

GEMEINDE: SCHNÜRPFINGEN
GEMARKUNG: SCHNÜRPFINGEN
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



BEGRÜNDUNG

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„STEINENBACH I“

Entwurf: 21.07.2021

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

In der Gemeinde Schnürpflingen sind die Bauplatzreserven vollständig erschöpft. Damit die bestehende Bevölkerungssituation auch weiterhin erhalten werden kann, ist die Gemeinde Schnürpflingen bestrebt, ständig attraktive Wohnbauflächen, insbesondere für junge Familien, anzubieten und rechtzeitig zu erschließen. Es besteht eine umfangreiche Bauplatzbewerberliste, die starke Nachfrage nach Baugrundstücken hält an.

In den 80 Jahren wurde in Schnürpflingen ein Flurbereinigungsverfahren durchgeführt. Dabei wurde das vorliegende Gebiet aus dem Verfahren ausgespart. Begründet wurde dies dadurch, dass das Gebiet sich hervorragend für eine Wohnnutzung eignet. Der ausgeprägte Südhang bietet die Möglichkeit hoch attraktive Bauplätze, frei von Lärm und Geruchsimmissionen, auszuweisen.

Für die Gemeinde bietet sich die Chance durch den dort möglichen Grunderwerb einiger Grundstücke, im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur mittelfristigen weiteren Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen, neue zur Verfügung stehende Flächen einer Wohnnutzung zuzuführen.

Leider konnten bis heute noch nicht alle Grundstücke erworben werden. Aufgrund dessen hat die Gemeinde Schnürpflingen erstmalig ein Umlegungsverfahren zur Neuordnung der Grundstücke eingeleitet.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ein qualifizierter Bebauungsplan für das Gebiet „Steinenbach I“ aufgestellt.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte Wohnbebauung im Bereich des südlichen Ortsrandes geschaffen werden.

Mit der Ausweisung des Gebietes „Steinenbach I“ soll die mittelfristige Bebauung von ca. 3,9 ha bisher landwirtschaftlicher Nutzfläche ermöglicht werden.

Der vorliegende Entwurf ermöglicht eine gemischte und verdichtete Bauweise aus Einzel- und Doppelhäusern sowie Ketten- und Reihenhäusern auf der im Plangebiet vorgesehenen 50 Bauplätze. Die Erschließung kann bedarfsorientiert in mehreren Bauabschnitten erfolgen.

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 9.872 m² (24.175 m² x GRZ 0,35 = 8.461 m²,
3.528 m² x GRZ 0,4 = 1.411 m²)

3 Verfahrensstand

Der Gemeinderat hat am 27.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Steinenbach I“ beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Steinenbach I“ wurde am 21.07.2021 gebilligt und die Auslegung beschlossen.

4 Räumlicher Geltungsbereich

4.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in Schnürpflingen und befindet sich am südlichen Ortsrand.

Das Plangebiet erstreckt sich über die Grundstücke der Flurstücks-Nummern:

543/4 (Teilfl.), 543/5 (Teilfl.), 543/8 (Teilfl.), 952 (Teilfl.), 954 (Teilfl.), 955, 959, 973 (Teilfl.), 971 (Teilfl.), 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985 (Teilfl.), 999 (Teilfl.), 1000 (Teilfl.), 1417 (Teilfl.), 1420 (Teilfl.), 1421 (Teilfl.), 1422 (Teilfl.).

Es schließt nördlich an bestehende Wohnsiedlung an. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 3,9 ha.

4.2 Topographie

Das zu überplanende Gebiet ist durch einen Südosthang geprägt. Es fällt von Nordwesten (NN 519,0 m) nach Südosten (NN 505,0 m) 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. Im derzeit noch gültigen Regionalplan von 1987 werden keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete von der Planung tangiert. Im Entwurf der Gesamtfortschreibung befindet sich das Gebiet in einer Vorbehaltsfläche für Landwirtschaft.

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 stehen noch großflächig landwirtschaftliche Flächen zur Verfügung. Landwirtschaftliche Flächen und deren Böden werden nur in unbedingt erforderlichem Umfang entsprechend des örtlichen Bedarfs beansprucht. Zum Bodenschutz werden Festsetzungen getroffen (Wiederverwendung von Boden, wasserdurchlässige Beläge für Hofflächen und Stellplätze, Grünordnerische Festsetzungen). Da die Umsetzung in Bauabschnitten erfolgt, können die Flächen solange sie nicht erschlossen sind, weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Siedlungsentwicklung:

Die Weiterentwicklung des Wohngebietes trägt zur Stärkung der ländlichen Gemeinde bei. Das Plangebiet schließt an bestehendes Baugebiet an. Eine Zersiedelung wird mit der Planung nicht herbeigeführt. 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.

