

GEMEINDE: ACHSTETTEN  
GEMARKUNG: STETTEN  
KREIS: BIBERACH



## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

### **„AM RIEDWEG“**

Entwurf: 06.08.2012  
Stand: 19.11.2012

#### ***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 Stetten weiterhin sehr groß. Der zuletzt erschlossene 2. Bauabschnitt des Baugebietes „Brühläcker“ konnte in Kürze nahezu vollständig veräußert werden. Im bereits überplanten 3. Bauabschnitt stehen noch 7 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 „Am Riedweg“ erstellt.

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

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte Wohnbebauung am westlichen Ortsrand von Stetten geschaffen werden. Mit der vorliegenden Planung wird der Ortsrand arrondiert. Es ist geplant ca. 1,6 ha

landwirtschaftliche Nutzfläche in 19 Bauplätze für eine neue Wohnbebauung umzuwandeln.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet schließt im Norden und Osten unmittelbar an die Wohngebiete mit der Straße „Brühläcker“ und der Kirchstraße an. Im Süden bildet der gewachsene Ortsrand mit Dorfgebietsflächen gemäß § 34 BauGB die Begrenzung. Im Westen bildet der Riedweg die Abgrenzung. Daran schließt das Gelände der Mehrzweckhalle Stetten an. Daneben wird die offene Feldflur tangiert. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 2,0 ha.

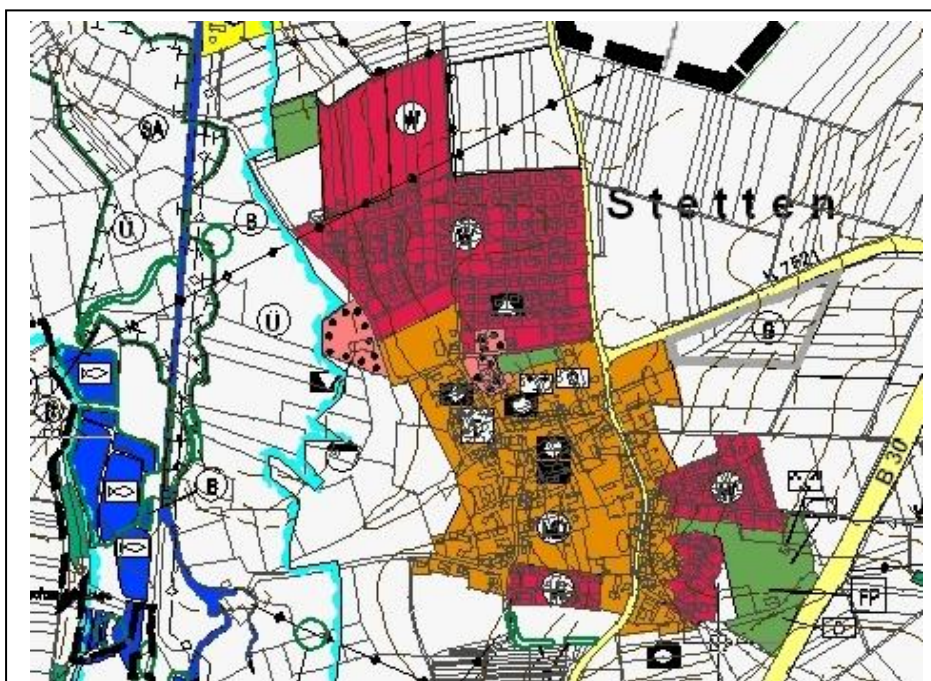
### 2.2 Topographie

Das zu überplanende Gebiet ist durch einen homogenen West bzw. Südwesthang geprägt. Es fällt von Osten (NN 498,00 m) nach Westen (NN 488,00 m) ab.

## 3. Einordnung in die übergeordnete Planung

Das Plangebiet entwickelt sich aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim. Es ist z. T. als Mischbaufläche bzw. z. T. als Wohnbaufläche dargestellt. Der aktuelle Änderungsentwurf des Flächennutzungsplanes weist das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche aus.

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-Stetten nicht vorhanden.

Übersicht der bestehenden Bebauung des Ortsteils Stetten:

Plangebiet



## 5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das gesamte Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich bzw. im Außenbereich innerhalb des Innenbereiches. Zwei Flurstücke sind mit Wohnhäusern bebaut. Westlich davon befindet sich ein landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude. Die Gemeinde Achstetten hat die unbebauten Grundstücke 801/1 und 801/2 erworben. Das Wirtschaftsgebäude wird abgebrochen. Die beiden bestehenden Wohngebäude haben in Bezug auf die neu festgesetzten planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Bestandschutz bei An- und Umbaumaßnahmen.

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

Das Plangebiet wird derzeit mit Ausnahme der Anwesen Kirchstraße 25 und 27 als Grünland landwirtschaftlich bewirtschaftet.

## **7. Erschließung und Versorgung**

Das Plangebiet wird verkehrlich über die nördlich und östlich angrenzenden Erschließungsstraßen „Brühläcker“ und „Kirchstraße“ an das innerörtliche Straßennetz angeschlossen. Die flächige Erschließung des Plangebietes bildet eine ringförmige Wohnstraße, die an die Kirchstraße anbindet. Von der Ringstraße führt ein 3,50 m breiter Fußweg nach Westen zum Riedweg. Dieser Fußweg kann bei Bedarf für den Personenverkehr geöffnet werden. Die Wohnstraße ist als Mischfläche mit einer Breite von 5,50 m geplant.

