



**Bauherr:** Gemeinde Nusplingen  
**Projekt:** Vorhabensbezogener Bebauungsplan  
 „Kirchwiesen IV - 3. Änderung“

**Planungsstand:** Entwurf

**Inhalt:** Begründung / Erläuterung

#### Plangrundlage / -bezug:

##### *Bebauungsplan*

##### 1. *Übersichtskarten und Übersichtspläne*

- 1.1. Übersichtskarte M 1: 5.000 v. 03.04.2025, Format A3 <11\_Karte\_nu05120a\_01\_dwg.pdf>  
 1.2. Übersicht geplante Nutzung M 1:2.500 v. 03.04.2025, Form A4 <12\_UPlan\_nu05120a\_02\_dwg.pdf>  
 1.3. Übersicht Geltungsb. M 1: 2.500 v. 03.04.2025, Form. A4 <13\_UPlan\_GB\_nu05120a\_03\_dwg.pdf>

##### 2. *Bebauungsplan zeichnerischer und schriftlicher Teil*

- 2.1. Bebauungsplan Teil A – zeichnerischer Teil und  
 Bebauungsplan Teil B – schriftlicher Teil  
 Lageplan M 1: 500 v. 03.04.2025, Format 1.200 x 700 <21\_Teil-AB\_nu05120a\_05\_dwg.pdf>

##### 3. *Begründung / Erläuterung*

- 3.1. Begründung / Erläuterungen vom 03.04.2025 <31\_Begruend\_nu05220a\_docx.pdf>

**Bearbeiter:** KH / AG  
**Datum:** 03.04.2025

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung und Erfordernis</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung und Abgrenzung des Gebietes</b>	<b>3</b>
3.1	<i>Räumliche Abgrenzung</i>	3
3.2	<i>Grundstücksinanspruchnahme</i>	3
3.3	<i>Topographie</i>	4
3.4	<i>Vorhandene Nutzung</i>	4
3.5	<i>Beeinträchtigungsflächen</i>	4
3.6	<i>Schutzzonen</i>	4
3.7	<i>Geologie</i>	4
3.8	<i>Übergeordnete Planungen</i>	4
3.9	<i>Vorhandene planungsrechtliche Festsetzungen und Ausweisungen</i>	4
<b>4</b>	<b>Plankonzeption</b>	<b>4</b>
4.1	<i>Festlegung der Nutzung</i>	4
4.2	<i>Öffentliche Flächen</i>	4
4.3	<i>Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften</i>	5
<b>5</b>	<b>Belange der Natur und Nachbarschaft</b>	<b>5</b>
5.1	<i>Naturschutz</i>	5
5.2	<i>Schallschutz</i>	6
<b>6</b>	<b>Erschließung des Baugebietes</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Zeitliche Umsetzung</b>	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>Bemerkung</b>	<b>6</b>
	<b>Präambel zum Verfahrensgang</b>	<b>7</b>



## 1 Vorbemerkung und Erfordernis

Die Gemeinde Nusplingen liegt im Zollernalbkreis. Sie bildet zusammen mit der Stadt Meßstetten und der Gemeinde Obernheim die Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten. Nusplingen hat z. Zt. ca. 1.850 Einwohner mit steigender Tendenz.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zur weiteren Entwicklung eines ansässigen Betriebes festgelegt werden. Die Nutzung soll analog des Bebauungsplanes „Kirchwiesen IV – 2. Änderung“ als Gewerbegebiet mit Einschränkung festgesetzt werden.

## 2 Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Seit Einführung des §13a BauGB ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufzustellen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000m<sup>2</sup> oder
- 20.000m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000m<sup>2</sup> (mit Vorprüfung des Einzelfalls)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchwiesen IV – 3. Änderung“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.220 m<sup>2</sup>. Die nach dem BauGB für die Anwendung des §13a einzuhaltenden Grenzwerte werden damit deutlich eingehalten.

## 3 Beschreibung und Abgrenzung des Gebietes

### 3.1 Räumliche Abgrenzung

Das Planungsgebiet liegt auf der Gemarkung Nusplingen und befindet sich im südlichen Teil des Gemeindegebietes.

Der Änderungsbereich liegt direkt an der westlichen Seite des bestehenden Geltungsbereiches und erweitert den bestehenden Geltungsbereich „nach außen“. Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Osten durch Kirchwiesenstraße
- Im Westen durch bestehende Bebauung
- Im Süden etwa 30m nördlich der Kreuzung Kirchwiesenstraße/L433
- Im Norden etwa 60m südlich vom Verbindungsweg zwischen Kirchwiesenstraße und Talstraße/L433

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 0,03 ha.

