

GEMEINDE: ACHSTETTEN

GEMARKUNG: BRONNEN

KREIS: BIBERACH



## BEGRÜNDUNG

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### „IN DEN AUEN“

Entwurf: 27.10.2025

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

### 1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

Die Gemeinde Achstetten mit ihren Ortsteilen erfährt immer noch eine ungebremsste Nachfrage nach Bauplätzen. Gleichzeitig verändert sich die Struktur der Gemeinde. Noch vor einer Generation waren die historisch gewachsenen Ortskerne stark landwirtschaftlich geprägt. Durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft zu immer größeren Betriebseinheiten wurde eine Vielzahl an Hofstellen aufgegeben und stillgelegt. Zudem wurde durch die wirtschaftlich größeren Tierbestände eine Haltung innerhalb der Ortslagen immer schwieriger. Eine teilweise Verlagerung der Hofstellen in den Außenbereich auf die freie Feldflur wurde notwendig. Als Folge steht ein Großteil der ehemaligen Ställe und Ökonomiegebäuden 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. Durch die infrastrukturell gute Lage zwischen Ulm und Biberach und unmittelbar bei Laupheim an der B 30 gelegen setzt sich nun dieser Trend auch in den Teilorten fort.

Die Bauvorhaben im bislang nicht baurechtlich überplanten Innenbereich orientieren sich an der Umgebungsbebauung gemäß § 34 BauGB. Dies bedeutet, dass die zulässige Kubatur und Gebäudehöhe i. d. R. von den großvolumigen Ökonomiegebäuden der Umgebungsbebauung abgeleitet werden können. Zur Anzahl an Wohnungen, Stellplatzbedarfen, Verdichtungs- und Versiegelungsgraden gibt es keine Festsetzungen.

Generell stellt sich daher der Gemeinderat von Achstetten die Frage wie sich die Ortskerne der einzelnen Ortsteile zukünftig entwickeln sollen.

Konkret sind bauliche Veränderungen auf den Flurstücken 32 und 33 im Ortsteil Bronnen geplant. Darauf befindet sich eine ehemalige Hofstelle mit Wohnhaus, Ställe und Schuppen sowie Hofflächen und einer baumlosen Wiese. Östlich grenzt die Rot an den Geltungsbereich. Der Eigentümer plant das Wohnhaus sowie die Ställe abzubrechen, zwei Lagergebäude zu erhalten und die Grundstücke mit Wohnbebauung nachzuverdichten.

Um diese innerörtliche Umstrukturierung aktiv zu steuern, wird für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ein Bebauungsplan für das Gebiet „In den Auen“ erstellt.

## **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung mit einem vertretbaren Maß der Versiegelung am Ortsrand von Bronnen und unter Berücksichtigung der vorhandenen landwirtschaftlichen Bebauung geschaffen werden. Das Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft soll weiterhin möglich sein. Zudem ist die Rot als angrenzendes Gewässer zu berücksichtigen.

Die Anbindung erfolgt über die bestehende Straße „In den Auen“ und die Brunnenstraße. Die Erschließung der geplanten Gebäude erfolgt auf privatem Grundstück des Vorhabenträgers.

Für den Bereich der kurzfristig neu geordnet werden soll wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der als Grundlage für den Bebauungsplan dient. Mit dem Bebauungsplan wird das gesamte Quartier zwischen der Straße „In den Auen“ und



Mit der Ausweisung des Gebietes „In den Auen“ soll die Bebauung von ca. 1,2 ha privater Grundstücksflächen ermöglicht werden.

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

### 3 Verfahrensstand

Der Gemeinderat hat am 27.05.24 die Aufstellung des Bebauungsplanes „In den Auen“ beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „In den Auen“ wurde am 27.10.2025 vom Gemeinderat gebilligt sowie die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen.

## **4 Räumlicher Geltungsbereich**

### **4.1 Beschreibung des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet liegt im OT Bronnen der Gemeinde Achstetten und befindet sich am östlichen Ortsrand. Es liegt an der Straße „In den Auen“ und grenzt an den Fluss „Rot“.

