Gemeinde Mietingen – OT Walpertshofen
Kreis Biberach

Bebauungsplan Gewerbegebiet „Steige II“

Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB

Aufgestellt: Biberach, 21.01.2013

WASSER-MÜLLER
Ingenieurbüro GmbH
Jarekstraße 7 + 9
88400 Biberach / Riß
KM/cp 11-4030

Anerkannt: Mietingen,

Gemeinde Mietingen
Hauptstraße 8
88437 Mietingen

_____

Inhaltsverzeichnis

1 Begründung ... 3

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen ... 3

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung ... 3

1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich ... 3

1.4 Städtebauliches und Konzept der Grünordnung ... 4

1.4.1 Städtebau ... 4

1.4.2 Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen ... 4

1.5 Erschließung ... 5

1.6 Bodenordnung ... 5

1.7 Geologie ... 5

1.8 Altlasten ... 6

1.9 Flächenbilanzen ... 6

1.10 Weitere Erläuterungen zur geplanten Erschließung ... 6

1 Begründung

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das geplante Gewerbegebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan mit der gesamten Fläche berücksichtigt. Aus dem Flächennutzungsplan wurde für den aufzustellenden Bebauungsplan die Nutzung als Gewerbegebiet übernommen.

Der Eingriff in die Natur kann durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sowie durch eine externe Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen werden.

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Flächen aus dem bisherigen Abschnitt sind verkauft. Eine Bereitstellung von Flächen für ansiedlungswillige Betriebe ist deshalb dringend erforderlich.

Die Konzeption sieht vor, die vorhandene Gewerbebebauung in nordöstlicher Richtung weiterzuentwickeln. Die notwendigen erschließungstechnischen Maßnahmen werden von der Gemeinde Mietingen erbracht.

1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 23, 41, 41/3, 41/4, 214, 219/1, 219/3, S 219/4, 219/5, 219/6 sowie Teilflächen der Flurstücke S37, S 213 [K7515], 215/1 Weg, 216, 217 und 218.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 3,0 ha.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage Walpertshofen und wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten: durch den landwirtschaftlichen Weg Flurstück 19.
- Im Nordosten: durch die landwirtschaftliche Ackerfläche Flst. 219 bzw. die Teilflächen der Wiesengrundstücke 216 und 217.
- Im Südosten: durch den Feldweg 215/1 bzw. die Kreisstraße K 7515.
- Im Südwesten: durch das Dorfgebiet mit dem Flurstück 41/1 und das Gewerbegebiet „Steige“ mit den Flurstücken 40, 25 und 22.

Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Äcker- bzw. Wiesenflächen. Topographisch fällt das Gebiet in nordöstlicher Richtung ab.

1.4 Städtebauliches und Konzept der Grünordnung

1.4.1 Städtebau

Das geplante Gewerbegebiet bildet die nordöstliche Fortsetzung des bestehenden Gewerbegebietes. Die verkehrsmäßige Haupterschließung erfolgt über die K7515, und nachfolgend über die Straße „Steige“. Die südöstliche Zufahrt von der K 7515 hat nur einen untergeordneten Erschließungscharakter.

Die Art der Nutzung ist in vier Teilbereiche aufgeteilt. Zum bestehenden Gewerbegebiet wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet bzw. ein Mischgebiet angeordnet. Die bestehenden Stallungen werden als Dorfgebiet ausgewiesen. Im nordwestlichen Teil ist ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den vorherigen Abschnitten. Die Obergrenzen nach §17 BauNVO werden nicht überschritten.

Innerhalb des Dorfgebietes (Nutzungsschablone Nr. 4) ist ein landwirtschaftlicher Betrieb sowie eine Pferdestallung angesiedelt. Hier können deshalb Geruchsimmissionen auftreten.

Am nordwestlichen und nordöstlichen Rand ist von den Eigentümern ein Pflanzstreifen anzulegen und zu unterhalten.

1.4.2 Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für den Eingriff in die Natur sind Festsetzungen innerhalb des Gebietes enthalten.
Der Eingriff in Natur und Landschaft kann durch folgende interne Maßnahmen kompensiert werden:

a) Pkw-Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen
b) Pflanzgebot von großkronigen Laubbäumen auf den Baugrundstücken [1 Baum / 1000 m²]
c) Anlegen eines Pflanzstreifens zur Abgrenzung gegenüber dem Außenbereich [Privatflächen]
d) Empfohlene Dachbegrünung von Flachdächern. Dadurch werden die negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung verringert.

Das nach den internen Kompensationsmaßnahmen verbleibende Defizit wird mit dem Guthaben aus dem Ökokonto der Gemeinde Mietingen verrechnet.

