

GEMEINDE: SCHNÜRPFINGEN

ORTSTEIL: BEUREN

KREIS: ALB-DONAU-KREIS



BEGRÜNDUNG

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„NÖRDLICH ALTE LANDSTRASSE“

Erneuter Entwurf: 20.10.2021

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

In der Gemeinde Schnürpflingen sowie im Ortsteil Beuren sind die Bauplatzreserven vollständig erschöpft. Es besteht eine umfangreiche Bauplatzbewerberliste, die starke Nachfrage nach Baugrundstücken hält an.

Beuren - als Ortsteil von Schnürpflingen - ist sehr stark geprägt durch die überwiegende Ansiedelung landwirtschaftlicher Betriebe. Innerorts sind die verbleibenden Baulücken durch die Immissionsradien der landwirtschaftlichen Betriebe belastet, eine Wohnbebauung ist dort nicht möglich. Trotz der starken landwirtschaftlichen Prägung wollen die jungen Generationen im Ortsteil bleiben und dementsprechend sollen für diese jungen Familien bedarfsgerechte Wohnbauflächen entwickelt werden.

Die Gemeinde Schnürpflingen ist deshalb bestrebt, attraktive Baugrundstücke außerhalb des oft durch Immissionen vorbelasteten Ortskernes für junge Familien anzubieten. Dieses Ziel will sie konsequent in allen Ortsteilen verfolgen.

Damit soll dem demographischen Wandel entgegengewirkt und die bestehende Bevölkerungssituation auch weiterhin erhalten werden. Dies ist insbesondere zum Erhalt von wichtigen Infrastruktureinrichtungen vor Ort von großer Bedeutung.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur mittelfristigen Deckung des örtlichen Bedarfes an Wohnbauflächen ist es notwendig, einen qualifizierten Bebauungsplan für das Gebiet „Nördlich Alte Landstraße“ zu erstellen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte Wohnbebauung am östlichen Ortsrand von Beuren geschaffen werden. Der Ausbau erfolgt entsprechend der Nachfrage in mehreren Bauabschnitten.

Es ist geplant ca. 1,2 ha landwirtschaftliche Nutzfläche in 14 Bauplätze für eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern umzuwandeln.

2 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt.

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.

Die entsprechenden Voraussetzungen werden eingehalten.

- Gemäß § 4 BauNVO dient das Gebiet ausschließlich dem Wohnen
- Das Gebiet schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an
- Die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche ist kleiner als 10.000 m²
- Keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung
- Keine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB
- Keine Pflichten zur Vermeidung schwerer Unfälle gem. § 50 BImSchG

Die überbaubare Fläche beträgt: 3.488 m² (WA-Fläche 8.720 m² x GRZ 0,4).

3 Verfahrensstand

Der Gemeinderat hat am 04.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich Alte Landstraße“ beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Nördlich Alte Landstraße“ wurde am 21.07.2021 gebilligt und die Auslegung beschlossen. Vom 09.08.2021 bis 10.09.2021 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

4 Räumlicher Geltungsbereich

4.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Beuren.

Es umfasst die Flurstücke Nr. 1581 (Teilfl.), 1596 (Teilfl.), 1599 (Teilfl.), 1600, 1600/2, 1600/3 (Teilfl.), 1600/4, 1601 (Teilfl.), 1602 (Teilfl.) und 1618 (Teilfl.).

Im Westen und Süden wird das Plangebiet durch die „Alte Landstraße“ und die gewachsene Ortsbebauung begrenzt.

Im Norden verläuft die „Illerriedener Straße“ als Kreisstraße, im Osten ein Feldweg.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha.

4.2 Topographie

Das Plangebiet ist ein ausgeprägter Südwesthang. Das Gelände fällt von der Nordostecke mit 521,00 m ü. NN nach Südwesten auf 509,00 m ü. NN ab.

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 Folgende Ziele des Regionalplanes Donau-Iller von 1987 sind zu beachten:

B II 1 Siedlungsstruktur

1.1 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.

