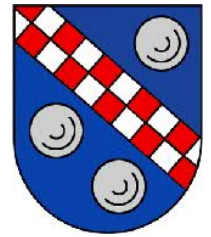


GEMEINDE: ACHSTETTEN
GEMARKUNG: ACHSTETTEN
KREIS: BIBERACH



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„ORTSMITTE ACHSTETTEN I“

Vorentwurf: 25.03.2019
Stand: 25.03.2019

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. Parallel hierzu verändert sich die Struktur der Gemeinde. Noch vor einer Generation war die historisch gewachsene Ortsmitte stark landwirtschaftlich geprägt. Durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft zu immer größeren Betriebseinheiten wurde eine Vielzahl der Hofstellen aufgegeben und stillgelegt. Zudem wurde durch die größeren Einheiten die Tierhaltung innerhalb der Ortslage immer schwieriger. Eine Verlagerung zum Teil nach draußen auf die freie Feldflur war die Folge. Ein Großteil der ehemaligen Ställe und Ökonomiegebäuden steht derzeit leer oder wird anderweitig als Lagerfläche genutzt.

Die vielen leer stehenden Wirtschaftsgebäude können auf Dauer baulich nicht erhalten werden. Die Nachkommen wohnen zum Teil nicht mehr am Ort. Dadurch ergeben sich zwangsläufig Veränderungen.

Durch den seit einigen Jahren anhaltenden Bauboom erfährt der Kernort von Achstetten gerade eine enorme Veränderung. Einige alte Hofstellen wurden von

Bauträgern aufgekauft und mit Geschosswohnungsbauten bebaut. Weitere Bauanträge laufen derzeit.

Alle Bauvorhaben orientieren sich an der unbeplanten Umgebungsbebauung gemäß § 34 BauGB. Dies bedeutet, dass die zulässige Gebäudehöhe i. d. R. von den Ökonomiegebäuden der Umgebungsbebauung abgeleitet werden kann. Über die Anzahl der Wohnungen, Stellplatznachweise, Verdichtungs- und Versiegelungsgrad gibt es keine Festsetzungen.

In den letzten drei Jahren wurden im Ortskern ca. 80 neue Wohnungen erstellt. Mehr als 60 weitere Wohnungen sind als Bauvoranfragen geplant. Zusätzlich wird der Bedarf an Einfamilienhäuser in den Neubaugebieten durch weitere Gebiete befriedigt. Dies ist sehr erfreulich für die Linderung der aktuellen Wohnungsnot. Für die Gemeinde Achstetten stellt dies aber ein enormes, z. T. unkontrolliertes Wachstum dar. Dies löst hohe spontane Investitionen beim Ausbau der Kindergärten und Kinderbetreuung, der Schule und der sonstigen Infrastruktur aus. Zudem führt der schnelle unkontrollierte Zuzug zu einem Verlust der gewachsenen Struktur in der Dorfgemeinschaft und bei den örtlichen Vereinen.

Generell stellt sich daher der Gemeinderat von Achstetten die Frage wie der zentrale Ortskern von Achstetten zukünftig aussehen soll.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll deshalb ein einfacher, rechtskräftiger Bebauungsplan für das Gebiet „Ortsmitte Achstetten I“ erstellt werden. Damit soll die innerörtliche Umstrukturierung gewollt gesteuert werden und eine aktive Innenentwicklung im Sinne von § 1a BauGB betrieben werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB werden eingehalten.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Innenbereich dauert in der Regel deutlich länger als ein Verfahren auf der „grünen Wiese“. Die betroffenen Grundstückseigentümer müssen mit eingebunden werden, u. U. werden Grundstücksverhandlungen erforderlich. Zudem müssen die bestehenden Rahmenparameter für die Abwägung erhoben und bewertet werden. Dies sind

insbesondere die aktiven landwirtschaftlichen Betriebe. Des Weiteren muss der Bestandsschutz von stillgelegten landwirtschaftlichen Betrieben geprüft werden. Hierfür werden i. d. R. entsprechende zeitaufwendige Gutachten erforderlich.

Damit der derzeitige Status quo nicht durch ungewollte Veränderungen während der Aufstellung des Bebauungsplanes gefährdet wird, hat der Gemeinderat der Gemeinde Achstetten am 19.03.2018 eine Veränderungssperre für das Plangebiet erlassen. Die Veränderungssperre bewirkt, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden sowie keine erheblichen oder wesentlich wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist, vorgenommen werden können.

Mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes bzw. der Rechtskraft des Bebauungsplanes tritt die Veränderungssperre außer Kraft.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte Wohnbebauung in der Ortsmitte von Achstetten geschaffen werden. Diese Wohnbebauung soll in einem verträglichen Maße in Bezug auf die noch aktive Landwirtschaft stehen. Zudem soll die städtebauliche Struktur des alten Ortskernes mit den vorhandenen Raumkanten und der Dachlandschaft möglichst erhalten bleiben.

Mit den differenzierten Festlegungen für die einzelnen Baufelder wird die bestehende städtebauliche Struktur abgebildet. Dabei soll der Schwerpunkt zukünftig bei der Wohnnutzung liegen. Parallel dazu sollen aber ebenfalls nicht wesentlich störendes Gewerbe und eine landwirtschaftliche Nutzung mit einer u. U. eingeschränkten Tierhaltung möglich sein.

Für die vorhandenen Wohn- und Wirtschaftsgebäude einschließlich deren genehmigter Tierhaltungsrechte besteht Bestandsschutz. Die angestrebte Nachverdichtung und vermehrte Wohnnutzung ist nur möglich, sofern keine Konflikte mit landwirtschaftlichen Immissionen auftreten.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich entlang der Hauptstraße mit seiner beidseitigen Bebauung über folgende Flurstücke:

24, 24/1, 32, 33,34/1,34/2, 35, 35/1, 39, 39/1, 39/2, 41, 43, 46, 49, 49/1, 49/2, 51, 55; 56, 56/1, 57, 59, 60, 61, 62, 62/1, 63, 63/1, 64, 71, 72, 74, 75, 76, 81, 82, 83, 90, 91, 91/1, 91/2, 92, 93, 94/1, 94/2, 94/3, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 101/1, 102, 105, 105/1, 106, 107, 108, 109/1, 110, 114, 116/11, 116/12, 116/15, 116/16, 116/17, 116/18, 116/19, 116/20, 117, 118, 119, 120, 123, 123/1, 125, 130, 324, 640, 659/1, 659/4, 659/5, 1835, 1837, 1838 und Teile von Flurstück 116, 325, 644, 1833, 1836, 1842.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 11,5 ha.

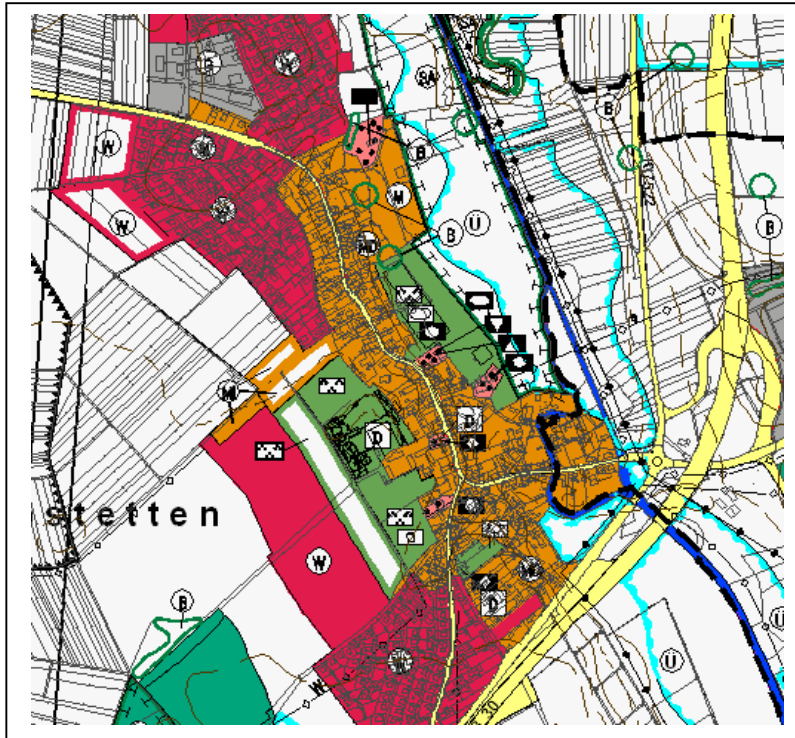
2.2 Topographie

Das bebaute Gebiet ist relativ eben. Die Höhenunterschiede bewegen sich zwischen 497 m ü. N.N und 502,50 m ü. NN. Im Osten fällt der nicht bebaute Bereich steil zum Rottal ab (492,00 m ü. N.N).

