

GEMEINDE: SCHNÜRPFLINGEN
ORTSTEIL: BEUREN
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„NÖRDLICH ALTE LANDSTRASSE“

Satzung: 18.12.2024

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

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

Beuren - 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.

Die Erschließung der Fläche soll in zwei Bauabschnitten erfolgen. Insgesamt sind 18 Bauplätze vorgesehen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird aufgrund der aktuellen Eigentumssituation der östliche Teil mit 10 Bauplätzen zuerst erschlossen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur mittelfristigen Deckung des örtlichen Bedarfes an Wohnbauflächen ist es notwendig, einen qualifizierten Bebauungsplan für das Gebiet „Nördlich Alte Landstraße“ zu erstellen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte Wohnbebauung am östlichen Ortsrand von Beuren geschaffen werden. Der Ausbau erfolgt entsprechend der Nachfrage und Eigentumssituation in mehreren Bauabschnitten.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist geplant, 10 Bauplätze für eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zu erschließen.

2 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Am 24.10.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gefasst.

Bisher wurde im beschleunigten Verfahren 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 abgesehen.

Mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 wurde entschieden, dass mit den Regelungen des § 13 b BauGB gegen das Europarecht verstochen wird. Entsprechend der zwischenzeitlich im Baugesetzbuch eingeführten Übergangs-vorschrift § 215a BauGB können die laufenden § 13b BauGB Verfahren abgeschlossen werden, sofern die Gemeinde zu der Einschätzung gelangt, dass der

Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, und der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024 gefasst wird.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wird nun deshalb ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt sowie eine öffentliche Auslegung mit diesen Unterlagen durchgeführt.

Die überbaubare Fläche beträgt: 2.822 m² (WA-Fläche 7.055 m² x GRZ 0,4).

3 Verfahrensstand

Der Gemeinderat hat am 04.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich Alte Landstraße“ beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Nördlich Alte Landstraße“ wurde am 21.07.2021 gebilligt und die Auslegung beschlossen. Vom 09.08.2021 bis 10.09.2021 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Am 02.10.2024 wurde der erneute Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat gebilligt. Im Zeitraum vom 07.10.-07.11.2024 lag der Plan erneut öffentlich aus. In der Sitzung am 18.12.2024 wurde das Verfahren mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

4 Räumlicher Geltungsbereich

4.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Beuren.

Es umfasst die Flurstücke Nr. 1596 (Teilfl.), 1600/2 (Teilfl.), 1600/3, 1600/4, 1601 (Teilfl.), 1602 (Teilfl.) und 1618 (Teilfl.).

Im Westen und Süden wird das Plangebiet durch die „Alte Landstraße“ und die gewachsene Ortsbebauung begrenzt.

Im Norden verläuft die „Illerriedener Straße“ als Kreisstraße, im Osten ein Feldweg.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha.

4.2 Topographie

Das Plangebiet ist ein ausgeprägter Südwesthang. Das Gelände fällt von der Nordostecke mit 521,00 m ü. NN nach Südwesten auf 509,00 m ü. NN 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. Es werden keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete von der Planung tangiert.

5.1.1 Insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind gem. Regionalplan zu beachten/ 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.

5.1.2 Abwägung:

Landwirtschaft:

Es werden keine Vorbehaltsgesetze für landwirtschaftliche Flächen beansprucht. In der Gemeinde Schnürpflingen sowie im OT Beuren stehen noch großflächig landwirtschaftliche Flächen zur Verfügung.

Landwirtschaftliche Flächen und deren Böden werden nur in unbedingt erforderlichem Umfang beansprucht. Zum Bodenschutz werden Festsetzungen getroffen (Wiederverwendung von Boden, wasserdurchlässige Beläge für Hofflächen und Stellplätze, Grünordnerische Festsetzungen).

