			<b>4,60 ha</b>	<b>=</b>	<b>59,3%</b>
Gewerbegebiet GE1 + GE2	2,08 ha	=	45,2%		
Gewerbeflächen Gib (nicht bebaubar)	0,53 ha		11,5%		
Sondergebiet Handel	1,99 ha	=	43,3%		
<b>Summe</b>	<b>4,60 ha</b>	<b>=</b>	<b>100,00</b>		

<b>Verkehrsfläche / Infrastruktur</b>			<b>0,89 ha</b>	<b>=</b>	<b>11,5%</b>
Straßenverkehrsfläche	0,62 ha	=	69,7%		
Fuß- und Radwege	0,13 ha	=	14,6%		
Verkehrsgrün	0,14 ha	=	15,7%		
Summe	0,89 ha	=	100,0%		

<b>Grün- und Wasserfläche</b>			<b>2,27 ha</b>	<b>=</b>	<b>29,2%</b>
Grünfläche	0,50 ha	=	22,0%		
Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	1,69 ha	=	74,5%		
Wasserflächen	0,08 ha	=	3,5%		
Summe	2,27 ha	=	100,0%		

**Gesamtsumme = Bruttobauland** **7,76 ha** **=** **100,0%**

Gesamte Ausgleichsflächen, die Bestandteil des Bebauungsplanes „Riedle“ Nr. 9 sind:

Externe Ausgleichsflächen sind erforderlich. Hierfür steht, wie bisher, das Flurstück Fl.Nr. 383/1, Gem. Leibi zur Verfügung.

Hinzu kommen die Flurstücke Fl.Nrn. 948, 949, 951, Gem. Nersingen.

Externe Ausgleichsflächen [Gem. Leibi u. Nersingen]: 1,25 ha

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen: 1,69 ha  
(innerhalb des Änderungsbereiches des  
Bebauungsplan „Riedle“ gesamt mit Wasserflächen)

**Gesamt** **2,94 ha**

Die Neubilanzierung von Eingriff und Ausgleich wurde vom Planungsbüro Landschaftsarchitekt Ecker durchgeführt und ist mit der Unteren Naturschutzbehörde eng abgestimmt worden. Dies gilt gleichermaßen für die Aufwertungsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche am Südrand der Donauaue.

## **8. Festsetzungen**

### **8.1 Allgemeine Festsetzungen**

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung:**

Im Änderungsbereich sind festgesetzt: Die Gewerbegebiete GE1 und GE2 sowie ein Sondergebiet Handel (SO-Handel).

Das Gewerbegebiet GE1 ist für die Erweiterung des benachbarten ortsansässigen Betriebes möglich oder für eine andere gewerbliche Nutzung (außer Tankstellen). Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Baunutzungsverordnung (siehe Eintragung im Lageplan).

Für das GE2 sind keine konkreten Nutzungsabsichten bekannt.

Die Festsetzung eines SO-Handel ist erforderlich, um die Versorgungsstruktur für Nersingen zu verbessern. Nersingen ist ein attraktiver Wohnungsstandort und die Bevölkerung wächst stetig. Gleichzeitig ist Nersingen mit Handelseinrichtungen im kommunalen Vergleich eher unterversorgt. Dieser Entwicklung soll entgegengesteuert werden. Nersingen benötigt die vorgesehenen Sondergebietsflächen, um auch langfristig als Wohn- und Wirtschaftsstandort attraktiv zu bleiben. Außerdem ist die Gemeinde bestrebt, mit der Ansiedlung von Handelsbetrieben ihrer Funktion als Unterzentrum gerecht zu werden.

Um negative raumordnerische Auswirkungen zu vermeiden und benachbarte zentrale Orte oder Siedlungsschwerpunkte nicht zu beeinträchtigen, ist für die Art der Handelseinrichtungen wie auch für den Umfang der zulässigen Verkaufsflächen ein Rahmen abgesteckt und in der Satzung festgelegt. Die Obergrenzen der festgesetzten Verkaufsflächen dürfen nicht überschritten werden. Zusätzlich sind Randsortimente prozentual begrenzt.

#### **Gebäudehöhe:**

Aus städtebaulichen Gründen wird in Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen in den Gewerbegebieten die Gebäudehöhe durch die Anzahl der Geschosse festgesetzt. Im SO-Handel wird die maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern angegeben. Dies ist bei einer anzunehmenden eingeschossigen Bauweise praktikabler.