1.3 Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau- beitragen. Dadurch soll auch sichergestellt werden, dass in allen Teilen des ländlichen Raumes die Tragfähigkeit für die dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erhalten bleibt.

1.4 Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flußtäler sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. In den Entwicklungsachsen, insbesondere in den im Iller- und Donautal verlaufenden Entwicklungsachsen, sollen zwischen den Siedlungseinheiten ausreichende Grünflächen erhalten werden.

B III 1 Landwirtschaft

1.1 Allgemeines Ziel

1.1.1 Die bäuerliche Landwirtschaft in der Region Donau-Iller soll als wichtiger Wirtschaftsfaktor erhalten und weiterentwickelt werden. Dadurch soll die Erzeugung gesunder und preiswerter Lebensmittel in ausreichender Menge sowie die Gestaltung und Pflege der Kulturlandschaft bei möglichst geringer Belastung des Natur- und Wasserhaushaltes gesichert werden. Die Bodenfruchtbarkeit soll erhalten werden.

1.2 Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen

1.2.1 Die landwirtschaftlichen Flächen in der Region Donau-Iller, insbesondere die für die landwirtschaftliche Erzeugung besonders geeigneten Flächen, sollen so weit wie möglich von anderen Nutzungen freigehalten werden. Landwirtschaftliche Nutzflächen mit beeinträchtigten Erzeugungsbedingungen sollen dort, wo sie für die Kulturlandschaft und die Erholungsnutzung von besonderer Bedeutung sind, landwirtschaftlich genutzt oder gepflegt werden.

5.1.2 **Insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind gem. der in der Fortschreibung befindlichen Regionalplanänderung zu berücksichtigen:**

B I 2.1 Landwirtschaft

G (1) Die Landwirtschaft in der Region mit ihren ökonomischen, ökologischen und sozialen Funktionen soll nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden. Sie soll zur Versorgung der Gesellschaft mit qualitativ hochwertigen Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen beitragen, der landwirtschaftlichen Erwerbsbevölkerung

angemessene Einkommenschancen eröffnen und Dienstleistungsfunktionen für Freizeit, Erholung und Umwelt übernehmen.

G (2) Der Boden als maßgeblicher Produktionsfaktor für die Landwirtschaft soll erhalten werden. Landwirtschaftliche Flächen und insbesondere diejenigen Flächen mit guten Erzeugungsbedingungen sollen nur in unbedingt notwendigem Umfang durch andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

G (3) Zur Sicherung zusammenhängender, auf Grund ihrer Wertigkeit und Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion besonders geeigneter Flächen werden in der Raumnutzungskarte Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt.

G (4) In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft kommt dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen bei der Abwägung gegenüber entgegenstehenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu. Eine Flächeninanspruchnahme durch landwirtschaftsfremde Nutzungen soll nur bei Fehlen gleichwertiger, die Landwirtschaft geringer belastender Standortalternativen erfolgen. Landwirtschaftskonforme Nutzungen sind in den Vorbehaltsgebieten grundsätzlich zulässig.

B I 3 Bodenerhaltung

G (1) Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten, wenn möglich wiederhergestellt und Bodenbelastungen gemindert werden.

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.

G (2) Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll insbesondere zur Stärkung der Zentralen Orte, der Siedlungsschwerpunkte und der Entwicklungsachsen beitragen.

G (3) Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.

Z (4) Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.

G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete ist auf eine flächensparende Bauweise zu achten. Dabei sind die ortsspezifischen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

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.

G (7) In baulich stark verdichteten Städten und Gemeinden sollen bei der Neuausweisung von Baugebieten sowie bei Nachverdichtungen innerstädtische Grünstrukturen geschaffen oder erhalten werden, die für den Siedlungsbereich bedeutsame klimatische, soziale oder ökologische Funktionen erfüllen.

