

GEMEINDE: ACHSTETTEN  
GEMARKUNG: STETTEN  
KREIS: BIBERACH



## BEGRÜNDUNG

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### „UNTERES FELD I“

Satzung: 15.03.2021

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

### 1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

Die Gemeinde Achstetten erfährt immer noch eine ungebremste Nachfrage nach Bauplätzen, auch im Teilort Stetten. Der Gemeinde liegen derzeit ca. 150 Anfragen für Bauplätze in der Gemeinde Achstetten vor. Im letzten Baugebiet kamen auf einen Bauplatz ca. 10 Bewerber. Somit haben die meisten Bewerber keinen Bauplatz erhalten. Jede Woche gibt es durchschnittlich 5 Anfragen zu Bauplätzen im Gemeindegebiet.

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.

Der Gemeinderat hat sich dabei für die Entwicklung von Wohnbauflächen am nördlichen Ortsrand entschieden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ein qualifizierter Bebauungsplan für das Gebiet „Unteres Feld I“ aufgestellt.

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

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte Wohnbebauung am nördlichen Ortsrand von Stetten geschaffen werden. Durch die Ausweisung eines Wohngebietes an dieser Stelle kann städtebaulich der Ortsrand arrondiert und einer Zersiedelung des Ortsbildes entgegengewirkt werden. Die Umsetzung ist in mindestens zwei Bauabschnitten konzipiert. Der Grunderwerb der Flächen für den ersten Bauabschnitt ist möglich.

Im ersten Bauabschnitt ist geplant ca. 3,1 ha landwirtschaftliche Nutzfläche in 41 Bauplätze für eine neue Wohnbebauung umzuwandeln. Die Bauplätze sind derzeit mit einer Größe von durchschnittlich 615 m<sup>2</sup> geplant. Mit der vorliegenden Zulässigkeit von Doppelhäusern und Hausgruppen kann sich die durchschnittliche Grundstückgröße verringern.

## **2 Verfahren und Verfahrensstand**

### **2.1 Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Die festgesetzte zulässige Grundfläche liegt knapp unter 10.000 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche ist gerade noch eingehalten.

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. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB wird abgesehen.

### **2.2 Verfahrensstand**

Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB wurde bereits beschlossen. Am 30.11.2020 soll im Gemeinderat über den Bebauungsplanentwurf und die örtlichen Bauvorschriften sowie über die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher

Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beraten werden. Auf die Verfahrensvermerke im Textteil und den örtlichen Bauvorschriften wird verwiesen.

### **3 Räumlicher Geltungsbereich**

#### **3.1 Beschreibung des Geltungsbereichs**

Das Plangebiet liegt im OT Stetten der Gemeinde Achstetten und befindet sich am nördlichen Ortsrand.

Das Plangebiet erstreckt sich über die Grundstücke der Flurstücks-Nummern 764 (teilweise), 766 (teilweise), 767, 768, 769, 770, 1370 (teilweise, Kirchstraße) 1402 und 1403.

Es schließt südlich und westlich an bestehendes Baugebiet an. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 3,1 ha.

#### **3.2 Topographie**

Das zu überplanende Gebiet ist relativ eben. Es fällt leicht von Süden (NN 428,5 m) nach Norden (NN 427,0 m) ab.

### **4 Einordnung in die übergeordnete Planung**

#### **4.1 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.

##### **4.1.1 Folgende Ziele des Regionalplans Donau-Iller von 1987 sind zu beachten:**

###### **B II 1 Siedlungsstruktur**

1.1 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.

1.3 Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Dadurch soll auch

sichergestellt werden, dass in allen Teilen des ländlichen Raumes die Tragfähigkeit für die dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erhalten bleibt.

1.4 Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flußtäler sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. In den Entwicklungsachsen, insbesondere in den im Iller- und Donautal verlaufenden Entwicklungsachsen, sollen zwischen den Siedlungseinheiten ausreichende Grünflächen erhalten werden.