#### **Bauweise:**

Im Gewerbegebiet 1 und 2 ist eine abweichende Bauweise zulässig. Das heißt Gebäudelängen über 50 m sind möglich. Unterschiedliche und nicht bekannte gewerbliche Nutzungsanforderungen werden so berücksichtigt.

Im SO-Handel ist eine abweichende Bauweise zulässig. Das heißt Gebäudelängen über 50 m sind möglich. Unterschiedliche und nicht bekannte gewerbliche Nutzungsanforderungen werden so berücksichtigt.

Für die vorgesehene Nutzung wäre eine Begrenzung auf 50 m zu eng gefasst.

### **Grundstückszufahrten:**

Aus verkehrlichen Gründen ist es zweckmäßig, Stellplätze nur indirekt an die öffentlichen Verkehrsflächen anzubinden und an bestimmten Stellen Grundstückszufahrten auszuschließen. Damit soll eine Störung des Verkehrsflusses vermieden und die Verkehrssicherheit erhöht werden.

Um eine angemessenen Eingrünung der Bauflächen zu gewährleisten, ist die Breite der Grundstückszufahrten begrenzt.

### **Geländemodellierung:**

Zwischen den umgebenden Straßen (B10, ST2021) und dem natürlich anstehenden Gelände bestehen teilweise beträchtliche Höhenunterschiede. Soweit die erforderlichen Böschungen nicht den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zugerechnet werden können, sind diese auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

Zum Schutz des vorhandenen Biotops und aus gestalterischen Gründen wird ein Differenzmaß festgesetzt, über das hinaus keine Geländemodellierungen vorgenommen werden dürfen.

Auf Grundlage einer aktuellen Höhenaufnahme wurden die für eine funktionsgerechte Erschließung erforderlichen Erdbewegungen näher bestimmt. Zur Sicherstellung einer landschaftsgerechten Geländemodellierung werden in der Plankarte Bereiche für Abgrabungen bzw. Aufschüttungen dargestellt und die textlich als zulässig festgesetzten Differenzmaße für Aufschüttungen und Abgrabungen an die Höhenlagen angepasst.

### **Sichtdreiecke:**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind in der Planzeichnung an Einmündungen Sichtdreiecke eingetragen. Diese Flächen sind von einer die Sicht behindernden Bebauung oder Bepflanzung dauerhaft freizuhalten.

### **Immissionsschutz:**

Gewerbegeräusche

Zum Schutz der benachbarten Wohnbevölkerung südlich der B10 und zum Schutz der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen *nördlich der Bahnlinie in Leibi* werden im Bebauungsplan immissionswirksam flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Einzelheiten zu dieser Thematik sind im Abschnitt 9 „Planverwirklichung und Auswirkungen“ der Begründung näher erläutert.

Verkehrsgeräusche

Zum Schutz von Wohnräumen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber sind in den Festsetzungen der Satzung die Anforderungen an die Gesamtschalldämm-Maße der Außenbauteile genannt.

Durch den geplanten Umbau der B 10 an dem neuen Kreuzungspunkt B 10 / Einmündung in das Plangebiet erhöht sich dort die Geräuschbelastung. Daher sind sowohl aktive (Schallschutzwand südlich der B 10 ) Schallschutzmaßnahmen als auch passive (verbesserter Schallschutz an bestimmten Gebäuden) Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

## **8.2 Grünordnerische Festsetzungen**

### **Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Die nachfolgend genannten, in der Satzung festgesetzten Maßnahmen dienen der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bzw. dem Ausgleich von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen.

### **Vermeidungsmaßnahmen**

#### **Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Arten und Lebensräume**

- Verwendung von Wildrasenmischungen für Verkehrsgrünflächen zur Erhöhung der biologischen Vielfalt
- Pflege der Biotoprundflächen an der B 10 durch Mahd und Entfernung des Mähgutes zur Entwicklung einer artenreichen Hochstaudenflur

#### **Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Wasser**

- Weitgehend Rückhaltung von Niederschlagwasser durch Versickerung an Ort und Stelle, in Grünflächen bzw. versickerungs- und filterfähigen Oberflächenbefestigungen
- Naturnahe Ableitung in begrüntem Mulden-, Rinnensystem; Zuleitung des restlichen Niederschlagwassers über Versickerungsmulden entlang der südlichen und westlichen Bebauungsränder in das Restbiotop bzw. den Schwarzen Graben.

