

GEMEINDE: ACHSTETTEN  
GEMARKUNG: ACHSTETTEN/OBERHOLZHEIM  
KREIS: BIBERACH



## BEGRÜNDUNG

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### „SÄGEWERK“

Vorentwurf: 30.11.2020

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

### 1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

Die Gemeinde Achstetten erfährt immer noch eine ungebremste Nachfrage nach Bauplätzen. Parallel hierzu verändert sich die Struktur der Gemeinde. Noch vor einer Generation war die historisch gewachsene Ortsmitte stark landwirtschaftlich geprägt.

Der nördliche Ortsrand an der Gemarkungsgrenze von Achstetten und Oberholzheim wird bislang städtebaulich von den entlang des Rotkanals angeordneten Betriebsgebäuden des Sägewerks dominiert.

Der ehemalige Betriebsinhaber ist verstorben, ein neuer Betreiber bzw. Nachfolger ist nicht vorhanden. Die Weiterführung des Sägewerks auf den vorhandenen Flächen kann in der heutigen Zeit wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll betrieben werden.

Die leerstehenden Wirtschafts- und Betriebsgebäude des Sägewerks können auf Dauer baulich nicht erhalten werden. Dadurch ergeben sich zwangsläufig Veränderungen.

Durch den seit einigen Jahren anhaltenden Bauboom erfährt der Kernort von Achstetten gerade eine enorme Veränderung. Einige alte Hofstellen wurden von Bauträgern aufgekauft und mit Geschosswohnungsbauten bebaut. Daraufhin hat der Gemeinderat von Achstetten reagiert und am 19.03.2018 eine Veränderungssperre und den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Ortsmitte Achstetten I“ über insgesamt ca. 12 ha beschlossen. Der Bebauungsplan ist zwischenzeitlich rechtskräftig.

Es ist absehbar, dass diese Entwicklung im Ortskern sich auch auf die Flächen des Sägewerks ausdehnen und es zu Bauvoranfragen oder Bauanträgen kommen wird.

Alle Bauvorhaben orientieren sich dann an der unbeplanten Umgebungsbebauung gemäß § 34 BauGB. Dies bedeutet, dass die zulässige Gebäudehöhe i. d. R. von der Umgebungsbebauung abgeleitet werden kann. Über die Anzahl der Wohnungen, Stellplatznachweise, Verdichtungs- und Versiegelungsgrad gibt es keine Festsetzungen.

Aufgrund dessen ist es der konsequente Schritt auch für die Brachfläche „Sägewerk“ eine Veränderungssperre zu erlassen und einen Bebauungsplan aufzustellen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll deshalb ein qualifizierter Bebauungsplan für das Gebiet „SÄGEWERK“ erstellt werden. Damit soll die innerörtliche Umstrukturierung gewollt gesteuert werden und eine aktive Innenentwicklung im Sinne von § 1a BauGB betrieben werden.

## **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte Wohnbebauung an der Gemarkungsgrenze zwischen Achstetten und Oberholzheim geschaffen werden. Diese Wohnbebauung soll in einem verträglichen Maße in Bezug auf die vorhandene Umgebungsbebauung stehen.

Als Gebietstyp ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets geplant. Die Rahmenbedingungen für die Bebaubarkeit der Flächen werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan geschaffen. Im Plangebiet werden verschiedene Wohnformen ermöglicht, vom Mehrfamilienhaus über Kettenhaus bis zum Einfamilienhaus. Dadurch kann ein nachfrageorientiertes und differenziertes Wohnraumangebot geschaffen werden.

## **2 Bebauungsplanverfahren**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a 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.

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB wird durchgeführt.

