GEMEINDE: ACHSTETTEN

GEMARKUNG: ACHSTETTEN

KREIS: BIBERACH

BEGRÜNDUNG

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„PARADIESSTRASSE“

Satzung: 28.07.2025

1 Erfordernis der 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 leerstehenden 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.

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 qualifizierter Bebauungsplan für das Gebiet „Paradiesstraße“ erstellt werden. Damit soll die innerörtliche Umstrukturierung gewollt gesteuert werden und eine aktive Innenentwicklung im Sinne von § 1a BauGB betrieben werden.

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. Die Dachlandschaft soll möglichst erhalten bleiben.

Mit der Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes 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.

2 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten / 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.

Aufgrund der Aufstellung mehrerer Bebauungspläne im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang in Achstetten wurde eine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit Anlage 2 BauGB durchgeführt.

3 Verfahrensstand

Der Gemeinderat hat am 06.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Paradiesstraße“ beschlossen.

Am 26.02.2024 wurde im Rathaus Achstetten eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt bei der die Ziele des Verfahrens und die wesentlichen Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes erläutert wurden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Paradiesstraße“ wurde am 29.07.2024 gebilligt und die Auslegung beschlossen.

4 Räumlicher Geltungsbereich

4.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in Achstetten. Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich östlich der Laupheimer Straße, südlich der Unterholzheimer Straße und nördlich des Friedhofsweges. Die Paradiesstraße verläuft durch das Gebiet. Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

11, 140/3, 140/4 teilw., 170, 176, 177 (Paradiesstraße), 178, 179, 180, 181, 182, 185, 186, 187, 188, 189, 189/3, 189/4, 190, 191, 195 teilw., 195/1-3, 195/5 teilw., 195/9 teilw., 196, 196/1-5, 199, 200, 201, 202, 238, 238/1-5, 238/8-9, 238/12, 243, 245/2-5, 247, 249, 249/1.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 3,9 ha. Nördlich der Unterholzheimer Straße grenzt das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Ortsmitte II“ an. Südlich grenzt eine jüngere Siedlungsstruktur an. Hier besteht aufgrund der Homogenität des Gebietes kein Bedarf für eine Überplanung.

4.2 Topographie

Das zu überplanende Gebiet weist Höhenkoten zwischen 494,0 m ü. NN und 504,0 m ü. NN auf. Das Gelände weist in einigen Teilbereichen starke Hanglagen auf, während das Gelände in anderen Teilbereichen recht eben ist.

5 Einordnung in die übergeordnete Planung

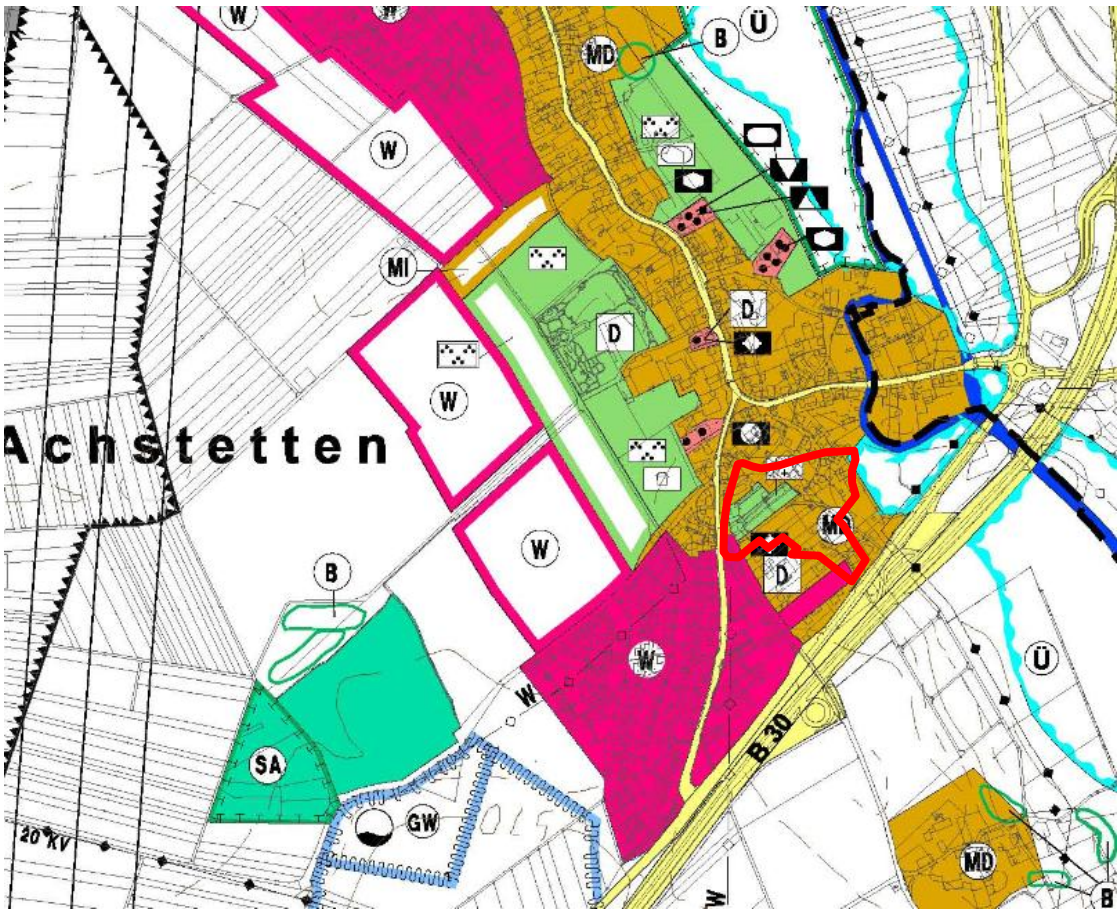
5.1 Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich in der Planungsregion des Regionalverbandes 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.

