

GEMEINDE: SCHNÜRPFINGEN

KREIS: ALB-DONAU-KREIS



## BEGRÜNDUNG

ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG

### „Weihungstraße– Flurstück Nr. 37/2“

Entwurf: 15.11.2023 / Stand: 15.11.2023

#### 1 **Erfordernis der Planaufstellung**

Im vorliegenden Fall möchten Eigentümer/Nachfolger der Hofstelle (Flurstück Nr. 37/2) ein neues Wohnhaus auf dem nördlichen, der Straße abgewandten Teil des Flurstücks errichten. Dies verhindert einer Abwanderung und leistet einen Beitrag zur Nachverdichtung im Innenbereich.

Die Erschließung erfolgt privat über das Flurstück 37/2.

Das gesamte Flurstück und somit auch das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1.600 m<sup>2</sup> befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers und ist bereits mit einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude bebaut. Dieses soll teilweise abgerissen werden, sodass ausreichend Fläche für die Wohnbebauung bereitgestellt werden kann. Die Gemeinde will dem Wunsch des Vorhabenträgers nachkommen. Momentan befindet sich das Plangebiet im unbeplanten Außenbereich. Durch die vorliegende Einbeziehungssatzung soll diese Fläche in den unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB einbezogen werden.

## **2 Voraussetzung für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB**

Durch die Planung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Sie ist mit den Entwicklungszielen der Gemeinde Schnürpflingen vereinbar. Für die durch die Satzung zulässigen Bauvorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Schutzgebiete - LSG, NSG, FFH u. ä) liegt nicht vor.

## **3 Verfahren**

Das Verfahren für die Einbeziehungssatzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Der Gemeinderat hat am ... die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Weihungstraße – Flurstück Nr. 37/2“ beschlossen.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Weihungstraße – Flurstück Nr. 37/2“ wurde am ... gebilligt und die Auslegung beschlossen.

## **4 Räumlicher Geltungsbereich**

### **4.1 Beschreibung des Geltungsbereichs**

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Schnürpflingen und befindet sich am östlichen Ortsrand, nördlich der Weihungstraße. Das Plangebiet erstreckt sich über das Grundstück der Flurstücks-Nummer 37/2. Es schließt an der bestehenden Siedlung an. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 1594 m<sup>2</sup>.

### **4.2 Topographie**

Das zu überplanende Gebiet weist eine leichte Hanglage auf. Es fällt von Westen (NN 506,0 m) nach Osten (NN 504,5 m) um circa 1,5 Meter ab.

## **5 Einordnung in die übergeordnete Planung**

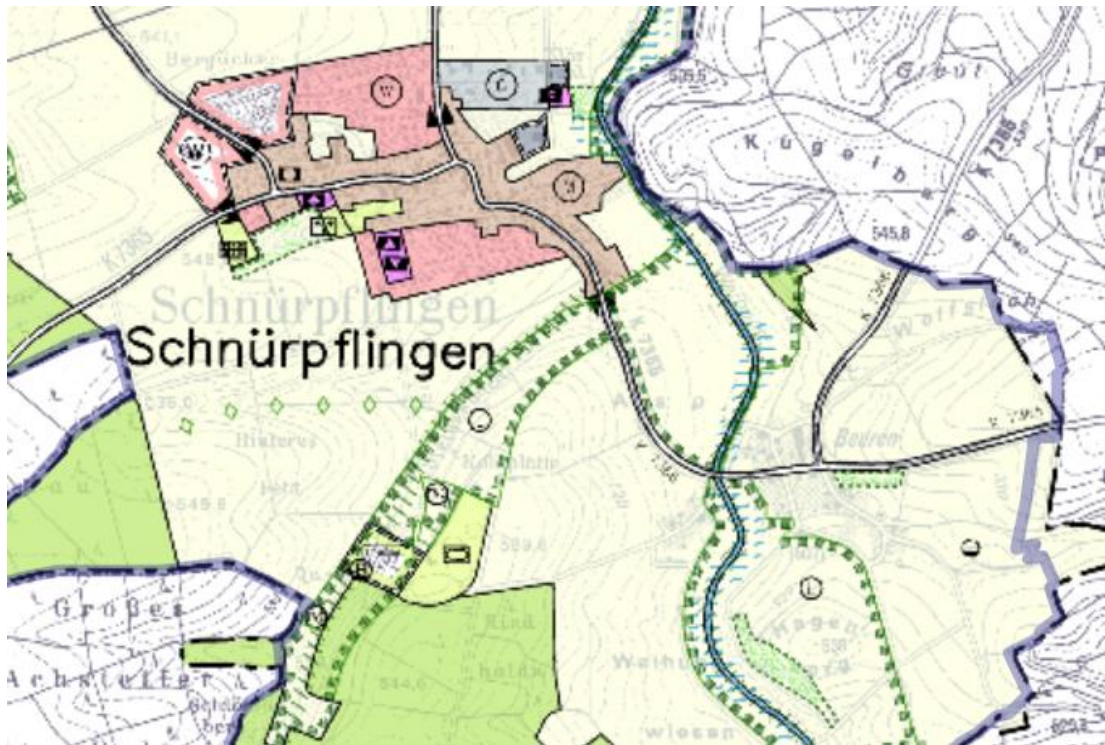
### **5.1 Regionalplan**

Das Plangebiet befindet sich in der Planungsregion des Regionalverbands Donau-Iller (RVDI). Es werden keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete von der Planung tangiert.