Der Geltungsbereich wird im Westen durch einen bestehenden Fußweg, der auf der Ostseite der Bära verläuft und außerhalb des Gewässerrandstreifens liegt, begrenzt. Der Fußweg selbst liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

### 3.2 Grundstücksinanspruchnahme

Der Geltungsbereich umfasst Grundstücke mit folgenden Flurstücksnummern:

- a.) Grundstücke mit bestehender Bebauung: 1392/19
- b.) Grundstücke unbebaut: - nicht vorhanden -
- c.) Grundstücke mit bestehenden Verkehrsflächen (Feldwege, Straßen): - nicht vorhanden -



### 3.3 Topographie

Das Gelände liegt bei ca. 716 m+NN.

### 3.4 Vorhandene Nutzung

Im Planungsgebiet ist derzeit als Gewerbegebiet mit Einschränkung ausgewiesen teilweise bebaut.

### 3.5 Beeinträchtigungsflächen

Altlasten, Altablagerungen und sonstige Bodenbeeinträchtigungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Da die noch unbebauten Flächen schon seit Generationen landwirtschaftlich genutzt werden, sind dergleichen auch nicht zu erwarten

### 3.6 Schutzzonen

Es befinden sich keine Schutzzonen im Plangebiet.

### 3.7 Geologie

Dezidierte Baugrund- bzw. geologische Untersuchungen liegen z. Zt. noch nicht vor.

### 3.8 Übergeordnete Planungen

Für das Plangebiet sind keine übergeordneten Planungen der Gemeinde oder anderer Planungsträger, die das Plangebiet selbst nachteilig betreffen, bekannt.

### 3.9 Vorhandene planungsrechtliche Festsetzungen und Ausweisungen

Das Gebiet „Kirchwiesen IV – 1. Änderung“ ist in der letzten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, genehmigt am 02.11.2018, als Gewerbegebiet aufgenommen. Die vorgesehene Änderung wird die bisherige Arrondierung des Flächennutzungsplanes, die am Geltungsbereich vom Bebauungsplan „Kirchwiesen – 1. Änderung“ orientiert ist nicht überschreiten. Die Braugrenze innerhalb des bisherigen Geltungsbereichs wird vergrößert.

Geringfügige Überschneidungen der FNP-Grenze werden unter Beachtung der Eingriffserheblichkeit nach bisherigen Regelungen und Entscheidungen als tolerierbar angesehen.

## 4 Plankonzeption

### 4.1 Festlegung der Nutzung

Die Nutzung ist entsprechend den Ausweisungen der BauNVO als Gewerbegebiet mit Einschränkung (GE m. E) vorgesehen. Der Geltungsbereich grenzt zu allen Seiten an bestehende Bebauung bzw. freie Grundstücke an.

Die bisherigen Ausweisungen des Bebauungsplanes „Kirchwiesen – 1. Änderung“ und „Kirchwiesen – 2. Änderung“ werden gleichermaßen übernommen. Damit sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung sind technische und bauliche Vorkehrungen so zu treffen bzw. die Gebäude und Anlagen so anzuordnen, dass die von den Betriebsstätten und Anlagen einschl. dem von den Betriebsstätten ausgehenden KFZ-Verkehr ausgehenden Geräusche die Immissionswerte nach TA Lärm nicht überschreiten.

### 4.2 Öffentliche Flächen

Auf Grund der vorhandenen Topographie und den vorhandenen Rahmenbedingungen zur Flächeninanspruchnahme und Flächenversiegelung wird der Verkehr zum Plangebiet über die bestehenden Erschließungsstraßen und das bestehende Betriebsgelände von der Kirchwiesenstraße aus angedient.

Für die verkehrliche Erschließung und zur Andienung an die überregionalen Verkehrsachsen sind daher keine zusätzlichen Flächenversiegelungen erforderlich.

Für sonstige Flächen, z.B. Grünflächen, sind ebenfalls keine öffentlichen Flächen geplant.

#### 4.3 Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung der Baugrenze(n) eingeschränkt.

Darüber hinaus werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kirchwiesen IV – 1. Änderung“ und „Kirchwiesen IV – 2. Änderung“ in gleichem Maße vollumfänglich angewendet. Dies gilt sowohl für die planungsrechtlichen als auch die örtlichen Bauvorschriften.