5.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Laupheim stellt für das Plangebiet ein Dorfgebiet (MD) dar. Der Bebauungsplan sieht ein dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO vor. Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan hat im vorliegenden Verfahren kein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan. Mit dem geplanten dörflichen Wohngebiet wird der Art und dem Maß der baulichen Nutzung in Hinblick auf die zukünftige Entwicklung der Gemeinde bestmöglich Rechnung getragen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan:



6 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.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung.

7 Bestehende Rechtsverhältnisse

7.1 Planungsrecht

Das gesamte Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich.

7.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich zum vorwiegenden Teil im Privateigentum und zu einem kleinen Teil im Eigentum der Gemeinde.

7.3 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes.

7.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine naturschutzrechtlichen gesicherten Schutzgebiete.

7.5 Hochwasserschutzgebiete

Im Plangebiet kommt entlang des Rotkanales ein HQextrem (extremes Hochwasser) vor sowie in einem sehr kleinen Bereich ein HQ100 (Hundertjähriges Hochwasser).

7.6 Denkmalschutzgebiete

Im Bereich des Plangebietes befindet sich das Kulturdenkmal Anwesen „Gasthaus zum Rössle“ Laupheimer Str. 2. Außerhalb des Plangebietes in räumlicher Nähe befinden sich die denkmalgeschützte Kapelle Mariä Verkündung, Kriegerdenkmale und die katholische Kirche St. Oswald. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung sind im Textteil enthalten.

7.7 Sonstige Schutzgebiete

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

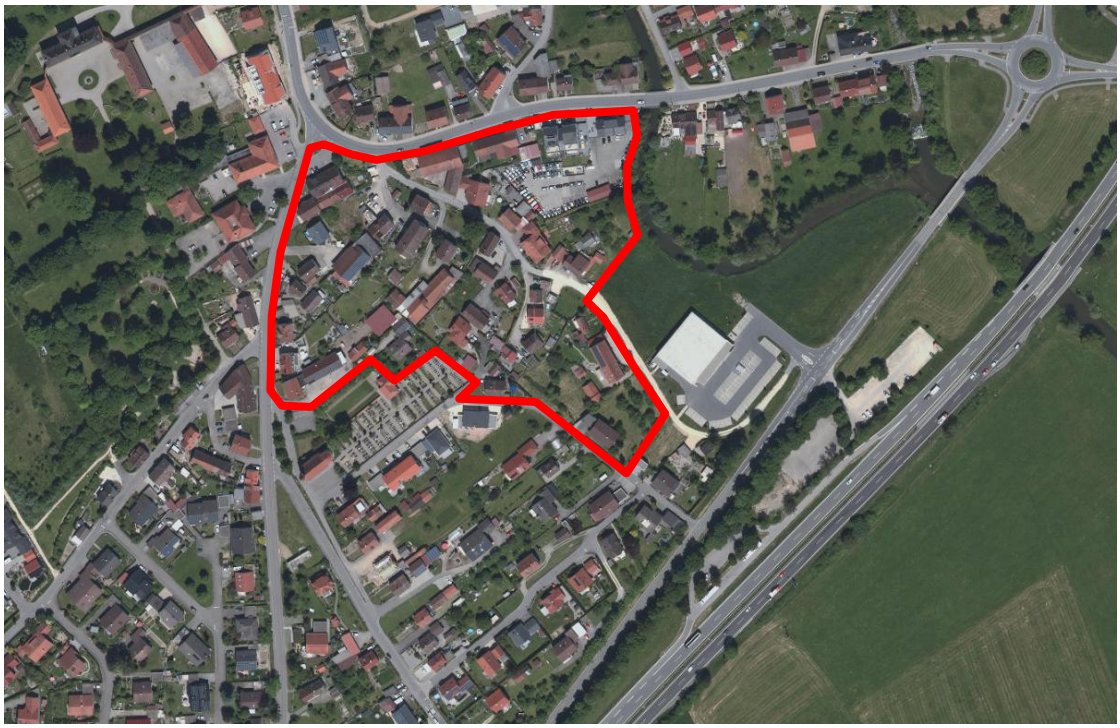
7.8 Altlasten / Altablagerungen

Im Bereich des Anwesens Ulmer Straße 12 ist die Altlastenverdachtsfläche 790 erfasst. Diese wurde im Lageplan und Text gekennzeichnet. Weitere Altlasten oder Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung sind im Textteil enthalten.

