

Sitzung des Gemeinderates Achstetten
am Montag, 19. März 2018
im Sitzungssaal des Rathauses Achstetten



Sitzungsvorlage zu TOP 6 öffentlich:

Bebauungsplanentwurf „Ortsmitte Achstetten I“

- **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 des BauGB i. V. m. § 13 a 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 leer stehenden 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, rechtskräftiger Bebauungsplan für das Gebiet „Ortsmitte Achstetten I „ 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 Land-

wirtschaft stehen. Zudem soll die städtebauliche Struktur des alten Ortskernes mit den vorhandenen Raumkanten und der Dachlandschaft 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.

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

Anlagen

- Abgrenzungsplan vom 19.03.2018

Beschlussvorschlag:

- a) Für den in dem Lageplan vom 19.03.2018 gekennzeichneten Bereich wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 des BauGB i. V. m. § 13 a beschlossen.**
- b) Für den in dem Lageplan vom 19.03.2018 gekennzeichneten Bereich wird die Aufstellung von örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO i. V. m. § 2 BauGB beschlossen.**
- c) Die Aufstellungsbeschlüsse des Bebauungsplanes „Ortsmitte Achstetten I“ werden im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten bekannt gegeben.**

Achstetten, 07.03.2018

gez.
Kai Feneberg
Bürgermeister

Sitzung des Gemeinderates Achstetten
am Montag, 19. März 2018
im Sitzungssaal des Rathauses Achstetten



Sitzungsvorlage zu TOP 6/1 öffentlich:

Bebauungsplanentwurf „Ortsmitte Achstetten I“ im OT Oberholzheim

- **Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB**

Sachverhalt:

In dem vorangegangenen Tagesordnungspunkt wurde vom Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Ortsmitte Achstetten I“ beschlossen. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll eine gezielte Innenentwicklung vorangetrieben werden und die durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft ausgelöste innerörtliche städtebaulichen Veränderungen gesteuert werden.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Innenbereich dauert in der Regel deutlich länger als ein Verfahren auf der „grünen Wiese“. Die betroffenen Grundstückseigentümer müssen mit eingebunden werden, u. U. werden Grundstücksverhandlungen erforderlich. Zudem müssen die bestehenden Rahmenparameter erhoben und bewertet werden. Dies sind insbesondere die aktiven landwirtschaftlichen Betriebe. Des Weiteren muss der Bestandsschutz von stillgelegten landwirtschaftlichen Betrieben geprüft werden. Hierfür werden i. d. R. entsprechende zeitaufwendige Gutachten erforderlich.

Damit der derzeitige Status quo nicht durch ungewollte Veränderungen während der Aufstellung des Bebauungsplanes gefährdet wird, hat der Gesetzgeber die Möglichkeit einer Veränderungssperre für das Gebiet geschaffen. Die Veränderungssperre bewirkt, dass

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
- keine erheblichen oder wesentlich wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist, vorgenommen werden.

In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von 2 Jahren automatisch außer Kraft. Die Gemeinde kann die Geltungsdauer ohne weiteres um 1 Jahr verlängern. Eine weitere Verlängerung um 1 Jahr ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

Anlagen

- Satzungstext Veränderungssperre vom 19.03.2018
- Abgrenzungsplan vom 19.03.2018

Beschlussvorschlag:

- a) Für den in dem Lageplan vom 19.03.2018 gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplanverfahrens „Ortsmitte Achstetten I“ wird eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen.**
- b) Die Veränderungssperre wird gemäß § 16 BauGB öffentlich bekannt gemacht und tritt dadurch in Kraft.**

Achstetten, 07.03.2018

gez.
Kai Feneberg
Bürgermeister

GEMEINDE: ACHSTETTEN
GEMARKUNG: ACHSTETTEN
KREIS: BIBERACH



Veränderungssperre gemäß §14 BauGB

„Ortsmitte Achstetten I“

Stand: 19.03.2018

Begründung gemäß § 14 BauGB

1. Ausgangslage

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 leer stehenden 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, rechtskräftiger Bebauungsplan für das Gebiet „Ortsmitte Achstetten I „ 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. Zudem soll die städtebauliche Struktur des alten Ortskernes mit den vorhandenen Raumkanten und der Dachlandschaft 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.

