

GEMEINDE: ACHSTETTEN  
GEMARKUNG: OBERHOLZHEIM  
KREIS: BIBERACH



## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

### „AM HOCHBEHÄLTER“

Entwurf: 14.12.2015/21.03.2016  
Stand: 20.06.2016

#### ***Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB***

#### **1. Erfordernis zur Planaufstellung**

##### 1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

Die Gemeinde Achstetten erfährt immer noch eine ungebremste Nachfrage nach Bauplätzen, insbesondere auch im Ortsteil Oberholzheim. In den letzten Jahren konnte trotz umfangreicher Erschließungen der Bedarf nicht gedeckt werden. Das zuletzt erschlossene Baugebiet „Käpfle West“ konnte in Kürze vollständig veräußert werden.

Die Gemeinde Achstetten ist bestrebt, attraktive Baugrundstücke außerhalb der oft durch Immissionen vorbelasteten Ortskerne für junge Familien anzubieten. 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.

In einem Rahmenplan wurde eine mögliche Gesamtbebauung einschließlich der entsprechenden Erschließung und Niederschlagswasserbeseitigung aufgezeigt. Der Umfang dieses Gebietes beträgt ca. 2,3 ha.



Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ein qualifizierter, rechtskräftiger Bebauungsplan für den 1. Bauabschnitt des Gebiets „Am Hochbehälter“ erstellt.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte Wohnbebauung am südöstlichen Ortsrand von Oberholzheim geschaffen werden. Es ist geplant, ca. 0,5 ha landwirtschaftliche Nutzfläche in sechs Bauplätze für eine neue Wohnbebauung umzuwandeln.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet schließt im Norden unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung bzw. das Flurstück Nr. 1283 an. Im Westen bildet der Ziegelstadelweg die Begrenzung. Das Plangebiet tangiert die offene Feldflur im Osten und im Süden. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 0,6 ha.

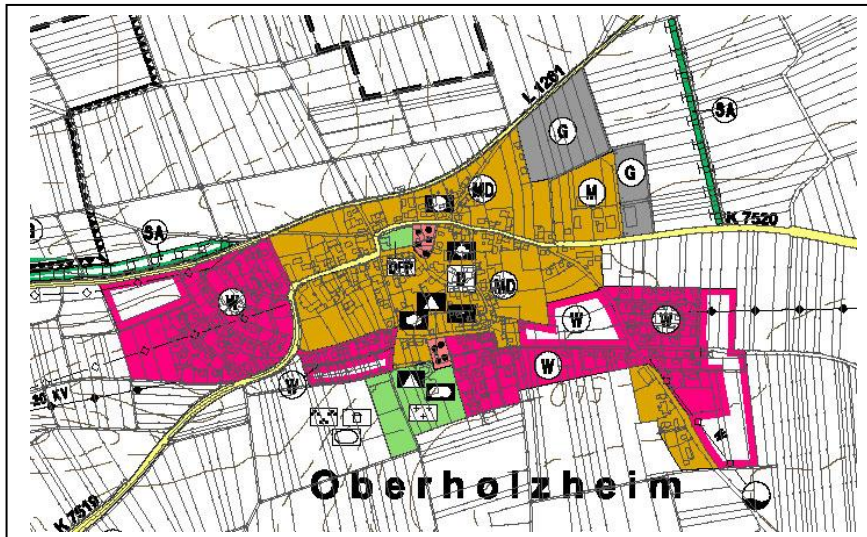
### 2.2 Topographie

Das zu überplanende Gebiet ist geneigt. Es fällt von Südosten (NN 545,00 m) nach Nordwesten (NN 542,00 m) ab.

### 3. Einordnung in die übergeordnete Planung

Das Plangebiet entwickelt sich aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim. Es ist als Wohnbaufläche deckungsgleich dargestellt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan:



### 4. Alternativen zur vorliegenden Planung, Nachverdichtung und Innenentwicklung

#### 4.1 Ausgangssituation

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.

