



Gemeinde Schnürpflingen

Alb-Donau-Kreis

Öffentliche Planauslegung

05.10.2026 - 06.11.2026

Entwurf

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Bebauungsplan „Kerler - 1. Änderung“



Zeichenerklärung
Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1

MI

Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

1.1

GEE

Eingeschränktes Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung

2.1

0,6

Grundflächenzahl

(§ 19 BauNVO)

2.2

0,8

Geschossflächenzahl

(§ 20 BauNVO)

2.3

II

Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

2.4

GH max. 10,5m
GH max. 11,0m

max. zulässige Gebäudehöhe

(§ 16 BauNVO)
3. Bauweise

3.1

o

offene Bauweise

(§ 22 BauNVO)
4. Überbaubare Grundstücksfläche

4.1

Baugrenze

(§ 23 BauNVO)
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die

5.1

Elektrizität

(§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

6.1

unterirdisch

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

6.2

oberirdisch

6.3

S

Stromleitung

MW

Mischwasserkanal
7. Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO

7.1

SD

Satteldach

7.2

DN > 15°

Dachneigung
8. Sonstige Planzeichen

8.1

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs.7 BauGB)

8.2

Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes

8.3

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

(§ 9 Abs.4 BauNVO)

8.4

LR

Leitungsrecht

(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

8.5

EFH-R=

Erdgeschoß-Rohfußboden-Höhe

(§ 9 Abs.3 BauGB)

8.6

Füllschema der Nutzungsschablone

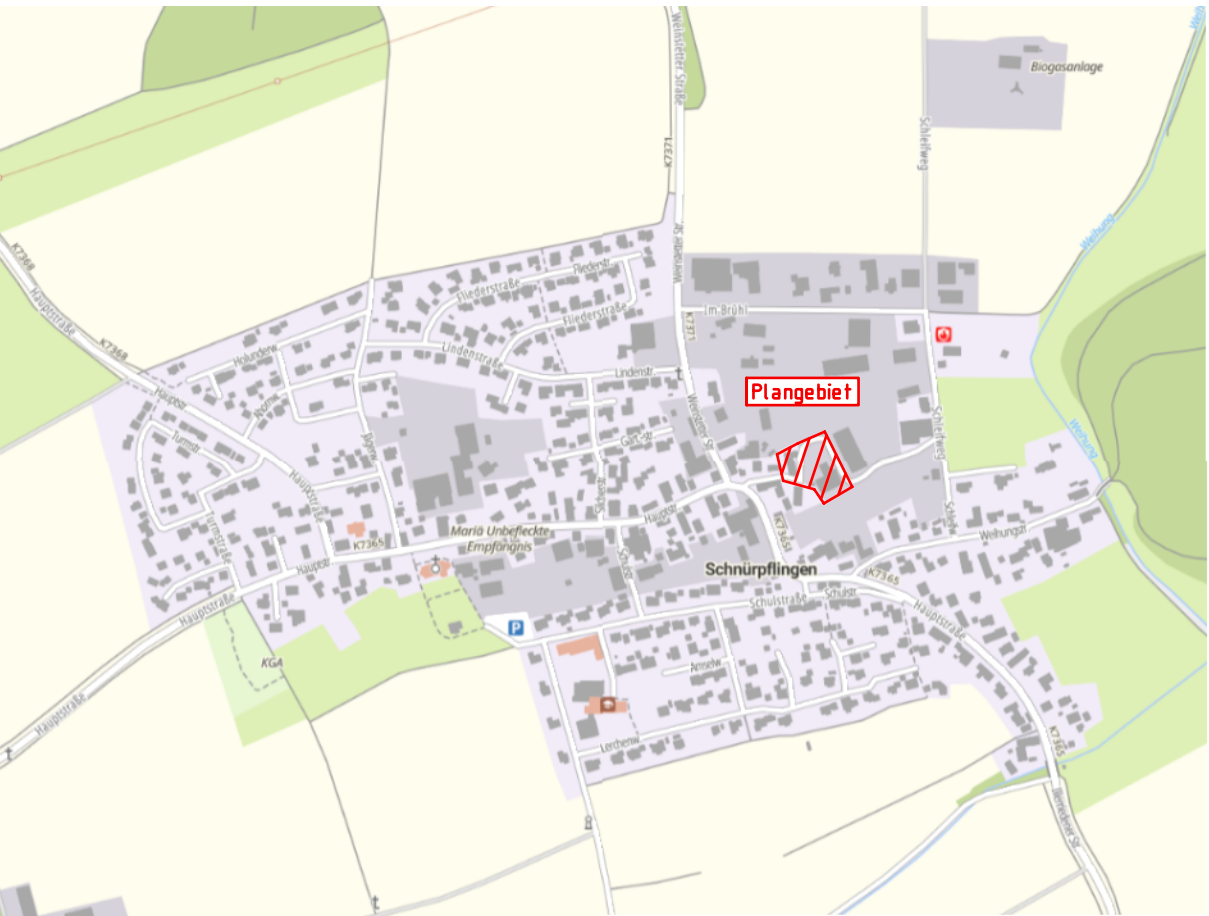
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Bauweise
	Dachform Dachneigung
9. Für die Hinweise

