

GEMEINDE: SCHNÜRPFINGEN

ORTSTEIL: AMMERSTETTEN

KREIS: ALB-DONAU-KREIS



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„HÖHENWEG“

Entwurf: 22.07.2020

Stand: 22.07.2020

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

1. Erfordernis zur Planaufstellung

1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

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

Ammerstetten - 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 weiteren Deckung des örtlichen Bedarfes an Wohnbauflächen ist es notwendig, einen qualifizierten Bebauungsplan für das Gebiet „Höhenweg“ zu erstellen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte Wohnbebauung geschaffen werden. Es ist geplant ca. 1,1 ha landwirtschaftliche Nutzfläche/Grünfläche in 14 Bauplätze für eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern umzuwandeln.

1.3 Verfahren/Verfahrensstand

Für den Ort Ammerstetten besteht eine Feststellungssatzung vom 29.09.1980. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Höhenweg“ liegt innerhalb dieser, demnach im Innenbereich. Daher kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a – Bebauungspläne der Innenentwicklung – durchgeführt werden.

Der Gemeinderat hat am 04.12.2019 den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans „Höhenweg“ beschlossen. Im Zeitraum vom 20.12.2019 bis 31.01.2020 lag der Plan öffentlich aus. Im Zuge der Erschließungsplanung wurden Erschließungskosten kalkuliert, welche zu Bauplatzpreisen führten, die weit über dem Niveau für eine Ort mit der Struktur von Ammerstetten liegen. Aufgrund dessen wurden nach Einsparpotentialen gesucht. Der vorliegende Entwurf sieht eine reduzierte Erschließung vor. Durch die Umplanung wird eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand von Ammerstetten. Von Nordwesten bis Südosten schließt die Bebauung der gewachsenen Dorfstruktur an. Im Westen und Südwesten grenzt die offene Feldflur an.

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

2.2 Topographie

Das Plangebiet ist durch einen Osthang geprägt. Das Gelände fällt von Westen bzw. Südwesten mit 534,00 m ü. NN nach Osten auf 529,00 bzw. im Bereich des Leitungsrechtes auf 527,50 m ü. NN ab.

3. Einordnung in die übergeordnete Planung

Das Plangebiet ist im aktuellen, genehmigten Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverband Ulm/Neu-Ulm bauleitplanerisch nicht erfasst.

Für den Ortsteil Ammerstetten wurde am 29.09.1980 eine Feststellungssatzung erlassen, in der die Abgrenzung des Innenbereiches zum Außenbereich festgelegt wurde. Das Plangebiet liegt auf Basis der Feststellungssatzung im Innenbereich von Ammerstetten.

Das Flurstück Nr. 1178, die unbebaute Fläche des Flurstückes Nr. 1179 und der westliche Bereich des Flurstückes Nr. 1180 sind als Obstwiese sowie Erhalt und Pflege wertvoller Landschaftsstrukturen ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird bei der nächsten Fortschreibung im Radierverfahren berichtigt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan:



4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Planungsrecht

Das gesamte Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich entsprechend der Feststellungssatzung vom 29.09.1980.

4.2 Eigentumsverhältnisse

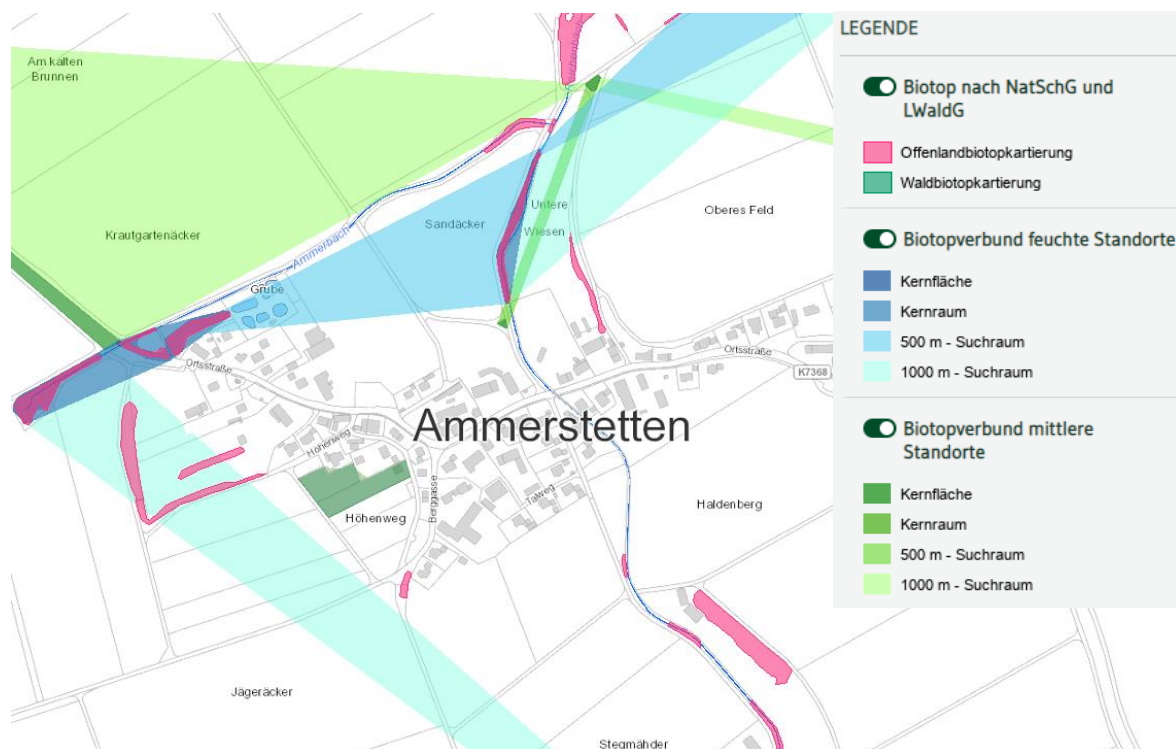
Alle Flurstücke sind unbebaut und befinden sich im Besitz der Gemeinde Schnürpflingen, mit Ausnahme des Flst. 1146.

