

GEMEINDE: ACHSTETTEN
GEMARKUNG: ACHSTETTEN
KREIS: BIBERACH



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„BACHACKER II“

Entwurf: 24.09.2018
Stand: 03.12.2018

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 im Ortsteil Achstetten. In den letzten Jahren konnte trotz umfangreicher Erschließungen der Bedarf nicht gedeckt werden. Die zuletzt erschlossenen Baugebiete „Krautgärten II“ aus dem Jahr 2015 und unmittelbar an das Plangebiet angrenzend „Bachacker – 1. Änderung“ konnten 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.

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

Das Verfahren wird entsprechend der Novelle des BauGB vom Mai 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 westlichen Ortsrand von Achstetten geschaffen werden. Es ist geplant ca. 3,0 ha landwirtschaftliche Nutzfläche in 37 Bauplätze für eine neue Wohnbebauung umzuwandeln.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet schließt unmittelbar westlich an die Wohngebiete „Bachacker“ bzw. „Backacker – 1. Änderung“ an.

Im Süden bildet die Verlängerung des Flurstücks Nr. 891/bzw. Teilfläche Flurstück Nr. 688 die Begrenzung. Daran schließt der Urspringbach an. Im Westen bildet die verbleibende Teilfläche des Flst. 688 die Abgrenzung. Das Plangebiet tangiert die offene Feldflur im Westen, im Norden und teilweise im Süden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 3,0 ha.

2.2 Topographie

Das zu überplanende Gebiet ist relativ eben. Es fällt von Süden (NN 504,50 m) nach Nordosten (NN 503,70 m) ab.

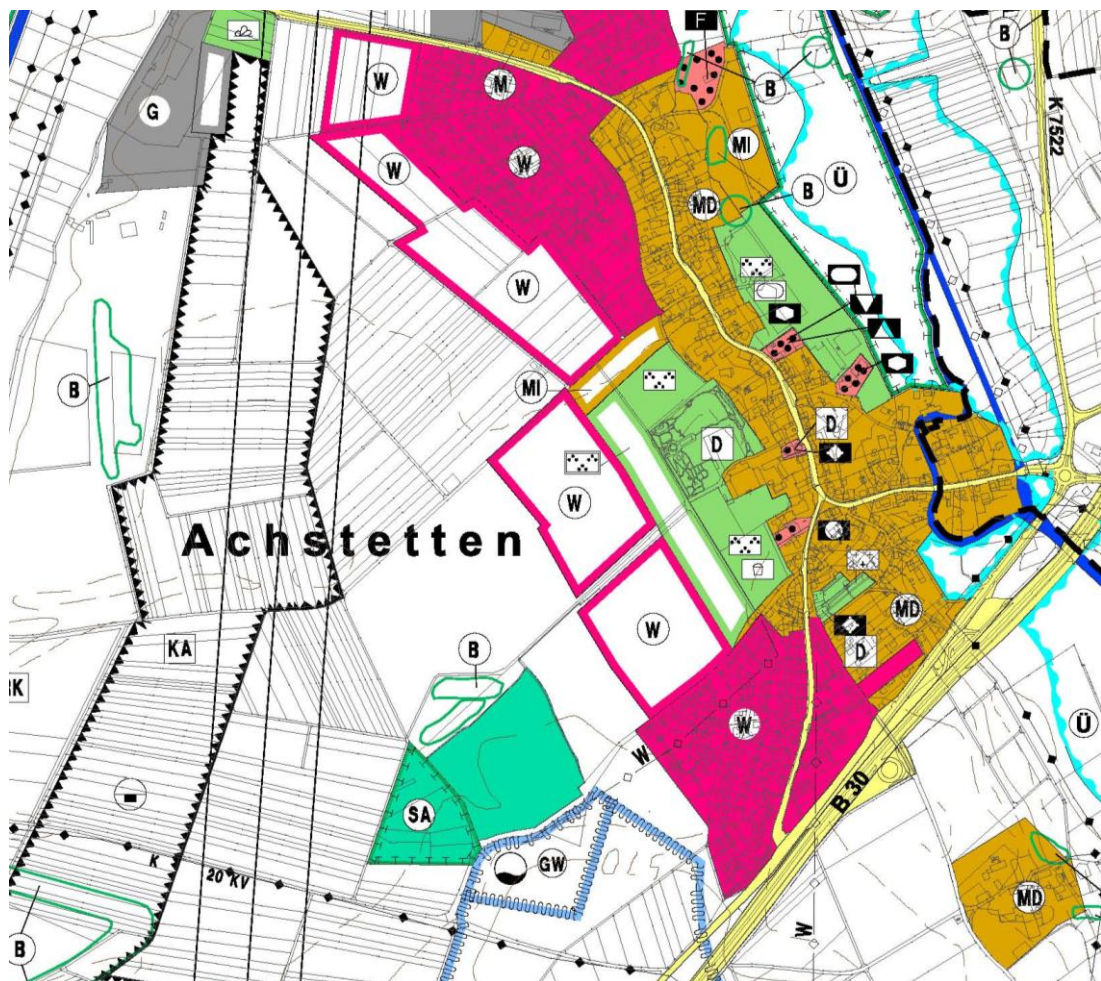
3. Einordnung in die übergeordnete Planung

Das Plangebiet entwickelt sich nicht aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim.