1.5 Erschließung

- Die verkehrsmäßige Anbindung des geplanten Gebietes erfolgt über die K7515 und die Straße „Steige“.
- Die Trinkwasserversorgung kann über den Anschluss an das vorhandene Netz gesichert werden. Eine Überprüfung der Versorgungssicherheit ist erforderlich.
- Die Löschwasserversorgung kann über das bestehende Trinkwassernetz erfolgen. Der Nachweis hierfür muss noch erbracht werden.
- Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird über eine Druckentwässerung (öffentlich) in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet. Das Mischwasser von Walpertshofen wird der Kläranlage Laupheim zugeführt. Das Niederschlagswasser von den Baugrundstücken wird auf den Grundstücken versickert bzw. gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet, während das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenflächen gedrosselt in den bestehenden Straßenentwässerungsgraben der Kreisstraße eingeleitet wird.
- Als interne Ausgleichsmaßnahme sind Pflanzgebote im Bebauungsplan festgeschrieben.
- Die Stromversorgung durch die EnBW und die Telekommunikationsanbindung durch die Telekom ist sichergestellt.
- Ein Gasversorgungsnetz ist nicht vorhanden, an das das Plangebiet angeschlossen werden könnte.

Die Straße „Steige“ wird mit einer Ausbaubreite von 7,50 m incl. Gehweg berücksichtigt. Die Anbindung an die K 7515 wird 6,00 m breit ausgebaut. Neben dem Fahrbereich (5,00 m) wird ein verkehrsberuhigter Bereich als 1,0 m breiter Gehstreifen angelegt. Vom Kreuzungsbereich führt eine 5,50 m breite Straße in nordwestlicher Richtung. Die jeweils verbleibenden Ränder zwischen dem befestigten Ausbau und den Grundstücksgrenzen werden als Kiesflächen angelegt.

Im Plangebiet wurden die Radien aufgrund des zu erwartenden Schwerlastverkehrs mit 10 bis 15 m festgelegt.

1.6 Bodenordnung

Die benötigten Grundstücke befinden sich teilweise im Eigentum der Gemeinde Mietingen.

1.7 Geologie

Zur Beurteilung der Bodenverhältnisse wurde im Jahr 2004 ein geologisches Gutachten beauftragt. Im geplanten Gewerbegebiet wurden fünf Kleinrammbohrungen sowie fünf Rammsondierungen durchgeführt.

Unter einer rd. 30 cm starken Mutterbodenschicht liegen 0,8 – 2,5 m mächtige Lösslehmschichten. Unter diesen Schichten steht stark verwitterter Schotter der Günzeiszeit an. Die Aufschlusstiefe betrug für die Rammbohrung 5 m und bei der Rammsondierung 10 m.

Grundwasser wurde bei den Aufschlussarbeiten nicht angetroffen. Je nach Jahreszeit und Witterung ist jedoch mit Sicker- und Schichtenwasser zu rechnen.

1.8 Altlasten

Altlasten sind der Gemeinde Mietingen in diesem Bereich nicht bekannt. Auch bei der geotechnischen Untersuchung konnten keine Auffälligkeiten festgestellt werden. Im Bereich der Bohrungen wurden keine künstlichen Auffüllungen angetroffen.

1.9 Flächenbilanzen

Gewerbeflächen	10.880	m²	35,6	%
Eingeschränkte Gewerbeflächen	9.220	m²	22,3	%
Mischgebietsflächen	2.370	m²	15,7	%
Dorfgebietsflächen	3.740	m²	12,2	%
Pflanzstreifen	700	m²	2,3	%
Öffentliche Straßen	3.640	m²	11,9	%
Fläche Geltungsbereich	30.550	m²	100,00	%

1.10 Weitere Erläuterungen zur geplanten Erschließung

Es ist geplant, das Gebiet im Trennsystem zu entwässern. Das Niederschlagswasser wird über eine bewachsene Bodenschicht und Rigolen versickert bzw. gedrosselt abgeleitet. Die anfallende Schmutzwassermenge kann hydraulisch problemlos über die Mischwasserkanalisation abgeleitet werden.

Damit keine Schwermetalle in das Gewässer eingeleitet werden, wurden für die Dachbedeckungen entsprechende Festsetzungen [keine blanken Metalle] im Bebauungsplan getroffen.

Die Wasserversorgung für das betrachtete Gebiet ist gesichert und wird nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gebaut.

Aufgestellt: Biberach, 21.01.2013

WASSER-MÜLLER
Ingenieurbüro GmbH
Jarekstraße 7 + 9
88400 Biberach / Riß
KM/cp 11-4030