Z (8) Eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen ist anzustreben. Die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete sind durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

5.1.3 Abwägung:

Landwirtschaft:

Es werden keine Vorbehaltsgebiete für landwirtschaftliche Flächen beansprucht. In der Gemeinde Schnürpflingen sowie im OT Beuren stehen noch großflächig landwirtschaftliche Flächen zur Verfügung. Landwirtschaftliche Flächen und deren Böden werden nur in unbedingt erforderlichem Umfang beansprucht. Zum Bodenschutz werden Festsetzungen getroffen (Wiederverwendung von Boden, wasserdurchlässige Beläge für Hofflächen und Stellplätze, Grünordnerische Festsetzungen).

Siedlungsentwicklung:

Die Weiterentwicklung des Wohngebietes trägt zur Stärkung der ländlichen Gemeinde bei. Das Plangebiet schließt an bestehendes Baugebiet an. Eine Zersiedelung findet nicht statt. Bei der Planung werden ortsspezifische Gegebenheiten berücksichtigt und auf eine flächensparende Bauweise durch entsprechende Festsetzungen geachtet. Innenentwicklungsflächen stehen derzeit nicht zur Verfügung, weshalb die Entwicklung im Außenbereich erforderlich ist. Der Ortsrand wird durch entsprechende Festsetzungen zur Landschaft hin eingegrünt.

Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Gemeinde Schnürpflingen sowie der OT Beuren weisen nur wenige innerörtliche Baulücken auf. Diese sind entweder in Privateigentum und können derzeit nicht von der Gemeinde erworben werden oder eignen sich auf Grund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben oder lärmintensiven Straßen nicht für ein Wohngebiet. Die wenigen für Wohnbebauung geeigneten Baulücken werden meist für die eigenen Kinder bevorratet, sodass davon auszugehen ist, dass diese einmal bebaut werden und somit nicht dauerhaft unbebaut bleiben werden. Weiterhin ist davon auszugehen, dass diese Kinder voraussichtlich einmal nicht auf Bewerberlisten neuer Baugebiete stehen werden und somit für diese keine zusätzlichen Flächen im Außenbereich benötigt werden.

Die Gemeinde ist dennoch stets bemüht vorrangig innerörtliche Flächen zu erwerben und zu bebauen. Derzeit stehen keine geeigneten Innenentwicklungsmöglichkeiten im Bestand zur Verfügung. Das geplante Baugebiet ist deshalb für die Deckung des mittelfristigen Bedarfs im OT Beuren notwendig.

7 Bestehende Rechtsverhältnisse

7.1 Planungsrecht

Das gesamte Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich.

7.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich in privatem Eigentum. Die Gemeinde Schnürpflingen ist bestrebt die Grundstücke bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens zu erwerben.

7.3 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes.

7.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich einzelne Streuobstbäume sowie ein Biotop mit der Nr. 177264258596 „Straßenhecken an der Ortseinfahrt Beuren“. In das Biotop wird nicht eingegriffen.