5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Ulm/Neu-Ulm als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die vorliegende Planung kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Radierverfahren berichtigt.

Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan:



Quelle: Nachbarschaftsverband Ulm

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.

Die Gemeinde Schnürpflingen weist einige innerörtliche Baulücken auf. Diese sind in Privateigentum und können derzeit nicht von der Gemeinde erworben werden. Diese werden oft 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.

Durch den immer noch stark landwirtschaftlich geprägten Ortskern sind die Möglichkeiten für eine Wohnbauentwicklung sehr stark begrenzt. Die Immissionsradien der bestehenden und der stillgelegten landwirtschaftlichen Betriebe überdecken einen Großteil des gewachsenen Ortskernes und machen somit jegliche Entwicklung zunichte. Brachflächen zur Reaktivierung als Wohnbauflächen sind nicht vorhanden.

Die Gemeinde ist dennoch stets bemüht vorrangig innerörtliche Flächen zu erwerben und zu bebauen. Derzeit stehen keine alternativen Flächen im Bestand zur Verfügung. Das geplante Baugebiet ist deshalb für die Deckung des örtlichen, mittelfristigen Bedarfes 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 zum Teil im Eigentum der Gemeinde und zum Teil in Privateigentum. Die Gemeinde wird die Flächen bis zum Abschluss des Verfahrens erwerben.

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 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 vorwiegend intensiv als Ackerland bewirtschaftet. Ein Grundstück wird als Garten genutzt mit Gartenhütte und Bäumen. Im Südosten befindet sich ein Biotop aus Feldgehölzen, in welches nicht eingegriffen wird.

Südlich des Plangebiets befindet sich der Steinenbach. Im Norden und Osten schließt Wohnsiedlung an. Im Süden und Westen befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Luftbild des Plangebietes:



9 Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird über die Hauptstraße und den Lerchenweg an das örtliche Straßennetz angebunden.

Die plangebietsinterne Erschließung erfolgt über neue Ringstraßen mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m als Mischverkehrsfläche bzw. mit zusätzlichem einseitigem Gehweg mit 1,50 m entlang der Verbindung zwischen der Hauptstraße und dem Lerchenweg.

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt im Trennsystem.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen wird getrennt gesammelt und in den Steinbach eingeleitet.

Da die Wassermenge, die in den Steinbach eingeleitet werden darf beschränkt ist, wird das Niederschlagswasser zwischengespeichert und gedrosselt abgeleitet. Hierfür wird ein Regenrückhaltebecken gebaut.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und in den bestehenden Schmutzwasserkanal östlich des Neubaugebietes eingeleitet. Über das vorhandene Kanalnetz wird das Schmutzwasser zur Kläranlage Steinhäule in Neu-Ulm weitergeleitet. Auf der Kläranlage findet die Abwasserreinigung statt.

Schichtenwasser

Innerhalb des Plangebietes ist damit zu rechnen, dass bei der Herstellung von Baugruben Schichtenwasser angetroffen werden kann. Es wird empfohlen die Kellergeschosse entsprechend dicht auszuführen. Drainagen zur Entwässerung der Baugrube können nicht im Freispiegel in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Ein Anschluss der Drainagen an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell festgestellte Fehlanlüsse nachträglich zu korrigieren sind. Es wird empfohlen, die Drainagen in einem separaten Kontrollschacht zu sammeln und über eine entsprechende Hebeeinrichtungen (z. B. über Schwimmer gesteuerte Druckpumpe) dem Regenwasserkanal zuzuführen.

Schutz vor Starkregen

Zur Sicherung der vorliegenden Wohnbebauung vor Überflutungen aus dem westlich angrenzenden Außeneinzugsgebiet wird entlang der westlichen Grenze des Plangebietes ein Hochbord festgesetzt. Das anfallende Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen wird dadurch entlang des Bordes nach Süden abgeleitet.

