GEMEINDE: SCHNÜRPFLINGEN

KREIS: ALB-DONAU-KREIS

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„AISCHBACH IV“

Entwurf: 07.11.2018
Stand: 07.11.2018

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

1. Erfordernis zur 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.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Aischbach III“ im Jahre 2002 wurden umfangreiche Gespräche mit den angrenzenden Grundstückseigentümern geführt. Die Eigentümer der Flst. 1053/1 und 1054 waren damals nicht bereit ihre Grundstücke zu veräußern. Konzeptionell gab es damals bereits Überlegungen, wie diese Grundstücke überplant werden konnten.

Zwischenzeitlich sind die Eigentümer bereit die Grundstücke an die Gemeinde Schnürpflingen zu veräußern und einer Bebauung zuzuführen. Hierfür wird ein Bebauungsplan im vereinfachen Verfahren gemäß § 13 a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung - notwendig. Die Bebauungsplanänderung erstreckt sich vorhabensbezogen auf die bestehende Baulücke.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur mittelfristigen weiteren Deckung des örtlichen Bedarfes an Wohnbauflächen ist es notwendigdie bestehende Baulücke zu überplanen. Hierfür soll ein qualifizierter, rechtskräftiger Bebauungsplan für das Gebiet „Aischbach IV“ erstellt werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte Wohnbebauung geschaffen werden. Es ist geplant ca. 0,5 ha landwirtschaftliche Nutzfläche in 6 Bauplätze für eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern umzuwandeln.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der bebauten Ortslage von Schnürpflingen. Im Norden, wird das Plangebiet durch die bereits umgesetzten Bebauungen des Bebauungsplanes „Aischbach III“ begrenzt. Im Westen begrenzt die Kreisstraße K 7368 das Gebiet. Im Süden und Osten grenzt der gewachsene unbeplante Ortskern an. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha.

2.2 Topographie

Das Gelände fällt von Südwesten 538,00 m ü. NN nach Nordosten 530,00 m ü. NN ab.

3. Einordnung in die übergeordnete Planung

Das Plangebiet entwickelt sich aus dem aktuellen genehmigten Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverband Ulm/Neu-Ulm. Es ist deckungsgleich als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan:

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das gesamte Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich im Innenbereich. Alle Flurstücke sind unbebaut und befinden sich z.T. im Besitz der Gemeinde Schnürpflingen oder im Privatbesitz.

5. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Das gesamte Plangebiet wird derzeit als Grünland bewirtschaftet.

6. Erschließung und Versorgung

Das gesamte Plangebiet wird verkehrstechnisch über einen neue Erschließungsstraße welche vom Ahornweg bis zum Jägerweg durchgebunden wird erschlossen.

Die Erschließungsstraßen sind als Mischfläche mit einer Breite von 6,50 m geplant.

Nach § 55 b Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes BW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit einem vertretbaren Aufwand und schadlos möglich ist. Im Bereich des Plangebietes steht kein Vorfluter zur Einleitung des Niederschlagswassers zur Verfügung. Die anstehenden Böden machen eine Versickerung des Niederschlagswassers nur sehr eingeschränkt möglich. Es werden geologische Untersuchungen über die Durchlässigkeit des Untergrundes durchgeführt.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen wird getrennt gesammelt und in oberirdischen Mulden vor Ort auf den privaten Baugrundstücken versickert. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist über eine mindestens 0,30 m stark belebte Bodenzone vorzunehmen. Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind nicht zulässig. Es ist ein Volumen von mindestens 4,0 m³/100 m² Dachfläche und eine Sohlfläche von mindestens 9,0 m²/100 m² Dachfläche bereitzustellen.

Das anfallende Schmutzwasser und das Niederschlagswasser der Straßenflächen wird in den Mischwasserkanal eingeleitet.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird mit entsprechend dimensionierten Leitungen durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz in der Erschließungsstraße gewährleistet. Es wird eine Ringleitung vom der Ahornweg zum Jägerweg hergestellt.
Die Versorgung des Gebietes mit Erdgas, Strom und Telekommunikationstechnik kann bei entsprechender Wirtschaftlichkeit über eine Erweiterung der bestehenden Netze der Versorgungsträger erfolgen.

7. Begründung der Planung

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes stellt die konsequente Fortsetzung des nordöstlich gelegenen Wohngebietes „Aischbach“ dar.

Die Festsetzungen entsprechen den Bebauungsplänen „Bihlafinger Weg I – III. Entsprechend abweichend zum 1. Bauabschnitt und in Anlehnung an den 2. Bauabschnitt wurden Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung) zugelassen. Dies entspricht auch dem Bedarf in dörflichen Strukturen.

Die Ausweisung eines Wohngebietes für Einzel- und Doppelhäuser mit den vorgesehenen Bauplatzgrößen entspricht der Nachfrage und dem örtlichen Bedarf in Schnürpflingen.

7.2 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 Personenverkehres wird dadurch zwangsläufig höher sein. Eine Erweiterung der Stellplatzverpflichtung, abweichend von der LBO auf 2,0 Stellplätze pro Wohngebäude und 1,0 Stellplätze je weiterer Wohnung, wird als notwendig angesehen.

7.3 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

Um eine möglichst homogene Wohnbebauung insbesondere für junge Familien zu gewährleisten, wurde die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

8. Umweltschutz und Umweltverträglichkeit, Artenschutz

Gemäß § 13 a BauGB wird in dem vorliegenden Verfahren auf eine Umweltprüfung verzichtet.

<u>Artenschutz:</u>

Durch die flächenmäßig geringfügige Überplanung der Grünfläche und die allseitig direkt angrenzende Umgebungsbebauung an das Plangebietes keine nennenswerten Eingriffe in den Lebensraum der Feldlerche oder anderer bedrohter Tierarten zu erwarten.

9. Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Nennenswerte Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung sind nicht zu erwarten.

10. Planungsstatistik

Bruttobauland (Geltungsbereich)	5.278 qm	(100,0 %)
Nettobauland	4.578 qm	(86,7 %)
Verkehrsfläche	643 qm	(12,2 %)
Öffentliche Grünfläche	57 qm	(1,1 %)

Aufgestellt:

Ulm, den 07.11.2018

Schnürpflingen, den 07.11.2018

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO

Bürgermeisteramt Schnürpflingen
Knoll, Bürgermeister