

Sitzung des Gemeinderates Achstetten
am Montag, 26. August 2019
im Gemeindezentrum Bronnen

Sitzungsvorlage zu TOP 5 öffentlich:

Bebauungsplanverfahren „Berg“ in Achstetten, OT Bronnen

- **Beratung und Zustimmung zum städtebaulichen Entwurf**

Verfahrensstand/Sachverhalt

Für die Deckung des Bedarfes an Wohnbauland hat die Gemeinde Achstetten eine Wohnbauentwicklungsstudie für alle Ortsteile im Jahre 2017 in Auftrag gegeben. Dabei sollten die Möglichkeiten des neu geschaffenen § 13b BauGB berücksichtigt werden. Auf Grund der Novelle des BauGB können hierfür auch Flächen untersucht werden, die sich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. In einer Klausurtagung am 26.06.2017 wurden die Ergebnisse im Gemeinderat beraten.

Der Gemeinderat hat sich dabei für die Entwicklung von Wohnbauflächen am südlichen Ortsrand entschieden. Durch die Ausweisung eines Wohngebietes an dieser Stelle kann städtebaulich der Ortsrand arrondiert und einer Zersiedelung des Ortsbildes entgegengewirkt werden. Zudem ist der Grunderwerb dieser Flächen möglich.

Die Anbindung des Plangebietes an das innerörtliche Straßennetz kann durch den Ausbau des Hauptwirtschaftsweges (Flst 568) erfolgen. Die plangebietsinterne Erschließung kann durch die neu geplante Ringstraße erfolgen, eine Erweiterung des Plangebietes nach Süden ist über die Verlängerung der Stichstraßen des Plangebietes künftig möglich.

Die fußläufige Anbindung des neuen Wohngebietes an den bestehenden Ort wird durch Fußwege bzw. auf Grund der topografischen Gegebenheiten durch zwei Treppenbauwerke sichergestellt.

Die Entwässerung des Plangebietes einschl. des Außeneinzugsgebietes wurde bereits untersucht und in der städtebaulichen Planung berücksichtigt. Am nördlichen Plangebietsrand wird deshalb eine entsprechend dimensionierte Regenrückhaltefläche vorgesehen, am südlichen Plangebietsrand wird ein Wall in einer öffentlichen Grünfläche angelegt um das Gebiet vor Starkregen aus dem Außeneinzugsgebiet zu schützen.

Durch den Eingriff in die bestehenden Grünflächen im Norden des Plangebietes werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich die durch die Erweiterung der Grünfläche bzw. einen Heckensaum im Norden und Westen des Plangebietes erfolgen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Gebiet „Berg“ erforderlich.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte Wohnbebauung am südlichen Ortsrand von Bronnen geschaffen werden. Es ist geplant ca. 3,4 ha landwirtschaftliche Nutzfläche in 30 Bauplätze für eine neue Wohnbebauung umzuwandeln. Die Bauplätze sind derzeit mit einer Größe von 544 - 671 m² (Ø 612 m²) geplant. Dies entspricht dem örtlichen Bedarf und wird gerade noch einem flächensparenden Umgang mit Bauland gerecht.

Das Verfahren kann entsprechend der Novelle des BauGB vom Mai 2017 nach § 13b BauGB durchgeführt werden. 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.

Das Plangebiet entwickelt sich nicht aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim. Der Nordteil des Plangebietes ist als Grünfläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen und bleibt als solche erhalten. Der Bebauungsplan hat deshalb kein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan.

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

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes stellt die konsequente Fortsetzung des östlich angrenzenden Wohngebietes dar.

Gemäß § 13b i. V. m. § 13a bzw. 13 Abs. 2 BauGB wird in dem vorliegenden Verfahren auf eine Umweltprüfung verzichtet. 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 m².

Es wird die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes auf Basis des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs beschlossen.

Anlagen

- Städtebaulicher Vorentwurf vom 26.08.2019

Beschlussvorschlag:

Dem vorlegten städtebaulichen Entwurf wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt auf der Basis des vorliegenden städtebaulichen Entwurfes vom 26.08.2019 einen Bebauungsplanentwurf ausarbeiten zu lassen.

Achstetten, 26.08.2019

gez.
Kai Feneberg
Bürgermeister