#### 4.2 Alternativflächen im Bestand

Innerhalb des Ortsteiles gibt es noch einige wenige voll erschlossene, unbebaute Grundstücke. Diese Flächen befinden sich jedoch in Privatbesitz und werden als private Gärten genutzt. Sonstige innerörtliche Grünflächen sind ebenfalls in Privatbesitz.

Die Eigentümer geben die Grundstücke lediglich innerhalb der Familie an die nächste Generation weiter. Zudem sind diese Grundstücke durch die Immissionen der zum Teil noch bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe belastet.

Brachflächen zur Reaktivierung als Wohnbauflächen sind in Oberholzheim nicht vorhanden.

## **5. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Das gesamte Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich. Die Gemeinde Achstetten ist Eigentümer des Grundstücks für den 1. Bauabschnitt.

## **6. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs**

Das Plangebiet wird derzeit intensiv als Ackerland landwirtschaftlich bewirtschaftet.

## **7. Erschließung und Versorgung**

Das Plangebiet wird verkehrlich über den vorhandenen Ziegelstadelweg an das innerörtliche Straßennetz angeschlossen. Die flächige Erschließung des Plangebietes selbst erfolgt über eine neue Stichstraße, über die die 6 neuen Baugrundstücke erschlossen und zugefahren werden.

Die neue Stichstraße ist mit einem Gesamtquerschnitt von 7,00 m geplant. Dieser setzt sich aus einer 5,50 m breiten Fahrbahn und einem einseitigen, 1,50 m breiten Gehweg zusammen.

Die Straßenführung ist so gewählt, dass die Grundstücke des 1. Bauabschnittes über die neue Stichstraße erschlossen werden können und keine Zufahrt vom Ziegelstadelweg erfolgen muss. Zur Erschließung der kommenden Bauabschnitte wird die neue Stichstraße entsprechend dem Rahmenplan verlängert und über weitere Abzweige zu einer nördlichen und einer südlichen Ringstraße geschlossen. Im Norden ist eine Ausfahrt bzw. eine Anbindung an den Birkenweg vorgesehen.

Im 1. Bauabschnitt besteht keine Wendemöglichkeit für das Müllfahrzeug. Aufgrund dessen muss der Müll bis zur Realisierung des 2. Bauabschnittes von den Anwohnern an den Ziegelstadelweg gebracht werden.

Nach § 55 WHG Abs. 2 soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, durch Versickerung, Verrieselung oder ortsnahe Einleitung ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit einem vertretbaren Aufwand und schadlos möglich ist und keine öffentlich-rechtlichen noch wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und in den Mischwasserkanal im „Ziegelstadelweg“ eingeleitet.

Das Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen wird über Kanäle getrennt gesammelt, gereinigt und anschließend in einem Retentionsbecken am nordwestlichen Rand des Baugebietes der Versickerung zugeführt. Ein Notüberlauf wird an den Mischwasserkanal im Ziegelstadelweg angeschlossen.

Die Bauherren im Baugebiet haben auf eine **strikte** Trennung des Schmutz- und Niederschlagswassers zu achten. Es darf **keinerlei** Niederschlagswasser an den Mischwasserkanal 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 Achstetten beseitigt.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird mit entsprechend dimensionierten Leitungen durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz in der Erschließungsstraße gewährleistet. Die weitere Erschließung des Gebietes mit Strom, Telekommunikation und Erdgas kann durch eine Erweiterung der Netze der Versorgungsträger erfolgen.

## **8. Begründung der Plankonzeption**

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

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes stellt die konsequente Fortsetzung der angrenzenden Wohngebiete dar.

Die Gemeinde Achstetten möchte in dem vorliegenden Baugebiet dem einzelnen Bauherrn möglichst viele Freiheiten bei der Realisierung seines Bauvorhabens lassen. Deshalb wurden zur Ermöglichung von modernen Bauformen großzügigere Festsetzungen, insbesondere bei den Dachformen, Dachneigungen und Dach-eindeckungen getroffen.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe über NN wurde so definiert, dass Gebäude mit geneigten Dächern bis zu einer Gebäudehöhe von 8,30 m über Erdgeschossfußbodenhöhe bzw. Flachdachgebäude bis zu einer Höhe von 6,50 m errichtet werden können.

