

GEMEINDE: SCHNÜRPFLINGEN

GEMARKUNG: SCHNÜRPFLINGEN

KREIS: ALB-DONAU-KREIS



BEGRÜNDUNG

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„KERLER - 1. TEILAUFBEBUNG“

Entwurf: 04.06.2025

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

Der ehemalige Betriebsleiter der angrenzenden Zimmerei sowie seine Mutter sind Eigentümer des Grundstückes Flurstück Nr. 33/3. Diese sind auf die Gemeindeverwaltung zugekommen mit dem Wunsch auch als Nicht-Betriebsleiter in dem Wohnhaus Schützenstraße, Hausnummer 3 und 5, welches sich aktuell im Gewerbegebiet befindet, wohnen bleiben zu können. Derzeit ist das Gebiet mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Kerler“ als Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO überplant. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechen diesem Wunsch. Im Gewerbegebiet ist das Wohnen nur für Betriebsleiter zulässig. Im Umfeld des Wohnhauses befinden sich weitere Wohngebäude, die nicht innerhalb des Bebauungsplanes „Kerler“ liegen. Das Grundstück ist vollständig erschlossen.

Die Gemeinde möchte dem Wunsch entsprechen und den Bebauungsplan „Kerler“ im Bereich des Flurstücks 33/3 aufheben.

Nach der 1. Teilaufhebung wird das Grundstück, welches sich gem. Flächennutzungsplan in einer gemischten Baufläche befindet, nach § 34 BauGB beurteilt und kann dann weiterhin von den Eigentümern bewohnt werden. So können beide Nutzungen nebeneinander bestehen bleiben und das Gebiet nachhaltig weitergenutzt werden.

Die Erschließung erfolgt nach wie vor über die Schützenstraße. Das bestehenbleibende Gewerbegebiet ist weiterhin über den Schleifweg erschlossen.

Im Rahmen der 1. Teilaufhebung wird auch das Grundstück Flurstück 33/2, in der sich eine Trafostation befindet aufgehoben sowie kleine Teilflächen der Flurstücke 31 und 36, da sich die Katastergrenzen in diesen Bereichen geringfügig geändert haben. Damit wird einer Inselbildung entgegengewirkt. Diese kleinteiligen Flächen haben keine Auswirkungen auf den aufzuhebenden Teil oder das bestehende Gewerbegebiet. Die Trafostation bleibt bestehen.

Zur Sicherung der Wohnverhältnisse der Eigentümer, die nicht bzw. nicht mehr Betriebsleiter sind, ist die vorliegende 1. Teilaufhebung erforderlich.

2 Bebauungsplanverfahren

Die 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Sämtliche planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden in diesem Bereich aufgehoben.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB wird abgesehen.

3 Verfahrensstand

Der Gemeinderat hat am 04.06.2025 den Bebauungsplan „Kerler – 1. Teilaufhebung“ beschlossen.

Weiterhin wurde der Entwurf gebilligt und die förmliche Beteiligung beschlossen.

4 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt mitten im östlichen Siedlungsgebiet von Schnürpflingen und befindet sich an der Schützenstraße.

Das Plangebiet erstreckt sich über die Grundstücke der Flurstücks-Nummern: 31(Teilfl.), 33/2, 33/3 und 36 (Teilfl.).

Es schließt westlich und südlich an die Siedlung an. Östlich befindet sich das Gewerbegebiet mit einem Holzbaubetrieb und im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 0,12 ha. Das Plangebiet ist relativ eben.

5 Einordnung in die übergeordnete Planung

5.1 Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich in der Planungsregion des Regionalverbandes Donau-Iller (RVDI). Die Gemeinde Schnürpflingen befindet sich im ländlichen Raum. Es werden keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete von der Planung tangiert.

5.1.1 **Insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind gem. der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes zu berücksichtigen:**

B III 1 Allgemeine Siedlungsentwicklung

G (1) Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen, landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

