

# Anlage 3

Gemeinde Achstetten

Alb-Donau-Kreis

## Untersuchung möglicher Entwicklungsstandorte für eine Wohnbebauung im Ortsteil Achstetten

	Vogelacker	Krautgärten III	MI-Gebiet Lange Straße
Flächennutzungsplan	nicht ausgewiesen	nicht ausgewiesen	ausgewiesen als MI
Schutzgebiete (LSG, FFH, Biotope)	nicht betroffen	nicht betroffen aber Streuobstbestand geht verloren	nicht betroffen
Städtebauliche Belange	Arrondierung der Wohnbebauung, Erweiterung wurde bereits berücksichtigt	Arrondierung der Wohnbebauung, Erweiterung wurde bereits berücksichtigt	Aufnahme der städtebaulichen Situation auf der gegenüber liegenden Seite. Begrüßenswerte Fassung des Langen Weges auf der Nordseite
Qualität der Bauplätze	ruhige Ortsrandwohnlage	ruhige Ortsrandwohnlage	ruhige Ortsrandwohnlage
Anzahl der Bauplätze	ca. 36- 38 Bauplätze	ca. 10- 12 Bauplätze	ca. 4 Geschosßwohnungsbauten
Größe	ca. 3,4 ha	0,8 ha	0,6 ha
Städtebauliche Konflikte zu benachbarten Gebietstypen	Abstände gemäß DIN 18005 eingehalten	Abstände gemäß DIN 18005 eingehalten	Abstände gemäß DIN 18005 eingehalten
Lärmsituation	Werte gemäß DIN 18005 voraussichtlich eingehalten	Werte gemäß DIN 18005 voraussichtlich eingehalten	Werte gemäß DIN 18005 voraussichtlich eingehalten
Denkmalschützerische Belange	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Entwässerung:	Entwässerung im Trennsystem möglich Anhebung des Straßenniveaus notwendig um Kellergeschosse zu entwässern.	Entwässerung im Trennsystem möglich Anhebung des Straßenniveaus notwendig um Kellergeschosse zu entwässern. Entsorgung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück.	Entwässerung im Trennsystem möglich Entsorgung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück.
Wasserversorgung:	vermutlich ausreichender Druck und Menge vorhanden	vermutlich ausreichender Druck und Menge vorhanden	vermutlich ausreichender Druck und Menge vorhanden
Verkehrstechnische Anbindung:	Eine verkehrstechnische Anbindung an die Parkallee/Langer Weg ausreichend gegeben. Die Verkehrszunahme kann von den Straßen problemlos aufgenommen werden. Straßenbegleitender Gehweg vorhanden.	Eine verkehrstechnische Anbindung kann die Neue Straße und „In der Kürze“ erfolgen.. Die Verkehrszunahme kann von den Straßen aufgenommen werden. Straßenbegleitende Gehweg sind nicht vorhanden.	Eine verkehrstechnische Anbindung an den Langer Weg ist ausreichend gegeben. Die Verkehrszunahme kann von den Straßen problemlos aufgenommen werden. Straßenbegleitender Gehweg vorhanden.
Versorgungsleitungen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Baugrund/Grund-/Schichtenwasser	vermutlich tragfähiger Baugrund	vermutlich tragfähiger Baugrund	vermutlich tragfähiger Baugrund
Landwirtschaftliche Belange	Immissionsradien werden vermutlich eingehalten, Entwicklungsmöglichkeit von benachbarten Betrieben wird nicht mehr als bisher eingeschränkt.	Immissionsradien werden vermutlich eingehalten, Entwicklungsmöglichkeit von benachbarten Betrieben wird nicht mehr als bisher eingeschränkt.	Immissionsradien werden vermutlich eingehalten, Entwicklungsmöglichkeit von benachbarten Betrieben wird nicht mehr als bisher eingeschränkt.
agrarstrukturelle Belange	wertvolle Ackergrundstücke gehen verloren	wertvolle Ackergrundstücke gehen verloren	wertvolle Ackergrundstücke gehen verloren
Bodenqualität/Bonität	Bodenzahl 53/68	Bodenzahl 62/68	Bodenzahl 65
Verfügbarkeit Grundstücke	1 Grundstück ist betroffen	2 Grundstücke sind betroffen	2 Grundstücke sind betroffen, eines im Eigentum der Gemeinde

Aufgestellt: Ulm, den 19.06.2017

**Wassermüller Ulm GmbH**  
**Ingenieurbüro**

**Untersuchung möglicher Entwicklungsstandorte für eine Wohnbebauung im Ortsteil Oberholzheim**

	<b>Gütertäle - West</b>	<b>Gütertäle-Ost</b>	<b>Brückle</b>
Flächennutzungsplan	nicht ausgewiesen	nicht ausgewiesen	nicht ausgewiesen Verfahren nach § 13b u.U. nicht möglich da das Gebiet nicht an die bestehende Bebauung angrenzt.
Schutzgebiete (LSG, FFH, Biotope)	nicht betroffen	nicht betroffen aber Streuobstbestand geht verloren	nicht betroffen, geringer Streuobstbestand geht verloren
Städtebauliche Belange	Siedlungsgebiet wird nach Westen verlängert und noch weiter auseinander gezogen, Wege zur Ortsmitte werden verlängert.	Erweiterung kann noch als Arrondierung im Zuge des bestehenden Wohngürtels angesehen werden	Durch die Krautgärtenanlage gibt es keine zusammenhängende Siedlungsstruktur. Durch den B-Plan „Untere Krautgärten“ wird dies ein Stück weit relativiert. Bedarfsgerechte Umsetzung eher schwierig, da dann umfangreicher Grunderwerb notwendig wird.
Qualität der Bauplätze	ruhige Ortsrandwohnlage, z.T. Nordhang- nördlichste Gebäude reihe wird verschattet.	ruhige Ortsrandwohnlage,	ruhige Ortsrandwohnlage, leichter Nordhang
Anzahl der Bauplätze	ca. 11- 12 Bauplätze	ca. 12- 14 Bauplätze	ca. 12- 14 Bauplätze
Größe	ca. 1,2 ha	ca. 1,3 ha	ca. 1,3 ha
Städtebauliche Konflikte zu benachbarten Gebietstypen	Abstände gemäß DIN 18005 eingehalten	Abstände gemäß DIN 18005 eingehalten	Abstände gemäß DIN 18005 eingehalten Zum Friedhof muss ein Mindestabstand von 25 m eingehalten werden.
Lärmsituation	Werte gemäß DIN 18005 voraussichtlich eingehalten	Werte gemäß DIN 18005 voraussichtlich eingehalten	Werte gemäß DIN 18005 voraussichtlich eingehalten
Denkmalschützerische Belange	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Entwässerung:	Entwässerung im Trennsystem möglich. 110m Zuleiter für RW+SW notwendig	Entwässerung im Trennsystem schwierig durch die topographische Lage. Ableitung in Mischwasserkanal	Entwässerung im Trennsystem möglich – wenn neuer RW-Kanal durch den Ort gebaut ist.
Wasserversorgung:	vermutlich ausreichender Druck und Menge vorhanden	vermutlich ausreichender Druck und Menge vorhanden	vermutlich ausreichender Druck und Menge vorhanden
Verkehrstechnische Anbindung:	Eine verkehrstechnische Anbindung ist über das vorgelagerte Wohngebiet möglich. Das weitere Verkehrsaufkommen wird vermutlich bei den Anwohnern zu Konflikten führen	Eine verkehrstechnische Anbindung über die Höhenstraße ist schwierig. In wie weit die Straßenbehörde einem weiterer Anschluss an die K 7519 zustimmt muss geklärt werden.	Eine verkehrstechnische Anbindung ist über das Gässle möglich. Ein Anschluss an die K 7519 muss im Detail geprüft werden.
Versorgungsleitungen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Baugrund/Grund-/Schichtenwasser	vermutlich tragfähiger Baugrund	vermutlich tragfähiger Baugrund	vermutlich tragfähiger Baugrund
Landwirtschaftliche Belange	Immissionsradien werden vermutlich eingehalten, Entwicklungsmöglichkeit von benachbarten Betrieben wird nicht mehr als bisher eingeschränkt.	Immissionsradien werden vermutlich eingehalten, Entwicklungsmöglichkeit von benachbarten Betrieben wird nicht mehr als bisher eingeschränkt.	Immissionsradien werden vermutlich eingehalten, Entwicklungsmöglichkeit von benachbarten Betrieben wird nicht mehr als bisher eingeschränkt.
agrarstrukturelle Belange	Ackergrundstücke gehen verloren	Ackergrundstücke gehen verloren	Ackergrundstücke gehen verloren
Bodenqualität/Bonität	Bodenzahl 61/64	Bodenzahl 61/68	Bodenzahl 61/64
Verfügbarkeit Grundstücke	6 Grundstück ist betroffen, 1 im Eigentum der Gemeinde	6 Grundstücke sind betroffen	9 Grundstücke sind betroffen,