9.1

Alle Höhenangaben im DHN12-System (NN-Höhen)

9.2

Liegenschaftskataster Stand Juli 2025



Gemeinde Schnürpflingen
Gemarkung Schnürpflingen
Alb-Donau-Kreis



Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes
und der örtlichen Bauvorschriften

"Kerler - 1. Änderung"

Maßstab 1:500

Entwurf : 23.09.2026

Gefertigt: Ulm, 23.09.2026	Aufgestellt: Schnürpflingen,
Wassermüller Ulm GmbH Ingenieurbüro	Gemeinde Schnürpflingen
Ausfertigungsvermerk Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschlüssen des Gemeinderates vom xx.xx.xxxx überein. Durch den Ausfertigungsvermerk wird bezeugt, dass der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften den Beschlüssen des Gemeinderates entsprechen. Ausgefertigt: Bürgermeister Knoll, Bürgermeisteramt Schnürpflingen	



Textliche Festsetzungen
des Bebauungsplanes
und der örtlichen Bauvorschriften

Kerler - 1. Änderung

Entwurf: 23.09.2026

Gefertigt: Ulm, den 23.09.2026 Wassermüller Ulm GmbH Ingenieurbüro	Aufgestellt: Schnürpflingen, Gemeinde Schnürpflingen
Ausfertigungsvermerk Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit den Satzungsbeschlüssen des Gemeinderates vom xx.xx.xxxx überein. Durch den Ausfertigungsvermerk wird bezeugt, dass der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften den Beschlüssen des Gemeinderates entsprechen. Ausgefertigt: Bürgermeister Knoll, Bürgermeisteramt Schnürpflingen	

Inhalt

1.	Rechtsgrundlagen.....	4
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
2.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO).....	5
2.1.1.	Mischgebiet (§ 6 BauNVO).....	5
2.1.2.	Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO).....	5
2.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)	6
2.2.1.	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO).....	6
2.2.2.	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)	6
2.2.3.	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).....	6
2.2.4.	Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO).....	6
2.3.	Bauweise (§ 22 BauNVO)	6
2.4.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).....	6
2.4.1.	Baugrenze.....	6
2.4.2.	Regelungen für bauliche Anlagen.....	6
2.4.2.1.	Garagen und überdachte Stellplätze	6
2.4.2.2.	Nebenanlagen.....	7
2.4.2.3.	Untergeordnete Bauteile und Vorbauten	7
2.5.	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	7
2.6.	Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)	7
2.7.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	7
2.8.	Maßnahmen für Natur, Landschaft und Boden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	7
2.8.1.	Entwässerung	7
3.	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO.....	8
3.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	8
3.1.1.	Farbgebung und Materialien.....	8
3.1.2.	Dachform und Dachneigung.....	8
3.1.3.	Dachaufbauten.....	8
3.1.4.	Sonnenkollektoren	8
3.2.	Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).....	8
3.2.1.	Bodenbeläge	8
3.2.2.	Einfriedungen	8

3.2.3.	Aufschüttungen und Abgrabungen	9
3.2.4.	Verwendung von Erdaushubmaterial.....	9
3.3.	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO).....	9
4.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	10
4.1.	Archäologische Funde.....	10
4.2.	Altlasten	10
4.3.	Landwirtschaftliche Immissionen.....	10
4.4.	Empfehlungen zum Lärmschutz	10
4.5.	Schutz vor Starkregen.....	10
4.6.	Beleuchtungsanlagen.....	10
4.6.1.	Pflicht zur Anlage von Grünflächen auf unbebauten Flächen	11
4.7.	Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen	11
5.	Ordnungswidrigkeiten	11
6.	Verfahrensvermerke.....	12

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m. W. v. 07.07.2023.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25) m.W.v. 28.06.2025 bzw. 28.09.2025.

