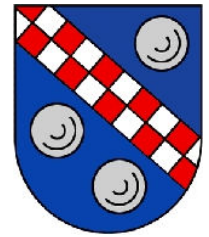


GEMEINDE: ACHSTETTEN  
GEMARKUNG: ACHSTETTEN  
KREIS: BIBERACH



## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

# „BACHACKER – 2. ÄNDERUNG“

Entwurf: 17.12.2012  
Stand: 17.12.2012

### ***Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB***

#### **1. Erfordernis zur Planaufstellung**

##### 1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bachacker“ im Jahre 2004/2005 wurde am nördlichen Rand des Plangebietes entlang der Erschließungsstraße „Langer Weg“ ein Mischgebiet ausgewiesen.

Durch die Vermarktung und den Abverkauf der Grundstücke wurde zwischenzeitlich festgestellt, dass für die Mischgebietsflächen keine ausreichende Zahl an Bewerber mit gewerblicher Nutzung ein Interesse hat.

Zwischenzeitlich wurden Planungen für eine weitere Bebauung entlang des „Langer Weg“ erstellt. Mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Neue Ortsmitte Achstetten“ sollen die rechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden. Im westlichen Teil dieses Plangebietes wurde ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird mit den benachbarten Planungen ein zusammenhängendes allgemeines Wohngebiet entsprechend dem örtlichen Bedarf geschaffen.

Im Zuge der Planänderung sollen auch untergeordnete Nebengebäude in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die von den Erschließungsstraßen abgewandt sind, zugelassen werden.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planänderung sind die Grundzüge der originären Planung berührt. Es wird somit eine Neuaufstellung eines qualifizierten, rechtskräftigen Bebauungsplanes gemäß § 2 ff BauGB erforderlich.

Entsprechend § 13 (3) BauGB muss keine Umweltprüfung bzw. kein Umweltbericht erstellt werden.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet beschränkt sich auf den bebaubaren Teil des Plangebietes „Bachacker - 1. Änderung“. Außerhalb des vorliegenden Planbereiches (betrifft den Bereich der Erschließungsstraße „Langer Weg“) bleibt der rechtskräftige Bebauungsplan „Bachacker 1. Änderung“ weiterhin gültig. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,5 ha.