Siedlungsentwicklung:

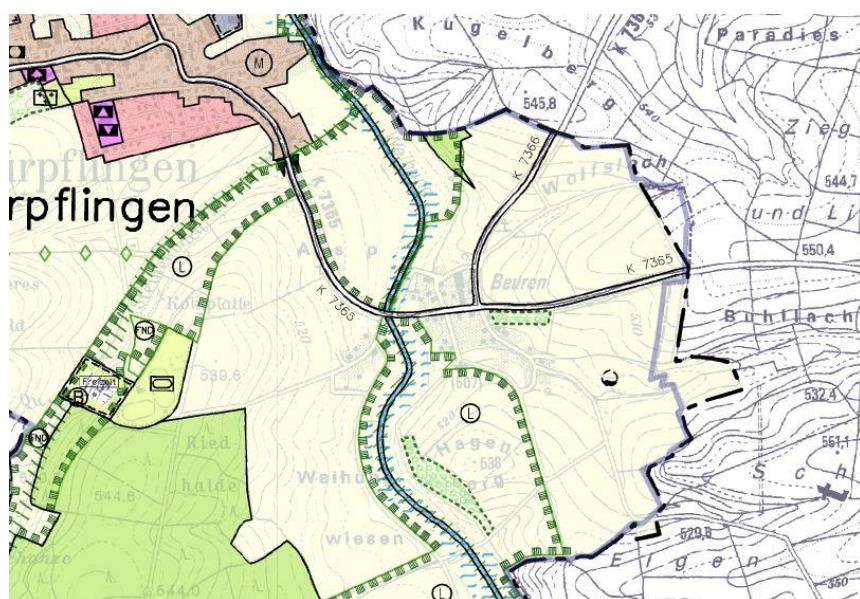
Die Weiterentwicklung des Wohngebietes trägt zur Stärkung der ländlichen Gemeinde bei. Das Plangebiet schließt an bestehendes Baugebiet an. Mit Realisierung der beiden Bauabschnitte wird die Siedlung sinnvoll arrondiert. Bei der Planung werden ortsspezifische Gegebenheiten berücksichtigt und auf eine 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 eingegründet.

5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im aktuellen, genehmigten Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm/Neu-Ulm bauleitplanerisch **nicht** erfasst. Ein Teilbereich ist als Grünfläche (Streuobst) dargestellt.

Auf Grund der am 13.05.2017 in Kraft getretenen Novelle des Baugesetzbuches kann die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren - erfolgen. Der Bebauungsplan hat deshalb kein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Radierverfahren bei der nächsten Fortschreibung.

Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan:



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 sowie der OT Beuren weisen nur wenige innerörtliche Baulücken auf. Diese sind entweder in Privateigentum und können derzeit nicht von der Gemeinde erworben werden oder eignen sich auf Grund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben oder lärmintensiven Straßen nicht für ein Wohngebiet. Die wenigen für Wohnbebauung geeigneten Baulücken werden meist für die eigenen Kinder bevoorraet, 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.

Die Gemeinde ist dennoch stets bemüht vorrangig innerörtliche Flächen zu erwerben und zu bebauen. Derzeit stehen keine geeigneten Innenentwicklungsmöglichkeiten im Bestand zur Verfügung. Das geplante Baugebiet ist deshalb für die Deckung des mittelfristigen Bedarfs im OT Beuren 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 in privatem Eigentum. Die Gemeinde Schnürpflingen ist bestrebt die Grundstücke bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens zu erwerben.