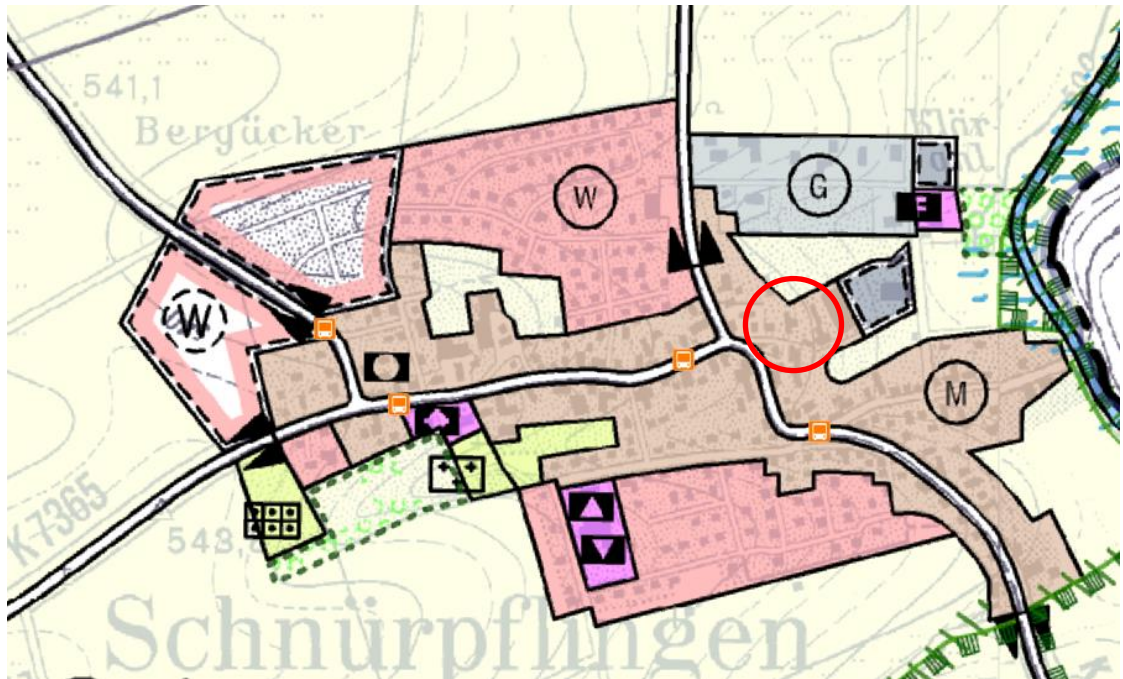
5.1.2 Abwägung:

Mit der vorliegenden 1. Teilaufhebung wird sowohl auf die Bedürfnisse der Bevölkerung als auch der Wirtschaft eingegangen. So kann das bestehende Wohnhaus weitergenutzt werden, es werden keine neuen Flächen für ein neues Wohngebäude beansprucht. Das Wohngebäude kann im Sinne des sparsamen Umgangs mit Ressourcen und im Rahmen der Innenentwicklung erhalten werden. So kann das Wohnen und Gewerbe nebeneinander zukunftsfähig weiterentwickelt werden.

5.2 Flächennutzungsplan

Durch die 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes sowie der Beurteilung des Plangebietes nach § 34 BauGB kann sich dieses in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes des Nachbarschaftsverbandes Ulm widerspiegeln. Im Flächennutzungsplan ist eine Gemischte Baufläche dargestellt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan:



Quelle: Nachbarschaftsverband Ulm, FNP-Stand 16.09.2010

6 Alternativen zur vorliegenden Planung, Nachverdichtungs- und Innenentwicklungsmöglichkeiten

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Durch die 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Kerler“ kann das Wohngebäude im Sinne des sparsamen Umgangs mit Flächen und Ressourcen und im Rahmen der Innenentwicklung erhalten und weiter bewohnt werden.

7 Bestehende Rechtsverhältnisse

7.1 Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Kerler".

7.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich in Privateigentum.

7.3 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes.

7.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine naturschutzrechtlichen gesicherten Schutzgebiete.

7.5 Hochwasserschutzgebiete

Im Plangebiet kommt kein Hochwasserschutzgebiet (HQ₁₀, HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}) vor.

7.6 Denkmalschutzgebiete

Gemäß Flächennutzungsplan liegen im Bereich des Plangebietes keine bekannten Denkmalschutzgebiete. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden sind im Textteil enthalten.

7.7 Sonstige Schutzgebiete

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

7.8 Altlasten / Altablagerungen

Es sind keine Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet bekannt. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden sind im Textteil enthalten.

8 Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Das Grundstück 33/3 ist mit einem Wohnhaus bebaut und von Hofflächen und Zufahrten umgeben. Im Plangebiet sind kleine Grünflächen, aber keine Gehölze vorhanden.

Auf dem kleinen Grundstück 33/2 befindet sich eine Trafostation.

Auf dem Grundstück Flurstück 31 befindet sich ein Wohnhaus mit Nebengebäude und Garten. Der betroffene Teil liegt im Bereich des Gartens und des Nebengebäudes.

Auf dem Grundstück Flurstück 36 befindet sich ein Wohnhaus und Hofflächen. Der betroffene Teil liegt im Bereich der Hoffläche.