Um eine städtebaulich einheitliche Situation zu schaffen wird der Geltungsbereich auch auf die Nachbargrundstücke nördlich der Brunnenstraße ausgedehnt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 1,2 ha.

### **4.2 Topographie**

Das zu überplanende Gebiet fällt leicht von Westen (500,50 m.ü.NN) nach Osten (497,00 m.ü.NN) zur Rot hin ab.

## **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.

#### **5.1.1 Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind zu berücksichtigen:**

**B | 2.1 Landwirtschaft**

**G (1)** Die Landwirtschaft in der Region mit ihren ökonomischen, ökologischen und sozialen Funktionen soll nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden. Sie soll zur Versorgung der Gesellschaft mit qualitativ hochwertigen Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen beitragen, der landwirtschaftlichen Erwerbsbevölkerung angemessene Einkommenschancen eröffnen und Dienstleistungsfunktionen für Freizeit, Erholung und Umwelt übernehmen.

## B I 3 Bodenerhaltung

G (1) Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten, wenn möglich wiederhergestellt und Bodenbelastungen gemindert werden.

## B III 1 Allgemeine Siedlungsentwicklung

G (1) Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen, landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

G (2) Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll insbesondere zur Stärkung der Zentralen Orte, der Siedlungsschwerpunkte und der Entwicklungsachsen beitragen.

G (3) Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.

Z (4) Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.

G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete ist auf eine flächensparende Bauweise zu achten. Dabei sind die ortsspezifischen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Z (8) Eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen ist anzustreben. Die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete sind durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

### 5.1.2 Abwägung:

#### Landwirtschaft:

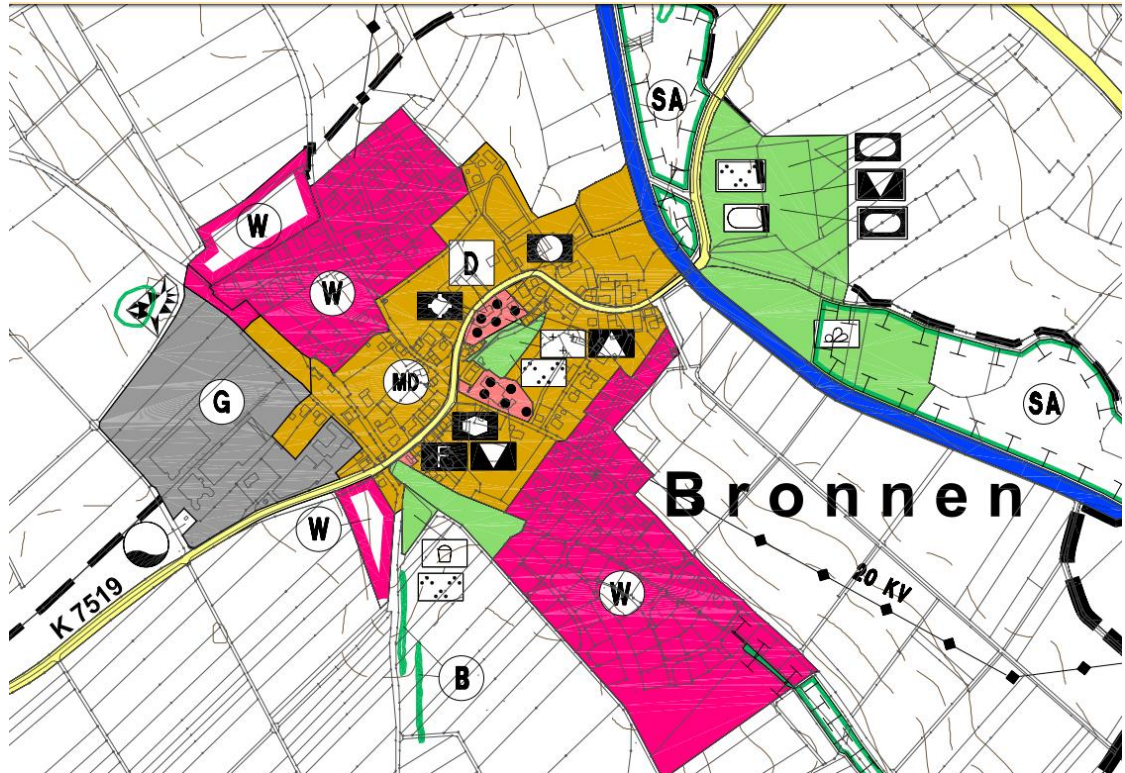
Es werden keine Vorbehaltsgebiete für landwirtschaftliche Flächen beansprucht. Böden werden nur in unbedingt erforderlichem Umfang beansprucht. Zum Bodenschutz werden Festsetzungen getroffen (Wiederverwendung von Boden, wasserdurchlässige Beläge für Hofflächen und Stellplätze, Grünordnerische Festsetzungen).