Zusätzlich sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sollten entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden. Es wird demnach empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Lichtschächte, usw.) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden. Das Niederschlagswassers darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Löschwasserversorgung wird derzeit geprüft.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird mit entsprechend dimensionierten Leitungen durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz in der Erschließungsstraße gewährleistet. Die weitere Erschließung des Gebietes mit Strom, Telekommunikation und Erdgas kann durch eine Erweiterung der Netze der Versorgungsträger erfolgen.

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. Im gesamten Plangebiet werden keine Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen. Dies entspricht dem

angestrebten Gebietscharakter mit attraktiven Wohnbauflächen und auch dem Bedarf in dörflichen Strukturen.

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, mit Ausnahme der Planung von Hausgruppen. Die Ausweisung eines Wohngebietes 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 erforderlichen Sichtfelder festgesetzt.

10.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen trägt dazu bei, dass sich die Wohnungsanzahl der Umgebung entsprechend entwickelt und somit eine für den Ort angemessene städtebauliche Dichte nicht überschreitet.

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 Flächen für die Wasserwirtschaft

Zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers in den Steinenbach ist dieses in einem Regenrückhaltebecken zurückzuhalten.

10.9 Verkehrsflächen

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

10.10 Böschungen / Stützbauwerke

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

10.11 Leitungsrecht

Zur Sicherung des erforderlichen Regenwasserkanals zum Regenrückhaltebecken über private Fläche ist ein Leitungsrecht erforderlich.

10.12 Grünflächen

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

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

10.13.1 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 erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird in den Steinebach eingeleitet. Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal zur Kläranlage geleitet damit dieses gereinigt werden kann.

10.13.2 Artenschutz – Vermeidungsmaßnahme

-wird im Laufe des Verfahrens ergänzt-

10.14 Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Zum Erhalt vorhandener Gehölze wurden diese durch Pflanzbindung gesichert.

10.15 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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

10.16 Örtliche Bauvorschriften

10.16.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

10.16.1.1 Gestaltung

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

10.16.1.2 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.

10.16.1.3 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.

10.16.2 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen

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

10.16.2.1 Bodenbeläge

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

10.16.2.2 Einfriedungen

Die Verkehrsflächen wurden 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.

10.16.2.3 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.

10.16.2.4 Verwendung von Erdaushubmaterial

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

10.16.2.5 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.

10.16.3 Versorgungsleitungen

Aus gestalterischen Gründen sind nur unterirdische Verkabelungen der Niederspannungsleitungen zulässig.

10.16.4 Werbeanlagen

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

10.16.5 Stellplätze

Durch die Lage des Plangebietes im ländlichen Raum wird ein erheblicher Pendelverkehr zu erwarten sein. Eine ausreichende öffentliche Nahverkehrsanbindung kann nicht gewährleistet werden. Der Anteil des individuellen Personenverkehrs wird dadurch zwangsläufig höher sein. Eine Erweiterung der Stellplatzverpflichtung, abweichend von der LBO auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung, wird als notwendig angesehen.

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:

-wird im Laufe des Verfahrens ergänzt-

12 Immissionsschutz

12.1 Verkehrsimmissionen

Das Plangebiet befindet sich nicht in der Nähe übergeordneter, stark frequentierter Straßen. Weiterhin befindet sich das Plangebiet am Ortsrand wodurch kein Durchgangsverkehr gegeben ist. Mit einer Beeinträchtigung angrenzender Baugebiete ist aufgrund der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets nicht zu rechnen.

12.2 Betriebliche Immissionen

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.

12.3 Geruchsimmissionen

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 Geruchsimmissionsrichtlinie (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 betroffenen und angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke sind weiterhin erschlossen und anfahrbar. Ausreichende Abstände zu den landwirtschaftlichen Betrieben wurden berücksichtigt.

14 Planungsstatistik

Bruttobauland (Geltungsbereich)	38.761 m ²	100,0 %
Nettobauland GRZ 0,35: 24.175 m ² GRZ 0,4: 3.528 m ²	27.703 m ²	71,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen, teils Bestand	7.670 m ²	19,8 %
Öffentliche Grünflächen	3.388 m ²	8,7 %

Aufgestellt:

Ulm, 04.12.2019 / 21.07.2021

Schnürpflingen, 04.12.2019 / 21.07.2021

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Bürgermeisteramt Schnürpflingen
Knoll, Bürgermeister