## 5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan Mischfläche dargestellt. Die vorliegende Planung kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

**Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan:**



Quelle: Nachbarschaftsverband Ulm, zuletzt abgerufen am 11.05.2023

## **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.

Es handelt sich um nur einen Bauplatz. Für das geplante Vorhaben wird eine bereits mit einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude bebaute Fläche herangezogen. Somit entsteht kein zusätzlicher Eingriff. Alternativen bestehen aufgrund der Eigentumssituation nicht.

## **7 Bestehende Rechtsverhältnisse**

### **7.1 Planungsrecht**

Der vordere Teil des Grundstücks mit dem Wohn- und Wirtschaftsgebäude, angrenzend an der Weihungstraße ordnet sich in den unbeplanten Innenbereich nach §34 BauGB ein.

Der hintere Teil des Grundstücks befindet sich im unbeplanten Außenbereich. Für eine dortige Wohnbebauung ist somit eine Einbeziehungssatzung notwendig.

### **7.2 Eigentumsverhältnisse**

Das Flurstück innerhalb des Plangebiets befindet sich in Privatbesitz.

### **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 (HQ<sub>10</sub>, HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub>) vor.

## **7.6 Denkmalschutzgebiete**

Gemäß Flächennutzungsplan liegen im Bereich des Plangebiets 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 Geltungsbereichs

Das Plangebiet wird derzeit als Garten und Abstellfläche, sowie als Wohnfläche genutzt. Es sind außerdem drei Schuppen und eine Garage vorhanden. Im Plangebiet sind sechs Gehölze vorhanden. Das Plangebiet grenzt direkt an Siedlung an und kann über die bestehende Weihungsstraße erschlossen werden.

### Luftbild des Plangebiets:



Quelle: Geoportal BW, abgerufen am 11.05.2023

## **9 Erschließung und Versorgung**

Das Plangebiet wird über die bestehende Weihungstraße an das örtliche Straßennetz angebunden.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal in der Weihungsstraße und das Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen wird getrennt in den bestehenden Regenwasserkanal in der Weihungsstraße eingeleitet. Es sind von privat zwei getrennte Hauskontrollschächte und Hausanschlussleitungen herzustellen. Auch der Trinkwasseranschluss ist von Privat herzustellen.

Die Löschwasserversorgung wird über den Wasserturm des Zweckverbandes Steinberggruppe in Hüttisheim bereitgestellt.

## **10 Begründung der Plankonzeption**

### **10.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Die Art der baulichen Nutzung wurde nicht festgesetzt. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich nach § 34 BauGB (Mischgebiet). Das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend der Umgebungsbebauung bzw. der in der Gemeinde Schnürpflingen üblichen Festsetzungen vorgenommen. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe mit 515,00 m-ü-N.N. erlaubt ein Gebäude mit einer Höhe von ca. 9,50 m.

### **10.2 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 innerhalb bzw. außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

### **10.3 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.

## **10.4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### 10.4.1 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal zur Kläranlage geleitet damit dieses gereinigt werden kann. Das Niederschlagswasser wird über den bestehenden Regenwasserkanal in die Weihung eingeleitet.

### 10.4.2 Pflanzgebote

Da die Fläche bereits bebaut ist, ist kein Ausgleich erforderlich. Zur Durchgrünung wurden Pflanzgebote festgesetzt.

## **10.5 Örtliche Bauvorschriften**

### 10.5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, äußere Gestaltung unbebauter Flächen

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

### 10.5.2 Stellplätze

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

### 10.5.3 Werbeanlagen

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

## **11 Umweltschutz und Umweltverträglichkeit**

### **11.1 Prüfungsumfang und Ausgleichspflicht**

Das vereinfachte Verfahren ist freigestellt von Umweltprüfung, Umweltbericht und Umweltüberwachung. Aufgrund der Nutzung des bereits bebauten und versiegelten Grundstücks ist kein Ausgleich erforderlich.

### **11.2 Artenschutz**

Der Artenschutz ist unabhängig vom Verfahren immer zu beachten.



Durch das Büro BioBüro Schreiber wurde ein Artenschutzgutachten erstellt. Die notwendigen Vermeidungs- und cef-Maßnahmen wurden verpflichtend festgesetzt.

## **12 Immissionsschutz**

Circa 70m entfernt, befindet sich eine Zimmerei.

Diese ordnet sich im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Ulm in eine Mischgebietsfläche ein und entspricht somit den Bestimmungen eines nicht störenden Gewerbebetriebes. Es sind daher keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **12.1 Verkehrsimmissionen**

Das Plangebiet befindet sich 80 m entfernt von der Kreisstraße K7367. Mit einer Beeinträchtigung des Plangebiets oder angrenzender Baugebiete aufgrund des Vorhabens ist nicht zu rechnen.

### **12.2 Immissionen der Landwirtschaft**

Im näheren Umfeld des Plangebiets kommen landwirtschaftlichen Hofstellen und ein Reitstall vor. Angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Plangebiet ist mit landwirtschaftlich auftretenden Immissionen zu rechnen. Dies ist für Schnürpflingen typisch und zu dulden.

## **13 Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung**

Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung sind nicht zu erwarten. Das landwirtschaftliche Wegenetz bleibt unberührt.

Aufgestellt:

Ulm, den 15.11.2023

Schnürpflingen, 15.11.2023.....

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

**Bürgermeisteramt Schnürpflingen  
Knoll, Bürgermeister**