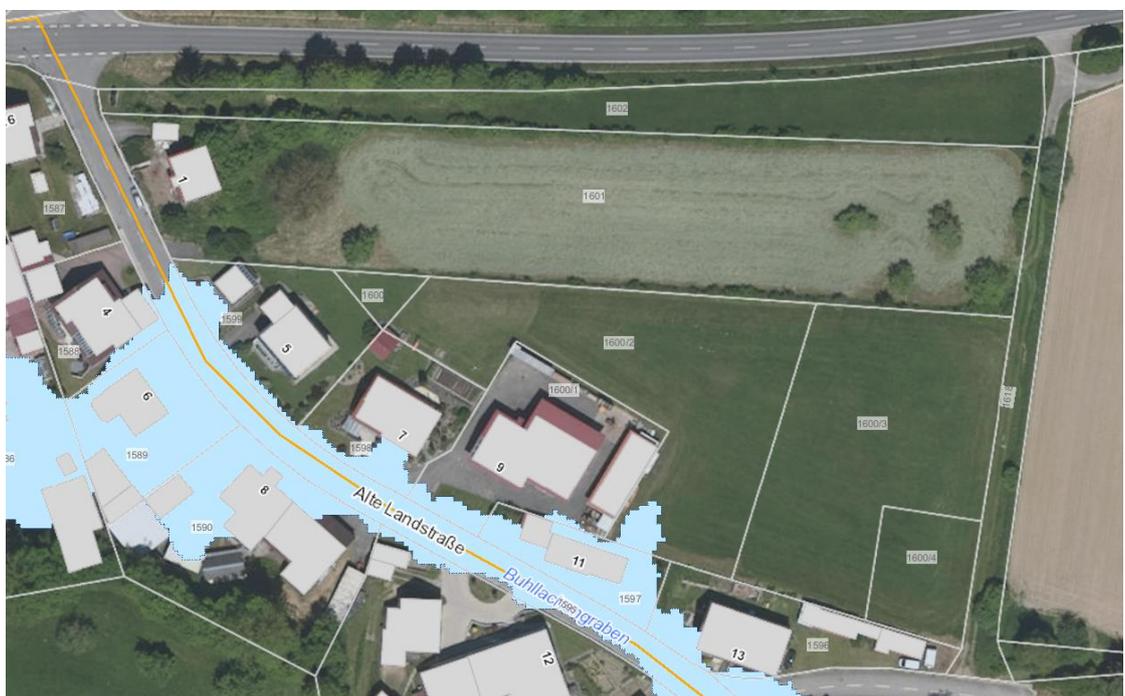


Quelle: Daten- und Kartendienst LUBW

Ansonsten befinden sich keine naturschutzrechtlichen gesicherten Schutzgebiete innerhalb des Plangebiets.

7.5 Hochwasserschutzgebiete

Im Plangebiet kommt kein Hochwasserschutzgebiet (HQ₁₀ und HQ₁₀₀) vor. Zu einem geringfügigen Teil ist ein HQ_{extrem} betroffen.



Quelle: Daten- und Kartendienst LUBW

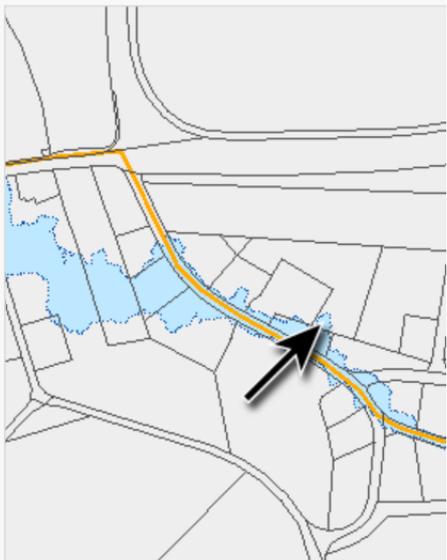
Information zu Überflutungsflächen und -tiefen

Ost	574863		
Nord	5346224		
Das Lagebezugssystem ist ETRS89 (EPSG 25832)			
Gemeinde	Schnürpflingen		
Kreis	Alb-Donau-Kreis		
Regierungspräsidium	Reg.-Bez. Tübingen		
Gewässereinzugsgebiet	Buhllachengraben		

	UF	UT [m]	WSP [m ü. NHN]
10-jährliches Hochwasser (HQ ₁₀)	X	-	-
50-jährliches Hochwasser (HQ ₅₀)	X	-	-
100-jährliches Hochwasser (HQ ₁₀₀)	X	-	-
Extrem Hochwasser (HQ _{EXTREM})	✓	0,1 m	508,4 m

UF: Überflutungsflächen, UT: Überflutungstiefen, WSP: Wasserspiegellagen
Hinweis: Die angegebenen Werte sind auf Dezimeter kaufmännisch gerundet.
Überflutungstiefen kleiner 10cm werden auf 10cm gerundet. Es ist zu beachten, dass Werte in Gebäuden mit Unsicherheiten behaftet sind.
Das Höhenbezugssystem für alle Höhenangaben ist DHHN2016, Höhenstatus (HST) 170, EPSG 7837.

 mögliche Änderung / Fortschreibung



Überflutungsflächen

Quelle: Daten- und Kartendienst LUBW

7.6 Denkmalschutzgebiete

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

8 Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Plangebiet befinden sich vereinzelt Gehölze. Das Plangebiet ist umgeben von weiteren landwirtschaftlichen Flächen, der Siedlung von Beuren und der Kreisstraße „Illerriedener Straße“.