Westlich und südlich grenzt das Plangebiet an die Siedlung an. Östlich grenzt das Gebiet an das Gewerbegebiet mit Zimmerei an, nördlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Luftbild des Plangebietes:



9 Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird über die "Schützenstraße" an das örtliche Straßennetz angebunden. Das Plangebiet ist erschlossen. Es erfolgt keine Veränderung. Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt gemäß dem Bestand im Mischsystem. Das bestehenbleibende Gewerbegebiet ist weiterhin über den Schleifweg erschlossen.

10 Begründung der Plankonzeption

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kerler“ werden im Bereich der vorliegenden 1. Teilaufhebung aufgehoben. Das Plangebiet ist dann nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bebauungsplan „Kerler“ von 1983:



Bebauungsplan „Kerler“ nach der 1. Teilaufhebung:



11 Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

11.1 Prüfungsumfang und Ausgleichspflicht

Das beschleunigte Verfahren ist freigestellt von Umweltprüfung, Umweltbericht und Umweltüberwachung gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 1 BauGB (auch keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz) und von der Ausgleichspflicht nach der städtebaulichen Eingriffsregelung gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB.

Auf Grund der Rücknahme der Gewerbefläche sowie keiner geplanten Veränderung des Ist-Zustandes wird auf einen ausführlichen Umweltbericht verzichtet. Aufgrund dessen wird bei allen Schutzgütern keine Veränderung und keine Verschlechterung erwartet.

Umweltrelevante Belange	
Schutzgüter	Beschreibung
Tiere & Pflanzen	Da die bereits bebauten Flächen nach der Teilaufhebung des Bebauungsplanes gleichermaßen genutzt werden, ist keine Veränderung der bisherigen Situation zu erwarten.
Mensch, Gesundheit	Eine Beeinträchtigung von Menschen und ihrer Gesundheit ist nicht zu erwarten, da im Umfeld des Gewerbegebietes weitere Wohngebäude vorhanden sind.

Landschaft, Erholung	Es findet keine Veränderung des Landschaftsbildes statt. Eine Erholungsfunktion weist das Gebiet nach wie vor nicht auf.
Boden, Fläche	Es findet keine Veränderung hinsichtlich des Versiegelungsgrades des Bodens statt. Die Grundstücke sind bereits bebaut. Es wird keine neue Fläche für Siedlung verbraucht.
Wasser	Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutz- oder Hochwassergefahrengebietes. In Gewässer wird nicht eingegriffen. Es ist keine neue Versiegelung von Flächen vorgesehen. Die Sickerfähigkeit ist nach wie vor.
Klima	Das Plangebiet ist durch die Gebäude und Hofflächen bereits versiegelt und hat nach wie vor für die Entstehung von Kaltluft einen geringen Wert. Für das Klima ergeben sich keine Veränderungen.
Naturschutz	Es kommen keine Naturschutzgebiete vor.
Denkmalschutz, sonstige Sachgüter	Im Plangebiet sind keine Denkmalschutzgebiete bekannt. Das ehemalige Betriebsleiter-Wohnhaus kann weiterhin bewohnt werden.

11.2 Artenschutz

Da es sich um eine Aufhebung eines Bebauungsplanes handelt, mit einem bereits bebauten Grundstück und keine Verschlechterung anzunehmen ist wird auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet.

12 Immissionsschutz

12.1 Verkehrsimmissionen

Das Plangebiet befindet sich an einer Stichstraße, die in die Kreisstraße K7365 mündet. Es ist keine Veränderung und Beeinträchtigung hinsichtlich der Verkehrsimmissionen zu erwarten.

12.2 Betriebliche Immissionen

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein holzverarbeitender Betrieb. Das Wohnhaus ist nach der 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB zu beurteilen. Faktisch sind die Lärmimmissionen am Wohnhaus dieselben wie vor der Aufhebung.

12.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Schnürpflingen ist eine dörflich geprägte Gemeinde mit vielen innerörtlichen landwirtschaftlichen Betrieben. Im Jahr 2024 wurde ein Geruchsgutachten erstellt. Das Siedlungsgebiet von Schnürpflingen ist in weiten Teilen von erheblichen Geruchsimmissionen betroffen. So auch das vorliegende Plangebiet.

Faktisch sind die Geruchsimmissionen dieselben wie vor der Aufhebung.

Weitere Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) entstehen durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden Felder. Dies ist für dörflich geprägte Gebiete typisch und zu dulden.

13 Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung sind nicht zu erwarten.

14 Planungsstatistik

Es werden 0,12 ha Gewerbefläche aufgehoben und sind dann 0,12 ha Fläche, die nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebaute Ortsteile, Umgebungsbebauung) zu beurteilen ist.

Aufgestellt:

Ulm, 04.06.2025

Schnürpflingen, 04.06.2025

WASSERMÜLLER ULM GMBH

INGENIEURBÜRO

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Bürgermeisteramt Schnürpflingen

Knoll, Bürgermeister