

GEMEINDE: ACHSTETTEN
GEMARKUNG: BRONNEN
KREIS: BIBERACH



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„HOFÄCKER“

Entwurf: 21.03.2011
Stand: 23.05.2011

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

1. Erfordernis zur Planaufstellung

1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

Die Nachfrage nach Bauplätzen ist im Ortsteil Bronnen weiterhin sehr groß. Der zuletzt erschlossene 2. Bauabschnitt des Baugebietes „Halde“ konnte in Kürze veräußert und nahezu vollständig bebaut werden. Im bereits überplanten 3. Bauabschnitt stehen noch 8 weitere Bauplätze zur Verfügung.

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.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ein qualifizierter, rechtskräftiger Bebauungsplan für das Gebiet „Hofäcker“ erstellt.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte Wohnbebauung am nördlichen Ortsrand von Bronnen geschaffen werden. Mit der vorliegenden Planung wird der Ortsrand arrondiert. Es ist geplant ca. 1,0 ha landwirtschaftliche Nutzfläche in 13 Bauplätze für eine Wohnbebauung umzuwandeln.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet schließt im Osten unmittelbar nördlich an die Kapellenstraße an. Im Süden bildet der gewachsene Ortsrand der Bebauung des Föhrenweges die Begrenzung. Im Westen bildet der Bahndamm der ehemaligen Bahnlinie die natürliche Abgrenzung. Die offene Feldflur grenzt im Norden an das Plangebiet an. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 1,04 ha.

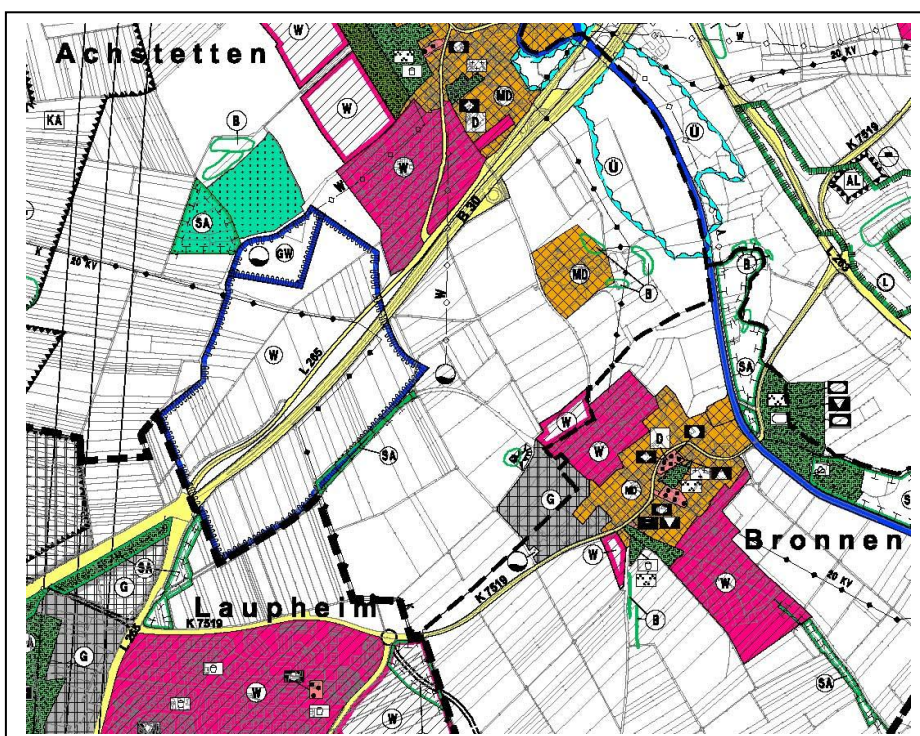
2.2 Topographie

Das zu überplanende Gebiet ist relativ eben. Es fällt von Südwesten (NN 515,50 m) nach Nordosten (NN 509,50 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 Achstetten-Bronnen nicht vorhanden.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das gesamte Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich. Alle Flurstücke sind unbebaut. Die Gemeinde Achstetten erwirbt sämtliche Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches.

6. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs

Das Plangebiet wird derzeit mit Ausnahme des Grasweges auf Flurstück 637 als Ackerland intensiv bewirtschaftet.

7. Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird verkehrlich über einen neuen Anschluss an der Kapellenstraße an das innerörtliche Straßennetz angeschlossen. Die geplante Wohnstraße verläuft als Stichstraße parallel zum Föhrenweg nach Westen. An der Stichstraße ist eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 16 m geplant. Dadurch wird gewährleistet, dass das 3-achsige Müllfahrzeug wenden kann. Von der Wendeanlage führt ein Fußweg zum angrenzenden landwirtschaftlichen Wegenetz.

Die Wohnstraße ist als Mischfläche mit einer Breite von 5,50 m geplant.

Nach § 45 b Abs. 3 des Wassergesetzes BW, soll Niederschlagswasser von Grundstücken, welche erstmals bebaut werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit einem vertretbaren Aufwand und schadlos möglich ist.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und in den Mischwasserkanal in der Kapellenstraße eingeleitet. Das Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen wird über Kanäle getrennt gesammelt, gereinigt und anschließend in einem Retentionsbecken am westlichen Rand der Kapellenstraße der Versickerung zugeführt. Ein Notüberlauf wird an den Mischwasserkanal angeschlossen.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird mit entsprechend dimensionierten Leitungen durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz in der Erschließungsstraße gewährleistet. Die erforderliche Mindestwasserlieferung von 800 l/min unter einem Fließdruck von 2 bar kann nach den der baulichen Umsetzung der derzeit in Ausführung befindlichen Ausbaumaßnahmen an dem Wasserleitungsnetz der Gemeinde Achstetten gewährleistet werden.

Die EnBW und die Deutsche Telekom erweitern ihre bestehenden Netze zur Versorgung des Plangebietes. Eine Versorgung des Gebietes mit Erdgas wäre durch die bestehende Gasleitung in der Brunnenstraße möglich. Die Erdgas Südwest GmbH sieht jedoch einen wirtschaftlichen Ausbau kritisch. Eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wird erforderlich. Die Kabel BW teilte mit, dass ein Anschluss des Gebietes möglich ist.

8. Begründung der Plankonzeption

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes stellt die konsequente Fortsetzung des südlich angrenzenden Wohngebietes dar.

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

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

8.2 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

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

8.3 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

Derzeit wird das gesamte Plangebiet als Ackerland intensiv bewirtschaftet. Gemäß § 1 a bzw. § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Laufe des Verfahrens ein Umweltbericht durch das Büro Prof. Schmid und Manfred Rauh erstellt, in dem die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht liegt der Begründung als Anlage bei.

Die vorgesehene Planung stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild hinsichtlich der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter Boden, sowie Arten- und Biotope dar. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten liegt nicht vor. Ersatzmaßnahmen für den naturschutzrechtlichen Eingriff sind auf einer Teilfläche des Flst. 82 und 83 der Gemarkung Achstetten, Flur Mönchshöfe vorgesehen.

10. Bodenschutz

Anfallender Erdaushub kann zum Teil für Auffüllungen auf den Baugrundstücken verbleiben und muss nicht abgefahren werden. Entsprechende Festsetzungen wurden in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

11. Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Das Plangebiet entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan. Ausreichende Abstände zum Gewerbe-/Mischgebiet „Schraienäcker“ und zu den stark landwirtschaftlich geprägten Mönchhöfen sind gegeben. Das landwirtschaftliche Wegenetz bleibt unberührt.

Generell sind keine Nachteile für Dritte zu erwarten.

12. Planungsstatistik

Bruttobauland (Geltungsbereich)	10.241 m ²	(100,0 %)
Nettobauland	8.569 m ²	(83,7%)
Öffentliche Verkehrsflächen	1.216 m ²	(11,9 %)
Öffentliche Grünfläche	456 m ²	(4,4 %)

Aufgestellt:

Ulm, den 17.01. / 21.03. / 23.05.11

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO

Achstetten, den 17.01. / 21.03. / 23.05.11

Bürgermeisteramt Achstetten
Feneberg, Bürgermeister