Aufgrund der am 13.05.2017 in Kraft getretenen Novelle des Baugesetzbuches kann die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren – erfolgen. Der Bebauungsplan hat deshalb kein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt im Radierverfahren bei der nächsten Fortschreibung.

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 genützt. 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 nicht vorhanden.

Vorhandene, zum Teil leer stehende Hofstellen werden derzeit im Ortskern Achstetten durch Geschosswohnungsbauten für Wohnbauflächen reaktiviert. Diese Flächen werden von den Privatbesitzern i.d.R. an Bauträger veräußert. Dieser versucht i.d.R. mit Eigentumswohnungen die größte mögliche wirtschaftliche Rendite zu erzielen. Für eine Einfamilienhausbebauung sind diese Flächen wirtschaftlich nicht darstellbar. Zum anderen wird aus städtebaulichen Gründen im Ortskern eine Ersatzbebauung durch Einfamilienhäuser entlang der Hauptstraße auch nicht gewünscht.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

5.1 Planungsrecht

Das gesamte Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich. Alle Flurstücke sind unbebaut

5.2 Eigentumsverhältnisse

Alle Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Achstetten.

5.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in keiner Wasserschutzzone

5.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches und im weiteren Umfeld befinden sich keine naturschutzrechtlichen ausgewiesenen Schutzgüter.

5.5 Altlasten/Altablagerungen

- nicht bekannt-

5.6 Überschwemmungsgebiet

Nicht betroffen.

5.7 Sonstige Schutzgebiete

Weitere Schutzgebiete (z. B. Wald etc.) sind von der Planung nicht berührt.

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 die „Parkalle“ und die davon nach Westen abzweigenden Straßen an das innerörtliche Straßennetz angeschlossen. Die nördlichste Bauplatzreihe wird über den Langen Weg erschlossen.

Die flächige Erschließung erfolgt über zwei ringförmig angeordnete Wohnstraßen, eine im nördlichen, eine im südlichen Plangebiet. Die Verlängerung der Wohnstraßen „Wildpark“ und „Schlosspark“ sind als Mischfläche mit einer Breite von 7,00 m geplant. In der Mischfläche sind insgesamt 21 öffentliche Parkplätze geplant. Diese sind mit einzelnen Baumstandorten unterteilt.

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz 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 über einen getrennten Kanal gesammelt und in den Mischwasserkanal im „Langer Weg“ bzw. in der Parkallee eingeleitet. Aufgrund der Höhenlage des Schmutzwasserkanals ist es nicht möglich das Kellergeschosse im Freispiegel entwässert werden können. Das in den Kellergeschossen anfallende Schmutzwasser muss über eine Hebeanlage in den Schmutzwasserkanal gehoben werden.

Das Niederschlagswasser der Dach- Hof- und Straßenflächen wird über Kanäle getrennt gesammelt, gereinigt und anschließend in einem Retentionsbecken in der Mitte des Plangebietes der Versickerung zugeführt. Ein Notüberlauf an den Mischwasserkanal ist herzustellen.. Davon ausgenommen sind die **Bauplätze 1-4**. Auf diesen Bauplätzen muss das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen getrennt gesammelt und in einer oberirdischen Mulden vor Ort auf den privaten Baugrundstücken versickert werden. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist über eine mindestens 0,30 m stark belebte Bodenzone vorzunehmen. Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind nicht zulässig. Es ist ein Volumen von mindestens 4,0 m³/100 m²

Dachfläche und eine Sohlfläche von mindestens 9,0 m²/100 m² Dachfläche bereitzustellen.

Die Bauherren im Baugebiet haben auf eine **strikte** Trennung des Schmutz- und Niederschlagswasser 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 Dacheindeckungen getroffen.

Die Ausweisung eines Wohngebietes für Einzel- und Doppelhäuser mit den vorgesehenen Bauplatzgrößen entspricht der Nachfrage und dem örtlichen Bedarf. Die durchschnittliche Bauplatzgröße von 600 m² 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.

Das Gebiet dient dem Aufenthalt und dem Wohnen. Um eine hohe Aufenthalts- und Lebensqualität zu erreichen wurden gestalterische Festsetzungen getroffen. Dies sind im Besonderen:

- Regelungen über die Dachform, die Art und die Farbe der Dacheindeckungen und die Fassadengestaltung
- Regelungen über die Höhe und Art der Einfriedungen.
- Regelungen über die Gestaltung von befestigten Flächen.
- die unterirdische Verkabelung von elektrischen Leitungen.
- Art und Umfang von Antennen
- Regelungen über die Größe und Art der Werbeanlagen.