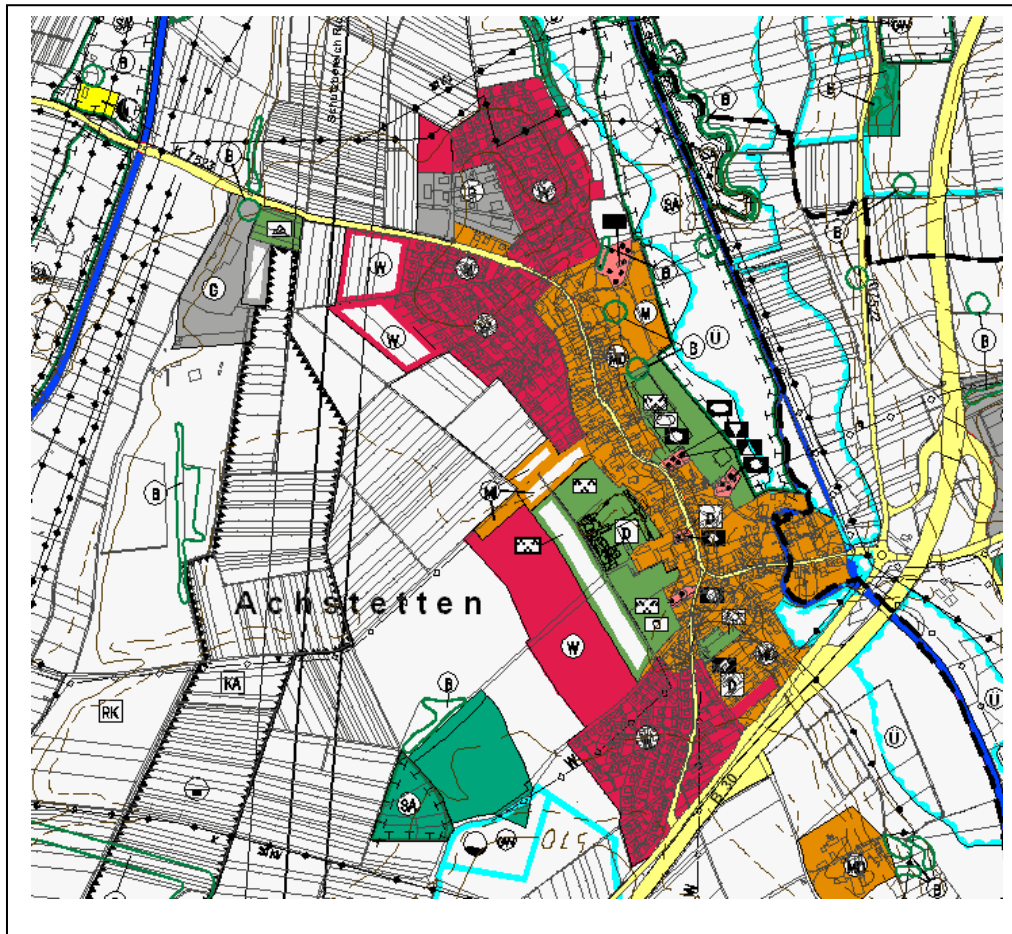
### 2.2 Topographie

Das zu überplanende Gebiet ist relativ eben. Es fällt von Westen (NN 503,80 m) nach Osten (NN 502,80 m) ab.

### 3. Einordnung in die übergeordnete Planung

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

Ausschnitt Flächennutzungsplan:



### 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bachacker - 1. Änderung“. Einige Baugrundstücke wurden bereits veräußert und bebaut, der andere Teil befindet sich im Besitz der Gräflich Reutner von Weyl'schen Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG.

## 5. Erschließung und Versorgung

Die Erschließung und Versorgung des Plangebietes erfolgt gemäß der Originalplanung. Sie sieht wie folgt aus:

Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße „Langer Weg“. Über die verlängerte „Parkallee“ wird das Plangebiet mit dem 1. Bauabschnitt verbunden. Die flächige Erschließung erfolgt über zwei ringförmig angeordnete Wohnstraßen. Die „Parkallee“ ist mit einer getrennten Fußgängerführung geplant. Die Wohnstraßen „Wildpark“ und „Schlosspark“ sind als Mischfläche mit einer Breite von 7,00 m geplant.

Nach § 45 b Abs. 3 des Wassergesetzes BW, soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit einem vertretbaren Aufwand und schadlos möglich ist.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und in den Mischwasserkanal in den „Langer Weg“ eingeleitet. Das Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen wird über Kanäle getrennt gesammelt, gereinigt und anschließend in einem Retentionsbecken in der Mitte des Plangebietes der Versickerung zugeführt. Ein Notüberlauf in Form einer Flutmulde wird zum Ursprungbach hergestellt.

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

Die EnBW und die Deutsche Telekom erweitern ihre bestehenden Netze zur Versorgung des Plangebietes. Eine Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist von der Erdgas Südwest GmbH vorgesehen.

## **6. Begründung der Plankonzeption**

### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Die Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Gebiet einheitlich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert gemäß der bisherigen Planung.

### **6.2 Nebengebäude in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Im Zuge der baulichen Umsetzung wurde festgestellt, dass bei vielen Bauherren der Wunsch besteht, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein untergeordnetes Nebengebäude (Holzschuppen, Gewächshaus etc.) zu errichten. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen ist dies städtebaulich nicht störend, da sie kaum wahrgenommen werden. Aufgrund dessen wurden in der vorliegenden Fassung untergeordnete Nebengebäude in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht der Erschließungsstraße zugewandt sind, zugelassen. Die Abstandsflächenregelungen gemäß § 5 und 6 LBO sind davon unberührt.

## **7. Umweltschutz und Umweltverträglichkeit**

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird in dem vorliegenden Verfahren auf eine Umweltprüfung verzichtet. Eine durch die Planänderung zusätzliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete - LSG, NSG, FFH u. ä.) liegt nicht vor. Da das Maß der baulichen Nutzung beibehalten wird, sind keine weiteren negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

## **8. Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung**

Generell sind keine Nachteile für Dritte zu erkennen.

Aufgestellt:

Ulm, den

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**

Achstetten, den

**Bürgermeisteramt Achstetten  
Feneberg, Bürgermeister**