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2025 (GBl. S.124)

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften bisher bestehenden Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)

2.1.1. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Mischgebiet (MI) im Sinne von § 6 BauNVO.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO werden ausgeschlossen. Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im gewerblich geprägten Gebiet
- Vergnügungsstätten im gesamten Gebiet

2.1.2. Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) im Sinne von § 8 BauNVO. Das Gewerbegebiet wird dahingehend eingeschränkt, dass es die Lärmwerte eines Mischgebietes einhalten muss.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Die Anlage nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wird ausgeschlossen.

Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Unzulässig sind:

- Tankstellen
- Wohnen für Betriebsleiter-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)

2.2.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

2.2.2. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

2.2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

2.2.4. Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-R) bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss. Die festgesetzte EFH-R bezieht sich auf das Hauptgebäude.

2.3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO.

2.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

2.4.1. Baugrenze

Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Siehe zeichnerischer Teil.

2.4.2. Regelungen für bauliche Anlagen

Regelungen für bauliche Anlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

2.4.2.1. Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4.2.2. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4.2.3. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten

Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO Baden-Württemberg sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen im Mischgebiet wird wie folgt beschränkt:

Max. 3 Wohnungen je Baugrundstück mit Einzelhausbebauung.

Max. 2 Wohnungen je Baugrundstück mit Doppelhaushälfte oder Hausgruppeneinheit.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind keine Wohnungen zulässig.

2.6. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) darf maximal 0,5 über dem bestehenden Gelände liegen. Die EFH-R ist oberhalb des angrenzenden Straßenniveaus/der Rückstauenebene zu legen. Sie ist in den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) darzustellen.

2.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Leitungsrechten eingetragenen Flächen sind von Bebauung freizuhalten.

2.8. Maßnahmen für Natur, Landschaft und Boden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden werden folgende Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen festgesetzt.

2.8.1. Entwässerung

Die Entwässerung im Bestand erfolgt nach wie vor im Mischsystem.

Für neue Gebäude ist die Entwässerung der Baugrundstücke in den Bauplänen darzustellen.

Für Neubauten ist eine Retentionszisterne mit mind. 2 m³ pro 100 m² Dachfläche sowie einem Drosselabfluss in den Mischwasserkanal mit 0,2 l/s und 100 m² Dachfläche herzustellen.

3. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

3.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1.1. Farbgebung und Materialien

Leuchtfarben und fluoreszierende Oberflächen sowie die Verwendung glänzender Materialien als Dachdeckung, Fassadenverkleidung oder Anstrich sind unzulässig.

Unbeschichtete Metalle, wie z. B. Kupfer, Zink und Blei sind weder als Dach- noch als Fassadenbekleidung zulässig.

3.1.2. Dachform und Dachneigung

Siehe Einschriebe im Plan.

An Garagen und Nebengebäuden sind auch Flachdächer zulässig, wenn diese extensiv durch flächiges Aufbringen von Erde bzw. Substrat (Substrathöhe mind. 10 cm) begrünt werden. Davon ausgenommen sind Flachdachflächen, die als Terrassen oder als Zugangsflächen genutzt werden.

3.1.3. Dachaufbauten

Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als $\frac{2}{3}$ der Dachlänge betragen. Zum Ortgang ist ein seitlicher Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Dachaufbauten müssen mind. 0,75 m unterhalb des Gebäudefirstes errichtet werden. Schleppgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Es ist nur ein Gaubentyp pro Hauseinheit zulässig.

3.1.4. Sonnenkollektoren

Anlagen zur solaren Energienutzung sind auf Dächern entsprechend der Dachneigung, als Dachindeckung und als integrierte Fassadenanlage zulässig. Anlagen, die auf dem Dach installiert sind, dürfen die Kanten der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Auf Flachdächern installierte Anlagen dürfen nur mit einem max. Neigungswinkel zur horizontalen Dachfläche von 30° aufgestellt werden und die Attika um max. 0,50 m überragen.

3.2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.2.1. Bodenbeläge

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen.

3.2.2. Einfriedungen

Tote Einfriedungen sind nur als Zäune und bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

3.2.3. Aufschüttungen und Abgrabungen

Außerhalb der Baugrenze sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf dem eigenen Grundstück bis höchstens 0,50 m zulässig. Daraus resultierende Böschungen sind auf dem eigenen Grundstück anzuordnen. Zum Nachbargrundstück hin dürfen keine Böschungen mit mehr als 30° entstehen. Ausnahmen können aus topographischen Gründen im Einzelfall zugelassen werden.