### B III 1 Landwirtschaft

#### 1.1 Allgemeines Ziel

1.1.1 Die bäuerliche Landwirtschaft in der Region Donau-Iller soll als wichtiger Wirtschaftsfaktor erhalten und weiterentwickelt werden. Dadurch soll die Erzeugung gesunder und preiswerter Lebensmittel in ausreichender Menge sowie die Gestaltung und Pflege der Kulturlandschaft bei möglichst geringer Belastung des Natur- und Wasserhaushaltes gesichert werden. Die Bodenfruchtbarkeit soll erhalten werden.

#### 1.2 Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen

1.2.1 Die landwirtschaftlichen Flächen in der Region Donau-Iller, insbesondere die für die landwirtschaftliche Erzeugung besonders geeigneten Flächen, sollen so weit wie möglich von anderen Nutzungen freigehalten werden. Landwirtschaftliche Nutzflächen mit beeinträchtigten Erzeugungsbedingungen sollen dort, wo sie für die Kulturlandschaft und die Erholungsnutzung von besonderer Bedeutung sind, landwirtschaftlich genutzt oder gepflegt werden.

#### 4.1.2 **Insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind gem. der in der Fortschreibung befindlichen Regionalplanänderung zu berücksichtigen:**

##### B I 2.1 Landwirtschaft

G (1) Die Landwirtschaft in der Region mit ihren ökonomischen, ökologischen und sozialen Funktionen soll nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden. Sie soll zur Versorgung der Gesellschaft mit qualitativ hochwertigen Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen beitragen, der landwirtschaftlichen Erwerbsbevölkerung angemessene Einkommenschancen eröffnen und Dienstleistungsfunktionen für Freizeit, Erholung und Umwelt übernehmen.

G (2) Der Boden als maßgeblicher Produktionsfaktor für die Landwirtschaft soll erhalten werden. Landwirtschaftliche Flächen und insbesondere diejenigen Flächen

mit guten Erzeugungsbedingungen sollen nur in unbedingt notwendigem Umfang durch andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

G (3) Zur Sicherung zusammenhängender, aufgrund ihrer Wertigkeit und Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion besonders geeigneter Flächen werden in der Raumnutzungskarte Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt.

G (4) In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft kommt dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen bei der Abwägung gegenüber entgegenstehenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu. Eine Flächeninanspruchnahme durch landwirtschaftsfremde Nutzungen soll nur bei Fehlen gleichwertiger, die Landwirtschaft geringer belastender Standortalternativen erfolgen. Landwirtschaftskonforme Nutzungen sind in den Vorbehaltsgebieten grundsätzlich zulässig.