**Untersuchung möglicher Entwicklungsstandorte für eine Wohnbebauung im Ortsteil Bronnen**

	<b>Aiglenäcker</b>	<b>Berg</b>
Flächennutzungsplan	nicht ausgewiesen	nicht ausgewiesen
Schutzgebiete (LSG, FFH, Biotope)	nicht betroffen	geschützte Biotope sind betroffen, in wie weit diese beeinträchtigt werden muss im Zuge einer Planung geklärt werden.
Städtebauliche Belange	Der Weiler „Mönchshöfe“ sollte in seiner Eigenschaft als eigenständige Siedlung erhalten bleiben. Durch eine weitere Ausdehnung des nördlichen Siedlungsrandes von Bronnen verbleibt nur noch ein geringer Abstand.	Fortsetzung der Wohnbauentwicklung im Süden von Bronnen. Relativ nahe zur Ortsmitte
Qualität der Bauplätze	Ortsrandwohnlage, beeinträchtigung durch landwirtschaftliche Arbeiten auf den Mönchshöfen möglich.	ruhige Ortsrandwohnlage
Anzahl der Bauplätze	ca. 8	ca. 18- 20
Größe des Gebiets	ca. 0,9 ha	ca. 1,8 ha
Städtebauliche Konflikte zu benachbarten Gebietstypen	Abstände gemäß DIN 18005 eingehalten	Abstände gemäß DIN 18005 eingehalten. Zur Gewährleistung muss u.U. der nördliche Bereich als Mi ausgewiesen werden.
Lärmsituation	Werte gemäß DIN 18005 voraussichtlich eingehalten	Werte gemäß DIN 18005 voraussichtlich eingehalten
Denkmalschützerische Belange	u.U. werden Bedenken geäußert	nicht betroffen
Entwässerung:	Entwässerung im Trennsystem möglich Zuleitung zum Schacht BM 2790 wird notwendig	Entwässerung im Trennsystem möglich ca. 130 m Zuleitung für RW+SW notwendig.
Wasserversorgung:	vermutlich ausreichender Druck und Menge vorhanden	vermutlich ausreichender Druck und Menge vorhanden, ca. 130 m Zuleitung werden notwendig
Verkehrstechnische Anbindung:	Eine verkehrstechnische Anbindung an die Kappellenstraße ist ausreichend gegeben. Die Verkehrszunahme kann von den Straßen problemlos aufgenommen werden. Straßenbegleitender Gehweg muss verlängert werden.	Eine verkehrstechnische Anbindung muss über die Brunnenstraße erfolgen.. Die Verkehrszunahme kann von den Straßen aufgenommen werden. Ein Ausbau des Feldweges 568 wird auf einer Länge von mindestens 130 m notwendig.
Versorgungsleitungen	nicht betroffen	nicht betroffen
Baugrund/Grund-/Schichtenwasser	vermutlich tragfähiger Baugrund	vermutlich tragfähiger Baugrund
Landwirtschaftliche Belange	Gemäß der Geruchimmissionsprognose für die Erweiterung der Biogasanlage Magg-Riedesser gibt es am äußersten Rand des Plangebietes Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von > 10% was für ein Wohngebiet nicht mehr zulässig wäre.  Die Entwicklungsmöglichkeit der benachbarten Betriebe würde vollständig eingeschränkt werden.	Immissionsradien werden vermutlich eingehalten, Entwicklungsmöglichkeit von benachbarten Betrieben wird nicht mehr als bisher eingeschränkt.
agrarstrukturelle Belange	Ackergrundstücke gehen verloren	landwirtschaftlich wertvollen Ackergrundstücke
Bodenqualität/Bonität	Bodenzahl 50/64	Bodenzahl 47/68
Verfügbarkeit Grundstücke	2 Grundstücke sind betroffen (ein Eigentümer)	3 Grundstücke sind betroffen (2 Eigentümer)