8 Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich mitten in der Siedlung von Achstetten und ist stark durch überwiegend ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen geprägt.

Luftbild des Plangebietes:



9 Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet ist bereits über die Paradiesstraße, Laupheimer Straße und Unterholzheimer Straße erschlossen. Es sind keine neuen Erschließungsstraßen geplant.

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. Mit den getroffenen Festsetzungen wird dem Rechnung getragen.

Die Entwässerung von neu zu errichtenden Gebäuden im Plangebiet erfolgt entsprechend des im Bereich der Grundstücke vorliegenden Entwässerungssystems. In der Laupheimer und Unterholzheimer Straße sowie im südlichen Abschnitt der Paradiesstraße verlaufen bestehende Niederschlagswasserkanäle. Diese führen anfallendes Niederschlagswasser dem nahegelegenen Sägekanal zu. Die Entwässerung der weiteren Bestandsbebauung erfolgt über Mischwasserkanäle.

Anfallendes Niederschlagswasser der Dachflächen von neu zu errichtenden Gebäuden soll bevorzugt in die vorhandenen Regenwasserkanäle eingeleitet werden. Die Anschlussmöglichkeiten der Entwässerungseinrichtungen sind für jedes Grundstück im Falle eines Neubaus im Rahmen der Entwässerungsplanung einzeln zu bestimmen.

Die Entwässerung im Bestand erfolgt nach wie vor.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird mit entsprechend dimensionierten Leitungen durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz in der Erschließungsstraße gewährleistet.

Löschwasser:

Es wurden Untersuchungen zur Verfügung stehenden Löschwassermenge angestellt mit folgendem Ergebnis:

Iim Regelbetrieb – heißt bei Versorgung über den Hochbehälter Oberholzheim – können die gemäß DVGW -Merkblatt geforderten 96 m³/h nicht zur Verfügung gestellt werden. Im Betriebszustand, wenn das Pumpwerk Achstetten im Parallelbetrieb zur Befüllung des HB Oberholzheim läuft, kann die Löschwassermenge gemäß Berechnung aus dem öffentlichen Versorgungssystem bereitgestellt werden. Dieser Betriebszustand kann durch die Prozessleittechnik jeder-zeit durch das Betriebspersonal erzeugt werden. Der Fließdruck von 2 bar an der Entnahmestelle wird nur bei geteilter Löschwasserentnahme zur Verfügung stehen – eine Teilung der Löschwasserentnahme ist nach DVGW W 405 auch möglich, solange die minimale Einzelentnahmemenge von 24 m³/h eingehalten wird (Nach DVGW W 405 ist auch ein Mindestversorgungsdruck von 1,5 bar vorgegeben, 2 bar gibt es hier nicht als Wert).

Gewerbebetriebe mit Brandabschnitten > 2500 m² sind im Plangebiet nicht vorgesehen und aufgrund der festgesetzten offenen Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 50 m sowie der Geschossigkeit von maximal 3 Vollgeschossen auch nicht möglich.

10 Begründung der Plankonzeption

10.1 Art der Baulichen Nutzung

Um weiterhin ein Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft zu ermöglichen, sowie den Bestand und die zukünftige weitere Wohnnutzung bestmöglich abzubilden wurde ein dörfliches Wohngebiet festgesetzt. Nicht gewünschte Nutzungen, die nicht in den Charakter des Gebietes passen, wurden ausgeschlossen.

10.2 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.

Im Bereich des alten Ortskernes nördlich bzw. nordwestlich des Plangebietes befinden sich die öffentlichen Gebäude und Infrastruktureinrichtungen (Kirche, Rathaus, Schule etc.) mit entsprechend großen und hohen Bauvolumen. Dies soll sich im Anschluss daran fortsetzen.

Die ortsbildprägende Bebauung der Ortsduchfahrt als Straßendorf soll mit der vorliegenden Planung gesichert werden. Deshalb wurde in den Baufeldern, die unmittelbar an die Hauptstraßen (Unterholzheimer Straße und Laupheimer Straße) angrenzen, eine 2-geschossige Bebauung vorgeschrieben.

10.2.1 Grundflächenzahl

Um eine angemessene Ausnutzung und Dichte der Grundstücke zu gewährleisten, wurde die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem dörflichen Charakter einer lockeren Bebauung.

10.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wurde zur Bemessung der städtischen Beiträge festgesetzt.

10.2.3 Zahl der Vollgeschosse

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

10.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Durch die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe wird eine dem Standort angemessene Höhenentwicklung der Bebauung gewährleistet. Topographisch befindet sich im Plangebiet im Umfeld des Friedhofes einen Hochpunkt. Im Bereich dieses Hügels wurde deshalb die Gebäudehöhe auf 9,50 m und die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Die festgesetzte Gebäudehöhe von 13,50 m in dem nordwestlichen Baufeld entspricht dem bestehenden Gebäudebestand.

10.3 Bauweise

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, um verschiedene Wohngebäude (Einzel-, Doppel-, Ketten-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser) sowie gewerbliche und landwirtschaftliche Gebäude mit maximal 50,0 m Gebäudelänge zu ermöglichen.