3.2.4. Verwendung von Erdaushubmaterial

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

3.3. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenze und nur an der Stätte der Leistung als Hinweis auf Handwerk und Beruf zulässig. Werbeanlagen sind nur an Gebäuden an den Wandflächen bis zu einer Größe von 1 m² zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

4. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1. Archäologische Funde

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen/das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstellen sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

4.2. Altlasten

Sollte bei Erdarbeiten Verunreinigungen oder Altablagerungen, wie Müllrückstände, Verfärbungen oder auffällige Gerüche, festgestellt werden ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Abteilung Wasser- und Bodenschutz sofort zu benachrichtigen.

4.3. Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auftretende Geruchs-, Staub-, Lärm und Erschütterungsimmissionen sowie die Ausbringung von Flüssigmist, Dünger und Spritzmittel zu dulden sind.

4.4. Empfehlungen zum Lärmschutz

Die bei der Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen verursachten Geräuschemissionen dürfen nicht zu einer Überschreitung der Immissionswerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beitragen. Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber der Luft-Wärme-Pumpe verantwortlich.

4.5. Schutz vor Starkregen

Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sind überflutungssicher auszubilden. Alle Gebäudeöffnungen (z. B. Eingänge, Lichtschächte usw.) sind 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. Die Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund ist unzulässig.

4.6. Beleuchtungsanlagen

Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich sind zu vermeiden. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.

Ab dem 1. Januar 2021 neu errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten, soweit die Anforderungen an die Verkehrssicherheit eingehalten sind, Gründe der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen oder durch oder auf Grund von Rechtsvorschriften nichts anderes vorgeschrieben ist. Gleiches gilt für erforderlich werdende Um- und Nachrüstungen bestehender Beleuchtungsanlagen. Im Übrigen sind bestehende Beleuchtungsanlagen unter den in Satz 1 genannten Voraussetzungen bis zum Jahr 2030 um- oder nachzurüsten.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen in § 21 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg wird verwiesen.

4.6.1. Pflicht zur Anlage von Grünflächen auf unbebauten Flächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) sind nicht überbaute Flächen als Grünflächen anzulegen soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Kies- oder Schotterflächen als Ersatz für Grünflächen sind auf privaten Grundstücksflächen nicht gestattet. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Kies- oder Schotterflächen für Drainageflächen (z. B. Traufstreifen) oder Zufahrten und Stellplätze. Insbesondere bei Baumpflanzungen ist für eine ausreichend große, begrünte Baumscheibe zu sorgen (mind. 6 m²).

4.7. Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen

Bauherrinnen und Bauherren sind beim Neubau von Gebäuden dazu verpflichtet, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Die Pflicht gilt auch bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes, wenn mit den Bauarbeiten ab dem 1. Januar 2023 begonnen wird. Besteht eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Dachbegrünung, so ist diese Pflicht bestmöglich mit der Pflichterfüllung der Photovoltaikanlage in Einklang zu bringen.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen in § 8 a Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg wird verwiesen.

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften „Kerler – 1. Änderung“ Ziffer 3.1 bis 3.3 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

6. **Verfahrensvermerke**

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom beschlossen, den Bebauungsplan „Kerler – 1.Änderung“ in Schnürpflingen aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am im Mitteilungsblatt der Gemeinde Schnürpflingen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Kerler – 1.Änderung“ und seine Begründung vom im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich im Rathaus der Gemeinde Schnürpflingen öffentlich auszulegen. Die Veröffentlichung im Internet wurde am ... im Mitteilungsblatt der Gemeinde Schnürpflingen ortsüblich bekanntgemacht gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist vorgebracht werden können, welche weiteren Zugangsmöglichkeiten bestehen und Stellungnahmen bei Bedarf auch auf anderem Wege, als elektronisch, abgegeben werden können. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Kerler – 1.Änderung“ wurde vom ... bis .. ins Internet eingestellt. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom benachrichtigt worden und wurden zeitgleich am Verfahren beteiligt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom die während der Veröffentlichungsfrist eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vomden Bebauungsplan „Kerler – 1.Änderung“ als Satzung beschlossen.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs.3 GemO wurde am durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Ort wurde am im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ort ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Kerler – 1.Änderung“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....
Knoll, Bürgermeister