### 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.

### 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.

#### 4.1.3 Abwägung:

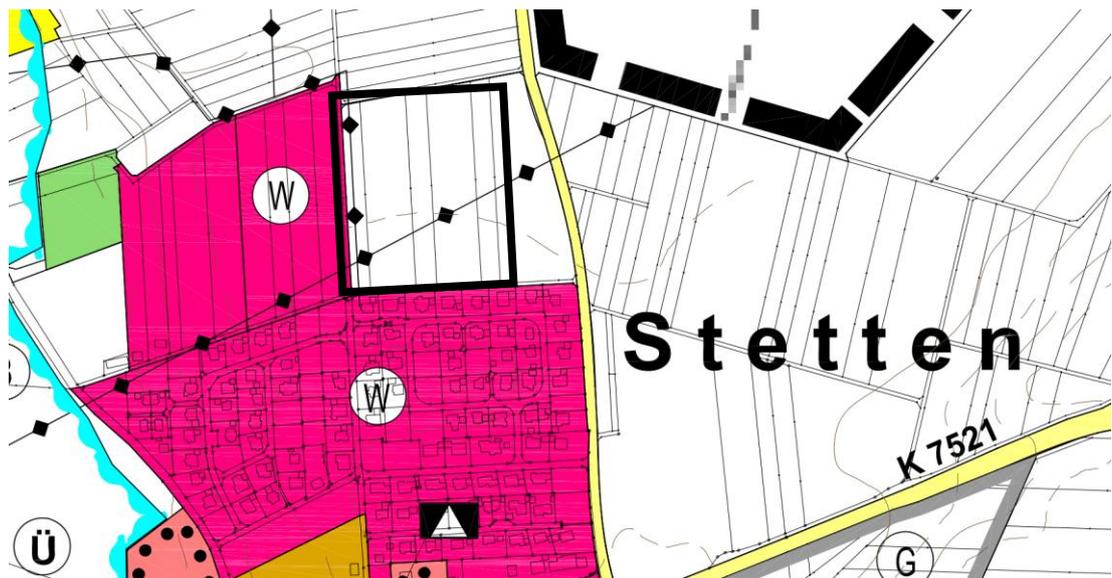
Es werden keine Vorbehaltsgebiete für landwirtschaftliche Flächen beansprucht. In der Gemeinde Achstetten sowie im OT Stetten stehen noch großflächig landwirtschaftliche Flächen zur Verfügung. Landwirtschaftliche Flächen und deren Böden werden nur in unbedingt erforderlichem Umfang beansprucht. Zum Bodenschutz werden Festsetzungen getroffen (Wiederverwendung von Boden, wasserdurchlässige Beläge für Hofflächen und Stellplätze, Grünordnerische Festsetzungen).

Die Weiterentwicklung des Wohngebiets 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. Innenentwicklungsf lächen stehen derzeit nicht zur Verfügung, weshalb die Entwicklung im Außenbereich erforderlich ist. Der Ortsrand wird durch entsprechende Festsetzungen zur Landschaft hin eingegrünt.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet entwickelt ist nicht aus dem Flächennutzungsplan des Verwaltungsgemeinschaft Laupheim. Der Flächennutzungsplan stellt landwirtschaftliche Flächen sowie eine 20-kV-Leitung dar. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies erfolgt mit der nächsten Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans im Radierverfahren.

## Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan



### 5 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.

Die Gemeinde Achstetten sowie der OT Stetten weisen nur wenige innerörtliche Baulücken auf. Diese sind entweder in Privateigentum und können derzeit nicht von der Gemeinde erworben werden oder eignen sich aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben oder lärmintensiven Straßen nicht für ein Wohngebiet.

Die wenigen für Wohnbebauung geeigneten Baulücken werden meist für die eigenen Kinder bevorratet, sodass davon auszugehen ist, dass diese einmal bebaut werden und somit nicht dauerhaft unbebaut bleiben werden. Weiterhin ist davon auszugehen, dass diese Kinder voraussichtlich einmal nicht auf Bewerberlisten neuer Baugebiete stehen werden und somit für diese keine zusätzlichen Flächen im Außenbereich benötigt werden.

Die Gemeinde ist dennoch stets bemüht vorrangig innerörtliche Flächen zu erwerben und zu bebauen. Derzeit stehen keine geeigneten Innenentwicklungsmöglichkeiten

im Bestand zur Verfügung. Das geplante Baugebiet ist deshalb für die Deckung des derzeitigen Bedarfs im OT Stetten notwendig.

## **6 Bestehende Rechtsverhältnisse**

### **6.1 Planungsrecht**

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich.

### **6.2 Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke innerhalb des Plangebiets befinden sich zum Teil im Eigentum der Gemeinde und zum Teil in Privateigentum.

### **6.3 Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet.

### **6.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete**

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Wildtierkorridor mit landesweiter Bedeutung (Biotopverbund gem. § 22 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg i.V.m. § 21 BNatschG). Die Belange des Biotopverbunds sind bei Planungen zu berücksichtigen.

Auf die Ausführungen im Artenschutzgutachten von Dipl.-Ing. Schmid vom 07.10.2020 zum Wildtierkorridor wird verwiesen. Für den Wildtierkorridor wurde eine Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

Darüber hinaus befinden sich keine naturschutzrechtlichen gesicherten Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches.