Aufgestellt: Ulm, den 19.06.2017

**Wassermüller Ulm GmbH**  
**Ingenieurbüro**

**Untersuchung möglicher Entwicklungsstandorte für eine Wohnbebauung im Ortsteil Stetten**

	<b>Unteres Feld</b>	<b>südl. Zohläckerweg</b>
Flächennutzungsplan	nicht ausgewiesen	teilweise als gemischt Baufläche ausgewiesen
Schutzgebiete (LSG, FFH, Biotope)	nicht betroffen	nicht betroffen aber Streuobstbestand geht verloren
Städtebauliche Belange	Arrondierung der Wohnbebauung, Erweiterung wurde bereits berücksichtigt	begrüßenswerte Innenentwicklung, kurze Wege zur Ortsmitte
Qualität der Bauplätze	ruhige Ortsrandwohnlage	Innenortslage mit Übergang zur Feldlage, Störungen von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben möglich. Die Bauplätze entlang der OD sind durch Verkehrslärm belastet.
Anzahl der Bauplätze	ca. 24-27	ca. 10
Größe des Gebiets	ca. 1,8 ha	ca. 1,0 ha
Städtebauliche Konflikte zu benachbarten Gebietstypen	Abstände gemäß DIN 18005 eingehalten	Abstände gemäß DIN 18005 eingehalten
Lärmsituation	Werte gemäß DIN 18005 voraussichtlich eingehalten	Werte gemäß DIN 18005 voraussichtlich eingehalten ( auch an der OD)
Denkmalschützerische Belange	nicht betroffen	nicht betroffen
Entwässerung:	Entwässerung im Trennsystem möglich	Entwässerung im Trennsystem möglich. Ableitung in Mischwasserkanal. Wünschenswert wäre , wenn die durch den Ort führende Drainageleitung erneuert wird.
Wasserversorgung:	vermutlich ausreichender Druck und Menge vorhanden	vermutlich ausreichender Druck und Menge vorhanden
Verkehrstechnische Anbindung:	Eine verkehrstechnische Anbindung an die Kirchstraße/K 7522 ist ausreichend gegeben. Die Verkehrszunahme kann von den Straßen problemlos aufgenommen werden. Straßenbegleitender Gehweg vorhanden.	Eine verkehrstechnische Anbindung kann über die Ulmer Straße erfolgen. Die Verkehrszunahme kann von den Straßen aufgenommen werden. Straßenbegleitende Gehweg sind vorhanden.
Versorgungsleitungen	nicht betroffen	nicht betroffen
Baugrund/Grund-/Schichtenwasser	vermutlich tragfähiger Baugrund	Baugrund könnte Probleme aufweisen, mit Schichtenwasser ist zu rechnen
Landwirtschaftliche Belange	Immissionsradien werden vermutlich eingehalten, Entwicklungsmöglichkeit von benachbarten Betrieben wird nicht mehr als bisher eingeschränkt.	Immissionsradien können zu Konflikten führen. – kann nur über ein Gutachten geklärt werden. Entwicklungsmöglichkeit von benachbarten Betrieben wird nicht mehr als bisher eingeschränkt.
agrarstrukturelle Belange	wertvolle Ackergrundstücke gehen verloren	keine landwirtschaftlich wertvollen Grundstücke
Bodenqualität/Bonität	Bodenzahl 63	Bodenzahl 59
Verfügbarkeit Grundstücke	3 Grundstücke sind betroffen	1-3 Grundstücke sind betroffen