#### **Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Kleinklima, Luft**

- Reduzierung der Versiegelung auf den Parkplätzen durch Verwendung versickerungsfähiger, begrünbarer Befestigungsmaterial als Beitrag zur Erhöhung der Verdunstungsrate in versiegelten Flächen
- Begrünung der nicht überbauten Flächen sowie der Trennstreifen an Stellplätzen zur Erhöhung der Verdunstungsrate in versiegelten Bereichen sowie zur Staubbindung.

#### **Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Landschafts- / Ortsbild, Kulturlandschaft**

- Begrünung großflächiger PKW – Stellflächen und Erschließungsstraßen; Verwendung einheimischer Bäume der I., II. und III. Wuchskategorie sowie einheimischer Sträucher bei Bepflanzungen mit Außen- und Fernwirkung (Erschließungsstraße, Rad- und Fußwege, Randbepflanzungen, Parkplatzbegrünung) zur Anbindung des Gewerbegebietes an den Ort sowie zur Einbindung in die umgebende Landschaft.

### **Grünordnerische Vermeidungsmaßnahmen zur Umfeldgestaltung**

- Flachdachbegrünung von mindestens 50 % der gesamten Dachflächen unter 10° Dachneigung und über 500 m<sup>2</sup> zusammenhängender Fläche zur Erhöhung der Verdunstungsrate sowie zur Verbesserung des Klein- und Gebäudeinnenklimas.
- Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen und ausdauernden Kletterpflanzen bei mindestens 25 % der Fassaden, die über 50 m<sup>2</sup> Fläche ohne Fenster-, Tür- und Toröffnungen aufweisen, zur Verringerung der Aufheizung der Gebäude und zur besseren Einbindung in das Ortsbild.
- Baumüberstellung von offenen Stellplätzen und großflächigen Parkplätzen zur Beschattung, Gliederung und Ordnung sowie zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität für Besucher.
- Abwechslungsreiche Gestaltung der privaten und öffentlichen Grünflächen sowie wegebegleitenden Freiflächen mit überwiegend einheimischen Laubgehölzen, Staudenpflanzungen und/oder Wildrasen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität für Besucher sowie Verbesserung des Arbeitsumfeldes der Beschäftigten.
- Dimensionierung von Einzelbaumscheiben mit mindestens 2 x 2 m, mit Unterpflanzung, bei größeren Pflanzqualitäten mit Vorrichtungen zur Bewässerung und Düngung des Wurzelraumes, zur Gewährleistung des Pflanzenwachstums unter extremen Standortbedingungen.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

#### **Ausgleichsmaßnahmen Schutzgut Arten und Lebensräume**

Auf die Ausführungen zur 2. Bebauungsplanänderung „Riedle“ wird verwiesen. Die für den Geltungsbereich der 3. Änderung gemachten Aussagen behalten grundsätzlich ihre Gültigkeit. Der Erhalt und die Entwicklung des bahnbegleitendes Weidengebüsches entfallen als Ausgleichsmaßnahme.

Auf den drei zusammenhängenden Flächen (Fl.Nrn. 948, 949, 951, Gem. Nersingen) des hinzugekommenen externen Ausgleichsbereichs dienen spezielle Entwicklungsmaßnahmen einer Aufwertung in Hinblick auf Naturschutz und Landschaftsbild.

Die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bereich Vogelgriesviertel sollen zu extensiv genutztem Feuchtgrünland entwickelt werden. Zur Bereicherung des Lebensraum- und Artenspektrums sind umfangreiche Maßnahmen durchzuführen.

So sollen u.a. feuchte Senken und Kleingewässer angelegt und stellenweise Pflanzmaßnahmen durchgeführt werden (vgl. Anlage 1 zum Umweltbericht).

Zur Sicherstellung der optimalen Wirksamkeit der festgesetzten landespflegerischen Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen ist eine Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Dies gilt insbesondere für die festgesetzten Pflege- bzw. Entwicklungsmaßnahmen am Schwarzen Graben und die Entwicklungsmaßnahmen auf den externen Ausgleichsflächen.