#### Siedlungsentwicklung:

Die Innenentwicklung und Nachverdichtung im Bereich einer ehemaligen Hofstelle trägt zur Stärkung der ländlichen Gemeinde, die auf einer Entwicklungsachse liegt bei. Das Plangebiet schließt an bestehende Bebauung an. Eine Zersiedelung wird nicht bewirkt. Bei der Planung werden ortsspezifische Gegebenheiten berücksichtigt und auf eine flächensparende Bauweise durch entsprechende Festsetzungen geachtet. Der Ortsrand wird durch entsprechende Festsetzungen zur Landschaft hin eingegrünt.

## 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.

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung in einem konkreten Gebiet. Alternative Flächen wurden deshalb nicht geprüft. Innerhalb des Plangebietes wurden mehrere Erschließungsvarianten geprüft. Die vorliegend gewählte private Erschließungsvariante ermöglicht die innere Erschließung der geplanten Grundstücke, bietet eine Wendeschleife für Müllfahrzeuge und bildet gleichzeitig einen großzügigen Platz für die umliegenden Grundstücke.



## **7 Bestehende Rechtsverhältnisse**

### **7.1 Planungsrecht**

Das gesamte Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich.

### **7.2 Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich in Privateigentum.

### **7.3 Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes.

### **7.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich keine naturschutzrechtlichen gesicherten Schutzgebiete.

Angrenzend an das Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Rot, Bellamoner Rottum und Dürnach“. Das Gebiet ist charakterisiert durch verschiedene Fließgewässer, teilweise vom Quell- bis zum Mündungsbereich. Abschnittsweise sind naturnahe Gewässer- und Uferstrukturen mit entsprechenden Vegetationsausprägungen erhalten.





## 7.5 Hochwasserschutzgebiete

Hinsichtlich der aktuellen Hochwassergefahrenkarte des Daten- und Kartendienst LUBW sind die Grundstücke nicht von Überflutungen betroffen. Sie befinden sich jedoch in einem Bereich mit möglicher Änderung/Fortschreibung mit folgendem Meldungstext:

*Aufgrund der zahlreichen durchgeführten Untersuchungen und den daraus resultierenden baulichen Veränderungen im Gebiet des HWGK-E Loses Riß Rot 642, wurde nach Rücksprache mit der Projektleitung HWGK beschlossen, eine Gebietsweise Fortschreibung ab dem Jahr 2027 durchzuführen. ALLGEMEINER HINWEIS: Der vorliegende 'mögliche Änderungsbedarf' gibt Hinweise auf bauliche Maßnahmen oder andere Sachverhalte, die eine Veränderung der errechneten Überflutungsflächen bewirken können. Die Überprüfung auf Relevanz der Meldung und eine mögliche resultierende Änderung der Darstellung findet im Rahmen der Fortschreibung der HWGK statt. Die Eintragungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Bei Fragen wenden Sie sich an die zuständige Behörde.*



Quelle: Daten- und Kartendienst LUBW

## 7.6 Denkmalschutzgebiete

Gemäß Flächennutzungsplan liegen im Bereich des Plangebietes keine bekannten Denkmalschutzgebiete. 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

Es sind keine Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet bekannt. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung sind im Textteil enthalten.