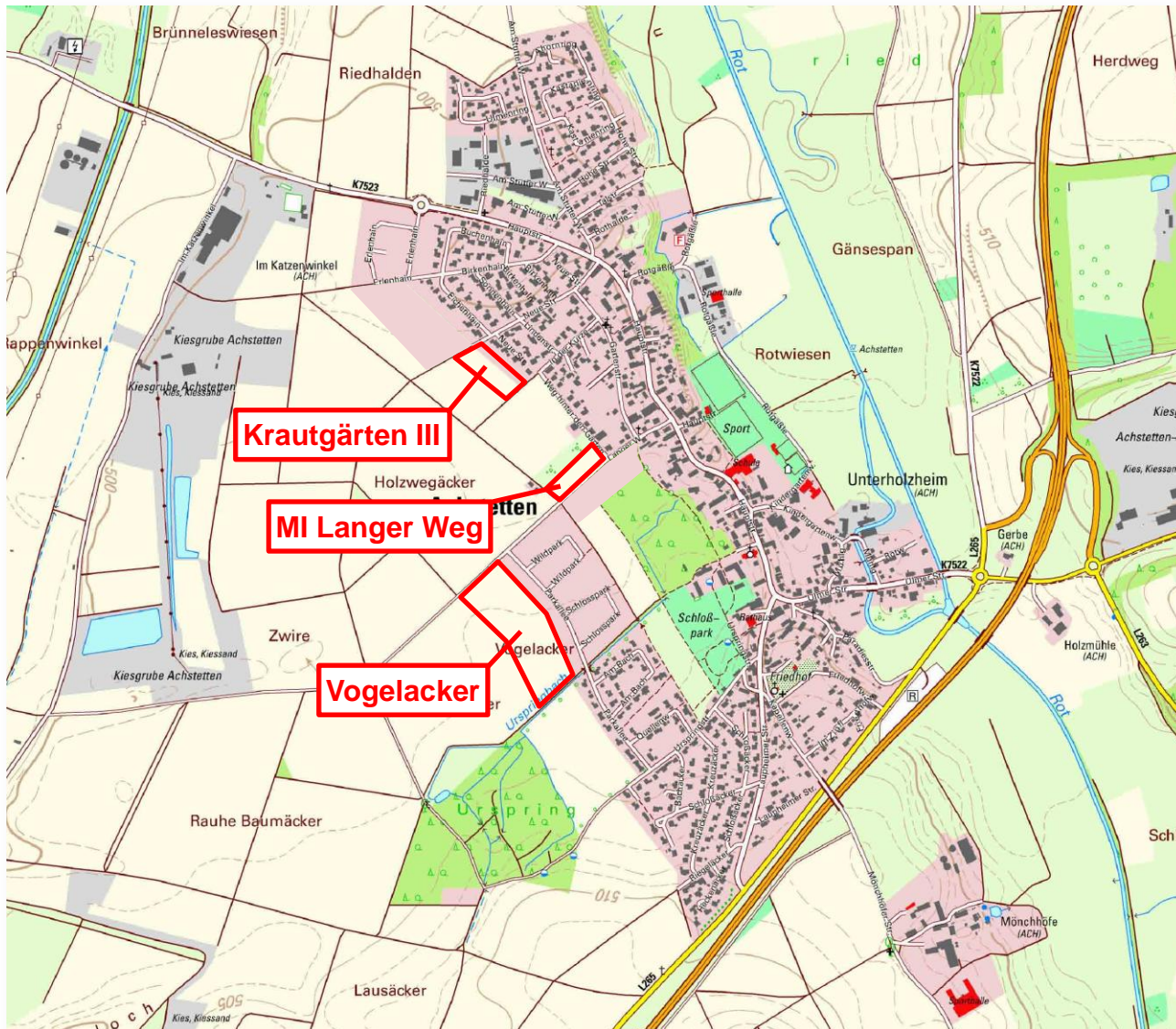
Aufgestellt: Ulm, den 19.06.2017

**Wassermüller Ulm GmbH**  
**Ingenieurbüro**

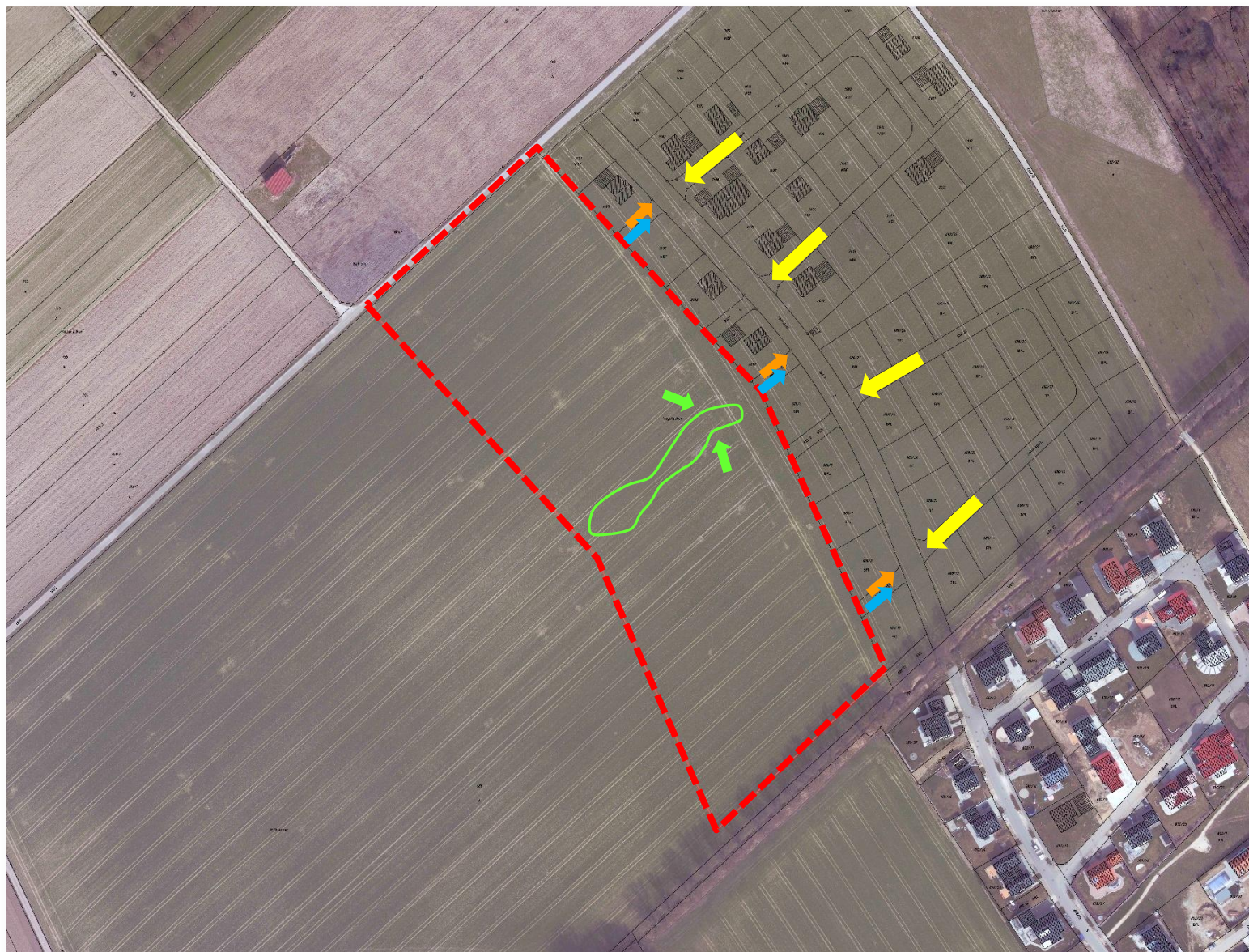