7.3 Wasserschutzgebiete

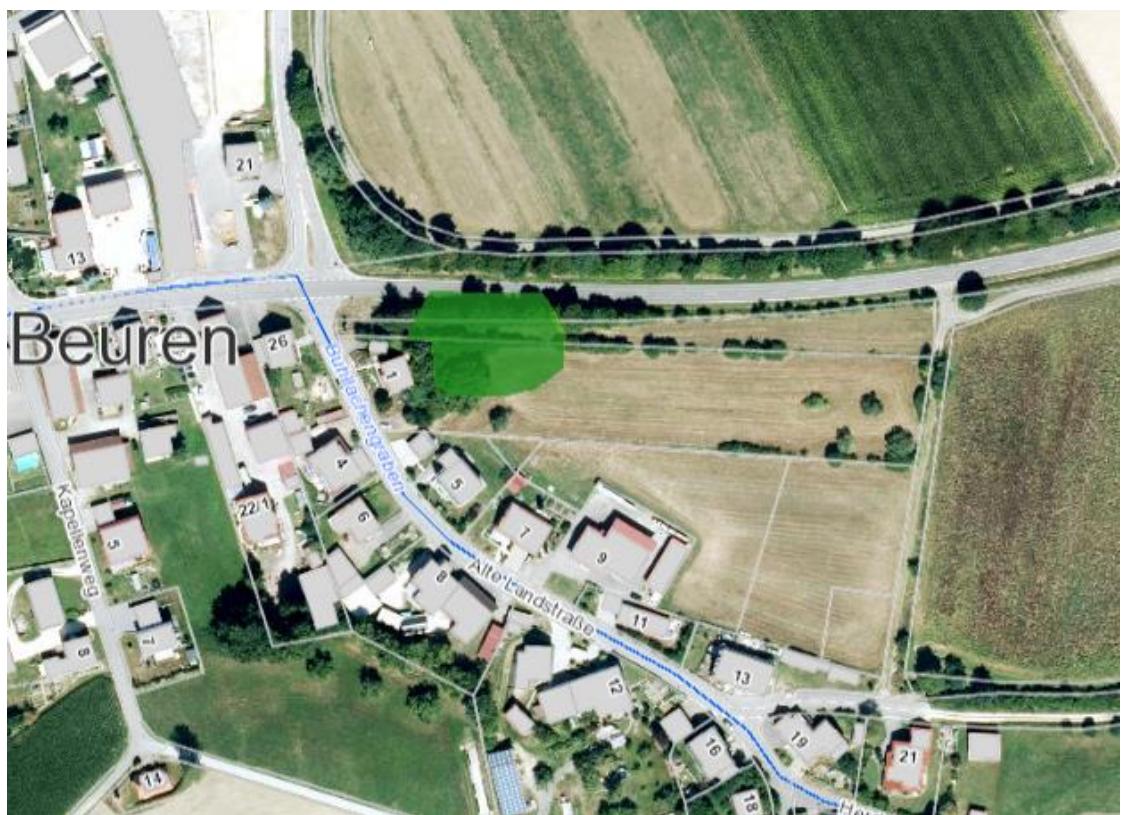
Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes.

7.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Es befinden sich keine naturschutzrechtlichen gesicherten Schutzgebiete innerhalb des Plangebiets.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich einzelne Obstbäume. In der Nähe befindet sich ein Biotop mit der Nr. 177264258596 „Straßenhecken an der Ortseinfahrt Beuren“ sowie ein Biotopverbund mittlerer Standorte. In diese wird nicht eingegriffen.

