

Sitzung des Gemeinderates Achstetten und des Ortschaftsrates Stetten
am Montag, 16. September 2019

Sitzungsvorlage zu TOP 5 öffentlich:

Bebauungsplanverfahren „Unteres Feld I“ in Achstetten, OT Stetten

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 nördlichen Ortsrand entschieden. 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.

Die Anbindung des Plangebietes an das innerörtliche Straßennetz kann durch jeweils eine neue Zufahrtsstraße im Norden bzw. Süden des Plangebietes von der bestehenden Kirchstraße aus erfolgen. Die plangebietsinterne Erschließung kann durch die neu geplante Ringstraße erfolgen, zusätzlich entstehen zwei neue, interne Verbindungsstraßen in West-Ost-Richtung.

Die Erschließung des zweiten Bauabschnittes ist durch die Verlängerung dieser West-Ost-Straßen und den Ringschluss in Nord-Süd-Richtung im südöstlichen Plangebietsteil künftig möglich.

Die Erschließungsplanung sieht den Ausbau der Kirchstraße am Ostrand um längsparkierende Stellplätze vor.

Die Entwässerung des Plangebietes wurde bereits untersucht und erfolgt mit einem Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser wird über den bestehenden Regenwasserkanal im Baugebiet Brühlacker abgeleitet.

Das Schmutzwasser kann an dem bestehenden Kanalnetz angeschlossen werden.

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

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte Wohnbebauung am nördlichen Ortsrand von Stetten geschaffen werden.

Im ersten Bauabschnitt ist geplant ca. 3,1 ha landwirtschaftliche Nutzfläche in 42 Bauplätze für eine neue Wohnbebauung umzuwandeln. Die Bauplätze sind derzeit mit einer Größe von 530 - 583 m² (Ø 561 m²) geplant. Dies entspricht dem örtlichen Bedarf und wird 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 die im Zusammenhang bebauten Ortsteile an.

Das Plangebiet entwickelt sich nicht aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim. Der Bebauungsplan hat aufgrund des Verfahrens nach § 13b BauGB 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 der westlich und südlich angrenzenden Wohngebiete 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 Entwurfes beschlossen.

Anlagen

Städtebaulicher Vorentwurf vom 06.08.2019

Beschlussvorschlag:

Dem vorlegten städtebaulichen Entwurf wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt auf der Basis des vorliegenden städtebaulichen Entwurfes vom 06.08.2019 einen Bebauungsplanentwurf ausarbeiten zu lassen.

Achstetten, 05.09.2019

gez.
Kai Feneberg
Bürgermeister