## **3 Verfahrensstand**

Der Gemeinderat hat am 26.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sägewerk“ beschlossen. Aufgrund der Komplexität des Plangebietes mit den möglichen Einflussparametern auf die Planung wird abweichend zum Verfahren gemäß § 13 a BauGB eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

## **4 Räumlicher Geltungsbereich**

### **4.1 Beschreibung des Geltungsbereichs**

Das Plangebiet liegt in den Ortsteilen Achstetten und Oberholzheim der Gemeinde Achstetten und befindet sich am nordöstlichen Ortsrand.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets erstreckt sich über die Grundstücke der Flurstücks-Nummern: 137, 137/1, 137/2, 257 nordwestlich des Rotkanals, 258 südlich des Rotkanals und Teilflächen des Rotkanals/Flurstück Nr. 1939 und 1939/3 auf der Gemarkung Achstetten sowie 562, 565, 566, 567, 568, 572, 576, 577, 578, 579, Teilfläche von 582/1 östlich des Rotkanals auf der Gemarkung Oberholzheim.

Es schließt südlich und westlich an bestehende Wohnbebauung an.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 1,8 ha.

### **4.2 Topographie**

Das zu überplanende Gebiet ist relativ eben und liegt auf einer Höhe von NN 492,5-493,7 m.

## 5 Einordnung in die übergeordnete Planung

### 5.1 Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich in der Planungsregion des Regionalverbands Donau-Iller (RVDI). Die Gemeinde Achstetten befindet sich im Ländlichen Raum. Durch die Gemeinde verläuft eine Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung. Es werden keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete von der Planung tangiert.

**Insbesondere folgende Ziele (Z) sind gem. Regionalplan Donau-Iller zu beachten und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:**

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.

**Abwägung:**

Mit der vorliegenden Planung wird im Rahmen der Innenentwicklung / Nachnutzung einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Zum Bodenschutz werden Festsetzungen getroffen (Wiederverwendung von Boden, wasserdurchlässige Beläge für Hofflächen und Stellplätze, Grünordnerische Festsetzungen).

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.

### **Abwägung:**

Das geplante Wohngebiet im Rahmen der Innenentwicklung trägt zur Stärkung der ländlichen Gemeinde, die auf einer Entwicklungsachse liegt bei. Das Plangebiet schließt an bestehendes Baugebiet an. Einer Zersiedelung wird mit der Planung entgegengewirkt. Bei der Planung werden ortsspezifische Gegebenheiten berücksichtigt und auf eine flächensparende Bauweise durch entsprechende Festsetzungen geachtet. Der Ortsrand wird durch entsprechende Festsetzungen zur Landschaft hin eingegrünt.

## **5.2 Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet wird zum größten Teil im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim als Gemischte Baufläche „Dorfgebiet“ dargestellt. Abhängig vom möglichen Gebietstyp kann die vorliegende Planung u.U. nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird dann im Rahmen der nächsten Fortschreibung im Radierverfahren berichtet.

**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.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachnutzung. Die Flächen des nicht mehr betriebenen Sägewerks sollen im Rahmen der Wiedernutzbarmachung / Nachnutzung einer Wohnnutzung zugeführt werden. Alternative Flächen für die Wiedernutzbarmachung / Nachnutzung des Sägewerks mit angrenzender Wohnbebauung bestehen nicht.

## **7 Bestehende Rechtsverhältnisse**

### **7.1 Planungsrecht**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Für das Plangebiet liegt eine Veränderungssperre vor.

### **7.2 Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke innerhalb des Plangebiets befinden sich mit Ausnahme des Rotkanals in privatem Eigentum.