# Wohnbauentwicklung in Achstetten

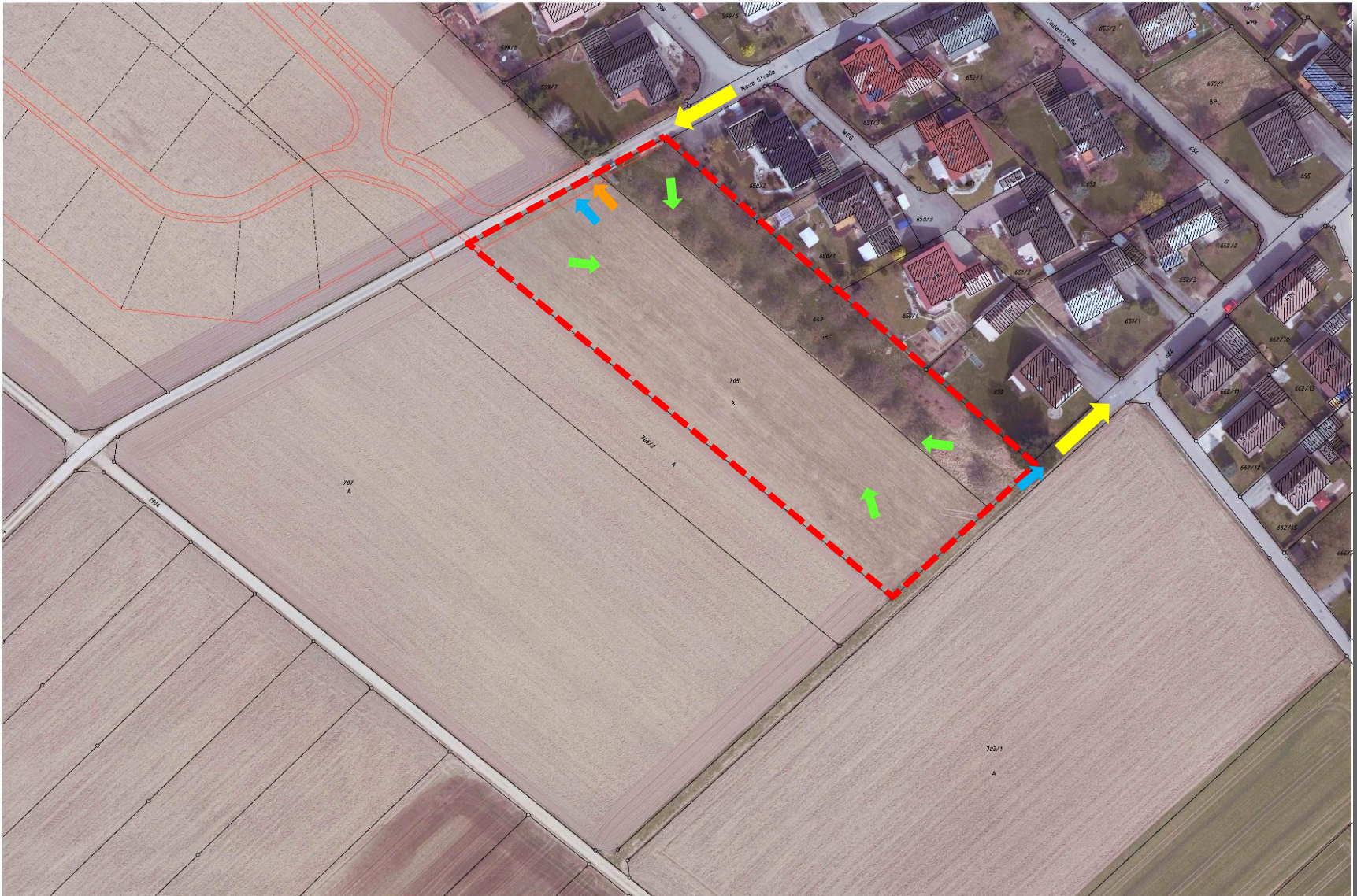
# Übersicht Achstetten



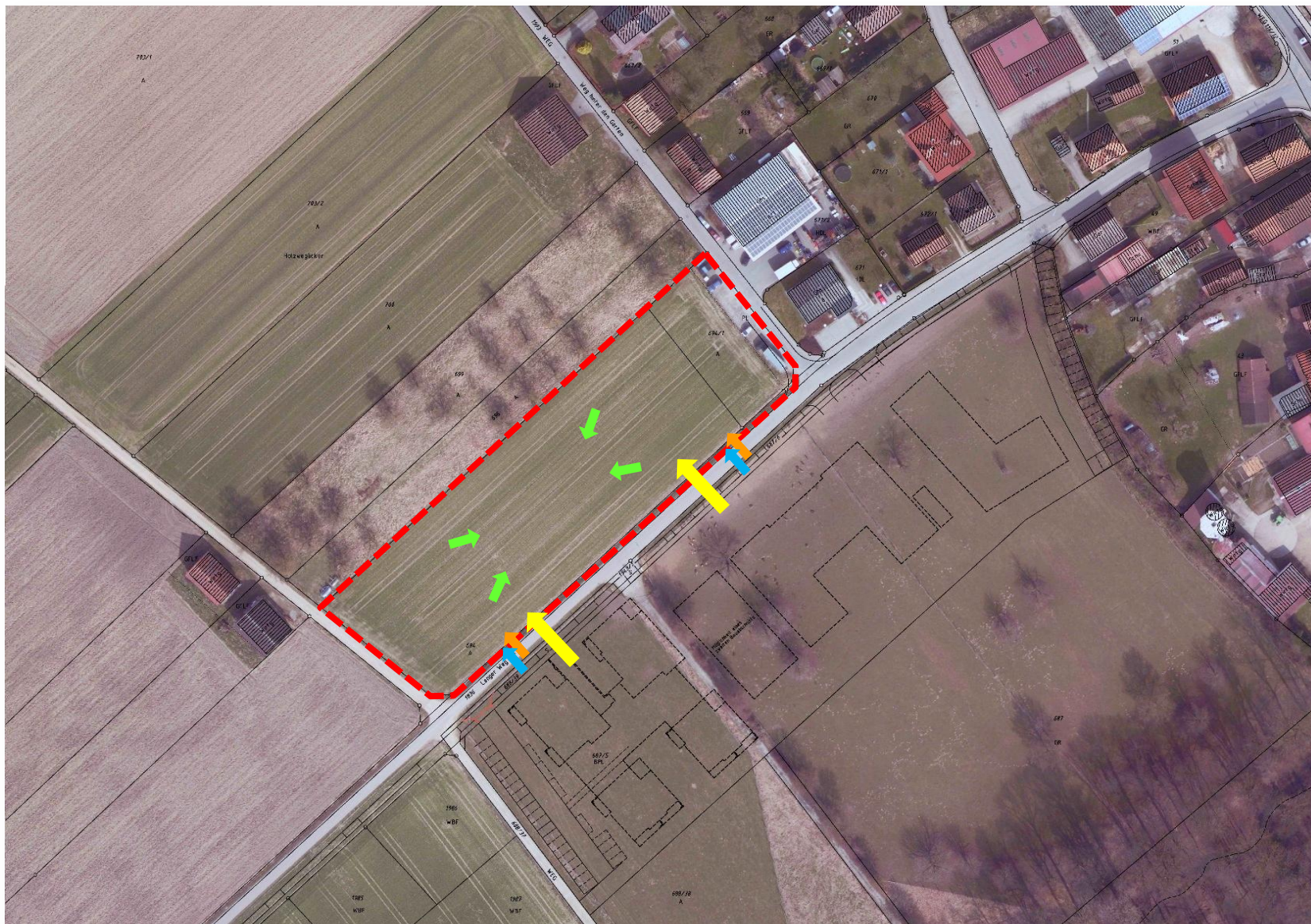