## 8 Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird derzeit als Hofstelle mit Wohngebäude, Ställe, Lagerhallen, Hof- und Grünflächen genutzt. Im Plangebiet sind nur randlich, entlang der Rot Gehölze vorhanden, die geringfügig in das Grundstück hineinragen.

Der Eigentümer des Flurstückes Nr. 33 hat vor 30- 40 Jahren entlang der Rot Fichten gepflanzt welche heute eine stattliche Größe erreicht haben.

Um eine zukünftige Bebauung nicht zu gefährden, sollen diese standortfremden Bäume entfernt werden. Dies wurde vorab mit dem Regierungspräsidium Tübingen, Landesbetrieb Gewässer abgestimmt. Eine Zustimmung zur Entfernung der Gehölze seitens des Landesbetriebes Gewässer wurde mit Schreiben vom 29.10.2025 erteilt. Eine standortgerechte Ersatzpflanzung soll vorgenommen werden sowie der Gewässerrandstreifen von 5,0 m ab Böschungsoberkante berücksichtigt werden.

Mit der unteren Naturschutzbehörde sind Abstimmungen im Rahmen des Artenschutzbeitrags erfolgt.

Fichten entlang der Rot:





Angrenzend an das Plangebiet befinden sich weitere Wohngebäude, landwirtschaftliche Gebäude und die Rot.

#### **Luftbild des Plangebietes:**



## **9 Erschließung und Versorgung**

### Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße „In den Auen“ und der „Brunnenstraße“ an das örtliche Straßennetz angebunden.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt vom Vorhabenträger auf Privatgrund.

### Entwässerung:

Entwässerung der Grundstücke Flurstücke Nr. 32 und 33:

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser ist separat zu sammeln und in die bestehende Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Das Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen ist getrennt zu sammeln und über eine Sedimentationsanlage in die Rot einzuleiten.

Für Hofflächen sind wasserdurchlässige Beläge wie Rasenpflaster oder Dränpflaster vorzusehen.

Entwässerung der Grundstücke Flurstücke Nr. 26, 27, 28/1, 29

Für Neubauten muss die Entwässerung im Trennsystem erfolgen.

Das anfallende Schmutzwasser ist getrennt zu sammeln und in die bestehende Mischwasserkanalisation in der Brunnenstraße einzuleiten.

Das gedrosselte Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in die vorhandene Regenwasserkanalisation der Brunnenstraße einzuleiten.

Für Neubauten ist eine Retentionszisterne erforderlich.

#### Ver- und Entsorgung:

Die Löschwasserversorgung wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung ist mit entsprechend dimensionierten Leitungen durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz gewährleistet.

Die weitere Erschließung des Gebietes erfolgt durch den Investor/Eigentümer.

## **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.

#### **10.2.1 Grundflächenzahl**

Um auch zukünftig ausreichend Freiflächen im dörflich geprägten Plangebiet vorzuhalten und eine ortsuntypische Verdichtung zu vermeiden wurde die Grundflächenzahl auf 0,4 und somit niedriger als der Richtwert (0,6) festgesetzt. Für Tiefgaragen ist zum schonenden Umgang von Flächen eine Überschreitung der Grundflächenzahl von max. 0,7 zulässig

#### **10.2.2 Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl wurde zur Bemessung der städtischen Beiträge festgesetzt.

#### **10.2.3 Höhe baulicher Anlagen**

Durch die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe wird eine dem Standort angemessene Höhenentwicklung der Bebauung gewährleistet.