8.2 Einfriedungen, Abgrabungen, Aufschüttungen

Die Verkehrsflächen wurden ohne Gehwege und Schrammborde als Mischflächen geplant. Aufgrund dessen ist es notwendig, dass Einfriedungen vom Straßenrand zurückgesetzt werden. Zur Gewährleistung der sozialen Kontrolle im Baugebiet und zur Förderung des gesellschaftlichen Kontakts wurden die Höhe und die Art der Einfriedungen begrenzt.

Das Maß für Aufschüttungen und Abgrabungen wurde begrenzt, damit mögliche Konflikte entlang der Grundstücksgrenzen durch unterschiedliche Höhengniveaus vermeiden werden. Für Böschungen wurde eine Mindestneigung festgesetzt, welche den erdstatischen Anforderungen entspricht.

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 Personverkehrs wird dadurch zwangsläufig höher sein. Eine Erweiterung der Stellplatzverpflichtung, abweichend von der LBO auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung, wird als notwendig angesehen.

8.5 Bestimmung der zulässigen Wandhöhe bei Grenzgaragen

Die Erschließungsstraßen wurden zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Entwässerung ca. 0,50 - 1,80 m über dem natürlichen Gelände geplant. Die Baugrundstücke sind an das neue Straßenniveau anzupassen. Aufgrund dessen wurde die Bezugshöhe für Bestimmung der zulässigen Wandhöhe von Grenzgaragen auf das angrenzende Straßenniveau festgesetzt.

9. Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

Aufgrund der am 13.05.2017 in Kraft getretenen Novelle des Baugesetzbuches kann die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren – erfolgen.

Dadurch ist das Verfahren 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. Der Bebauungsplan hat zudem kein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan.

Artenschutz:

Die Beurteilung des Plangebietes aus naturschutzfachlicher Sicht kommt zu folgendem Ergebnis: Innerhalb des Plangebiets befindet sich kein Biotop, noch befindet sich das Plangebiet innerhalb einer Biotopverbundfläche.

Die Planung sieht keine Eingriffe in die Gehölzbestände vor, vorhandene und potentielle Bruthabitate befinden sich in ausreichendem Abstand und werden nicht zerstört. Die Verbotstatbestände § 44 Abs. 1 Nr. 1+3 werden somit nicht ausgelöst.

Um den Tatbestand des Störungsverbots § 44 Abs. 1 Nr. 2 nicht auszulösen und zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen wurden Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung des Eingriffs festgelegt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass unter Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG nicht zu verzeichnen sind und somit keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind. Details können der beiliegenden artenschutzrechtlichen Einschätzung entnommen werden.

10. Bodenschutz

Damit das Gebiet in das bestehende Kanalsystem entwässert werden kann, muss die Höhenlage der geplanten Erschließungsstraßen gegenüber dem Urgelände um ca. 0,50 m bis 1,80 m angehoben werden.

Dadurch kann der anfallende Erdaushub zum Teil als 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

11.1 Landwirtschaftliche Belange

Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung sind nicht zu erwarten. Die betroffenen und angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke sind weiterhin erschlossen und anfahrbar. Das landwirtschaftliche Wegenetz bleibt unberührt. Ausreichende Abstände zu den landwirtschaftlichen Betrieben wurden berücksichtigt.

11.2 Verkehrliche Belange

Durch die vorliegende Planung wird Wohnraum für ca. 165 Menschen geschaffen. Die neuen Bewohner aus dem Gebiet erzeugen gemäß einer Abschätzung entsprechend dem einschlägigen Regelwerk ein Verkehrsaufkommen von ca. 250 Fahrten/24h. Dieser fließt über die Parkalle bzw. den „Langen Weg“ oder die „Urspring Straße“ zur Hauptstraße. Es wird angenommen, dass sich das Verkehrsaufkommen ungefähr zur Hälfte nach Norden und Süden verteilt. Somit ergibt sich im „Langen Weg“ und in der „Urspring Straße“ eine Verkehrszunahme von ca. 125 Fahrten/Tag.

Der „Langer Weg“ ist im weiteren Verlauf mit einer Breite von 5,50 m und getrenntem 1,50 m breiter Fußgängerführung ausgebaut. Durch die auch zukünftig immer noch relativ geringe Verkehrsbelastung kann gewährleistet werden, dass sich für die Anlieger keine erheblichen Belastungen durch Lärm und Abgase ergeben werden.

Generell sind keine Nachteile für Dritte zu erwarten.

12. Planungsstatistik

Bruttobauland (Geltungsbereich)	30.000 m ²	(100,0 %)
Nettobauland	22.295 m ²	(74,3 %)
Öffentliche Verkehrsflächen	3.500 m ²	(11,7 %)
Öffentliche Grünfläche	4.205 m ²	(14,0 %)

Aufgestellt:

Ulm, den 24.09./03.12.2018

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**

Achstetten, den 24.09./03.12.2018

**Bürgermeisteramt Achstetten
Feneberg**