▪ NBG Vogelacker in Achstetten



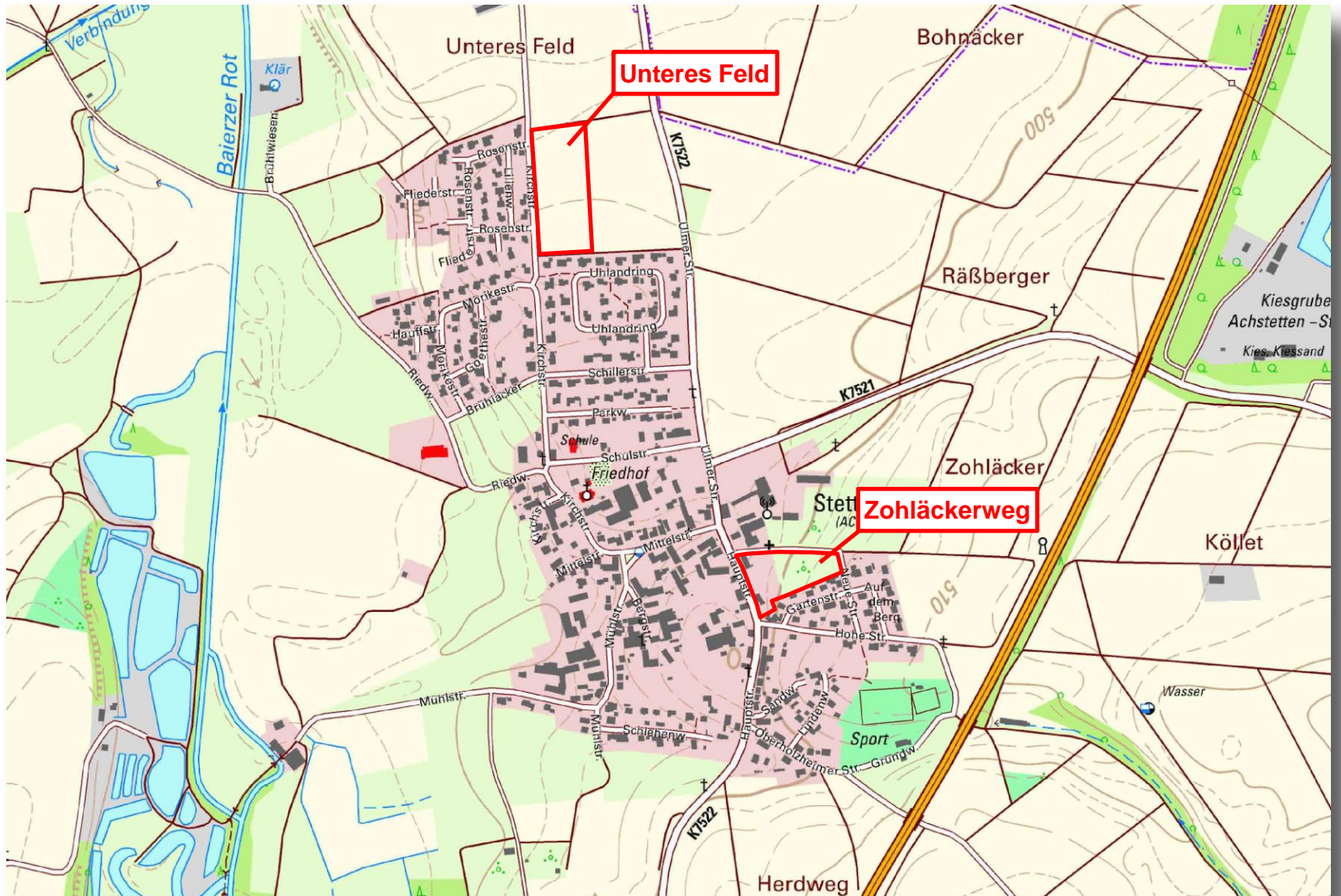
# ▪ NBG Krautgärten III in Achstetten



# MI Langer Weg in Achstetten



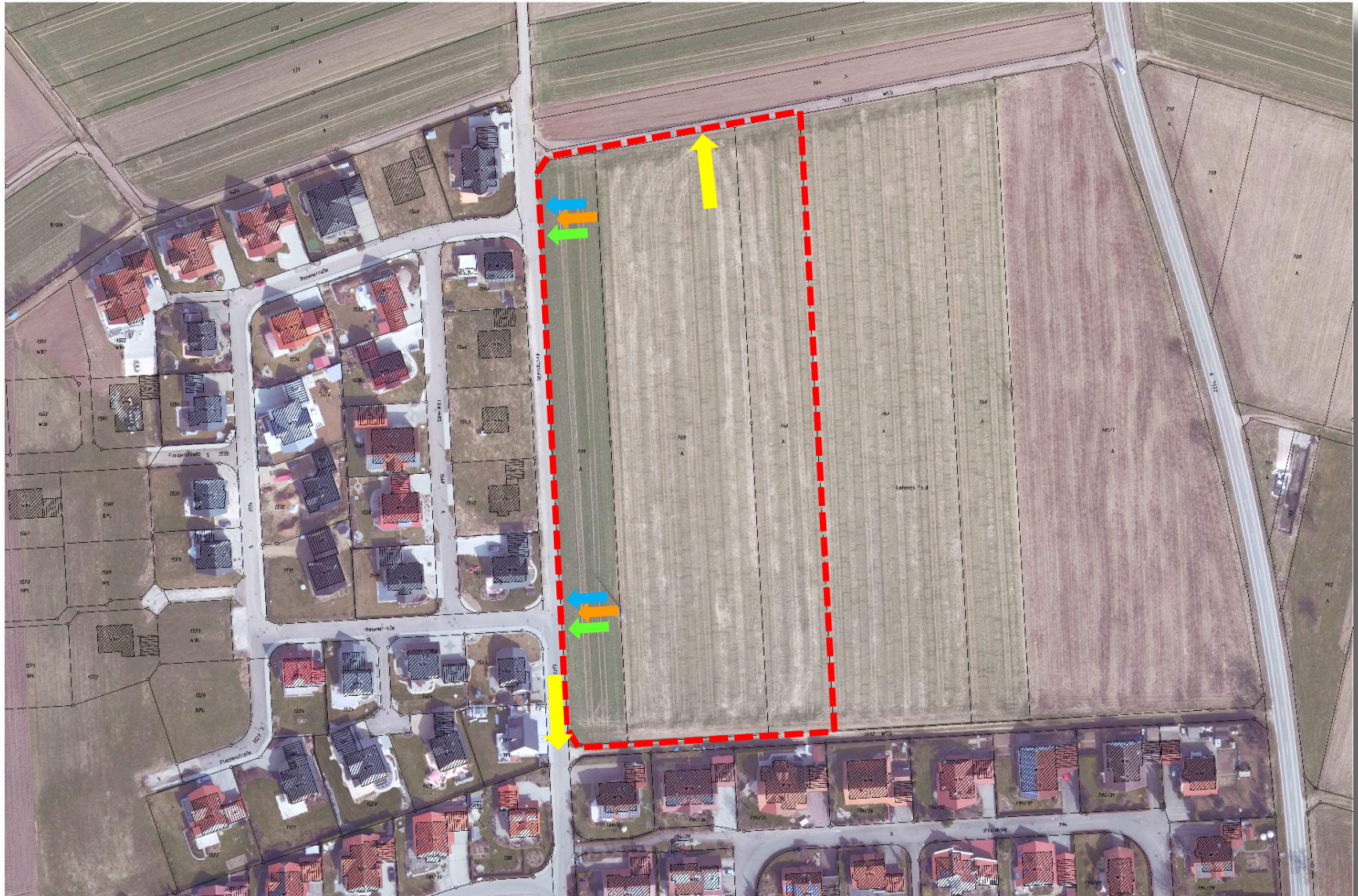