Ausschnitt Wildtierkorridor:



Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 20.04.2020

## 6.5 Hochwasserschutzgebiete

Im Plangebiet kommt kein Hochwasserschutzgebiet (HQ<sub>10</sub>, HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub>) vor.

## 6.6 Denkmalschutzgebiete

Gemäß Flächennutzungsplan liegen im Bereich des Plangebiets keine bekannten Denkmalschutzgebiete. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung sind im Textteil enthalten.

## 6.7 Sonstige Schutzgebiete

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

## 6.8 Altlasten / Altablagerungen

Es sind keine Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet bekannt. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung sind im Textteil enthalten.



Die Entwässerung des Plangebietes wurde bereits untersucht und erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser wird über den bestehenden Regenwasserkanal im Baugebiet Brühläcker abgeleitet. Der Regenwasserkanal ist für den Anschluss des vorliegenden Gebiets bereits ausreichend dimensioniert. Das Regenwasser wird in einem Versickerungsbecken auf Flurstück-Nr. 1046/3 im Baugebiet Brühläcker gesammelt und zur Versickerung gebracht. Dieses Becken ist bereits voll ausgelastet und muss um ca. 700 m<sup>3</sup> vergrößert werden. Die Erweiterung des Beckens mit einer Fläche von ca. 1000 m<sup>2</sup> und Tiefe von ca. 0,7 m kann auf dem bestehenden Grundstück erfolgen.

Das Schmutzwasser kann an das bestehende Kanalnetz angeschlossen werden.

Durch das Plangebiet verläuft eine 20-kV-Leitung der Netze BW GmbH. Diese wird im Rahmen der Erschließung im Boden verlegt.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird mit entsprechend dimensionierten Leitungen durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz in der Erschließungsstraße gewährleistet. Die Löschwasserversorgung wurde geprüft und kann mit mind. 48 m<sup>3</sup> / h über einen Zeitraum von zwei Stunden sichergestellt werden. Die weitere Erschließung des Gebietes mit Strom, Telekommunikation und Erdgas kann durch eine Erweiterung der Netze der Versorgungsträger erfolgen.

## **9 Begründung der Plankonzeption**

### **9.1 Art der Baulichen Nutzung**

Im Hinblick auf das Hauptziel der Bebauungsplanung, der Schaffung der planungsrechtlichen Bereitstellung von Wohnraum, wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im gesamten Plangebiet werden keine Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen. Dies entspricht dem angestrebten Gebietscharakter mit attraktiven Wohnbauflächen in einem dörflich geprägten Ort.

### **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan über die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen sowie über die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

#### **9.2.1 Grundflächenzahl**

Um eine bestmögliche Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten, wurde die Grundflächenzahl auf das für Wohngebiete höchstmögliche Maß von 0,4 festgesetzt.

#### 9.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wurde zur Bemessung der städtischen Beiträge festgesetzt.

#### 9.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Es wurden zwei Vollgeschosse festgesetzt, sodass das Obergeschoss vollwertig genutzt werden kann.

#### 9.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Durch die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe wird eine dem Standort angemessene Höhenentwicklung der Bebauung gewährleistet.

### 9.3 Bauweise

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der Nachfrage und dem örtlichen Bedarf. Im Wohngebiet wird zu den Einzelhäusern auch eine verdichtete Bauweise mit Doppelhäusern und Hausgruppen ermöglicht, um einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

### 9.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, dass eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke gegeben ist. Es wurden Regelungen getroffen welche Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätze innerhalb bzw. außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

### 9.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die von der Bebauung freizuhaltende Fläche wurde aufgrund der erforderlichen Sichtfelder festgesetzt.

### 9.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen trägt dazu bei, dass sich die Wohnungsanzahl der Umgebung entsprechend entwickelt und somit eine für den Ort angemessene städtebauliche Dichte nicht überschreitet.