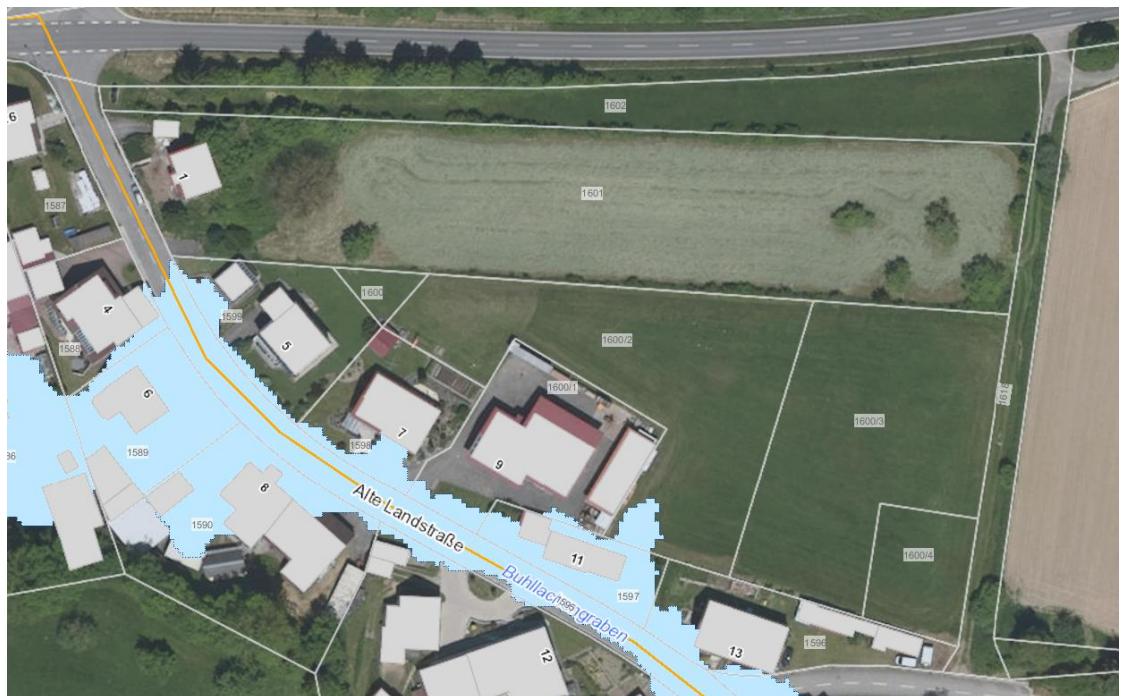




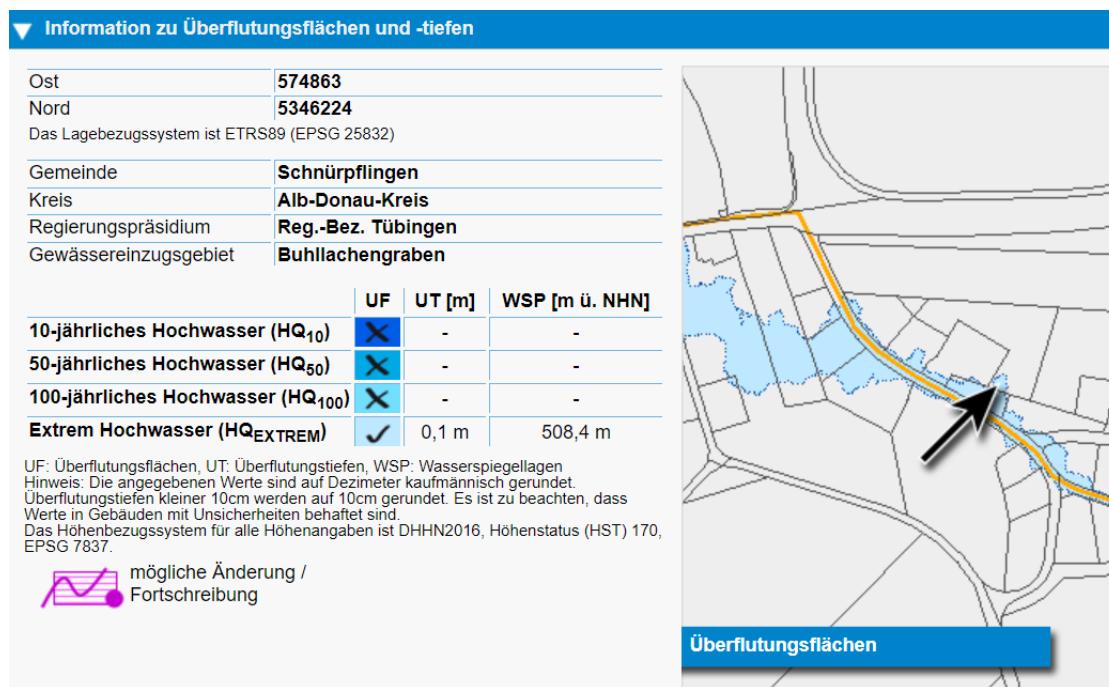
Quelle: Daten- und Kartendienst LUBW

7.5 Hochwasserschutzgebiete

Im Plangebiet kommt kein Hochwasserschutzgebiet (HQ_{10} und HQ_{100}) vor. Zu einem geringfügigen Teil ist ein HQextrem betroffen.