10.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, dass eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke gegeben ist. Entlang der Straßen wurden durch die Festsetzung von Baugrenzen einheitliche Raumkanten für Neubauten definiert, um den teilweise sehr dicht bebauten Straßenraum zukünftig mehr Raum zu geben. Neue Gebäude müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m zum Straßenraum einhalten, ausgenommen sind die Bauteile, die nach der LBO BW auch außerhalb zulässig sind.

Es wurden Regelungen getroffen welche Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätze innerhalb bzw. außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Gemäß § 3 Bestattungsgesetz Baden-Württemberg muss bei der Anlegung oder Erweiterung von Friedhöfen ein ausreichender Abstand zur überbaubaren Grundstücksfläche eingehalten werden. Da sowohl Friedhof wie auch die Bebauung bereits nebeneinander Bestand haben, wurde die Baugrenze auf den allgemein zulässigen Abstand von 2,50 m festgesetzt.

10.5 Stellung baulicher Anlagen

Um ein ansprechendes, einheitliches Dorfbild zu erhalten wurde die Stellung der baulichen Anlagen entlang der Unterholzheimer Straße festgesetzt.

10.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die von der Bebauung freizuhaltende Fläche wurde auf Grund erforderlicher Sichtfelder, Leitungsrechte und Hochwassergebiete festgesetzt.

10.7 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen trägt dazu bei, dass sich die Wohnungsanzahl der Umgebung entsprechend entwickelt. Dadurch sollen möglichst einheitliche Wohnverhältnisse bzw. Wohndichte erreicht werden.

Je Gebäudetyp wurde die Wohnungsanzahl definiert.

Für Hausgruppen und Doppelhaushälften wurde die Wohnungsanzahl auf maximal 2 festgesetzt, da die Wohneinheiten durch das Aneinanderbauen bereits dichter sind und so eine angemessene städtebauliche Dichte nicht überschritten wird.

Bei Einzelhäusern kann es sich sowohl um Einfamilienhäuser als auch um Mehrfamilienhäuser handeln. Diese wurden auf maximal 12 Wohneinheiten

beschränkt. Da Einzelhäuser einen Abstand, entsprechend der Gebäudehöhe, zum nächsten Wohngebäude einhalten müssen, sind hier mehr Wohneinheiten zulässig. In Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4, den erforderlichen Abstandsflächen der Bebauung entsprechen der Landesbauordnung Baden-Württemberg sowie den erforderlichen Stellplätzen werden diese im Verhältnis zur Grundstücksgröße maßgeregelt.

10.8 Höhenlage der Gebäude

Die festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe orientiert sich am bestehenden Gelände. Sie wird, um eine möglichst einheitliche Höhenentwicklung zu erzielen, als „NN“-Höhe festgesetzt. Da das Gebiet zum Teil topographisch schwierig ist und durch die bestehende Bebauung bereits Zäsuren erfolgt sind, ist die Festlegung einer nachbarschützenden Erdgeschossfußbodenhöhe notwendig. Sollte begründete Abweichungen notwendig werden können diese ausnahmsweise durch die Gemeinde Achstetten bzw. die Baurechtsbehörde zugelassen werden.

10.9 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen wurden entsprechend dem Bestand festgesetzt, um die Erschließung der Grundstücke im Gebiet weiterhin sicherzustellen.

10.10 Böschungen / Stützbauwerke

Böschungen und Stützbauwerke der Erschließungsstraßen sind auf den Grundstücken zu dulden.

10.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zum Schutz und zu Wartungszwecken sind vorhandene Leitungen mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Achstetten versehen.

10.12 Grünflächen

Um die Obstbaumwiese am Ortsrand entlang des Rotkanals zu erhalten wurde in diesem Bereich eine Grünfläche festgesetzt.

10.13 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10.13.1 Entwässerung

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

10.13.2 Artenschutz

Da die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erst auf Ebene der einzelnen Bauvorhaben im Rahmen von Abbrüchen, Neubauvorhaben, Sanierungen etc. sinnvollerweise abgearbeitet werden können, müssen diese mit der unteren Naturschutzbehörde vorab abgestimmt werden.

Entsprechend des Fachbeitrages Artenschutz von Karin Schmid, Dipl. Ing. Landespflege (FH), sind im Plangebiet verschiedene Tierarten betroffen, sollten Baumaßnahmen oder Gebäudeabbrüche geplant werden. Zum Schutz der Tiere sind Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

10.14 Flächen für das Anpflanzen und dem Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Auf Koniferen, Thuja, Zypressen und Lorbeer zu verzichten wurde empfohlen, da sie weder einheimisch sind, noch einen ökologischen Nutzen haben. Sie bieten Insekten und Vögeln keinerlei Nahrung und verdrängen heimische Pflanzen.

Zum Erhalt der vorhandenen Obstbaumwiese sowie des ortsbildprägenden Einzelbaumes an der Paradiesstraße wurden Pflanzbindungen bzw. Ersatzpflanzungen aufgenommen.