Luftbild des Plangebietes:



9 Erschließung und Versorgung

Die Erschließung des Plangebietes bzw. die Anbindung an das innerörtliche Straßennetz erfolgt ausschließlich über die Gemeindestraße „Alte Landstraße“. Diese Straße ist bereits ordnungsgemäß an die Kreisstraße „Illerriedener Straße“ angeschlossen.

Die plangebietsinterne Erschließung erfolgt über eine neue Durchfahrtsstraße, die im Westen von der „Alten Landstraße“ abzweigt, nach Osten durch das Plangebiet verläuft und durch den Ausbau des Feldweges am südöstlichen Plangebietsrand im Süden wieder an die „Alte Landstraße“ anschließt.

Die Wohnstraße ist mit einer 5,50 m breiten Mischverkehrsfläche geplant.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über getrennte geplante Schmutzwasserkanäle gesammelt und an zwei Stellen in den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Alten Landstraße eingeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen wird über geplante Regenwasserkanäle getrennt gesammelt und an zwei Stellen dem verdolten Buhllachengraben in der Alten Landstraße zugeführt. Zum Schutz des Buhllachengrabens wird an den beiden Stellen jeweils eine Sedimentationsanlage vorgeschaltet. Vor der Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers der

Dachflächen in den öffentlichen Regenwasserkanal ist das Wasser auf dem jeweiligen Baugrundstück in einer Retentionszisterne zurückzuhalten. Das Retentionsvolumen der Retentionszisternen ist abhängig von der Größe der angeschlossenen Dachflächen. Die Bauherren im Baugebiet haben auf eine strikte Trennung des Schmutz- und Niederschlagswasser zu achten. Es darf keinerlei Niederschlagswasser an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Die Gemeindeverwaltung behält sich vor die Anschlüsse durch eine Berauchung zu prüfen. Sollten Fehlan schlüsse festgestellt werden, sind diese unverzüglich zu beseitigen bzw. werden kostenpflichtig von der Gemeinde Schnürpflingen beseitigt.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird mit entsprechend dimensionierten Leitungen durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz in der Erschließungsstraße gewährleistet.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Telekommunikationstechnik kann über eine Erweiterung der bestehenden Netze der Versorgungsträger erfolgen. Entsprechende Aussagen werden während des Verfahrens von den Versorgungsträgern erwartet.

10 Begründung der Plankonzeption

10.1 Art der Baulichen Nutzung

Im Hinblick auf das Hauptziel der Bebauungsplanung, der Schaffung der planungsrechtlichen Bereitstellung von Wohnraum, wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Für die Schaffung attraktiver Wohnbauflächen sind die genannten Ausnahmen nicht möglich.

Die Festsetzungen entsprechen den Bebauungsplänen „Bihlafinger Weg I - III“, die im Hauptort in den vergangenen Jahren erstellt wurden und dem Bedarf in dörflichen Strukturen entsprechen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan über die Grundflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen sowie über die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

10.2.1 Grundflächenzahl

Um eine bestmögliche Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten, wurde die Grundflächenzahl auf das für Wohngebiete höchstmögliche Maß von 0,4 festgesetzt.

10.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Es wurden zwei Vollgeschosse festgesetzt, sodass das Obergeschoss vollwertig genutzt werden kann.

10.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Durch die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe wird eine dem Standort angemessene Höhenentwicklung der Bebauung gewährleistet.

10.3 Bauweise

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Ausweisung eines Wohngebietes für Einzel- und Doppelhäuser mit den vorgesehenen Bauplatzgrößen entspricht der Nachfrage und dem örtlichen Bedarf.