Gemeinde Schnürpflingen
Gemarkung Schnürpflingen
Alb-Donau-Kreis



Begründung des Bebauungsplanes
und der örtlichen Bauvorschriften

Kerler - 1. Änderung

Entwurf: 23.09.2026

Gefertigt: Ulm, den 23.09.2026 Wassermüller Ulm GmbH Ingenieurbüro	Aufgestellt: Schnürpflingen, Gemeinde Schnürpflingen
--	---

Inhalt

1.	Erfordernis der Planaufstellung	4
1.1.	Städtebauliche Begründung und Art der Planung	4
1.2.	Ziele und Zwecke der Planung	5
2.	Bebauungsplanverfahren	5
3.	Verfahrensstand	5
4.	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
5.	Einordnung in die übergeordnete Planung	5
5.1.	Regionalplan	5
5.1.1.	Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplanes	6
5.1.2.	Abwägung	6
5.2.	Flächennutzungsplan	6
6.	Alternativen zur Planung und Innenentwicklungsmöglichkeiten	7
7.	Bestehende Rechtsverhältnisse	7
7.1.	Planungsrecht	7
7.2.	Eigentumsverhältnisse	7
7.3.	Wasserschutzgebiete	7
7.4.	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	8
7.5.	Hochwasserschutzgebiete	8
7.6.	Denkmalschutzgebiete	8
7.7.	Sonstige Schutzgebiete.....	8
7.8.	Altlasten/Altablagerungen	8
8.	Kampfmittel	8
9.	Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches	8
10.	Erschließung und Versorgung	9
11.	Begründung der Plankonzeption	9
11.1.	Art der baulichen Nutzung	9
11.2.	Maß der baulichen Nutzung	9
11.2.1.	Grundflächenzahl	9

11.2.2.	Geschossflächenzahl	10
11.2.3.	Zahl der Vollgeschosse	10
11.2.4.	Höhe baulicher Anlagen	10
11.3.	Bauweise	10
11.4.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	10
11.5.	Beschränkung der Wohnungsanzahl.....	10
11.6.	Höhenlage der Gebäude	10
11.7.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	10
11.8.	Maßnahmen für Natur, Landschaft und Boden	11
11.8.1.	Entwässerung	11
11.9.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	11
11.10.	Örtliche Bauvorschriften	11
11.10.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	11
11.10.1.1.	Gestaltung.....	11
11.10.1.2.	Materialien	11
11.10.1.3.	Sonnenkollektoren	11
11.10.2.	Äußere Gestaltung unbebauter Flächen.....	11
11.10.2.1.	Bodenbeläge	12
11.10.2.2.	Einfriedungen	12
11.10.2.3.	Aufschüttungen und Abgrabungen	12
11.10.2.4.	Verwendung von Erdaushubmaterialen.....	12
11.10.3.	Werbeanlagen.....	12
12.	Umweltschutz und Umweltverträglichkeit.....	12
12.1.	Prüfungsumfang und Ausgleichspflicht.....	12
12.2.	Artenschutz	12
13.	Immissionsschutz	12
13.1.	Verkehrsimmission	12
13.2.	Betriebliche Immissionen	13
13.3.	Geruchsimmissionen.....	13
14.	Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung	13
15.	Planungsstatistik	13

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1. Städtebauliche Begründung und Art der Planung

Der ehemalige Betriebsleiter der angrenzenden Zimmerei sowie seine Mutter sind Eigentümer des Grundstückes Flurstück Nr. 33/3. Diese sind auf die Gemeindeverwaltung zugekommen mit dem Wunsch auch als Nicht-Betriebsleiter in dem Wohnhaus Schützenstraße, Hausnummer 3 und 5, welches sich aktuell im Gewerbegebiet befindet, wohnen bleiben zu können. Derzeit ist das Gebiet mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Kerler“ als Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO überplant. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechen diesem Wunsch. Im Gewerbegebiet ist das Wohnen nur für Betriebsleiter zulässig. Im Umfeld des Wohnhauses befinden sich weitere Wohngebäude, die nicht innerhalb des Bebauungsplanes „Kerler“ liegen. Das Grundstück ist vollständig erschlossen.