#### **10.2.4 Zahl der Vollgeschosse**

Es wurden zwei Vollgeschosse festgesetzt, sodass das Obergeschoss im gesamten Plangebiet vollwertig genutzt werden kann. Für die Gebäude entlang der

Brunnenstraße sind zwingend zwei Vollgeschosse herzustellen. Zusätzlich ist hier ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum möglich. Dies ermöglicht die Bildung von Raumkanten und verdichteter Bauweise entlang der Brunnenstraße, die sich hier aus städtebaulicher Sicht gut einfügt und dem sparsamen Umgang mit Flächen Rechnung trägt.

### **10.3 Bauweise**

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise entlang der Brunnenstraße festgesetzt. Im hinterliegenden Bereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Ausweisung eines Wohngebietes für Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen mit den vorgesehenen Bauplatzgrößen entspricht der Nachfrage und dem örtlichen Bedarf.

### **10.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

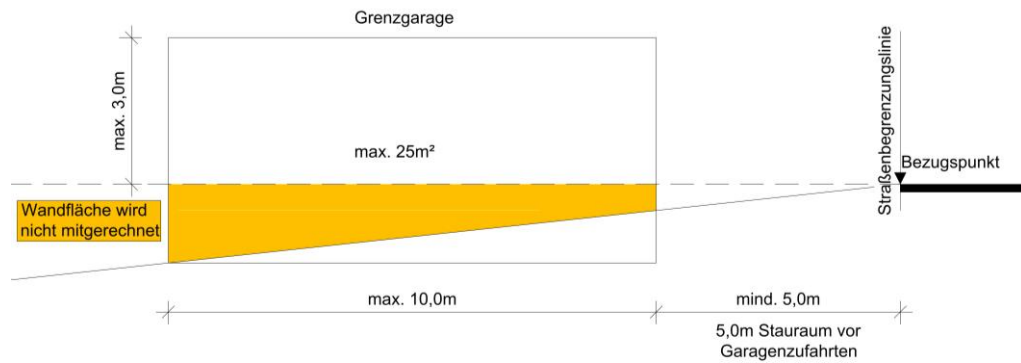
Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, dass eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke gegeben ist. Es wurden Regelungen getroffen welche Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätze innerhalb bzw. außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

### **10.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

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

### **10.6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

Damit Grenzgaragen realisiert werden können, wurden abweichend zu § 6 Abs. 1 Nr. 2 LBO-Regelungen zu den Abstandsflächen getroffen. Die Wandfläche unterhalb des angrenzenden Straßenniveaus wird dabei nicht auf die zulässige Wandhöhe und Wandfläche angerechnet.



## 10.7 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Im gesamten Plangebiet wird die Zahl der zulässigen Wohnungen mit dem Ziel beschränkt, das Plangebiet in Übereinstimmung mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen in Bezug auf die städtebauliche Dichte, Verkehrsaufkommen, Stellplätze, etc. zu entwickeln.

## 10.8 Höhenlage der Gebäude

Die festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe orientiert sich am bestehenden Gelände sowie der Erschließungsplanung. Sie wird, um eine möglichst einheitliche Höhenentwicklung zu erzielen, als „NN“-Höhe festgesetzt.

## 10.9 Verkehrsflächen

Private Verkehrsflächen wurden festgesetzt, um die Erschließung der Grundstücke im Gebiet sicherzustellen.

## 10.10 Böschungen / Stützbauwerke

Um die Erschließungsstraße ordnungsgemäß herstellen zu können sind Böschungen und Stützbauwerke 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 und dem privaten Vorhabenträger versehen.



## **10.12 Grünflächen**

Zur Sicherung des Gewässerrandstreifens zur Rot wurden verbindliche Grünflächen 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, 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 Artenschutzmaßnahmen**

Zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen sind allgemeine Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung der Eingriffe zu beachten.

Damit die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen im räumlichen Zusammenhang weiter erhalten werden können, und die Verbotstatbestände (laut § 44 BNatSchG) nicht ausgelöst werden, sind dann ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (CEF-Maßnahmen).

