

GEMEINDE: ACHSTETTEN
GEMARKUNG: OBERHOLZHEIM
KREIS: BIBERACH



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„AM HOCHBEHÄLTER – 1. ÄNDERUNG“

Entwurf: 23.10.2017
Stand: 05.02.2018

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

1. Erfordernis zur Planaufstellung

1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

Für die Deckung des Bedarfs an Wohnbauland hat die Gemeinde Achstetten im Jahre 2016 den Bebauungsplan „Am Hochbehälter“ entwickelt. In einem Rahmenplan wurde 2015 eine mögliche Gesamtbebauung einschließlich der entsprechenden Erschließung und Niederschlagswasserbeseitigung für eine Fläche von 2,3 ha aufgezeigt.

Die Umsetzung eines größeren Plangebietes scheiterte 2016 am Grunderwerb der östlichen Flurstücke. Im Zuge der andauernden, schwierigen Grunderwerbsverhandlungen konnte nun das Flurstück Nr. 1286 durch die Gemeinde erworben werden, sodass eine geringfügige Erweiterung der Bauflächen nach Osten möglich ist und eine Überplanung des 1. Bauabschnittes erforderlich wird.

Die Vergrößerung der vorhandenen Baugrundstücke im Norden und Südosten sowie die Neuausweisung von zwei weiteren Baugrundstücken, die über die bereits vorhandene Erschließung des Baugebietes „Am Hochbehälter“ angebunden werden können, erhöht die Wirtschaftlichkeit der Erschließung und kann als zeitgemäße Nachverdichtung gewertet werden.



Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ein qualifizierter, rechtskräftiger Bebauungsplan das Gebiet „Am Hochbehälter – 1. Änderung“ erstellt. Das Verfahren wird entsprechend der Novelle des BauGB vom Juli 2017 nach § 13 b BauGB durchgeführt, die entsprechenden Voraussetzungen werden eingehalten: die Flächen werden einer Wohnnutzung zugeführt, die zulässige Grundfläche liegt unter 1,0 ha, das Plangebiet schließt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

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, das vorhandene Baugebiet mit bereits 6 Bauplätzen um ca. 0,18 ha landwirtschaftliche Nutzfläche auf insgesamt ca. 0,76 ha zu erweitern und die Realisierungsmöglichkeit für eine neue Wohnbebauung bzw. insgesamt acht Bauplätze zu schaffen.

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 0,76 ha.

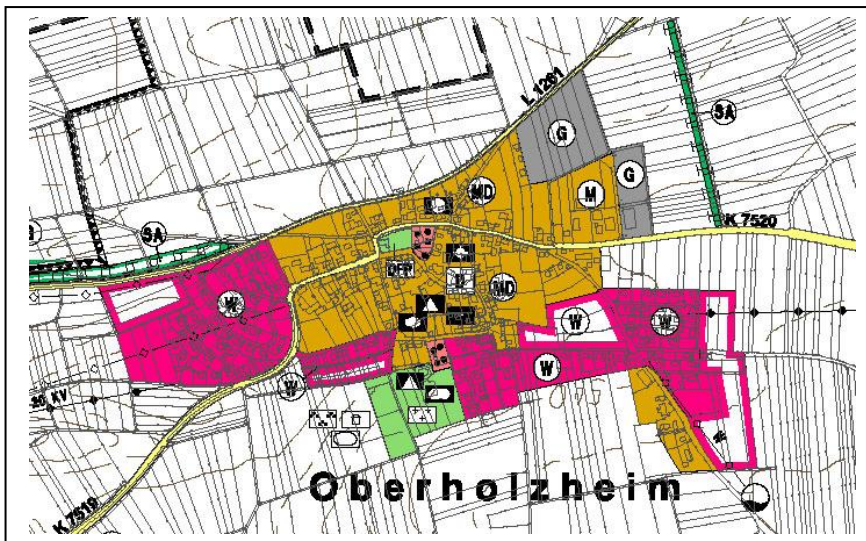
2.2 Topographie

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

Der Großteil des Plangebietes liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Hochbehälter“ aus dem Jahr 2016. Der südliche Bereich des Flurstücks 1286 bzw. die Grundstücke 7 und 8 befinden sich bislang im unbepflanzten Außenbereich. Die Gemeinde Achstetten ist Eigentümer des Flurstücks 1286.

6. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs

Alle Grundstücke wurden im Rahmen des Bebauungsplanes „Am Hochbehälter“ bereits erschlossen, sind aber noch unbebaut. Der südliche Bereich des Flurstücks 1286 wird derzeit intensiv als Ackerland landwirtschaftlich bewirtschaftet.

7. Erschließung und Versorgung

Das westliche Plangebiet des Bebauungsplans „Am Hochbehälter“ ist bereits verkehrlich über den vorhandenen Ziegelstadelweg und somit an das innerörtliche Straßennetz angeschlossen durch eine Stichstraße angeschlossen. Über die Verlängerung der Stichstraße und der nach Süden abzweigenden, plangebietsinternen Erschließungsstraße können die beiden neuen Baugrundstücke erschlossen und zugefahren werden.

Die 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 vorliegenden 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 vorliegenden 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 erfolgt durch die Netze der Versorgungsträger.

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 Erdgeschossfuß-bodenhöhe 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 m² 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 für die großen Baugrundstücke Nr. 1 bis 6 von 0,4 auf 0,6 erhöht.

Für die beiden neuen Baugrundstücke, die aufgrund des Flächenzuschnittes eine geringere Größe aufweisen, werden die Abstandsflächen entsprechend § 5 Abs. 7 LBO mit 0,4 festgesetzt. Somit ist sichergestellt, dass auch diese Bauherren die Realisierung Ihres Bauvorhabens frei bzw. flexibel planen können. Dadurch dass die östliche Gebäudezeile durch eine Erschließungsstraße von den benachbarten Grundstücken abgetrennt ist, muss mit keinen übermäßigen Verschattungen gerechnet werden.

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

Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Hochbehälter“ wurde gemäß § 1 a bzw. § 2 Abs. 4 BauGB wurde ein Umweltbericht erstellt, in dem die Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden.

Die erforderlichen Ersatzmaßnahmen wurden festgesetzt und befinden sich in der Umsetzung.

Für die Plangebietserweiterung nach § 13 b i. V. m. §13 a bzw. 13 Abs. 2 BauGB kann in dem vorliegenden Verfahren auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Für die durch den Bebauungsplan zulässigen Bauvorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete - LSG, NSG, FFH u. ä) liegt nicht vor. Die festgesetzte zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 10.000 qm.

Artenschutz:

Das im Laufe des Verfahrens für den 1. Bauabschnitt erstellte Artenschutzgutachten vom November 2015 kam zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Baugebiet „Am Hochbehälter“ keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. nach Artikel 12 FFH-RL vorliegen.

Aufgrund der flächenmäßig geringfügigen Plangebietserweiterung wird ausnahmsweise auf die Ausarbeitung einer erneuten Artenschutzprüfung verzichtet.

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) | 7.634 m ² | (100,00 %) |
| Nettobauland | 5.146 m ² | (67,40 %) |
| Öffentliche Verkehrsflächen | 1.164 m ² | (15,25 %) |
| Öffentliche Grünfläche | 1.324 m ² | (17,35 %) |

Aufgestellt:

Ulm, den 23.10.2017/05.02.2018

Achstetten, den 23.10.2017/05.02.2018

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**

**Bürgermeisteramt Achstetten
Feneberg**