10.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, dass eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke gegeben ist. Es wurden Regelungen getroffen welche Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätze innerhalb bzw. außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

10.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die von der Bebauung freizuhaltende Fläche wurde auf Grund der Anbauverbotszone der Kreisstraße sowie der erforderlichen Sichtfelder festgesetzt.

10.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Im gesamten Plangebiet wird die Zahl der zulässigen Wohnungen je Einzel- oder Doppelhaus mit dem Ziel beschränkt, das Plangebiet in Übereinstimmung mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen in Bezug auf die städtebauliche Dichte, Verkehrsaufkommen, Stellplätze, etc. zu entwickeln.

10.7 Höhenlage der Gebäude

Die festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe orientiert sich am bestehenden Gelände sowie der Erschließungsplanung. Sie wird, um eine möglichst einheitliche Höhenentwicklung zu erzielen, als „NN“-Höhe festgesetzt.

10.8 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen wurden festgesetzt, um die Erschließung der Grundstücke im Gebiet sicherzustellen.

10.9 Böschungen / Stützbauwerke

Um die Erschließungsstraße ordnungsgemäß herstellen zu können sind Böschungen und Stützbauwerke auf den Grundstücken zu dulden.

10.10 Leitungsrecht

Zur Entwässerung des Plangebiets ist ein Leitungsrecht erforderlich.

10.11 Grünflächen

Zur Einbindung in die freie Landschaft wurden am Ortsrand verbindliche Grünflächen festgesetzt.

10.12 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10.12.1 Entwässerung

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt deshalb im Trennsystem.

10.12.2 Artenschutz

Zum Schutz der Vögel sind gemäß Gutachten Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgesetzt.

10.13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine Mindesteingrünung für das Plangebiet mit heimischen Gehölzen sicherzustellen wurden Pflanzgebote festgesetzt.

10.14 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Im Bebauungsplan werden wichtige Hinweise die das Plangebiet betreffen gegeben. Weiterhin werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich übernommen.

10.15 Örtliche Bauvorschriften

10.15.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

10.15.1.1 Gestaltung

Um ein Einfügen in das Ort- und Landschaftsbild zu gewährleisten wurden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen.

10.15.1.2 Materialien

Unbeschichtete Metalle wie z. B. Kupfer, Zink und Blei sind auf Grund der Regenwasserversickerung und der damit verbundenen Schwermetallanreicherung im Boden/weitergehender Behandlungsmaßnahmen bei der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung weder als Dach- noch als Fassadenbekleidung zulässig.

10.15.1.3 Sonnenkollektoren

Die aus ökologischen und nachhaltigen Gesichtspunkten gewünschte Nutzung von regenerativen Energien in Form von Solaranlagen soll im Einklang mit der umgebenden Bebauung und Dachlandschaft erfolgen. Deshalb sind diese entsprechend der Neigung der Dachfläche zulässig und dürfen nicht über die Außenkanten der jeweiligen Dachfläche hinausragen.

10.15.2 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen den städtebaulichen und den umweltschützenden Belangen.

10.15.2.1 Bodenbeläge

Um eine möglichst hohe Versickerung vor Ort zu gewährleisten sind Hof- und Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

10.15.2.2 Einfriedungen

Die Verkehrsflächen wurden mit Gehwegen ohne Schrammborde geplant. Auf Grund dessen ist es notwendig, dass Einfriedungen vom Straßenrand zurückgesetzt werden. Zur Gewährleistung der sozialen Kontrolle im Baugebiet und zur Förderung des gesellschaftlichen Kontaktes wurden die Höhe und die Art der Einfriedungen begrenzt.

10.15.2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Das Maß für Aufschüttungen und Abgrabungen wurde begrenzt, damit mögliche Konflikte entlang der Grundstücksgrenzen durch unterschiedliche Höhenniveaus vermieden werden. Für Böschungen wurde eine Mindestneigung festgesetzt, die den erdstatischen Anforderungen entspricht.