## **10.14 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

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

## **10.15 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

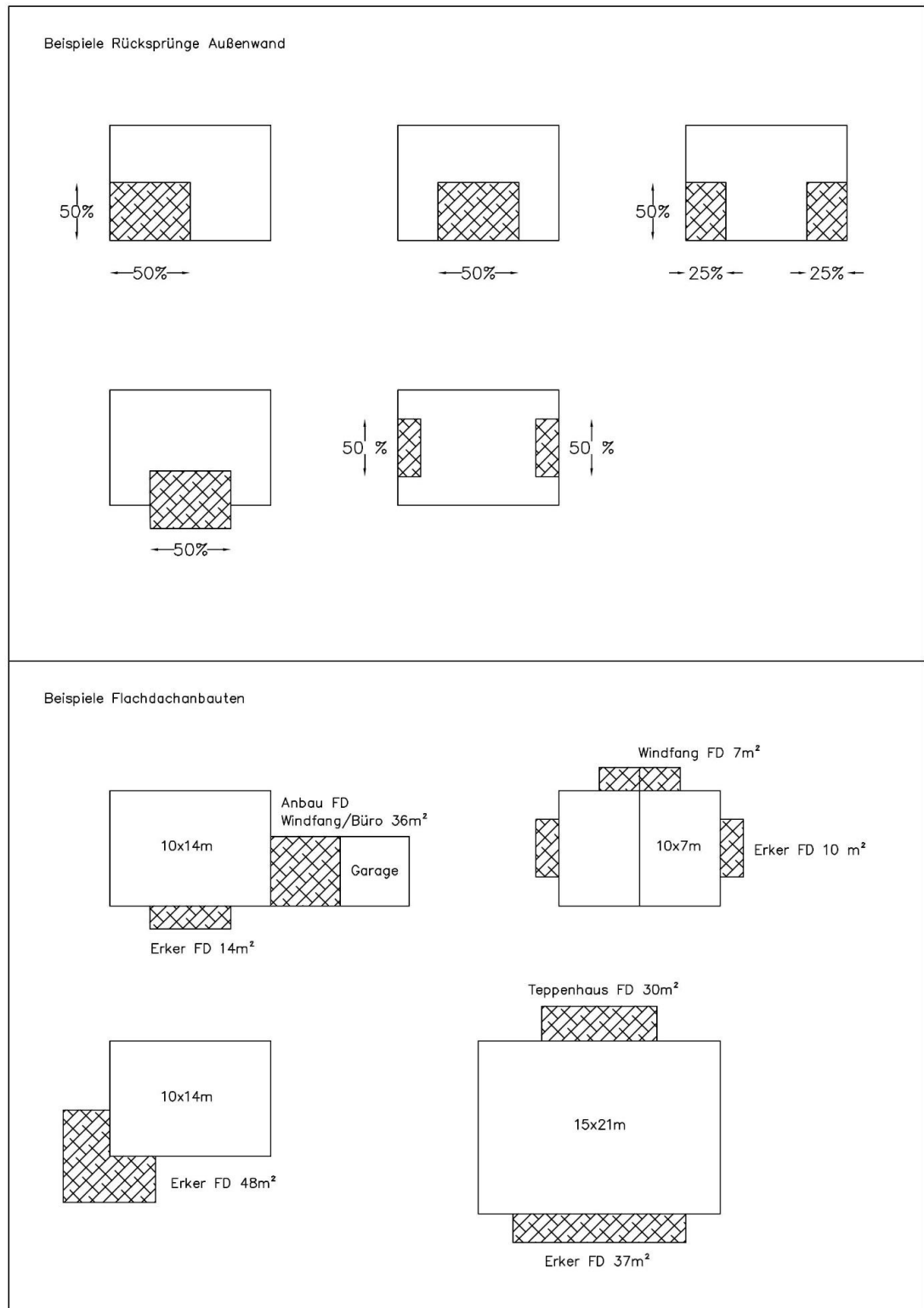
Im Bebauungsplan werden wichtige Hinweise die das Plangebiet betreffen gegeben. Weiterhin werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich übernommen.

