

Sitzungsvorlage öffentlich

29.07.2024 Gemeinderat Achstetten, öffentlich

Bebauungsplanverfahren „Paradiesstraße,, im OT Achstetten - Billigung des Bebauungsplanentwurfs und der örtlichen Bauvorschriften - Beschluss über die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

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.

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 Dorfgebietes 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. Im weiteren Verfahren kann in Teilbereichen auch die Ausweisung eines Mischgebietes sinnvoll werden, insofern keine Konflikte mit landwirtschaftlichen Immissionen auftreten.

Die Festsetzungen orientieren sich an den Regelungen des Bebauungsplans „Ortsmitte I“.

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

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls sowie ein Artenschutzgutachten erstellt und liegt den Anlagen bei.

Der Gemeinderat der Gemeinde Achstetten hat am 06.07.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Paradiesstraße“ gefasst.

Im Verfahren nach § 13 a BauGB ist keine vorzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange vorgeschrieben. Am 26.02.2024 fand eine freiwillige Informationsveranstaltung für die Bürger statt, in der die Bürger sich vorab über die Planungen informieren konnten sowie ihre Fragen und Anregungen hervorbringen konnten.

Beschlussvorschlag:

a) Der Bebauungsplanentwurf „Paradiesstraße“ in Achstetten, bestehend aus textlichen Festsetzungen und Lageplan jeweils in der Fassung vom 29.07.2024

b) Die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Paradiesstraße“ in der Fassung vom 29.07.2024

c) Die Begründung zum Bebauungsplan „Paradiesstraße“ in der Fassung vom 29.07.2024 werden gebilligt.

d) Der Bebauungsplanentwurf „Paradiesstraße“ mit den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung werden gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sind eine Woche vorher im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten bekannt zu machen.

e) Im Rahmen der öffentlichen Auslegung werden die Behörden und Träger sonstiger Belange gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB beteiligt.

Achstetten, 15.07.2024