

GEMEINDE: ACHSTETTEN
GEMARKUNG: ACHSTETTEN
KREIS: BIBERACH



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„KRAUTGÄRTEN II“

Entwurf: 06.07.2015
Stand: 12.10.2015

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. Das zuletzt erschlossene Baugebiet „Krautgärten I“ konnte 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 „Krautgärten II“ erstellt.

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. 2,8 ha landwirtschaftliche Nutzfläche in 36 Bauplätze für eine neue Wohnbebauung umzuwandeln.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet schließt im Norden und Osten unmittelbar an die Wohngebiete „Krautgärten I“ und „Kürze“ an. Im Süden bildet die Verlängerung der „Neue Straße“ die Begrenzung. Im Westen bildet das Flst. 711 die Abgrenzung. Das Plangebiet tangiert die offene Feldflur im Westen und im Süden. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 3,6 ha.

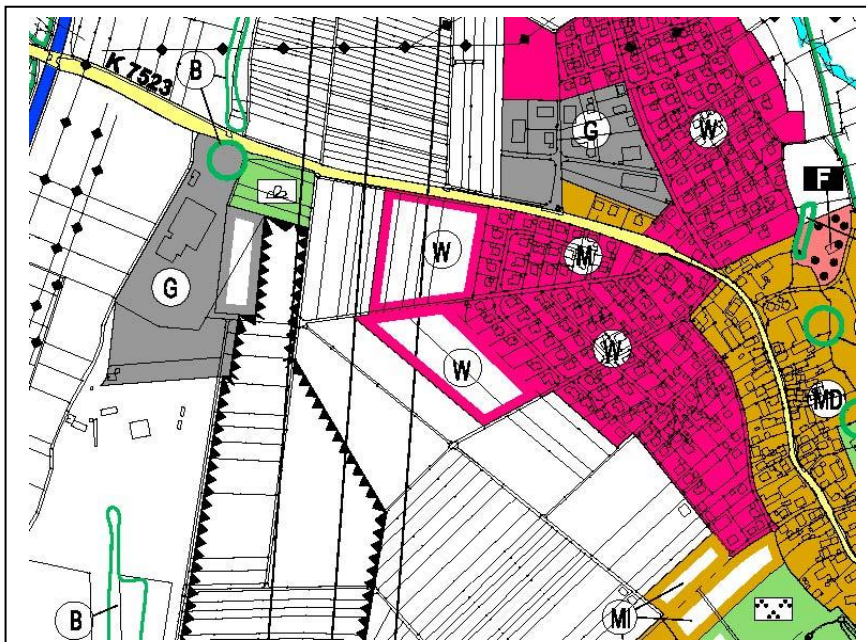
2.2 Topographie

Das zu überplanende Gebiet ist relativ eben. Es fällt von Süden (NN 503,00 m) nach Norden (NN 500,50 m) ab.

3. Einordnung in die übergeordnete Planung

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

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.

Übersicht der bestehenden Bebauung des Ortsteils Achstetten:



5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das gesamte Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich. Die Gemeinde Achstetten ist Eigentümer der Grundstücke.

6. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs

Das Plangebiet wird derzeit intensiv als Ackerland landwirtschaftlich bewirtschaftet. Im nordöstlichen Bereich befindet sich ein Spielplatz mit einer entsprechenden Bepflanzung.

7. Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird verkehrlich über die verlängerte „Neue Straße“ und den verlängerten Birkenhain an das innerörtliche Straßennetz angeschlossen. Die flächige Erschließung des Plangebietes bilden zwei durchgebundene Erschließungsstraßen. Die östliche Erschließungsstraße dient als Hauptverkehrsstraße. Sie ist mit einem Gesamtquerschnitt von 11,00 m geplant. Dieser setzt sich aus einer 5,50 m breiten Fahrbahn, einem 2,50 m Park-/Grünstreifen und beidseitigen 1,50 m breiten Gehwegen zusammen. Diese Straße dient zukünftig auch als Ersatzstrecke für die Ortsdurchfahrt. Die Linienführung wurde so gewählt, dass sie für einen möglichen Schleichverkehr durch das Wohngebiet unattraktiv ist, aber auch möglichst zügig den Ziel- und Quellverkehr auf die Kreisstraße führt. Die zweite Erschließungsstraße ist untergeordnet in die Hauptverkehrsstraße eingehängt. Sie ist mit einem Querschnitt von 7,00 m geplant. Dieser gliedert sich in eine 5,50 m breite Fahrbahn und einen einseitigen 1,50 m breiten Gehweg. Die Verlängerung der „Neue Straße“ wird verkehrsberuhigt ausgebaut. Durch eine Verengung der Fahrbahn auf 3,75 m, Baumbepflanzungen und Aufpflasterungen soll dieser Anschluss für den motorisierten Verkehr unattraktiv gestaltet werden. Er dient im Wesentlichen als untergeordnete Verknüpfung mit dem bestehenden Straßennetz.