Die Gemeinde möchte dem Wunsch entsprechen und wollte zunächst den Bebauungsplan „Kerler“ im Bereich des Flurstücks 33/3 aufheben. Nach der 1. Teilaufhebung wäre das Grundstück nach § 34 BauGB beurteilt worden und könnte dann weiterhin von den Eigentümern bewohnt werden. Aufgrund der zur 1. Teilaufhebung durchgeführten Anhörung kamen diesbezüglich Bedenken bzgl. Lärmimmissionen und der möglichen Einschränkung des restlichen Gewerbegebietes. Daraufhin wurde eine gutachterliche Ersteinschätzung eingeholt, die dies bestätigt hat. Aufgrund dessen soll nun auf die 1. Teilaufhebung verzichtet werden und stattdessen eine Änderung des Bebauungsplanes „Kerler“ vorgenommen werden. Das aktuelle Gewerbegebiet soll im Rahmen dieser Änderung gegliedert werden. Für das Wohnhaus soll ein Mischgebiet geplant werden und für das östlich angrenzende Betriebsgebäude ein eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen werden. Der restliche Teil bleibt als Gewerbegebiet bestehen. Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient als Puffer zwischen Wohnen und Gewerbe. Die Zustimmung für ein eingeschränktes Gewerbegebiet liegt seitens des Eigentümers vor. Dies wird zusätzlich in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten.

Im Rahmen der 1. Änderung wird auch das Grundstück Flurstück 33/2, in der sich eine Trafostation befindet einbezogen sowie kleine Teilflächen der Flurstücke 31 und 36, da sich die Katastergrenzen in diesen Bereichen geringfügig geändert haben. Damit wird einer Inselbildung entgegengewirkt. Diese kleinteiligen Flächen haben keine Auswirkungen auf den Änderungsbereich oder das bestehende Gewerbegebiet. Die Trafostation bleibt bestehen.

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung wird der Bebauungsplan „Kerler-1. Änderung“ aufgestellt.

1.2. Ziele und Zwecke der Planung

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans soll ein Teil des Gewerbegebietes zugunsten eines Mischgebietes und eingeschränkten Gewerbegebietes geändert werden.

Die Erschließung des Mischgebiet-Bereiches erfolgt nach wie vor über die Schützenstraße. Das Gewerbegebiet und eingeschränkte Gewerbegebiet ist weiterhin über den Schleifweg erschlossen.

Das Plangebiet erstreckt sich über die Grundstücke der Flurstücks-Nummern: 33/1 (Teilfl.) 33/2 und 33/3. Es schließt westlich und südlich an die Siedlung an. Östlich befindet sich das Gewerbegebiet mit einem Holzbaubetrieb und im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 0,4 ha.

2. Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a 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.

3. Verfahrensstand

Der Gemeinderat hat am 23.09.2026 die 1.Änderung und Auslegung des Bebauungsplanes „Kerler“ beschlossen. In der selben Sitzung wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt mitten im östlichen Siedlungsgebiet von Schnürpfingen und befindet sich an der Schützenstraße.

Das Plangebiet erstreckt sich über die Grundstücke der Flurstücks-Nummern: 33/1 (Teilfl.) 33/2 und 33/3.

Es schließt westlich und südlich an die Siedlung an. Östlich befindet sich das Gewerbegebiet mit einem Holzbaubetrieb und im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 0,4 ha. Das Plangebiet ist relativ eben.

5. Einordnung in die übergeordnete Planung

5.1. Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich in der Planungsregion des Regionalverbandes Donau-Iller (RVDI). Die Gemeinde Schnürpfingen befindet sich im ländlichen Raum. Es werden keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete von der Planung tangiert.

5.1.1. Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplanes

Insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind gem. der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes zu berücksichtigen.

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.

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.

5.1.2. Abwägung

Mit der vorliegenden 1. Änderung wird sowohl auf die Bedürfnisse der Bevölkerung als auch der Wirtschaft eingegangen. So kann das bestehende Wohnhaus weitergenutzt werden, es werden keine neuen Flächen für ein neues Wohngebäude beansprucht. Das Wohngebäude kann im Sinne des sparsamen Umgangs mit Ressourcen und im Rahmen der Innenentwicklung erhalten werden. So kann das Wohnen und Gewerbe nebeneinander zukunftsfähig weiterentwickelt werden.