Der Riedweg dient nicht für die direkte Erschließung. Direkte Grundstückszufahrten wurden durch die Festsetzung eines Ein-/Ausfahrtverbotes unterbunden. Dadurch soll gewährleistet werden, dass dieser landwirtschaftliche Hauptwirtschaftsweg nicht in seiner Funktion beeinträchtigt wird. Dies war eine explizite Forderung der Landwirtschaft während der Planaufstellung. Im Zuge der Vorplanung wurden Lösungen untersucht, die keine Doppelerschließung vorsahen. Dies wäre jedoch - ohne Einbeziehung des Riedweges - nur mit einer Stichstraßenlösung möglich, jedoch aufgrund der Problematik mit dem Winterdienst nicht gewünscht.

Nach § 45 b Abs. 3 des Wassergesetzes BW, soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die 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 den Riedweg

eingeleitet. Das Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen wird über Kanäle getrennt gesammelt, gereinigt und anschließend in einem unterirdischen Retentionsbecken (Stauraumkanal) am westlichen Rand des Baugebietes zurückgehalten. Ein gedrosselter Abfluss (entsprechend dem Bestand) wird in den bestehenden Regenwasserkanal, der zur Rot führt, eingeleitet.

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. Die Erdgas Südwest Netz GmbH trifft erst nach dem Durchführen einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung die Entscheidung über einen möglichen Ausbau ihres Netzes.

## **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 Dacheindeckungen getroffen.

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

### **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.

#### 8.4 Lärmschutz

Durch die in unmittelbarer Nachbarschaft befindliche Mehrzweckhalle mit Proberaum des Musikvereins ist ein Konflikt mit der heranrückenden Wohnbebauung nicht auszuschließen. Aufgrund dessen wurde während der Planaufstellung eine schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der Konfliktsituation in Auftrag gegeben. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Zeitbereich tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) keine erheblichen Schallabstrahlungen durch die Halle oder den Ziel- und Quellverkehr zu befürchten sind.

Bei Veranstaltungen mit einer lärmintensiven Nutzung im Zeitbereich nachts können jedoch Schallabstrahlungen durch die Nutzung der Halle nicht ausgeschlossen werden. Die Anforderungen an selten stattfindende Ereignisse (max. 10 Veranstaltungen pro Jahr) werden erfüllt. Zur Vermeidung einer entsprechenden Nutzungsbeschränkung der Halle wurden passive Lärmschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden festgesetzt. Der geplante Lärmschutzwall mit einer Höhe von max. 2,00 m kann keinen ausreichenden Schutz der Obergeschosse sicherstellen.

Angesicht der aufgezeigten Ergebnisse sind keine besonderen Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude zu stellen. Die Anforderungen an den Lärmpegelbereich III nach EIN 4109[2] werden i. d. R. mit üblichen Bauteilen erreicht. Da die erforderliche Schalldämmung nur bei geschlossenen Fenstern erreicht wird, ist jedoch der Einbau von schalldämmenden, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern an den im Plan gekennzeichneten Gebäuden zur Sicherstellung angemessener Innenraumpegel vorzusehen. Im Einzelfall kann auf Lüftungseinrichtungen verzichtet werden, wenn die schutzbedürftigen Räume bzw. Fensteröffnungen sich auf der abgewandten Seite zur Mehrzweckhalle befinden.

Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

## **9. Umweltschutz und Umweltverträglichkeit**

Derzeit wird der Großteil des Plangebietes als Grünland intensiv bewirtschaftet. Gemäß § 1 a bzw. § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Laufe des Verfahrens ein Umweltbericht erstellt, in dem die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden.

Die vorgesehene Planung stellt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Für die übrigen Schutzgüter ist insgesamt mit geringen bis mittleren Beeinträchtigungen zu rechnen. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten liegt nicht vor. Ersatzmaßnahmen für den naturschutzrechtlichen Eingriff werden mit dem Ökokonto der Gemeinde Achstetten kompensiert. Das Konto wird mit einem Defizit von - **56.657 Punkten** belastet.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Planung keine erheblichen Auswirkungen mit sich bringt.

## **10. Bodenschutz**

Die Erschließungsstraßen wurden bewusst um ca. 0,40 - 0,50 m über dem natürlichen Gelände geplant. Bei der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe fand dies entsprechend Berücksichtigung. Durch diese Art der Planung fällt weniger Aushub bei der Erschließung und beim Hochbau an. Zudem kann Erdaushub zur Auffüllung und Modellierung des Grundstückes verwendet 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 zu den landwirtschaftlichen Betrieben wurden berücksichtigt. Das landwirtschaftliche Wegenetz bleibt unberührt.

Generell sind keine Nachteile für Dritte zu erwarten.

## 12. Planungsstatistik

Bruttobauland (Geltungsbereich)	20.047,0 m <sup>2</sup>	(100,00 %)
Nettobauland	12.933,0 m <sup>2</sup>	(64,5 %)
Nettobauland bereits bebaut	772,0 m <sup>2</sup>	(3,9 %)
Öffentliche Verkehrsflächen	4.678,0 m <sup>2</sup>	(23,3 %)
Öffentliche Grünfläche	1.664,0 m <sup>2</sup>	(8,3 %)

Aufgestellt:

Ulm, den 14.11.11/06.08./19.11.12

**WASSERMÜLLER ULM GMBH**  
**INGENIEURBÜRO**

Achstetten, den 14.11.11/06.08./19.11.12

**Bürgermeisteramt Achstetten**  
**Feneberg, Bürgermeister**