## **9.7 Höhenlage der Gebäude**

Die festgesetzte Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe orientiert sich am bestehenden Gelände sowie der Erschließungsplanung. Sie wird, um eine möglichst einheitliche Höhenentwicklung zu erzielen, als „NN“-Höhe festgesetzt.

## **9.8 Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen wurden festgesetzt, um die Erschließung der Grundstücke im Gebiet sicherzustellen. Es wurden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, da geplant ist die östlichen Verbindungsstraßen, bei späterer Baugebietserweiterung Richtung Osten, zurückzubauen und den neuen Grundstücken zuzuschlagen.

Die festgesetzten öffentlichen Parkplätze tragen zur Entschleunigung des Verkehrs bei, weshalb die Lage verbindlich ist. Bei der Planung von Zufahrten auf den jeweiligen Grundstücken ist deshalb zu beachten, dass diese im Bereich der Stellplatzflächen nicht zulässig sind.

## **9.9 Böschungen / Stützbauwerke**

Um die Erschließungsstraße ordnungsgemäß herstellen zu können sind Böschungen und Stützbauwerke auf den Grundstücken zu dulden.

## **9.10 Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umweltauswirkungen**

Ergebnis gemäß Gutachten-Nr. 5/I/21 des Ingenieurbüros Loos & Partner vom 03.03.2021 zum Schallschutz:

*„An einigen Bereichen im nordwestlichen Teil des Plangebietes werden die Orientierungswerte nach DIN 18 005, sowohl im Beurteilungszeitraum TAG als auch im Beurteilungszeitraum NACHT, überschritten. Außenwohnbereiche können im gesamten Plangebiet eingerichtet werden. Die Schlafqualität ist im nordöstlichen und östlichen Planbereich eingeschränkt. An allen Fassaden mit Fenstern zu Schlafräumen, die einem Pegel > 45 dB(A) ausgesetzt sind, müssen Lüftungselemente eingebaut werden.*

*An Gebädefassaden, welche in den Lärmpegelbereichen I bis III errichtet werden sollen, sind keine höheren passiven Lärmschutzmaßnahmen zu fordern.*

*Aktive Lärmschutzmaßnahmen müssen diskutiert werden.“*

Auf das ausführliche Gutachten wird verwiesen.

Für die aktiven Lärmschutzmaßnahmen werden die Reduzierung der Geschwindigkeit von 100 auf 70 km/h gesehen sowie die Erstellung eines Lärmschutzwalls.

Von einem Lärmschutzwall wird aus städtebaulichen Gründen abgesehen. Eine Geschwindigkeitsreduzierung ist aktuell nicht möglich. Bei einer möglichen späteren Erweiterung Richtung Osten wird die Option von aktiven Lärmschutzmaßnahmen erneut geprüft.

## **9.11 Grünflächen**

Zur Einbindung in die freie Landschaft wurden am Ortsrand verbindliche Grünflächen festgesetzt.

## **9.12 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **9.12.1 Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal zur Kläranlage geleitet damit dieses gereinigt werden kann.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über den bestehenden Regenwasserkanal im Baugebiet Brühlacker abgeleitet, damit dieses nicht mit dem Schmutzwasser vermischt wird und nicht der Kläranlage unnötigerweise zugeleitet wird.

### **9.12.2 Vermeidungsmaßnahmen**

Zur Vermeidung einer Störung von Insekten und Fledermäusen sowie Vermeidung von Belastung angrenzender Flächen wurden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

### **9.12.3 Ausgleichsmaßnahme Wildtierkorridor**

Um den Eingriff in den Wildtierkorridor auszugleichen wurde eine Ausgleichsmaßnahme zur Verbesserung der Wildtierkorridor-Strukturen festgesetzt.

## **9.13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Um eine Mindesteingrünung für das Plangebiet mit heimischen Gehölzen sicherzustellen wurden Pflanzgebote festgesetzt.