Die „Neue Straße“ ist mit einer Breite von 5,50 m ohne Gehwege ausgebaut. Ein Grunderwerb zur Herstellung einer separaten Fußgängerführung konnte nicht realisiert werden. Weiter gehende Maßnahmen zur Beruhigung des Verkehrs wurden von den Anliegern abgelehnt.

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 Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und in den Mischwasserkanal in der Straße „Birkenhain“ eingeleitet.

Das Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen wird über Kanäle getrennt gesammelt, gereinigt und anschließend in einem Retentionsbecken am nordwestlichen Rand des Baugebietes der Versickerung zugeführt. Ein Notüberlauf wird an den Mischwasserkanal am Birkenhain angeschlossen.

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 Dach-eindeckungen getroffen.

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

Die durchschnittliche Bauplatzgröße von 640 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.

8.2 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

Um eine möglichst homogene Wohnbebauung insbesondere für junge Familien zu gewährleisten, wurde die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

8.3 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.

8.4 Bestimmung der zulässigen Wandhöhe bei Grenzgaragen

Die Erschließungsstraßen wurden zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Entwässerung ca. 0,50- 1,00 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

Derzeit wird das gesamte Plangebiet als Ackerland intensiv bewirtschaftet. Gemäß § 1 a bzw. § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Laufe des Verfahrens ein Umweltbericht erstellt, in dem die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht liegt der Begründung als Anlage bei.

Die vorgesehene Planung stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild hinsichtlich der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter Boden sowie Arten- und Biotope dar. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten liegt nicht vor.

Ersatzmaßnahmen für den naturschutzrechtlichen Eingriff werden erforderlich: Durch den Eingriff ergibt sich ein Defizit von **18.267** Punkten (Berechnung nach Ökokontoverordnung vom 1. April 2011). Um die noch verbleibenden Eingriffsfolgen, insbesondere für das Schutzgut Boden, zu kompensieren, wird das Ökokonto der Gemeinde Achstetten herangezogen.

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 1,00 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

Das Plangebiet entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan. Ausreichende Abstände zu den landwirtschaftlichen Betrieben wurden berücksichtigt. Das landwirtschaftliche Wegenetz bleibt unberührt.

11.2 Nachbarschaftsrechtliche Belange

Die östliche untergeordnete Erschließungsstraße ist aus entwässerungstechnischen Gründen ca. 0,50 m über dem Gelände geplant. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wurde ca. 0,30 m über der Erschließungsstraße festgesetzt. Mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 8,30 m wird gewährleistet, dass die angrenzenden Gebäude (Eichenhain 2-12) das ganze Jahr über, im Zeitraum bis nachmittags 15 Uhr, keine Beeinträchtigung durch den Schattenwurf der neuen Gebäude erfahren (s. Schnitt).

11.3 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. 285 Fahrten/24h. Dieser fließt über den neuen Anschluss „Erlenhain“, die Straße „Birkenhain“ und die „Neue Straße“ zur Ortsdurchfahrt ab. Es wird angenommen, dass sich das Verkehrsaufkommen ungefähr zur Hälfte nach Norden und Süden verteilt. Somit ergibt sich, z. B. in der „Neue Straße“ eine Verkehrszunahme von weniger als 150 Fahrten/Tag. Im Bestand ist dieser Straßenabschnitt mit ca. 650 Kfz/24h bzw. ca. 60 Kfz/h belastet. Es wird somit von einer Zunahme um ca. 23 % des Verkehrsaufkommens ausgegangen.

Die „Neue Straße“ ist im weiteren Verlauf mit einer Breite von 5,50 m als Mischfläche ohne getrennte Fußgängerführung ausgebaut. Gemäß dem Regelwerk für die Planung und den Bau von Erschließungsstraßen (RASt 06) sind Wohnstraßen und Wohnwege mit einer Breite von mehr als 4,50 m geeignet ein Verkehrsaufkommen von bis zu 400 Kfz/h aufzunehmen und immer noch ausreichende Aufenthaltsqualität für Fußgänger zu ermöglichen. 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)	35.450 m ²	(100,0 %)
Nettobauland	23.079 m ²	(65,0 %)
Versorgungsanlagen	20 m ²	(0,1 %)
Öffentliche Verkehrsflächen	6.018 m ²	(17,0 %)
Öffentliche Grünfläche	6.333 m ²	(17,9 %)

Aufgestellt:

Ulm, den 23.04.12/06.07./12.10.2015

Achstetten, den 23.04.13/06.07./12.10.15

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**

**Bürgermeisteramt Achstetten
Feneberg**