## **10.16      Örtliche Bauvorschriften**

### 10.16.1    Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### 10.16.1.1   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 Gebäuderücksprünge und Flachdachflächen auf Gebäudetyp und Gebäudegröße für eine einheitliche Gestaltung geregelt. Dies wurde entsprechend festgesetzt. In der folgenden Abbildung werden hierzu Beispiele aufgezeigt.



### 10.16.1.2 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.

#### 10.16.1.3 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.

##### 10.16.2.2 Einfriedungen

Die Verkehrsflächen wurden als Mischverkehrsfläche ohne Schrammborde geplant. Auf Grund dessen ist es notwendig, dass Einfriedungen vom Straßenrand zurückgesetzt werden. 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 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.

##### 10.16.2.5 Verwendung von Erdaushubmaterial

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

#### 10.16.2.6 Unzulässigkeit des Anlegens von Schottergärten 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.

#### 10.16.3 Versorgungsleitungen

Aus gestalterischen Gründen sind für Neubauten nur unterirdische Verkabelungen der Niederspannungsleitungen zulässig.

#### 10.16.4 Werbeanlagen

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

#### 10.16.5 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 motorisierten individuellen Personenverkehrs wird dadurch zwangsläufig höher sein.

Die Anzahl der Stellplätze wurde festgesetzt, um die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken ausreichend sicherzustellen.

## 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.

## **11.2 Artenschutz**

Der Artenschutz ist unabhängig vom Verfahren immer zu beachten.

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

### **Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung:**

Gem. Artenschutzbeitrag vom 15.10.2025 von Dipl.-Ing. Karin Schmid:

Durch das Vorhaben sind aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt mittlere Eingriffswirkungen zu erwarten.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass für den Bebauungsplan „In den Auen“ in Bronnen, nur unter Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Maßnahmen, artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG nicht zu verzeichnen sind, und somit insgesamt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

## **12 Immissionsschutz**

### **12.1 Verkehrsimmissionen**

Der südliche Teil des Plangebiet befindet sich angrenzend der übergeordneten Ortsdurchfahrt der K 7519. Die Kreisstraße ist mit ca. 3.300 Kfz/24h belastet. Der nördliche Teil befindet sich am Ortsrand wodurch kein Durchgangsverkehr gegeben ist. Mit einer Beeinträchtigung angrenzender Baugebiete ist auf Grund der Größe des Plangebietes nicht zu rechnen.

### **12.2 Betriebliche Immissionen**

Im näheren Umfeld befinden sich Sportplätze und die Sporthalle. Weiterhin befinden sich in der Nähe weitere Hofstellen, die Immissionen hervorrufen können. Vom Landratsamt Biberach werden hierzu weitere Aussagen erwartet.

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden Felder entstehen Immissionen. Dies ist für Baugebiete am Ortsrand typisch und zu dulden.



### 12.3 Geruchsimmissionen

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlichen Hofstellen oder Gebäude, die das Plangebiet mit landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen belasten könnten. Vom Landratsamt Biberach werden hierzu weitere Aussagen erwartet.

### 13 Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung sind nicht zu erwarten. Die betroffenen und angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke sind weiterhin erschlossen und anfahrbar. Das landwirtschaftliche Wegenetz bleibt unberührt. Ob die Abstände zu den landwirtschaftlichen Betrieben eingehalten werden, muss im Laufe des Verfahrens geklärt werden.

### 14 Planungsstatistik

|                                 |                       |         |
|---------------------------------|-----------------------|---------|
| Bruttobauland (Geltungsbereich) | 12.033 m <sup>2</sup> | 100,0 % |
| Nettobauland                    | 10.605                | 88,1 %  |
| Private Verkehrsfläche          | 559                   | 4,7 %   |
| Private Grünflächen             | 869                   | 7,2 %   |

Aufgestellt:

Ulm, 27.05.24/27.10.25

Achstetten, 27.05.24/27.10.25

**WASSERMÜLLER ULM GMBH**  
**INGENIEURBÜRO**  
 Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

**Bürgermeisteramt Achstetten**  
**Scholz, Bürgermeister**