Gegenüber den textlichen Festsetzungen des Gebietes „Kirchwiesen IV – 1. Änderung“ und „Kirchwiesen IV – 2. Änderung“ werden die Rechtsgrundlagen bzw. die jeweilige Fassung der Rechtsgrundlage auf den heutigen Stand angepasst.

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird vorgegeben, dass die gesamte Außenbeleuchtung in insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum auszuführen ist.

## 5 Belange der Natur und Nachbarschaft

### 5.1 Naturschutz

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt.

Gemäß der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) befinden sich keine FFH-Gebiete oder Biotopie nach NatSchG und LWaldG im Geltungsbereich.

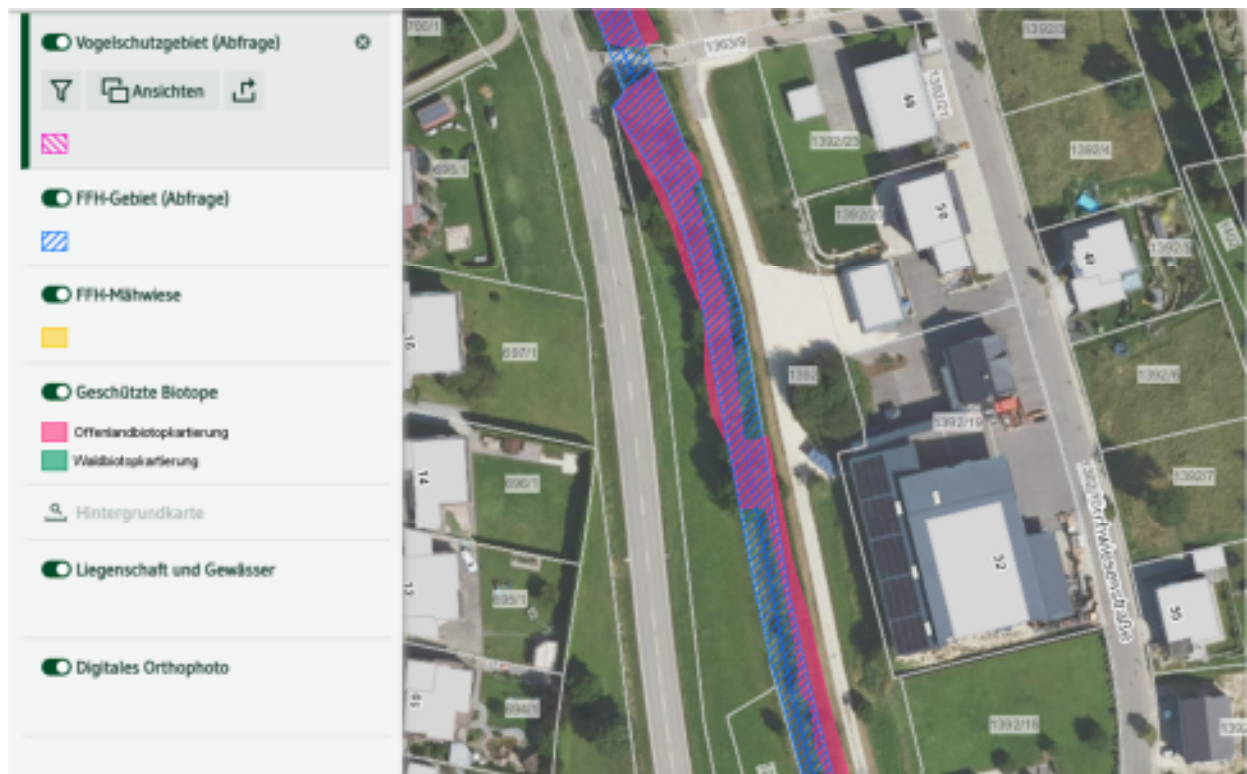


Abbildung 1: Auszug LUBW vom 03.04.2025

Ortsbegehungen ergaben, dass keine umweltsensiblen Flächen betroffen sind. Von einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach §2a BauGB und von der Angabe jeglicher Art von umweltbezogenen Informationen wird daher abgesehen.