3. Einordnung in die übergeordnete Planung

Das Plangebiet entwickelt sich aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim. Es ist als gemischte Baufläche nahezu deckungsgleich dargestellt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan:



4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich teilweise im unbeplanten Innenbereich, teilweise im unbeplanten Außenbereich.

4.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich zum Großteil in Privatbesitz und sind bereits bebaut. Die Flurstücke 122, 123, 123/1, 125 und 130 sowie alle öffentlichen Erschließungsflächen befinden sich im Besitz der Gemeinde Achstetten.

4.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Wasserschutzzone.

4.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich naturschutzrechtliche ausgewiesenen Schutzgüter. Es handelt sich um Biotop gemäß § 30 BNatSchG. Die Biotop werden von der Planung nicht tangiert.

4.5 Überschwemmungsgebiet

-nicht betroffen -

4.6 Sonstige Schutzgebiete

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

5. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs

Das Plangebiet innerhalb des Ortes ist weitgehend bebaut und zählt zum alten gewachsenen Ortskern. Aufgrund der vorhandenen Dorfstruktur mit den ansässigen Hofstellen bestehen auf diesen Flurstücken z. T. noch große unbebaute Restflächen.

Im südwestlichen Teil des Plangebiets wurden die vorhandenen Hofstellen bereits abgerissen und durch z. T. sehr große Geschosswohnungsbauten ersetzt.

Für einzelne Flurstücke im südlichen Plangebiet liegen bereits Bauanträge für Mehrfamilienhausbebauungen/Geschoßwohnungsbauten vor.

Im Osten des Plangebietes grenzt der Prallhang des Rottales an. Er ist z.T. sehr steil und größtenteils mit waldähnlichen Strukturen bewachsen.

Luftbild:



Altlasten:

Altlastenverdachtsflächen bzw. Altablagerungen sind keine bekannt.

7. Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet und dessen bestehendes Straßennetz werden grundsätzlich unverändert erhalten. Gegebenenfalls kann es zu vorhabensbezogenen Änderungen der Erschließung einzelner Grundstücke kommen.

Im Zuge der Planung wird der westliche Rand der Hauptstraße überplant, sodass hier der fehlende Gehweg ergänzt und die fußläufige Erschließung optimiert werden kann.

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 modifizierten Mischsystem. Das anfallende Schmutz-, Hof- und Straßenwasser wird getrennt gesammelt und in den Mischwasserkanal in der jeweiligen Erschließungsstraße eingeleitet.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen muss dezentral auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird über das bestehende, öffentliche Wasserversorgungsnetz in den Erschließungsstraßen gewährleistet. Die weitere Erschließung des Gebietes mit Strom, Telekommunikation und Erdgas kann ebenfalls über die bestehenden der Netze der Versorgungsträger erfolgen.

8. Begründung der Plankonzeption

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde als einfacher Bebauungsplan erstellt. Die Art der baulichen Nutzung wurde nicht festgesetzt. Sie orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Dadurch ist der Bebauungsplan nicht qualifiziert.

8.2 Höhe der baulichen Anlagen/Zahl der Vollgeschosse

Im Bereich des alten Ortskernes südlich bzw. südöstlich des Plangebiets befinden sich die öffentlichen Gebäude und Infrastruktureinrichtungen (Kirche, Rathaus, Schule, etc.) mit entsprechend großen und hohen Bauvolumen. In den vergangenen Jahren wurden im Bereich des südlichen/südwestlichen Plangebiets bereits Neubauvorhaben nach § 34 genehmigt, die sich an diesem Bestand orientieren.

Nach Realisierung dieser Neubauten soll mit der vorliegenden Bauleitplanung sichergestellt werden, dass das bislang prägende Straßenraumbild entlang der Hauptstraße von Achstetten nicht noch weiter durch neue, ähnlich groß dimensionierte Bauvolumen städtebaulich verändert wird.

Dementsprechend ist eine differenzierte Festlegung der zulässigen Vollgeschosse und Gebäudehöhen innerhalb der einzelnen Baufenster erforderlich, um die Höhenentwicklung der vorhandenen Ortsbebauung/Ortsstruktur abzubilden.