5.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm entspricht aktuell nicht dem Bebauungsplan „Kerler“. Der Bebauungsplan Kerler sieht aktuell ein Gewerbegebiet vor, der Flächennutzungsplan sieht im westlichen Teil Gemischte Bauflächen und im östlichen Teil gewerbliche Bauflächen vor. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kerler“ wird dem Flächennutzungsplan, der nicht parzellenscharf ist, entsprochen. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan:

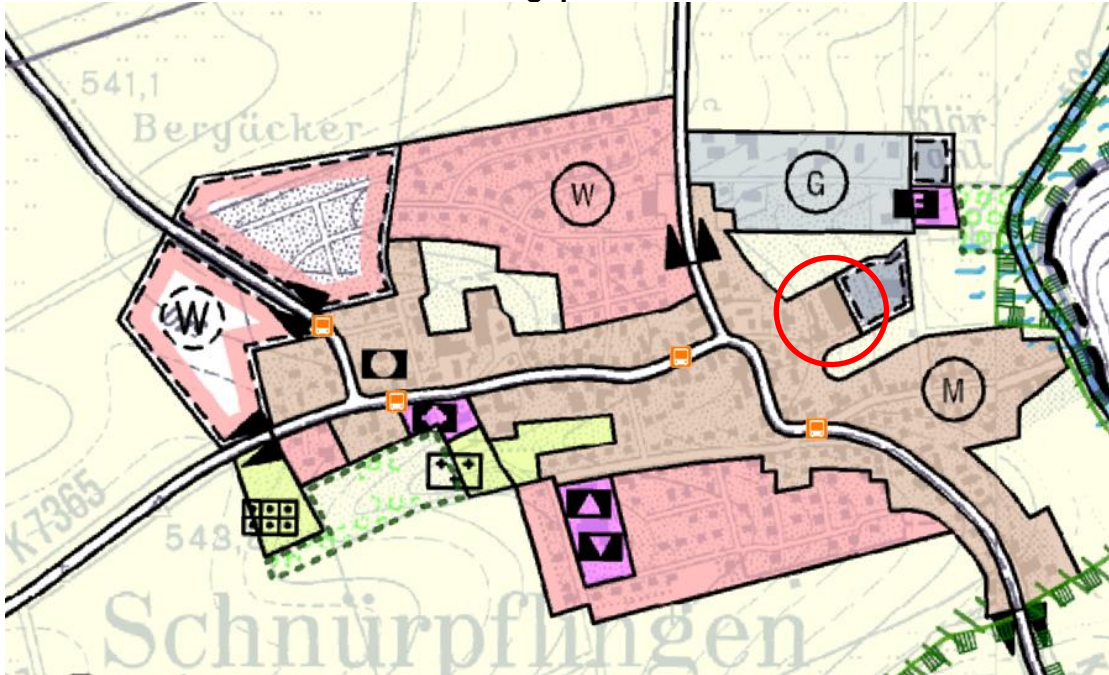


Abbildung 1: Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Ulm

6. Alternativen zur Planung 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.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kerler“ kann das Wohngebäude im Sinne des sparsamen Umgangs mit Flächen und Ressourcen und im Rahmen der Innenentwicklung erhalten und weiter bewohnt werden. Die vorhandenen Nutzungen können zukunftsfähig nebeneinander existieren.

7. Bestehende Rechtsverhältnisse

7.1. Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Kerler".

7.2. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich in Privateigentum.

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. Kampfmittel

Das Plangebiet wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kerler“ nicht auf Kampfmittel untersucht.

9. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Das Grundstück 33/3 ist mit einem Wohnhaus bebaut und von Hofflächen und Zufahrten umgeben. Im Plangebiet sind kleine Grünflächen, aber keine Gehölze vorhanden.

Auf dem kleinen Grundstück 33/2 befindet sich eine Trafostation.

Auf dem Grundstück Flurstück 31 befindet sich ein Wohnhaus mit Nebengebäude und Garten.

Auf dem Grundstück Flurstück 36 befindet sich ein Wohnhaus und Hofflächen.

Auf dem Grundstück Flurstück 33/1 befindet sich eine Zimmerei.

Westlich und südlich grenzt das Plangebiet an die Siedlung an. Östlich grenzt das Gebiet an das Gewerbegebiet an, nördlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Luftbild des Plangebietes:



Abbildung 2: Luftbild Plangebiet, LUBW

10. Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird über die "Schützenstraße" und den „Schleifweg“ an das örtliche Straßennetz angebunden. Das Plangebiet ist erschlossen. Es erfolgt keine Veränderung. Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt gemäß dem Bestand im Mischsystem. Für Neubauten sind Retentionszisternen erforderlich.