Quelle: Daten- und Kartendienst LUBW



Quelle: Daten- und Kartendienst LUBW

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 landwirtschaftlich genutzt. Im Plangebiet befinden sich vereinzelt Gehölze. Das Plangebiet ist umgeben von weiteren landwirtschaftlichen Flächen, der Siedlung von Beuren und der Kreisstraße „Illerriedener Straße“.

Luftbild des Plangebietes:



9

Erschließung und Versorgung

Die Erschließung des Plangebietes bzw. die Anbindung an das innerörtliche Straßennetz erfolgt ausschließlich über die Gemeindestraße „Alte Landstraße“. Diese Straße ist bereits ordnungsgemäß an die Kreisstraße „Illerriedener Straße“ angeschlossen.

Die plangebietsinterne Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendeschleife. Mit dem 2. Bauabschnitt wird ein Ringschluss geschaffen.

Die Wohnstraße ist mit einer 5,50 m breiten Mischverkehrsfläche geplant.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über getrennte geplante Schmutzwasserkanäle gesammelt und in den bestehenden Schmutzwasserkanal in der „Alten Landstraße“ eingeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen wird über geplante Regenwasserkanäle getrennt gesammelt und dem verdolten Buhllachengraben in der „Alten Landstraße“ zugeführt. Zum Schutz des Buhllachengrabens wird eine Sedimentationsanlage vorgeschaltet. Vor der Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen in den öffentlichen Regenwasserkanal ist das Wasser auf dem jeweiligen Baugrundstück in einer Retentionszisterne zurückzuhalten. Das Retentionsvolumen der Retentionszisternen ist abhängig von der Größe der angeschlossenen Dachflächen.

Die Bauherren im Baugebiet haben auf eine strikte Trennung des Schmutz- und Niederschlagswasser zu achten. Es darf keinerlei Niederschlagswasser an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Die Gemeindeverwaltung behält sich vor die Anschlüsse durch eine Berauchung zu prüfen. Sollten Fehlanschlüsse festgestellt werden, sind diese unverzüglich zu beseitigen bzw. werden kostenpflichtig von der Gemeinde Schnürpflingen beseitigt.

Die Löschwasserversorgung wurde geprüft. Die geforderte Mindestlöschwassermenge von 48 m³/h (13,33 l/s, 800,00 l/min) ist bei einer Einzelentnahme aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz verfügbar. Der geforderte Mindestversorgungsdruck von 1,5 bar ist (48 m³/h) verfügbar.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird mit entsprechend dimensionierten Leitungen durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz in der Erschließungsstraße gewährleistet.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Telekommunikationstechnik kann über eine Erweiterung der bestehenden Netze der Versorgungsträger erfolgen. Ein Leitungsnetz für eine Gasversorgung steht nicht zur Verfügung.

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. Für die Schaffung attraktiver Wohnbauflächen sind die genannten Ausnahmen nicht möglich.

Die Festsetzungen entsprechen den Bebauungsplänen „Bihlfinger Weg I - III“, die im Hauptort in den vergangenen Jahren erstellt wurden und dem Bedarf in dörflichen Strukturen entsprechen.