10.15 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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

10.16 Örtliche Bauvorschriften

10.16.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

10.16.1.1 Materialien

Unbeschichtete Metalle wie z. B. Kupfer, Zink und Blei sind auf Grund der Regenwasserversickerung und der damit verbundenen Schwermetallanreicherung im Boden/weitergehender Behandlungsmaßnahmen bei der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung weder als Dach- noch als Fassadenbekleidung zulässig.

10.16.1.2 Gestaltung

Um ein Einfügen in das Ort- und Landschaftsbild zu gewährleisten wurden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen. Die Gemeinde Achstetten hat per Grundsatzbeschluss den Anteil der Flachdachflächen auf Gebäudetyp und Gebäudegröße für eine einheitliche Gestaltung geregelt. Dies wurde entsprechend festgesetzt. Im Anhang werden an Beispielen die Regelungen erläutert.

10.16.1.3 Sonnenkollektoren

Die aus ökologischen und nachhaltigen Gesichtspunkten gewünschte Nutzung von regenerativen Energien in Form von Solaranlagen soll im Einklang mit der umgebenden Bebauung und Dachlandschaft erfolgen. Deshalb sind diese entsprechend der Neigung der Dachfläche zulässig und dürfen nicht über die Außenkanten der jeweiligen Dachfläche hinausragen.

10.16.2 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen den städtebaulichen und den umweltschützenden Belangen.

10.16.2.1 Bodenbeläge

Um eine möglichst hohe Versickerung vor Ort zu gewährleisten sind Hof- und Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen soweit kein verschmutztes Niederschlagswasser anfällt.

10.16.2.2 Einfriedungen

Zur Gewährleistung der sozialen Kontrolle im Baugebiet und zur Förderung des gesellschaftlichen Kontaktes wurden die Höhe und die Art der Einfriedungen begrenzt.

10.16.2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Das Maß für Aufschüttungen und Abgrabungen wurde begrenzt, damit mögliche Konflikte entlang der Grundstücksgrenzen durch unterschiedliche Höhenniveaus vermieden werden. Für Böschungen wurde eine Mindestneigung festgesetzt, die den erdstatischen Anforderungen entspricht.

10.16.2.4 Verwendung von Erdaushubmaterial

Zum schonenden Umgang mit Boden ist dieser soweit möglich wieder auf dem Baugrundstück zu verwenden.

10.16.3 Unzulässigkeit des Anlegens von Kies- und Schotterflächen anstelle von Grünflächen

Schottergärten bieten Kleintieren, wie Vögel und Insekten keinen Platz und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab, was sich negativ auf das Stadtklima auswirkt.

Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar, die als solche vermeidbar wäre. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz §§ 13 bis 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Zudem regelt § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO), dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

10.16.4 Versorgungsleitungen

Aus gestalterischen Gründen sind nur unterirdische Verkabelungen der Niederspannungsleitungen zulässig.

10.16.5 Werbeanlagen

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

10.16.6 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 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 überörtliche Hauptstraßen 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.

Damit der Verkehrsfluss auf den Hauptstraßen nicht unverhältnismäßig stark beeinträchtigt wird, wurde festgesetzt, dass keine Senkrechtparkplätze entlang der Hauptstraßen (Laupheimer-/Unterholzheimer Straße) angeordnet werden dürfen.

11 Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

11.1 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.

Aufgrund der Aufstellung mehrerer Bebauungspläne im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang in Achstetten wurde eine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit Anlage 2 BauGB durchgeführt.

11.2 Artenschutz

Der Artenschutz ist unabhängig vom Verfahren immer zu beachten.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse und der ggf. erforderliche Ausgleich werden entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt.

11.3 Ergebnisse der Vorprüfung des Einzelfalles und Artenschutzes

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass bei Durchführung des geplanten Bebauungsplanes „Paradiesstraße“ unter Beachtung der landschaftspflegerischen Maßnahmen, artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG nicht zu verzeichnen sind, und somit nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind.

Auf den ausführlichen Fachbeitrag Artenschutz von Karin Schmid, Dipl. Ing. Landespflege (FH) wird verwiesen.

12 Immissionsschutz

12.1 Verkehrsimmissionen

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der Ortsdurchfahrtsstraße. Für das bestehende Gebiet sind aufgrund des Bebauungsplanes keine Veränderungen hinsichtlich der Verkehrsimmissionen zu erwarten. Grundsätzlich nimmt der Verkehr stetig zu. Durch den immer größer werdenden Anteil der E-Mobilität ist zukünftig mit sinkenden Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen.

12.2 Betriebliche Immissionen

Im näheren Umfeld des Plangebietes befindet sich der Netto-Markt sowie einige landwirtschaftliche Hofstellen. Da zukünftig mit einer Abnahme landwirtschaftlicher Aktivität im Plangebiet zu rechnen ist, werden die betrieblichen Immissionen sinken.