Die zulässige Höhenentwicklung staffelt sich zum einen entlang der Hauptstraße von Süden nach Norden ab.

Die ortsbildprägende Bebauung der Hauptstraße als Straßendorf soll mit der vorliegenden Planung gesichert werden. Deshalb wurde in den Baufeldern, welche unmittelbar an die Hauptstraße angrenzen, eine 2-geschossige Bebauung vorgeschrieben.

Für die Baufelder, welche nicht an die Hauptstraße angrenzen ist die 2-geschossige Bebauung nicht zwingend vorgeschrieben. Um einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten im Westen zu erreichen wurde die Gebäudehöhe auf 9,00 m begrenzt. Dies gilt ebenso für den östlichen Rand des Plangebietes. Hier sollen auf dieser exponierten Hanghangkante des Rottales keine zu hohen Gebäude entstehen.

8.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die geplanten Gebäude entlang der Hauptstraße sollen sich an die überwiegend in der Nachbarschaft vorherrschende und straßenraumprägende Stellung der Gebäude

anpassen. Die überwiegend gibelständig zur Hauptstraße stehenden Gebäude prägen derzeit das Ortsbild des Straßendorfes. Aufgrund dessen wurde die Hauptfirstrichtung der Gebäude bzw. die Giebelständigkeit der Gebäude zur Hauptstraße festgesetzt.

Für die Bebauung in der zweiten Reihe wurde keine Firstrichtung vorgegeben.

8.4 Dachform

Die geplanten Gebäude sollen sich an die überwiegend in der Nachbarschaft vorherrschenden Dachformen anpassen. Aufgrund dessen wurde die zulässige Dachform entlang der Hauptstraße auf ein Satteldach oder das versetzte Pultdach mit einer Mindestdachneigung von 32° beschränkt.

Für die Bebauung in der zweiten Reihe sind zudem die Dachformen Zelt- und Walmdach mit einer Neigung von 18 – 45° zulässig.

8.5 Stellplätze

Durch die Lage des Plangebietes im ländlichen Raum wird ein erheblicher Pendelverkehr zu erwarten sein. Eine ausreichende öffentliche Nahverkehrs-anbindung 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 Wohneinheit in einem Gebäude mit max. drei Wohneinheiten und gestaffelt in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße von 1,00 – 2,00 Stellplätze in einem Gebäude mit mehr als drei Wohneinheiten, wird als notwendig angesehen.

Ein Großteil des Plangebietes grenzt an die Hauptstraße an. Diese sollte aufgrund der Verkehrsbelastung nicht als Parkraum genutzt werden. Aufgrund dessen wurde für Wohnanlagen mit mehr als zehn Wohn-/Nutzungseinheiten vorgeschrieben, dass entsprechende oberirdische Besucherparkplätze vorzusehen sind.

8.6 Innerörtliche Grünfläche

Die innerörtlich bestehenden Grünflächen im Bereich der Rot werden im Bebauungsplan als solche erhalten. Zum einen sind diese Fläche durch eine starke Hanglage und die damit verbundene Rutschgefahr nur schwer bebaubar. Zum anderen sollen die dort vorhandenen Grünstrukturen als Naturraum und als Trennung zu den Gewerbe- / Freizeiflächen erhalten bleiben.

9. Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

Gemäß § 13 a bzw. 13 Abs. 3 BauGB wird in dem vorliegenden Verfahren auf eine Umweltprüfung verzichtet. Gemäß § 13 a Abs. 1 wird eine Umweltvorprüfung notwendig. In der Umweltprüfung wird überschlägig geprüft ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes werden im Laufe des Verfahrens abgeprüft.

10. Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Erhebliche Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

Die bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz. Die immissionschutzrechtlichen Abstände zu den benachbarten landwirtschaftlichen werden im Genehmigungsverfahren von möglichen Bauanträgen geprüft. Dies bedeutet, dass wenn Immissionsschutzrechtliche Belange einem Bauvorhaben entgegen stehen, keine Baugenehmigung erteilt werden kann. Der vorliegende Bebauungsplan löst noch **kein Recht** auf eine Bebaubarkeit aus, sofern andere gesetzliche Regelungen entgegen stehen.

Das innerörtliche Straßen- und Wegenetz bleibt unberührt.

Aufgestellt:

Ulm, den 25.03.2019

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO

Achstetten, den 25.03.2019

Bürgermeisteramt Achstetten
Feneberg