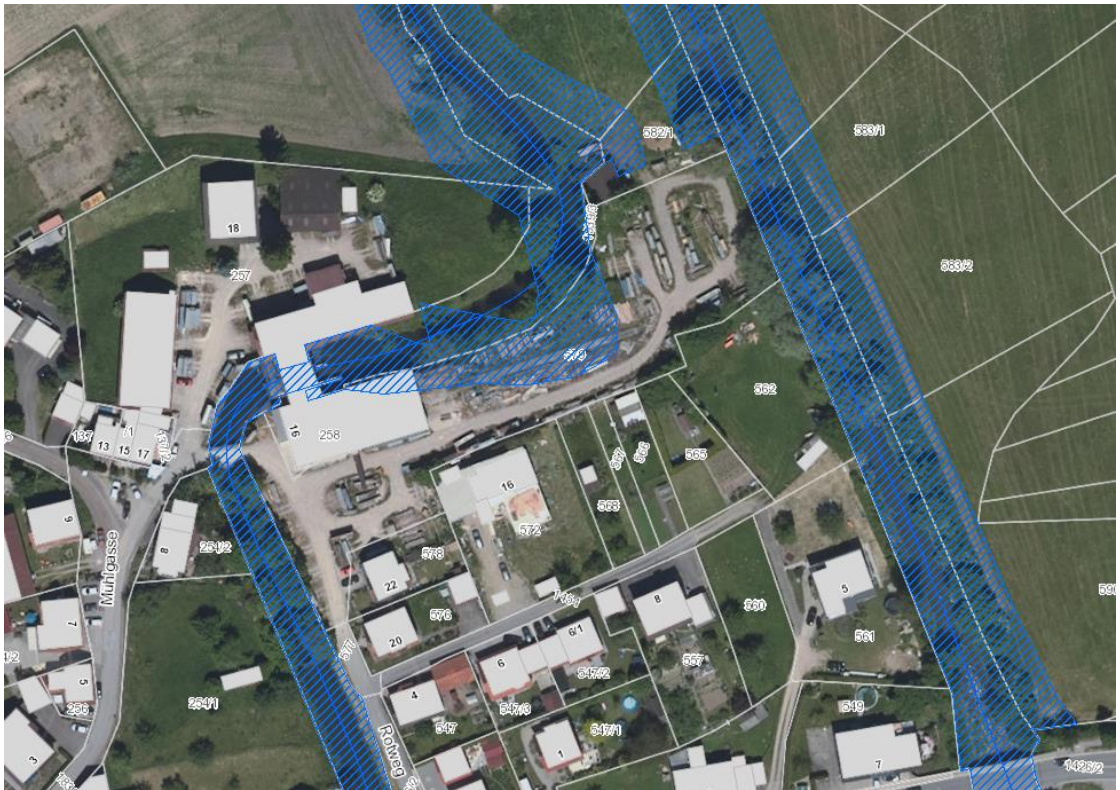
### **7.3 Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebiets.

### **7.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete**

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein FFH-Gebiet (Flora-Fauna-Habitat). **Vermutlich ist die Abgrenzung des FFH-Gebiets im Bereich der vorhandenen Lager- und Rangierfläche nicht aktuell. Es wird davon ausgegangen, dass sich das FFH-Gebiet im Bereich des Rotkanals befindet, entsprechend dem tatsächlichen Kanalverlaufs, gemäß der Flurstück-Nr. 1939.** In das Flurstück des Rotkanals wird nicht eingegriffen. Zum Gewässerrand wird ein Abstand von mind. 5,0 m eingehalten. Darüber hinaus befinden sich keine naturschutzrechtlichen gesicherten Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches.

Eine FFH-Vorprüfung wird im Laufe des Verfahrens erstellt.



Quelle: Daten- und Kartendienst LUBW, abgerufen am 18.08.2020

## 7.5 Hochwasserschutzgebiete

Im Plangebiet kommen Hochwasserschutzgebiete (HQ<sub>10</sub>, HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub>) im Bereich der Rot und des Rotkanals vor.

In den Hochwassergefahrenbereich HQ<sub>10</sub> und HQ<sub>100</sub> wird nicht eingegriffen. Ein Teilbereich des HQ<sub>extrem</sub> wird überplant. Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens ist in überflutungssicherer Höhe festzusetzen.