Die Ausweisung eines Wohngebietes für Einzel- und Doppelhäuser mit den vorgesehenen Bauplatzgrößen entspricht der Nachfrage und dem örtlichen Bedarf. Die durchschnittliche Bauplatzgröße beträgt 584 m<sup>2</sup> und wurde, abweichend von der Nachfrage, gegenüber den zuletzt ausgewiesenen Baugebieten deutlich reduziert. Damit wurde dem allgemeinen Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

## 8.2 Abstandsflächenregelung

Wie unter Nr. 8.1 beschreiben möchte die Gemeinde Achstetten den einzelnen Bauherren möglichst viele Freiheiten bei der Realisierung seines Bauvorhabens lassen. Zur Gewährleistung der nachbarschützenden Belange insbesondere zur Vermeidung einer übermäßigen Verschattung der Nachbargrundstücke, wurde, abweichend von den Werten gemäß § 5 Abs. 7 LBO, das Maß für die vorgeschriebene Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 auf 0,6 erhöht.

## 8.3 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

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

## 8.4 Stellplätze

Durch die Lage des Plangebietes im ländlichen Raum wird ein erheblicher Pendelverkehr zu erwarten sein. Eine ausreichende öffentliche Nahverkehrsanbindung kann nicht gewährleistet werden. Der Anteil des individuellen Personenverkehrs wird dadurch zwangsläufig höher sein. Eine Erweiterung der Stellplatzverpflichtung, abweichend von der LBO auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung, wird als notwendig angesehen.

## 9. Umweltschutz und Umweltverträglichkeit, Artenschutz

Derzeit wird das gesamte Plangebiet als Ackerland intensiv bewirtschaftet. Gemäß § 1 a bzw. § 2 Abs. 4 BauGB wurde ein Umweltbericht erstellt, in dem die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden.

Der zu erwartende Eingriff kann nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden erforderlich. Die Flurstücke 322, 323 und 324 Gemarkung Oberholzheim werden mit einem Laubmischwald aufgeforstet. Die Aufforstung ergibt einen rechnerischen Ausgleich von 93.828 Punkten. Damit ist der geplante Eingriff mit 29.135 Punkten voll ausgeglichen. Das Übermaß an Ausgleich wird für ein anderes, laufendes Bebauungsplanverfahren in Anspruch genommen bzw. dem Ökokonto der Gemeinde Achstetten gutgeschrieben.

Das im Laufe des Verfahrens erstellte Artenschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Baugebiet „Am Hochbehälter“ keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG bzw. nach Artikel 12 FFH-RL vorliegen.

Damit ist der Bebauungsplan aus artenschutzrechtlicher Sicht beschlussfähig.

## 10. Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

### 10.1 Landwirtschaftliche Belange

Das Plangebiet entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan. Ausreichende Abstände zu den landwirtschaftlichen Betrieben wurden berücksichtigt. Das landwirtschaftliche Wegenetz bleibt unberührt. Zu den benachbarten, landwirtschaftlich genutzten Grundstücken wird der gem. Nachbarrecht geforderte Abstand von 0,50 m eingehalten.

Generell sind keine Nachteile für Dritte zu erwarten.

## 11. Planungsstatistik

Bruttobauland (Geltungsbereich)	5.786 m <sup>2</sup>	(100,0 %)
Nettobauland	3.502 m <sup>2</sup>	(60,5 %)
Öffentliche Verkehrsflächen	1.000 m <sup>2</sup>	(17,3 %)
Öffentliche Grünfläche	1.284 m <sup>2</sup>	(22,2 %)

Aufgestellt:

Ulm, den

14.12.2015/21.03./20.06.2016

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**

Achstetten, den

14.12.2015/21.03./20.06.2016

**Bürgermeisteramt Achstetten  
Feneberg**