## Übersicht Stetten



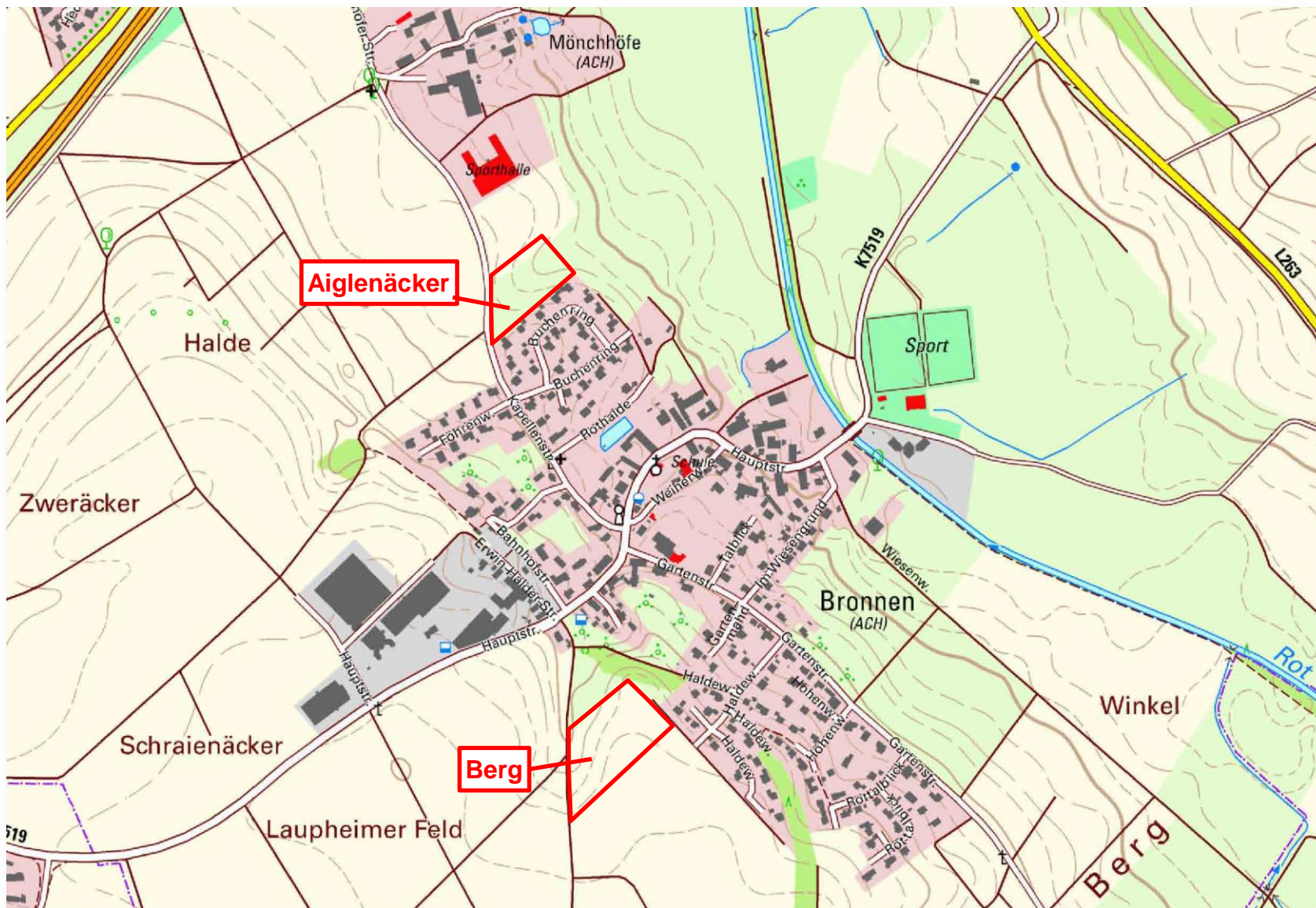
# ▪ NBG Zohläckerweg in Stetten



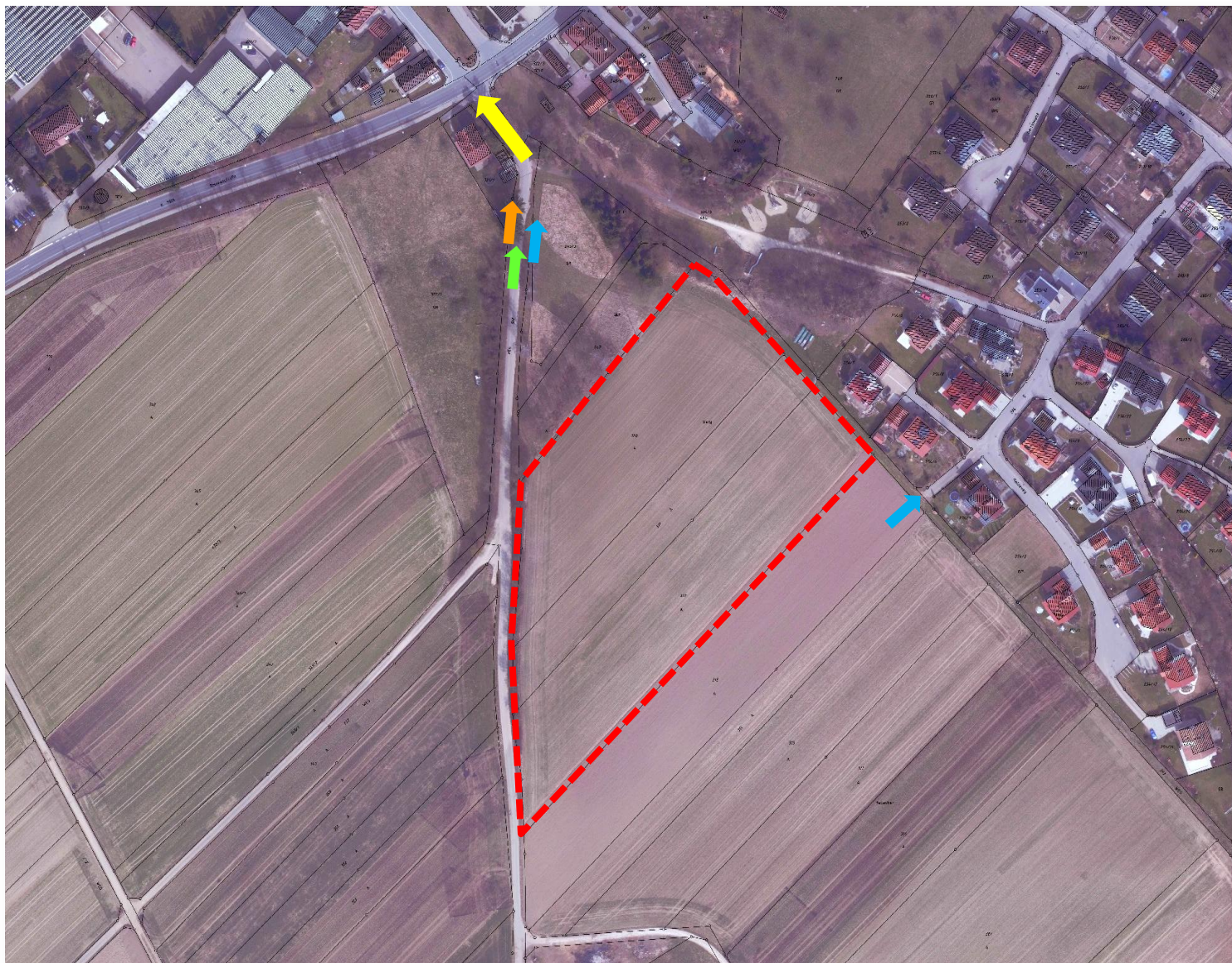