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

10.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

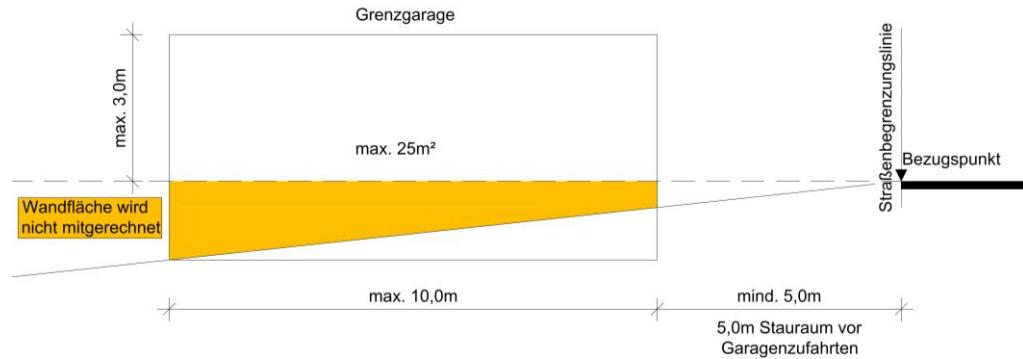
Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, dass eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke gegeben ist. Es wurden Regelungen getroffen welche Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätze innerhalb bzw. außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

10.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die von der Bebauung freizuhaltende Fläche wurde auf Grund der Anbauverbotszone der Kreisstraße sowie der erforderlichen Sichtfelder festgesetzt.

10.6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Damit Grenzgaragen in der Hanglage sinnvoll realisiert werden können, wurden abweichend zu § 6 Abs. 1 Nr. 2 LBO Regelungen zu den Abstandsflächen getroffen. Die Wandfläche unterhalb des angrenzenden Straßenniveaus wird dabei nicht auf die zulässige Wandhöhe und Wandfläche angerechnet.



10.7 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

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.

10.8 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.

10.9 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 Maßnahmen zur Vermeidung von Starkregenschäden

Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich.

10.12 Leitungsrecht

Zur Entwässerung des Plangebiets ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Schnürpflingen erforderlich.

10.13 Grünflächen

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

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

10.14.1 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 des Plangebietes erfolgt deshalb im Trennsystem.

10.14.2 Artenschutz

Zum Schutz der Vögel sind gemäß Gutachten Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgesetzt.

10.14.3 Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Ökokontoverordnung

Zum Ausgleich des innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbaren Eingriffes wird eine Feucht- und Fettwiese am Steinenbach angelegt.

Mit den Maßnahmen kann das Defizit von 41.124 Ökopunkten vollumfänglich ausgeglichen werden.

10.15 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

10.16 Zuordnungsfestsetzung

Zur Sicherung und Definition erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen wurden diese dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet.

10.17 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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

10.18 Örtliche Bauvorschriften

10.18.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

10.18.1.1 Gestaltung

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

10.18.1.2 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.

10.18.1.3 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.

10.18.2 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen

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

10.18.2.1 Bodenbeläge

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

10.18.2.2 Einfriedungen

Die Verkehrsflächen wurden mit Gehwegen 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.

10.18.2.3 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 erdstatistischen Anforderungen entspricht.

10.18.2.4 Verwendung von Erdaushubmaterial

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

10.18.2.5 Verbot – Anlegen von Schottergärten

Schottergärten bieten Kleintieren, wie Vögeln 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.

10.18.3 Versorgungsleitungen

Aus gestalterischen Gründen sind nur unterirdische Verkabelungen der Niederspannungsleitungen zulässig.

10.18.4 Werbeanlagen

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

10.18.5 Stellplätze

Durch die Lage des Plangebietes im ländlichen Raum wird ein erheblicher Pendelverkehr zu erwarten sein. Eine ausreichende öffentliche Nahverkehrs-anbindung kann nicht gewährleistet werden. Der Anteil des motorisierten individuellen Personenverkehrs wird dadurch zwangsläufig höher sein.

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

11 Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

11.1 Prüfungsumfang und Ausgleichspflicht

Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die Ergebnisse werden im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt. Der Umweltbericht wird als Anlage zum Bebauungsplan beigefügt.