12.3 Geruchsimmissionen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlichen Hofstellen und Gebäude, die das Plangebiet mit landwirtschaftlichen Immissionen belasten könnten. Tierhaltung findet nur noch in sehr untergeordnetem Umfang statt. Durch die Novellierung der LBO im Jahre 2019 und der Einführung des § 62 Abs.3 wird der Bestandsschutz an stillgelegten Ställen zunehmend an Bedeutung verlieren. Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine Veränderungen der Geruchsimmissionen. Da zukünftig mit einer Abnahme landwirtschaftlicher Aktivität im Plangebiet zu rechnen ist, werden die betrieblichen Immissionen sinken. Es wird davon ausgegangen, dass im gesamten Plangebiet die gemäß TA-Luft zulässigen Geruchsstundenhäufigkeiten von maximal 15 % für ein dörfliches Wohngebiet nicht überschritten bzw. eingehalten werden können. Aufgrund der in der TA-Luft zu betrachtenden Ortsüblichkeit sind auch höhere Immissionswerte zu tolerieren.

13 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**. Sofern die Gebäudehülle im Wesentlichen nicht verändert wird sind Nutzungsänderungen weiterhin möglich. Die immissionsschutzrechtlichen Abstände zu den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben werden im Genehmigungsverfahren von möglichen Bauanträgen geprüft. Dies bedeutet, dass wenn Immissionsschutzrechtliche Belange einem Bauvorhaben entgegenstehen, keine Baugenehmigung erteilt werden kann. Der vorliegende Bebauungsplan löst noch kein Recht auf eine Bebaubarkeit aus, sofern andere gesetzliche Regelungen entgegenstehen.

Das innerörtliche Straßen- und Wegenetz bleibt unberührt.

14 Planungsstatistik

Bruttobauland (Geltungsbereich)	38.716 m²	100,0 %
Nettobauland	35.736 m²	92,3 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1.673 m²	4,3 %
Grünflächen	1.307 m²	3,4 %

Aufgestellt:

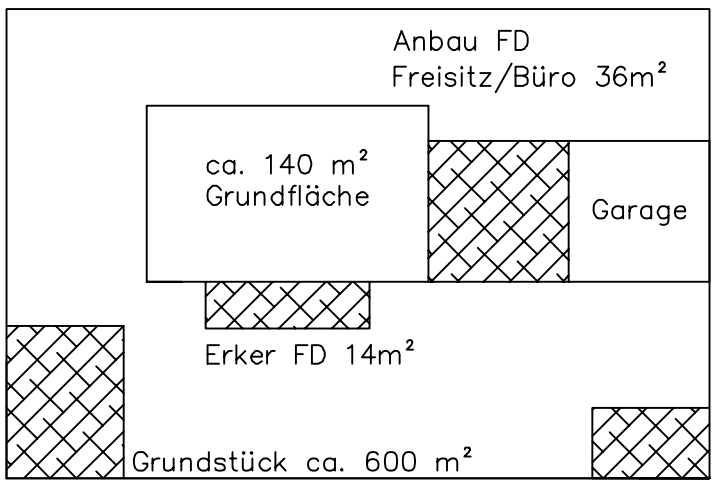
Ulm, 29.07.2024/28.07.2025

Achstetten, 29.07.2024/28.07.2025

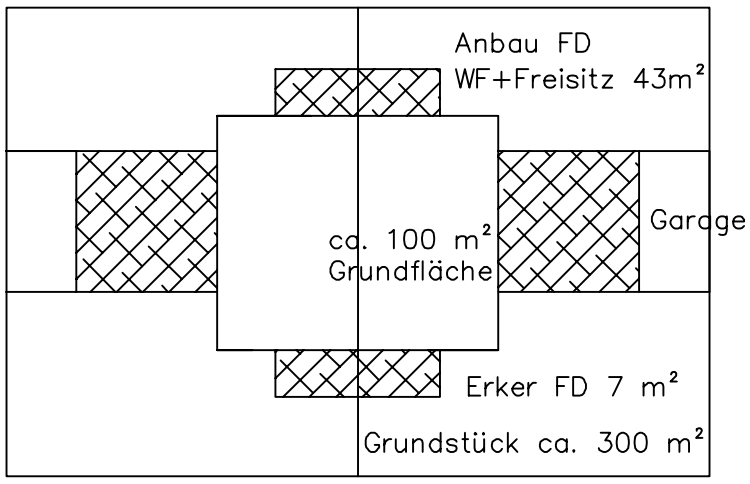
WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO
Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Bürgermeisteramt Achstetten
Scholz, Bürgermeister