An der östlichen Seite des Geltungsbereiches in Richtung Bära / Fußweg wird ein ca. 3,00m breiter Grünstreifen angeordnet. Mit diesem Grünstreifen sollen die im bisherigen Bebauungsplan an der Außenkante des Geltungsbereiches ausgewiesenen Bäume aufnehmen, mit dem den Pflanzstreifen eine grünordnerische Aufwertung zu erreichen und Raum für die im bestehenden Bebauungsplan zeichnerisch angedeuteten (nicht festgesetzten) Retentionsräume zu bieten.

## 5.2 Schallschutz

Eine Lärmbelästigung ist als gering einzustufen. Die Einflüsse auf die Nachbarschaft und die Einhaltung der zulässigen Grenzwerte in Bezug auf die TA Lärm ist i.Z.d. jeweiligen Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der betriebsspezifischen Belange nachzuweisen (siehe auch Ziffer 4.1).

Zur Plausibilisierung ist das Schallgutachten, welches für das auf dieser Fläche angestrebte Bauvorhaben erstellt wurde, als gesonderte Anlage zur Begründung beiliegend

## 6 Erschließung des Baugebietes

Die Grundstücke sind bereits voll erschlossen. Es sind keine zusätzlichen Erschließungseinrichtungen vorgesehen.

Die Entwässerung hat entsprechend den bisherigen Festsetzungen zum Gebiet „Kirchenwiesen IV – 1. Änderung“ und „Kirchwiesen – 2. Änderung“ im modifizierten Trennsystem zu erfolgen.

Im Zuge der Entwurfsoffenlage wurde von der Hohenberggruppe vorgetragen, dass im Planbereich die Quellzuleitung der „Hasenquelle“ liegt. Diese ist jedoch nicht genau eingemessen, der genaue Verlauf nicht bekannt. Im Vorfeld der im Planbereich vorgesehenen Tiefbauarbeiten sind die Arbeiten mit der Hohenberggruppe abzustimmen und die Leitung falls notwendig außerhalb des Baufeldes umzulegen.

## 7 Zeitliche Umsetzung

Die Gesamtmaßnahme soll schnellstmöglich umgesetzt werden.

## 8 Bemerkung

Darüber hinaus behalten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kirchwiesen IV – 1. Änderung“ und „Kirchwiesen IV – 2. Änderung“ der Gemeinde Nusplingen mit Beschlussfassung vom Juli 2011 und Oktober 2021 weiterhin ihre Gültigkeit.

*Nusplingen / Gosheim, im März 2025*



## Präambel zum Verfahrensgang

### Bebauungsplan „Kirchwiesen IV – 3. Änderung“ / Gemeinde Nusplingen, Zollernalbkreis

1. Der Bebauungsplan „Kirchwiesen IV – 1. Änderung“ wurde mit Bekanntmachung der Beschlussfassung am 19.07.2011 rechtskräftig. Der Bebauungsplan „Kirchwiesen IV – 2. Änderung“ wurde mit Bekanntmachung der Beschluss Fassung am 29.10.2021 rechtskräftig. Der Gemeinderat der Gemeinde Nusplingen hat am ..... in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB zu ändern und als Bebauungsplan „Kirchwiesen IV – 3. Änderung“ zu bezeichnen
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am .....
3. Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes nach §3(2) BauGB durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am .....
4. Öffentliche Auslegung vom Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und der Begründung erfolgt(e) in der Zeit vom ..... bis zum ..... (Auslegungsfrist) beim Bürgermeisteramt während der üblichen Dienststunden. Die öffentliche Auslegung wird / wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich am ..... bekannt gemacht.
5. Mitteilung des Auslegungsbeschlusses an Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und sonstige mit / über Mail / Schreiben vom .....
6. Behandlung und Abwägung der zum Entwurf des Bebauungsplanes nach §3(2) BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange im Gemeinderat am .....
7. Beschlussfassung vom Gemeinderat zum Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Begründung, als Satzung am .....
8. Die Beschlussfassung des Gemeinderates zur Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, werden / wurden ortsüblich bekannt gemacht am .....

In der Bekanntmachung wird / wurde auf das Geltend machen der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter, auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung am ..... in Kraft.

Nusplingen, den .....

..... (Alisch, Bürgermeister)  
(Datum, Stempel, Unterschrift)

Hiermit wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes „Kirchwiesen IV – 2. Änderung“ mit dem in der öffentlichen Sitzung vom ..... gefassten Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Gemeinde Nusplingen übereinstimmt. Der Verfahrensgang wird beglaubigt

Nusplingen, den .....

..... (Alisch, Bürgermeister)  
(Datum, Stempel, Unterschrift)