Quelle: Daten- und Kartendienst LUBW, abgerufen am 18.08.2020

## 7.6 Denkmalschutzgebiete

Gemäß Flächennutzungsplan liegen im Bereich des Plangebiets keine bekannten Denkmalschutzgebiete. **Gemäß Auskunft der Stadt Laupheim befindet sich im Bereich der Sägemühle ein denkmalschutzrechtlicher archäologischer Prüffall. Bevor hier Maßnahmen begonnen werden müssen diese mit dem Regierungspräsidium Tübingen - Landesamt für Denkmalpflege - abgestimmt werden.**

Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung werden in den Textteil mit aufgenommen.

## 7.7 Sonstige Schutzgebiete

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

## 7.8 Altlasten / Altablagerungen

Gemäß Auskunft des Landratsamtes Biberach, Wasserwirtschaftsamt, sind **„im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) für dieses Grundstück sowie den gesamten Bebauungsplanbereich kein Eintrag vorhanden.**

***Dies kann jedoch mit einer nicht erfolgten Gewerbeabmeldung zusammenhängen, zumal aktive altlastenrelevante Betriebe nicht im BAK geführt werden. Grundsätzlich sind Sägewerke uneingeschränkt altlastenrelevant. Vor Kaufverhandlungen sollte dies berücksichtigt werden. Bei einer Bebauung ist mit belastetem Bodenmaterial zu rechnen, welches durch Sachverständige repräsentativ zu beproben und zu klassifizieren ist, damit es einer umweltgerechten Verwertung zugeführt werden kann.“***

Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung werden in den Textteil mit aufgenommen.

## 8 Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Gebäude des Sägewerks mit Lager- und Hofflächen, Wohnbebauung sowie der Rotkanal. Im südöstlichen Bereich befinden sich private als Garten genutzte Flächen.

Im Süden und Westen grenzt Wohnbebauung an, im Osten die Rot und im Norden landwirtschaftliche Flächen.

### Luftbild des Plangebiets:



Quelle: Daten- und Kartendienst LUBW, abgerufen am 18.08.2020

## **9 Erschließung und Versorgung**

Das Plangebiet wird über die Mühlgasse und den Rotweg an das örtliche Straßennetz angebunden.

Die plangebietsinterne Erschließung erfolgt über private Zufahrten.

Im Bereich des südlichen Gewässerrandstreifens entlang des Sägewerkskanals wird ein wassergebundener Weg hergestellt, der zur Bewirtschaftung der nordöstlich des Plangebiets gelegenen Felder erforderlich ist. Weithin kann dadurch die Zugänglichkeit sowie die Pflegemaßnahmen des Sägewerkskanals sichergestellt werden.

-Entwässerung des Plangebiets wird im Laufe des Verfahrens ergänzt -

## **10 Begründung der Plankonzeption**

- Textliche Festsetzungen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt und begründet -

## **11 Umweltschutz und Umweltverträglichkeit**

### **11.1 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.

### **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:**

-wird im Laufe des Verfahrens ergänzt-

## **12 Immissionsschutz**

### **12.1 Verkehrsimmissionen**

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe übergeordneter, stark frequentierter Straßen. Die Kreisstraße K7522 befindet sich ca. 150 m und die Bundesstraße B30 ca. 250 m vom Plangebiet entfernt. Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand wodurch kein Durchgangsverkehr gegeben ist.

### **12.2 Betriebliche Immissionen, Geruchsimmissionen**

Im näheren Umfeld des Plangebiets 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. Es wird davon ausgegangen, dass im gesamten Plangebiet die gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) zulässigen Geruchsstundenhäufigkeiten von maximal 10 % für ein allgemeines Wohngebiet nicht überschritten und somit eingehalten werden können.

## **13 Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung**

Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung sind nicht zu erwarten. Das landwirtschaftliche Wegenetz bleibt unberührt.

Aufgestellt:

Ulm, den 30.11.2020

Achstetten, den 30.11.2020

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

**Bürgermeisteramt Achstetten  
Feneberg, Bürgermeister**