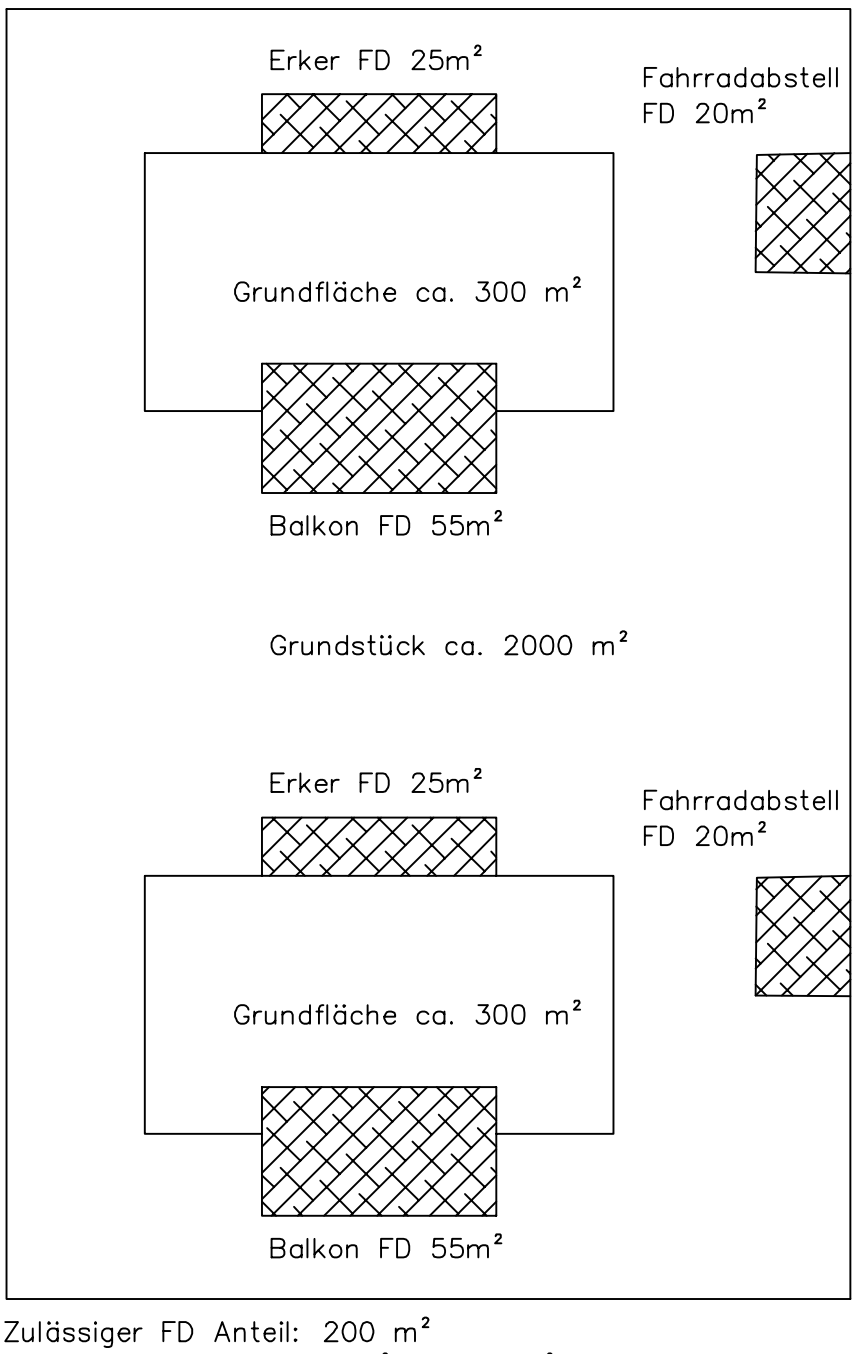
Möglichkeit 1



Zulässiger FD Anteil: 100 m²
Hauptgebäude: 50 m²
Nebengebäude: 50 m² (z.B. Gartenhaus, Schuppen)

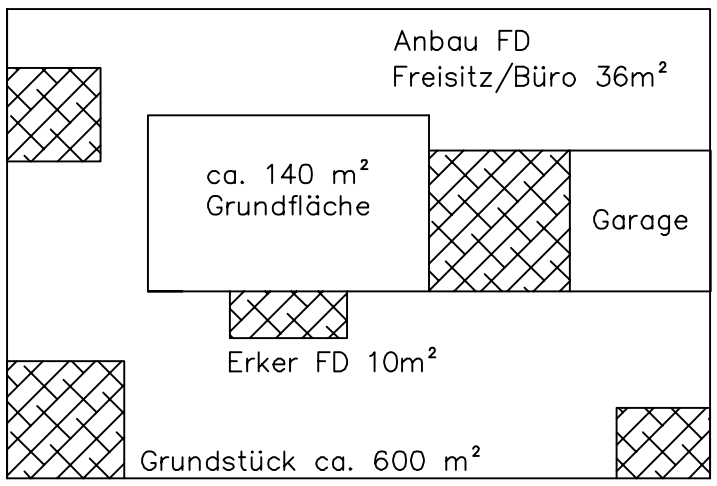


Zulässiger FD Anteil: 50 m²
Hauptgebäude: 50 m²
Nebengebäude: 0 m²

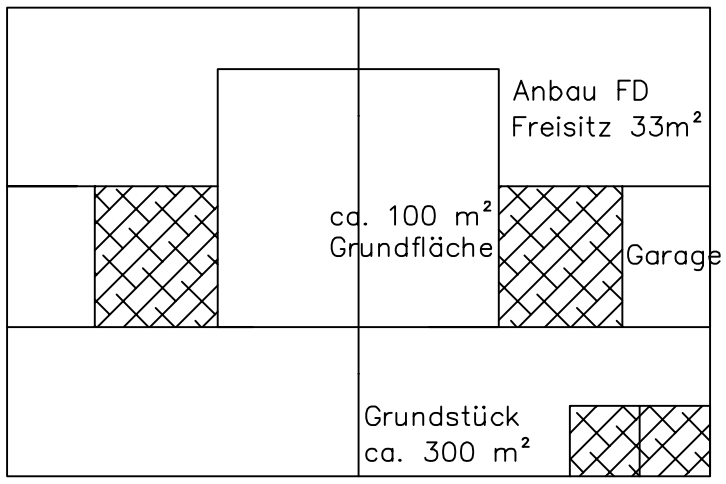


Zulässiger FD Anteil: 200 m²
Hauptgebäude: 2 x 80 m² = 160 m²
Nebengebäude: 2 x 20 m² = 40 m²