11. Begründung der Plankonzeption

11.1. Art der baulichen Nutzung

Das aktuelle Gewerbegebiet soll im Rahmen der vorliegenden Änderung gegliedert werden. Für das Wohnhaus ist ein Mischgebiet festgesetzt und für das östlich angrenzende Betriebsgebäude ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Der restliche Teil bleibt als Gewerbegebiet bestehen. Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient als Puffer zwischen Wohnen und Gewerbe.

11.2. Maß der baulichen Nutzung

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

11.2.1. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wurde aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Es ergeben sich keine Änderungen.

11.2.2. Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wurde zur Bemessung der städtischen Beiträge festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wurde aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Es ergeben sich keine Änderungen.

11.2.3. Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan entnommen.

11.2.4. Höhe baulicher Anlagen

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

11.3. Bauweise

Die offene Bauweise wurde aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Es ergeben sich keine Änderungen.

11.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, dass eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke gegeben ist. Es ergeben sich keine wesentlichen Änderungen zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan. Es wurden Regelungen getroffen welche Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätze innerhalb bzw. außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

11.5. Beschränkung der Wohnungsanzahl

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.

11.6. Höhenlage der Gebäude

Die festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe orientiert sich am bestehenden Gelände.

11.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zum Schutz der bestehenden Leitungen wurden Leitungsrechte verbindlich festgesetzt.

11.8. Maßnahmen für Natur, Landschaft und Boden

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden wurden Maßnahmen bzw. Flächen für Maßnahmen festgesetzt.

11.8.1. Entwässerung

Aufgrund der Bestandssituation erfolgt die Entwässerung nach wie vor im Mischsystem. Für Neubauten ist eine Zisterne herzustellen und das Niederschlagswasser gedrosselt in den Mischwasserkanal einzuleiten, um die Kanalisation nicht zu überlasten.

11.9. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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

11.10. Örtliche Bauvorschriften

11.10.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

11.10.1.1. Gestaltung

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

11.10.1.2. Materialien

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

11.10.1.3. 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.

11.10.2. Äußere Gestaltung unbebauter Flächen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen den städtebaulichen und den umweltschützenden Belangen. Um ein Einfügen in das Ort- und Landschaftsbild zu gewährleisten, wurden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung unbebauter Flächen getroffen.

11.10.2.1. Bodenbeläge

Um eine möglichst hohe Versickerung vor Ort zu gewährleisten, sind Stellplatzflächen in wasser-durchlässiger Weise zu befestigen.

11.10.2.2. Einfriedungen

Die Höhe und Art der Einfriedung wurde aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Es ergeben sich keine Änderungen.

11.10.2.3. 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.

11.10.2.4. Verwendung von Erdaushubmaterialien

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

11.10.3. Werbeanlagen

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

12. Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

12.1. 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.

12.2. Artenschutz

Da es sich um eine Änderung eines Bebauungsplanes handelt, mit bereits bebauten Grundstücken und keine Verschlechterung anzunehmen ist wird auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet.

13. Immissionsschutz

13.1. Verkehrsimmission

Es ist keine Veränderung und Beeinträchtigung hinsichtlich der Verkehrsimmissionen zu erwarten.

13.2. Betriebliche Immissionen

Im Gewerbegebiet „Kerler“ befindet sich ein Holzverarbeitender Betrieb. Durch die geplante Änderung mit Staffelung der Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet-eingeschränktes Gewerbegebiet-Gewerbegebiet) wird von keinen negativen Auswirkungen ausgegangen.

13.3. Geruchsimmissionen

Schnürpflingen ist eine dörflich geprägte Gemeinde mit vielen innerörtlichen landwirtschaftlichen Betrieben. Im Jahr 2024 wurde ein Geruchsgutachten erstellt. Das Siedlungsgebiet von Schnürpflingen ist in weiten Teilen von erheblichen Geruchsimmissionen betroffen. So auch das vorliegende Plangebiet. Faktisch sind die Geruchsimmissionen dieselben wie vor der Änderung. Weitere Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) entstehen durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden Felder. Dies ist für dörflich geprägte Gebiete typisch und zu dulden.

14. Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung sind nicht zu erwarten.

15. Planungsstatistik

Tabelle 1: Planungsstatistik

Gebietstypen	Fläche	Anteil
Bruttobauland	4.072 m ²	100,0 %
Mischgebiet	1.099 m ²	27,0 %
Gewerbegebiet eingeschränkt	2.946 m ²	72,3 %
Versorgungsfläche	27 m ²	0,7 %