## 9. Planverwirklichung und Auswirkungen

Bei der Erteilung von Baugenehmigungen oder von Freistellungen ist auf folgende Punkte hinzuweisen:

### 9.1 Immissionsschutz

Für die Bebauungsplanänderung wurden schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchungen von dem Ingenieurbüro Greiner angefertigt, in denen die Auswirkungen der Planänderung auf die Umgebung des Plangebietes untersucht werden. Die Gutachten liegen als Anlage der Begründung bei (Bericht Nr. 207129 / 7 vom 14.07.2008, Stellungnahme Nr. 207129 / 8 vom 15.07.2008, Stellungnahme Nr. 207129 / 6 vom 26.06.2008)

#### Gewerbegeräusche

Zum Schutz der benachbarten Wohnbevölkerung südlich der B10 und zum Schutz der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen *nördlich der Bahnlinie in Leibi* werden im Bebauungsplan immissionswirksam flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren ist der Nachweis der Einhaltung dieser festgesetzten Schallleistungspegel zu erbringen. Somit ist sicher gestellt, dass an der angrenzenden Wohnbebauung die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden.

#### Verkehrsrgeräusche

Durch die Verkehrsrgeräusche aus der B 10, der St 2021 und dem geplanten Gebietsanschluss werden innerhalb des Plangebietes die schalltechnischen Orientierungswerte für GE-Gebiete teilweise überschritten. Zum Schutz von Wohnräumen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber sind in den Festsetzungen der Satzung die Anforderungen an die Gesamtschalldämm-Maße der Außenbauteile genannt. Bei Einhaltung der Anforderungen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes gewährleistet werden.

Durch den geplanten Umbau der B 10 an dem neuen Kreuzungspunkt B 10 / Einmündung in das Plangebiet erhöht sich dort die Geräuschbelastung. Daher sind sowohl aktive (Schallschutzwand südlich der B 10 ) Schallschutzmaßnahmen als auch passive (verbesserter Schallschutz an bestimmten Gebäuden) Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Dadurch können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den von der Änderung der Geräuschbelastung betroffenen Wohngebäuden weiterhin gewährleistet werden.

## 9.2 Regenwasserbehandlung und Gewässerschutz

Siehe 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Riedle“.

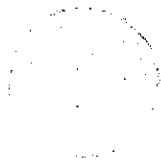
Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern so weit möglich breitflächig versickert werden. Als Grundlage sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser (TRENGW) in das Grundwasser bzw. das ATV Merkblatt M 153 (Feb. 2000) heranzuziehen. Zusätzlich ist eine Einleitung in den Schwarzen Graben zulässig.

Der schwarze Graben, ein Gewässer III. Ordnung ist in der Unterhaltspflicht der Gemeinde Nersingen. Zur Aufrechterhaltung der Entwässerungsfunktion wird das Gewässer regelmäßig geräumt. An der Nordseite des Gewässers wird ein 3 m breiter Streifen als Ausgleichsfläche berücksichtigt. An der Südseite des Gewässers ist eine weitere größere Fläche ebenfalls als Ausgleichsfläche vorgesehen.

Nersingen, den 15.07.2009



Erich Winkler  
Erster Bürgermeister



# VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.07.2008 die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.  
Nersingen, 01.08.2008



Erich Winkler  
Erster Bürgermeister

- b) Der Bebauungsplanentwurf wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.08.2008 bis 01.09.2008, 27.11.2008 bis 29.12.2008 und vom 29.01.2009 bis 12.02.2009 öffentlich ausgelegt.  
Nersingen, 04.03.2009



Erich Winkler  
Erster Bürgermeister

- c) Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wurde vom 01.08.2008 bis 01.09.2008, 27.11.2008 bis 29.12.2008 und vom 29.01.2009 bis 12.02.2009 durchgeführt.  
Nersingen, 04.03.2009



Erich Winkler  
Erster Bürgermeister

- d) Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.03.2009 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
Nersingen, 05.03.2009



Erich Winkler  
Erster Bürgermeister

- e) Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde am 23.07.2009 / 03.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Bebauungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.  
Nersingen, 03.09.2009



Erich Winkler  
Erster Bürgermeister