

## BEBAUUNGSPLAN

„Mischgebiet Nofler Straße“ in Ingerkingen

---

# zusammenfassende Erklärung

---

Planstand : 27.01.2020

---

**zusammenfassende Erklärung** gem. § 10 Abs. 4 BauGB

### Vorbemerkung

In Schemmerhofen, Ortsteil Ingerkingen ist der Bedarf an Mischgebietsflächen vorhanden. Derzeit kann die Gemeinde den Interessenten, welche sich im Ort mit kleinen Betrieben ansiedeln möchten, keine entsprechenden Flächen anbieten.

Über den vorliegenden Bebauungsplanentwurf kann die Gemeinde weiterhin eine geordnete Erschließung gewährleisten und Betrieben die Möglichkeit der Ansiedelung in Ingerkingen ermöglichen.

Der vorliegende Bebauungsplan rundet den südlichen Ortsrand der Ortslage Ingerkingen ab. Die Gemeinde schließt hier im Endeffekt eine große Bebauungslücke über einen geordneten Bebauungsplan. Der Geltungsbereich für die erforderlichen Flächen umfasst eine Fläche mit ca. 1,37 ha.

### Randbedingungen / Festsetzungen / Erschließung

Der Geltungsbereich liegt zwischen der Bundesstraße B465 und dem Gewerbegebiet Reuteäcker. Nördlich angrenzend (außerhalb des Geltungsbereiches) ist die mit 6 m breit ausgebaute Nofler Straße auf der gesamten Länge des Geltungsbereiches.

Südlich grenzen landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen an. Auf der Westseite, innerhalb des Geltungsbereiches war ein landwirtschaftliches Anwesen vorhanden. Dieses wurde im

Zuge der Baugebietsentwicklung bereits zurückgebaut. Die im Bebauungsplan vorgegebene Baugrenze orientiert sich an diesem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen.

Im Rahmen der Festsetzungen und der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan werden nur wendige Elemente festgesetzt. Sie orientieren sich überwiegend am nordöstlich angrenzenden Mischgebiet Reuteäcker.

Die zulässigen Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe mit 9,50 m und freier Wahl der Dachart passen sich gut in die umliegende Bebauung (Gewerbegebiet Reuteäcker und Mischgebiet Reuteäcker) ein. Zugelassen sind alle geneigten Dächer mit Neigungen zwischen 10° und 35°.

Besonderer Wert wurde auf die der Straße zugewandte Einfriedung gelegt. Hier sind Vorgaben im Bebauungsplan vorhanden die keine geschlossen Einfriedung zulassen. Weiterhin sind Festsetzungen enthalten die ein gefahrloses Ein- und Ausfahren an Parzellenzufahrten gewährleisten und hierbei keine Gefährdung von Radfahrern auf dem geplanten Geh- und Radweg mit sich bringen.

Der erforderliche ökologische Ausgleich für den entstehenden Eingriff in Landschaft und Natur wird über das bestehende Ökokonto der Gemeinde verrechnet bzw. ausgeglichen.

Entlang der Bundesstraße wird der derzeit schmale Geh- und Radweg auf eine Breite von 2,50 m verbreitert. Er weit weiter entlang der Nofler Straße bis zur Schlägweidestraße fortgeführt. Im Kreuzungsbereich B465 / Nofler Straße wird der Radweg um die bestehende, stationäre Geschwindigkeitsmessaanlage geführt. Ein vorfahrtsberechtigtes Überqueren der Nofler Straße ist somit für Radfahrer nicht möglich.

Für die neue Mischgebietsfläche ist als Entwässerungssystem ein Trennsystem geplant. Das anfallende Sanitärschmutzwasser wird über einen neuen Schmutzwasserkanal in der Nofler Straße in den vorhandenen Schmutzwasserkanal in die Schlägweidestraße eingeleitet. Von dort aus gelangt das Schmutzwasser, zum zentralen Regenüberlaufbecken der Gemeinde Ingerkingen.

Das anfallende Regen-/Oberflächenwasser aus den Dachflächen und den befestigten Oberflächen wird in einem Stauraumkanal gepuffert und langsam über die Schlägweidestraße an den Rotbach abgegeben. Über die vorhandenen Fixpunkte kann nur ein Teil der erforderlichen Pufferung des Oberflächenwassers im öffentlichen Stauraumkanal bereitgestellt werden. Das restliche Puffervolumen muss auf den Privatparzellen hergestellt werden. die Bemessungsrichtlinien hierfür sind im Bebauungsplan verankert.

Topografisch neigt sich die südlich angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche nach Norden in Richtung der Planfläche. Um das Plangebiet gegen wild abfließendes Oberflächenwasser zu schützen, wird an der Südseite des Geltungsbereiches ein kleiner Damm mit vorgelagerten Retentionsmulden im Zuge der Erschließungsarbeiten hergestellt. Sollten die Retentionsmulden bei Starkniederschlag ganz gefüllt werden, erfolgt ein Überlauf in den Stegenweg nach Osten und weiter über die Schlägweidestraße zum Rotbach.

Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an die Hauptleitung in der Schlägweidestraße.

### **Umweltbericht / Artenschutz**

Aus dem Umweltbericht mit Artenschutzbetrachtung und Ökobilanz ergibt sich ein ausgleichendes Punktedefizit von ca. 96.000 Ökopunkten. Diese werden über das Ökokonto der Gemeinde ausgeglichen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete gem. §§ 21 – 32 BNatSchG vorhanden. Auf den Flächen wurden keine Bodenbrüter oder andere planungsrelevante Tierarten festgestellt. An der Hofstelle Biberacher Straße 27 wurden gebäudebrütende Brutvögel festgestellt. Es handelt sich um 7 Brutpaare der Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*). Gebäudebrütende Vogelarten selbst und ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind gemäß §44 Bundesnaturschutzgesetz ganzjährig geschützt. Das Gebäude ist inzwischen abgerissen. Für die Mehlschwalben wurden entsprechend Ersatznistkästen an kommunalen Gebäuden in Ingerkingen angebracht.

Mittelbiberach, 27.01.2020

**ES tiefbauplanung**

Industriestraße 49

88441 Mittelbiberach

(18-030-09)