## **9.14 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

Im Bebauungsplan werden wichtige Hinweise, die das Plangebiet betreffen, gegeben. Weiterhin werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich übernommen.

## **9.15 Örtliche Bauvorschriften**

### **9.15.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Um ein Einfügen in das Ort- und Landschaftsbild zu gewährleisten wurden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen. Unbeschichtete Metalle wie z. B. Kupfer, Zink und Blei sind aufgrund der Regenwasserversickerung und der damit verbundenen Schwermetallanreicherung im Boden/weitergehender Behandlungsmaßnahmen bei der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung weder als Dach- noch als Fassadenbekleidung zulässig.

### **9.15.2 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen**

Um ein Einfügen in das Ort- und Landschaftsbild zu gewährleisten wurden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung unbebauter Flächen getroffen. Zum schonenden Umgang mit Boden ist dieser soweit möglich wieder auf dem Baugrundstück zu verwenden.

### **9.15.3 Antennen**

Aus gestalterischen Gründen ist nur eine Antenne pro Wohngebäude zulässig.

### **9.15.4 Versorgungsleitungen**

Aus gestalterischen Gründen sind nur unterirdische Verkabelungen der Niederspannungsleitungen zulässig.

### **9.15.5 Werbeanlagen**

Für Werbeanlagen werden gestalterische Anforderungen sowie die Position definiert aus Rücksichtnahme auf das Ortschaftsbild.

### **9.15.6 Stellplätze**

Die Anzahl der Stellplätze wurde festgesetzt, um die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken ausreichend sicherzustellen.

## **10 Umweltschutz und Umweltverträglichkeit**

### **10.1 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.

### **10.2 Artenschutz**

Der Artenschutz ist unabhängig vom Verfahren immer zu beachten.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt.

Auf das ausführliche Gutachten von Dipl.-Ing. Schmid vom 07.10.2020 wird verwiesen.

## **11 Immissionsschutz**

### **11.1 Verkehrsimmissionen**

Das Plangebiet grenzt nicht direkt an eine übergeordnete, stark frequentierte Straße an. Die Kreisstraße K 7522 befindet sich jedoch in ca. 60 m Entfernung. Weiterhin befindet sich das Plangebiet am Ortsrand wodurch nicht mit einem erheblichen Durchgangsverkehr zu rechnen ist. Aufgrund der Planung eines Wohngebiets sowie der drei geplanten Anbindungen des Plangebiets an die umliegenden Straßen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Baugebiete zu erwarten.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die Ergebnisse entsprechend berücksichtigt.

### **11.2 Betriebliche Immissionen**

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.

### 11.3 Geruchsmissionen

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen, Ställe oder Weideflächen, die das Plangebiet mit landwirtschaftlichen Geruchsmissionen belasten könnten. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass im gesamten Plangebiet die gemäß Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) zulässigen Geruchsstundenhäufigkeiten von maximal 10 % für ein allgemeines Wohngebiet nicht überschritten bzw. eingehalten werden können. Zeitweise Geruchsmissionen entstehen lediglich durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden Felder. Dies ist für Baugebiete am Ortsrand typisch und entsprechend der Hinweise im Textteil zu dulden.

### 12 Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

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

### 13 Planungsstatistik

Bruttobauland (Geltungsbereich)	31.405 m <sup>2</sup>	100 %
Nettobauland (inkl. privater Grünfläche)	24.980 m <sup>2</sup>	79,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen, Versorgungsflächen	5.485 m <sup>2</sup>	17,5 %
Öffentliche Grünfläche	940 m <sup>2</sup>	3,0 %

Aufgestellt:

Ulm, den 02.12.2019/ 30.11.2020/ 15.03.2021

Achstetten, den 02.12.2019/ 30.11.2020/ 15.03.2021

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

**Bürgermeisteramt Achstetten  
Bürgermeister Kai Feneberg**