10.15.2.4 Verwendung von Erdaushubmaterial

Zum schonenden Umgang mit Boden ist dieser soweit möglich wieder auf dem Baugrundstück zu verwenden.

10.15.2.5 Verbot – Anlegen von Schottergärten

Schottergärten bieten Kleintieren, wie Vögel und Insekten keinen Platz und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab, was sich negativ auf das Stadtklima auswirkt.

Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar, die als solche vermeidbar wäre. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz §§ 13 bis 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Zudem regelt § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO), dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

10.15.3 Versorgungsleitungen

Aus gestalterischen Gründen sind nur unterirdische Verkabelungen der Niederspannungsleitungen zulässig.

10.15.4 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen werden gestalterische Anforderungen sowie die Position definiert aus Rücksichtnahme auf das Ortschaftsbild.

10.15.5 Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze wurde festgesetzt, um die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken ausreichend sicherzustellen.

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.

11.2 Artenschutz

Der Artenschutz ist unabhängig vom Verfahren immer zu beachten.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse und der ggf. erforderliche Ausgleich werden entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt.

Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung:

Aus der Sicht des strengen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG kann das Baugebiet „Nördlich Alte Landstraße“ in Schnürpflingen-Beuren umgesetzt werden, wenn die entsprechenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen durchgeführt werden.

12 Immissionsschutz

12.1 Verkehrsimmissionen

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der nördlich gelegenen Kreisstraße „Illerriedener Straße“.

Die Kreisstraße liegt innerhalb des Planbereichs in einem 2,5 -1,0 m tiefen Einschnitt. Die benachbarten Gebäude zur Kreisstraße liegen mit der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe um ca. 1,50 - 3,5 m tiefer als der höchste Punkt der

Einschnittsböschung. Dadurch entsteht ein natürlicher Lärmschutzwall. Die Kreisstraße ist in diesem Abschnitt mit DTV 1866 Kfz/24h relativ gering belastet.

Die Baugrenze befindet sich 22,5 m abgerückt vom Fahrbahnrand der Illerriedener Straße. Die Gebäude sind nach Süden (auf die Lärmabgewandte Seite) orientiert. Mit der heutigen konventionellen Bauweise können bereits Lärmpegel bis zum Lärmpegelbereich III abgedeckt werden. Mit erforderlichen Maßnahmen, die über eine konventionelle Bauweise hinausgehen ist nicht zu rechnen. Eine Empfehlung zur Grundrissorientierung wird gegeben.

Mit einer Beeinträchtigung angrenzender Baugebiete ist auf Grund der Größe des Plangebietes nicht zu rechnen.

12.2 Betriebliche Immissionen, Geruchsmissionen

Im näheren Umfeld des Plangebietes kommen keine Gewerbebetriebe bzw. landwirtschaftlichen Hofstellen vor. Betriebliche Immissionen entstehen lediglich durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden Felder. Dies ist für Baugebiete am Ortsrand typisch und entsprechend der Hinweise im Textteil zu dulden.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen oder Gebäude, die das Plangebiet mit landwirtschaftlichen Immissionen belasten könnten. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass im gesamten Plangebiet die gemäß Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) zulässigen Geruchsstundenhäufigkeiten von maximal 10 % für ein allgemeines Wohngebiet nicht überschritten bzw. eingehalten werden können.

13 Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung sind nicht zu erwarten. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke sind weiterhin erschlossen und anfahrbar.

14 Planungsstatistik

Bruttobauland (Geltungsbereich)	12.459 m ²	100,0 %
Nettobauland inkl. priv. Grünflächen	8.720 m ²	70,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen inkl. Versorgungsfläche	1.698 m ²	13,6 %
Öffentliche Grünflächen	2.041 m ²	16,4 %

Aufgestellt:

Ulm, 04.12.2019/ 21.07.2021/20.10.2021

Schnürpflingen, 04.12.2019/ 21.07.2021/20.10.2021

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Bürgermeisteramt Schnürpflingen
Knoll, Bürgermeister