4.3 Wasserschutzgebiet

Kein Schutzgebiet bekannt.

4.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist ein Biotopverbund „Kernfläche für mittlere Standorte“ betroffen.



Quelle: Daten- und Kartendienst LUBW, abgerufen am 12.06.2020

Abwägung:

Bei dem Biotopverbund handelt es sich um eine isolierte Lage sowie um eine Sackgasse, da dieser sich angrenzend an die Siedlung befindet. Eine vernetzende Struktur liegt nicht vor / ist nicht dargestellt. Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Baugebiet ist nicht mit einer Beeinträchtigung des Biotopverbundes zu rechnen. Es ist nicht mit einer Einschränkung von wandernden Wildtieren zu rechnen. Die Belange der dringenden Siedlungsentwicklung werden deshalb über die des Biotopverbundes gestellt.

Weiterhin befinden sich keine naturschutzrechtlichen ausgewiesenen Schutzgüter innerhalb des Geltungsbereichs. Südlich des Plangebietes und nordwestlich befinden sich Biotope, die durch den Bebauungsplan nicht betroffen sind.

4.5 Altlasten, Altablagerungen

Es konnten keine altlastenrelevanten Flächen festgestellt werden.

4.6 Sonstige Schutzgebiete

Weitere Schutzgebiete (z. B. Überschwemmungsgebiet etc.) sind von der Planung nicht betroffen.

5. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Das gesamte Plangebiet wird derzeit als Grün- oder Ackerland bewirtschaftet. Auf den Flurstücken Nr. 1178 und 1180 sowie auf der unbebauten Fläche des Flurstücks Nr. 1179 sind einzelne Obstbäume vorhanden.

Es werden ca. 0,5 ha Ackerflächen beansprucht. Diese Flächen werden nur in absolut notwendigem Umfang überplant. In der Gemeinde Schnürpflingen und im OT Ammerstetten sind noch ausreichend landwirtschaftliche Flächen vorhanden. Somit ist nicht von einer Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe auszugehen. Aufgrund der dringenden Siedlungsentwicklung werden diese Belange über die der Landwirtschaft gestellt. Bei den Flächen handelt es sich um Flächen der Vorrangflurstufe I. Trotzdem sind diese aufgrund der Lage, Topographie und Größe sowie der Bewirtschaftungsform (z.T. Streuobstwiese) agrarstrukturell nicht von hoher Bedeutung.



6. Erschließung und Versorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die Gemeindestraßen Höhenweg und Berggasse. Diese Straßen sind bereits ordnungsgemäß an die Kreisstraße K 7368 angeschlossen. Die plangebietsinterne Erschließung erfolgt über zwei Stichstraßen. Eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge ist nicht gegeben. Die Mülltonnen sind bis zum Straßenrand der Berggasse zu bringen.

Die Wohnstraße ist als Mischfläche mit einer 5,50 m breiten Fahrbahn ohne Gehweg geplant.

Das anfallende Schmutzwasser ist getrennt zu sammeln und in den Mischwasserkanal in der Bergstraße einzuleiten.

Nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes 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.

Das anfallende Niederschlagswasser der Hof- und Straßenflächen wird getrennt gesammelt und in den bestehenden Regenwasserkanal in der Bergstraße eingeleitet. Da der Regenwasserkanal nur über einen Rohrquerschnitt von DN 150 verfügt, muss das Wasser in einem Stauraumkanal zurückgehalten werden. Die Retentionszisternen sind mit einem zwangsentleerten spezifischen Volumen von mindestens 2,5 m³/100 m² Dachfläche anzulegen und einem Drosselabfluss von maximal 0,2 l/s auszustatten.

Das Baugrundstück 1 wird im Mischsystem in den Höhenweg entwässert. Die Regelungen für die Retentionszisternen gelten entsprechend.