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

2. Begründung

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Innenbereich dauert in der Regel deutlich länger als ein Verfahren auf der „grünen Wiese“. Die betroffenen Grundstückseigentümer müssen mit eingebunden werden, u. U. werden Grundstücksverhandlungen erforderlich. Zudem müssen die bestehenden Rahmenparameter für die Abwägung erhoben und bewertet werden. Dies sind insbesondere die aktiven landwirtschaftlichen Betriebe. Des Weiteren muss der Bestandsschutz von stillgelegten landwirtschaftlichen Betrieben geprüft werden. Hierfür werden i. d. R. entsprechende zeitaufwendige Gutachten erforderlich.

Damit der derzeitige Status quo nicht durch ungewollte Veränderungen während der Aufstellung des Bebauungsplanes gefährdet wird, hat der Gesetzgeber die Möglichkeit einer Veränderungssperre für das Gebiet geschaffen. Die Veränderungssperre bewirkt, dass

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
- keine erheblichen oder wesentlich wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig ist, vorgenommen werden.

In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von 2 Jahren automatisch außer Kraft. Die Gemeinde kann die Geltungsdauer ohne weiteres um 1 Jahr verlängern. Eine weitere Verlängerung um 1 Jahr ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

3. Räumlicher Geltungsbereich

3.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre erstreckt sich entlang der Hauptstraße mit seiner beidseitigen Bebauung über folgende Flurstücke:

24, 24/1, 32, 33,34/1,34/2, 35, 35/1, 39, 39/1, 39/2, 41, 43, 46, 49, 49/1, 49/2, 51, 55; 56, 56/1, 57, 59, 60, 61, 62, 62/1, 63, 63/1, 64, 71, 72, 74, 75, 76, 81, 82, 83, 90, 91, 91/1, 91/2, 92, 93, 94/1, 94/2, 94/3, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 101/1, 102, 105, 105/1, 106, 107, 108, 109/1, 110, 114, 116/11, 116/12, 116/15, 116/16, 116/17, 116/18, 116/19, 116/20, 117, 118, 119, 120, 123, 123/1, 125, 130, 324, 640, 659/1, 659/4, 659/5, 1835, 1837, 1838 und Teile von Flurstück. 116, 325, 644, 1833, 1836, 1842

Der Geltungsbereich ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Aufgestellt:

Ulm, den 19.03.2018

Achstetten, den 19.03.2018

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**

**Bürgermeisteramt Achstetten
Feneberg**

Gemeinde: Achstetten
Gemarkung: Achstetten
Kreis: Biberach



Satzung

über die Veränderungssperre für das Gebiet

„Ortsmitte Achstetten I“

Aufgrund von § 14 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 29.07.2017 hat der Gemeinderat der Gemeinde Achstetten folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

§ 1

Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „**Ortsmitte Achstetten I**“ wird eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre erstreckt sich entlang der Hauptstraße mit seiner beidseitigen Bebauung über folgende Flurstücke:

24, 24/1, 32, 33,34/1,34/2, 35, 35/1, 39, 39/1, 39/2, 41, 43, 46, 49, 49/1, 49/2, 51, 55; 56, 56/1, 57, 59, 60, 61, 62, 62/1, 63, 63/1, 64, 71, 72, 74, 75, 76, 81, 82, 83, 90, 91, 91/1, 91/2, 92, 93, 94/1, 94/2, 94/3, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 101/1, 102, 105, 105/1, 106, 107, 108, 109/1, 110, 114, 116/11, 116/12, 116/15, 116/16, 116/17, 116/18, 116/19, 116/20, 117, 118, 119, 120, 123, 123/1, 125, 130, 324, 640, 659/1, 659/4, 659/5, 1835, 1837, 1838 und Teile von Flurstück. 116, 325, 644, 1833, 1836, 1842

(3) Für den räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre ist der Lageplan vom 19.03.2018 maßgebend.

§ 3

Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

(1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
2. keine erheblichen oder wesentlich wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist, vorgenommen werden.

(2) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

(3) In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 16 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

§ 5

Geltungsdauer

Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 BauGB maßgebend.

Achstetten, den 19. März 2018

Feneberg, Bürgermeister