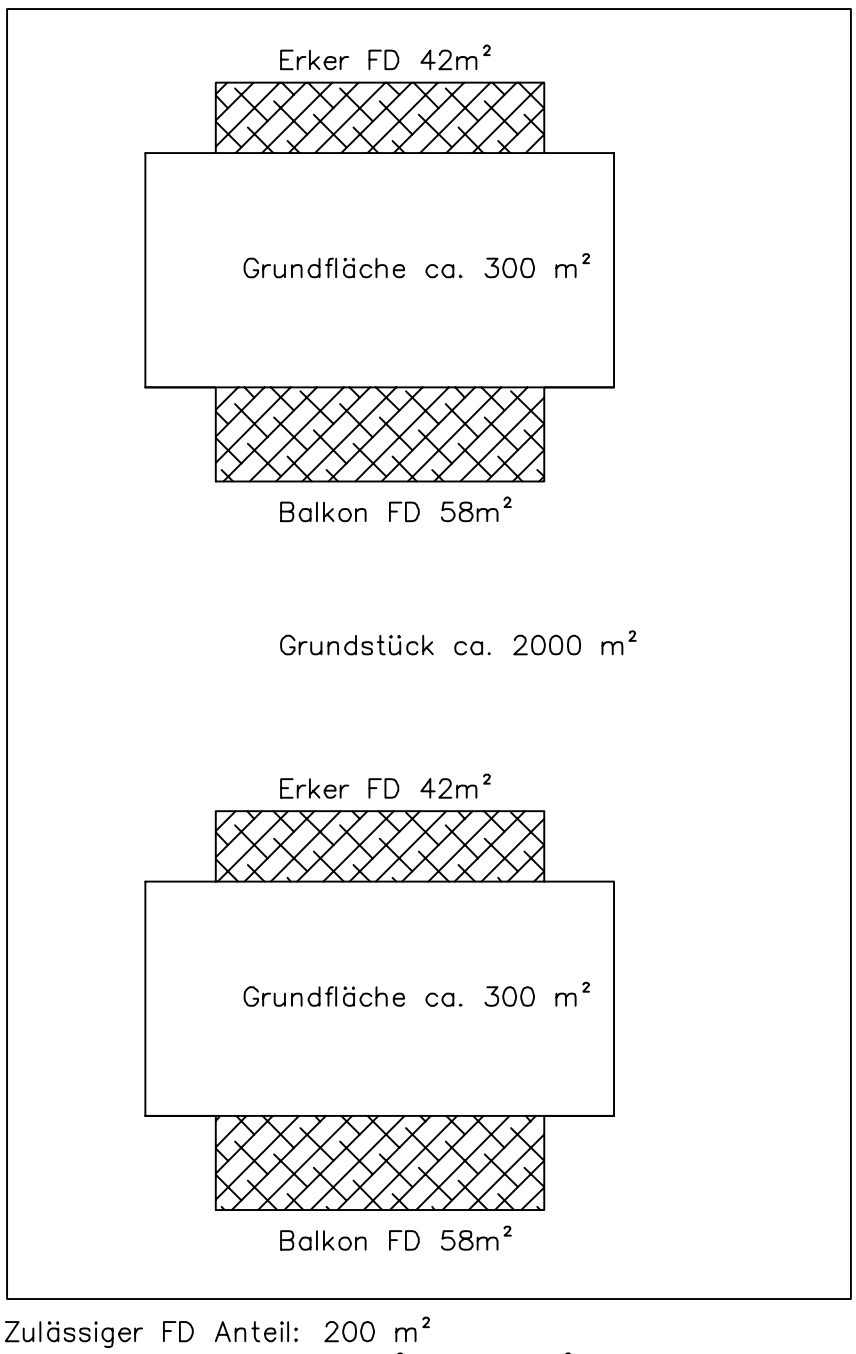
Möglichkeit 2



Zulässiger FD Anteil: 100 m²
Hauptgebäude: 46 m²
Nebengebäude: 54 m² (z.B. Gartenhaus, Schuppen, Fahrradabstell)



Zulässiger FD Anteil: 50 m²
Hauptgebäude: 33 m²
Nebengebäude: 17 m² (z.B. Gartenhaus, Schuppen)



Zulässiger FD Anteil: 200 m²
Hauptgebäude: 2 x 100 m² = 200 m²
Nebengebäude: 0 m²