Ergebnisse des Umweltberichtes:

Im Umweltbericht wurden die Schutzgüter (Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Landschaft und Erholung, Klima und Luft, Mensch und seine Gesundheit, Kultur und Sachgüter) im Bestand erfasst, bewertet und eine Prognose für die Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegeben. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden berechnet und dargestellt.

Zusammenfassend kann der Eingriff in die Schutzgüter durch die getroffenen Festsetzungen, Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Maßnahmenbeschreibung Ausgleich:

Zum Ausgleich des innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbaren Eingriffes wird folgende Maßnahme umgesetzt:

Auf dem gemeindeeigenen Flurstück 1436 ist entlang des Steinenbaches eine Feuchtwiese in Übergang zu einer Fettwiese hangaufwärts anzulegen.

Mit dieser Maßnahme wird der Eingriff für den Bebauungsplan „Nördlich Alte Landstraße“ sowie dem zeitgleich erstellten Bebauungsplan „Unterer Weinstetter Weg“ ausgeglichen.

Mit der Maßnahme werden 126.907 Ökopunkte generiert. Dem Bebauungsplan „Unterer Weinstetter Weg“ werden 38.436 ÖP zugeordnet, dem Bebauungsplan „Nördlich Alte Landstraße“ werden **41.124 ÖP** zugeordnet.

Mit den Maßnahmen kann das Defizit von 41.124 Ökopunkten vollumfänglich ausgeglichen werden.

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:

Aus der Sicht des strengen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG kann das Baugebiet „Nördlich Alte Landstraße“ in Schnürpflingen-Beuren umgesetzt werden, wenn die entsprechenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen durchgeführt werden.

12 Immissionsschutz

12.1 Verkehrsimmissionen

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der nördlich gelegenen Kreisstraße „Illerriedener Straße“.

Die Kreisstraße liegt innerhalb des Planbereichs in einem 2,5 -1,0 m tiefen Einschnitt. Die benachbarten Gebäude zur Kreisstraße liegen mit der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe um ca. 1,50 - 3,5 m tiefer als der höchste Punkt der Einschnittsböschung. Dadurch entsteht ein natürlicher Lärmschutzwall.

Die Kreisstraße ist in diesem Abschnitt mit DTV 1866 Kfz/24h relativ gering belastet.

Die Baugrenze befindet sich ca.17 m abgerückt vom Fahrbahnrand der Illerriedener Straße. Die Gebäude sind nach Süden (auf die Lärmabgewandte Seite) orientiert. Mit der heutigen konventionellen Bauweise können bereits Lärmpegel bis zum Lärmpegelbereich III abgedeckt werden. Mit erforderlichen Maßnahmen, die über eine konventionelle Bauweise hinausgehen ist nicht zu rechnen. Eine Empfehlung zur Grundrissorientierung wird gegeben.

Mit einer Beeinträchtigung angrenzender Baugebiete ist auf Grund der Größe des Plangebietes nicht zu rechnen.

12.2 Betriebliche Immissionen, Geruchsimmissionen

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.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen oder Gebäude, die das Plangebiet mit landwirtschaftlichen Immissionen belasten könnten.

13 Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung sind nicht zu erwarten. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke sind weiterhin erschlossen und anfahrbar.

14 Planungsstatistik

Bruttobauland (Geltungsbereich)	9.024 m ²	100,0 %
Nettobauland inkl. priv. Grünflächen	7.055 m ²	78,2 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1.136 m ²	12,6 %
Versorgungsflächen	47 m ²	0,5 %
Öffentliche Grünflächen	786 m ²	8,7 %

Aufgestellt:

Ulm, 04.12.2019/ 21.07.21/20.10.21/02.10.24/18.12.24

Schnürpflingen, 04.12.2019/21.07.21/20.10.21/02.10.24/18.12.24

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**
Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

**Bürgermeisteramt Schnürpflingen
Knoll, Bürgermeister**