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 (z. B. weiße Wanne, Fugenbleche etc.). 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 Fehlanschlüsse 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.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird mit entsprechend dimensionierten Leitungen durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz in der Erschließungsstraße gewährleistet. Das Plangebiet befindet sich am höchsten Punkt von Ammerstetten. Vor Ort wurde ein Wasserdruck von ca. 3,6 bar am nächstgelegenen Hydrantenschacht festgestellt. Die vorhandene Wasserleitung in der Bergstraße wird ausgetauscht und durch eine DN 150 ersetzt. Dadurch kann eine Löschwassermenge von ca. 14 l/s zur Verfügung gestellt werden.

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

7. Begründung der Planung

7.1 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 die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung) zugelassen. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 – 5 BauNVO werden ausgeschlossen. Dies entspricht dem angestrebten Gebietscharakter mit attraktiven Wohnbauflächen und auch dem Bedarf in dörflichen Strukturen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen und die Beschränkung der Zahl der Wohnungen bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird entsprechend § 17 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Dies gewährleistet die angemessene Ausnutzung der einzelnen Grundstücke und die städtebauliche Einbindung der neuen Baukörper als Übergang vom Dorfkern mit einer nach § 17 BauNVO möglichen Grundflächenzahl von 0,6 zur freien Landschaft. Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe orientiert sich am bestehenden Gelände sowie der Erschließungsplanung. Sie wird, um eine möglichst einheitliche Höhenentwicklung zu erzielen, als „NN“-Höhe festgesetzt.

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

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.

7.3 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 in Ammerstetten.

7.4 Stellplätze + Garagen in nicht überbaubarer Grundstücksfläche

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 Wohngebäude und 1,0 Stellplätze je weiterer Wohnung, wird als notwendig angesehen.

7.5 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung den städtebaulichen und den umweltschützenden Belangen. Das typische Ortsbild soll durch die Zulässigkeit von geneigten Dächern der Hauptbaukörper fortgesetzt werden. Der Ausschluss von großflächigen Metalldeckungen oder -bekleidungen dient dem Gewässer- und Bodenschutz.

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.

7.6 Private Grünfläche

Die privaten Grünflächen wurden festgesetzt, um insbesondere am Ortsrand eine Randeingrünung zur Einbindung in die Landschaft sicherzustellen.

8. Umweltschutz und Umweltverträglichkeit, Artenschutz

Gemäß § 13 a bzw. 13 Abs. 2 BauGB wird in dem vorliegenden Verfahren auf eine Umweltprüfung verzichtet. Für die durch den Bebauungsplan 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 BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete - LSG, NSG, FFH u. ä.) liegt nicht vor. Die festgesetzte zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 qm.

Artenschutz:

Durch das geplante Baugebiet „Höhenweg“ am Südwestrand von Schnürpflingen-Ammerstetten sind, sofern ein Bauplatz (in Flurnr. 1177) vorerst nicht bebaut wird, die meisten Individuen bzw. lokalen Populationen der möglicherweise und tatsächlich vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und aller europäischen Vogelarten sowie ihre Lebensstätten entweder nicht bzw. nicht erheblich betroffen. Lediglich für Haussperlinge sind Vermeidungsmaßnahmen – Aufhängen von Nistkästen in der Nähe – erforderlich, damit sich keine artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. nach Artikel 12 FFH-RL ergeben.

Sollte die Parzelle im Flurstück 1177 bebaut werden, ist vorab nochmals eine gründliche Prüfung des dortigen Bestands erforderlich.

In Verbindung mit dieser Maßnahme ist die Planung aus der Sicht des strengen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG genehmigungsfähig. CEF-Maßnahmen werden nicht erforderlich.

9. Immissionsschutz

Nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Hofstellen und Gebäude, welche das Plangebiet mit landwirtschaftlichen Immissionen belasten. Gemäß der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) sind in einem allgemeinen Wohngebiet maximal 10 % Geruchsstundenhäufigkeiten zulässig.

Auf Grund von aktuellen Untersuchungen des Fachdienstes Landwirtschaft des Alb-Donau-Kreises und des Geruchsgutachtens des Büros mbbm vom 15. Oktober 2018 wurde nachgewiesen, dass die Richtwerte gemäß GIRL für die meisten Bauplätze im Plangebiet eingehalten werden. Die Bauplätze 1, 9 und 10 sind als Übergangsbereich vom Dorf- zum Wohngebiet ausgewiesen. In diesem Bereich sind Immissionszwischenwerte bzw. Geruchsstundenhäufigkeiten bis 15% zulässig und entsprechend zu tolerieren.

10. 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. Das landwirtschaftliche Wegenetz bleibt unberührt.

11. Planungsstatistik

Bruttobauland (Geltungsbereich)	10.905 qm	(100,0 %)
Nettobauland inkl. Grünflächen	9.692 qm	(88,9 %)
Verkehrsfläche	1.125 qm	(10,3 %)
Private Grünfläche (Bestand)	88 qm	(0,8 %)

Aufgestellt:

Ulm, den 27.11.2019/ 22.07.2020

Schnürpflingen, den 27.11.2019/22.07.2020

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO

Bürgermeisteramt Schnürpflingen
Knoll, Bürgermeister