▪ NBG Unteres Feld in Stetten



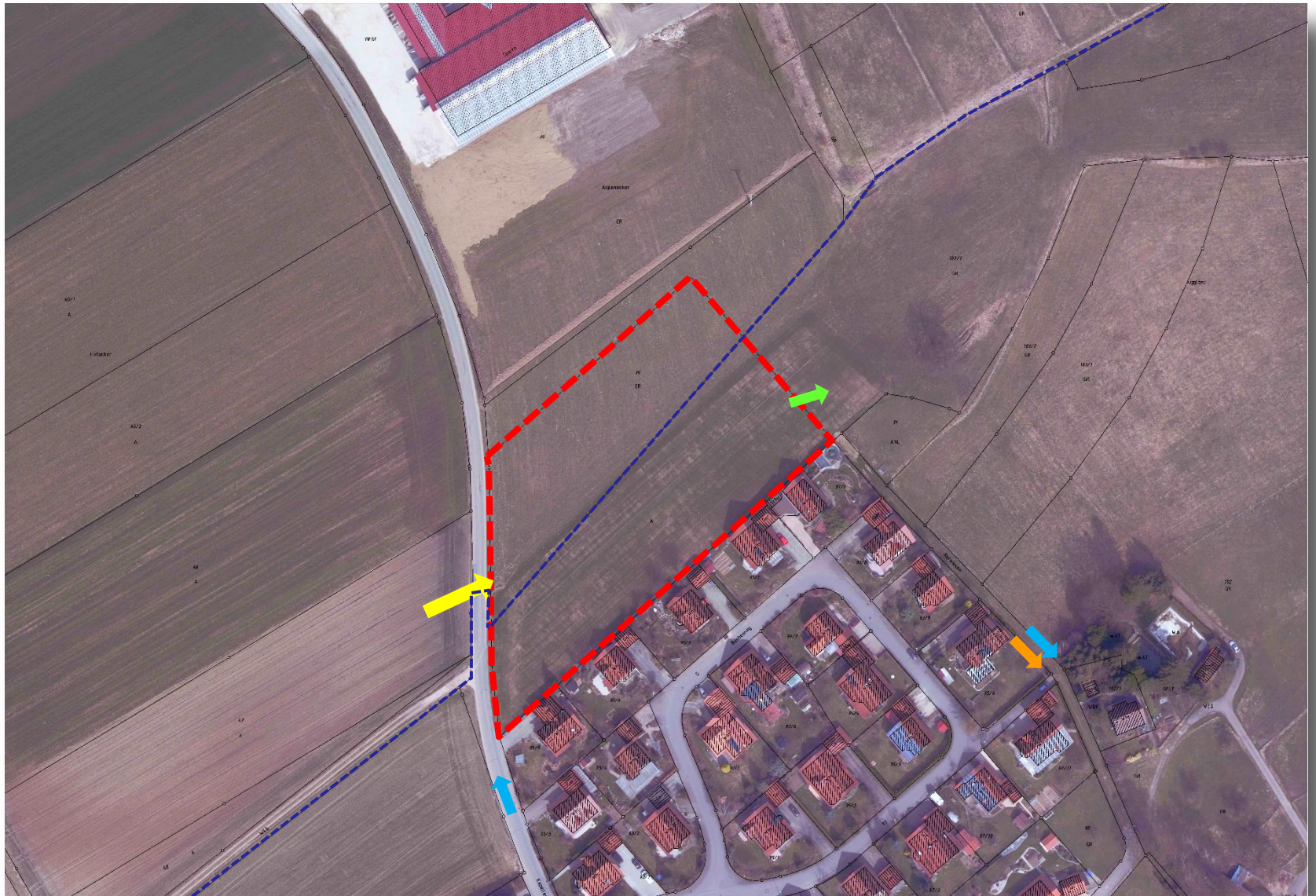
## Übersicht Bronnen



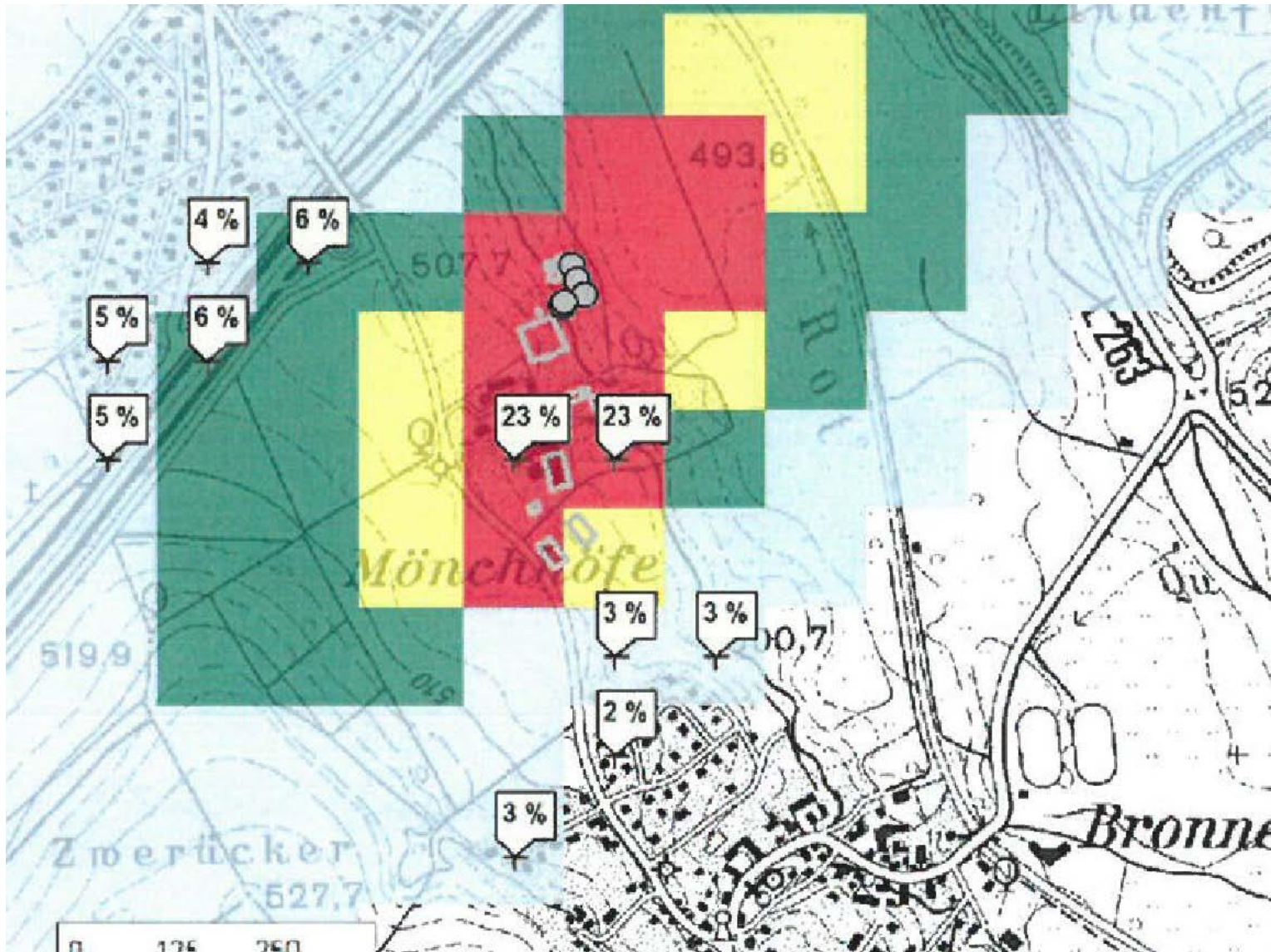
▪ NBG Berg in Bronnen



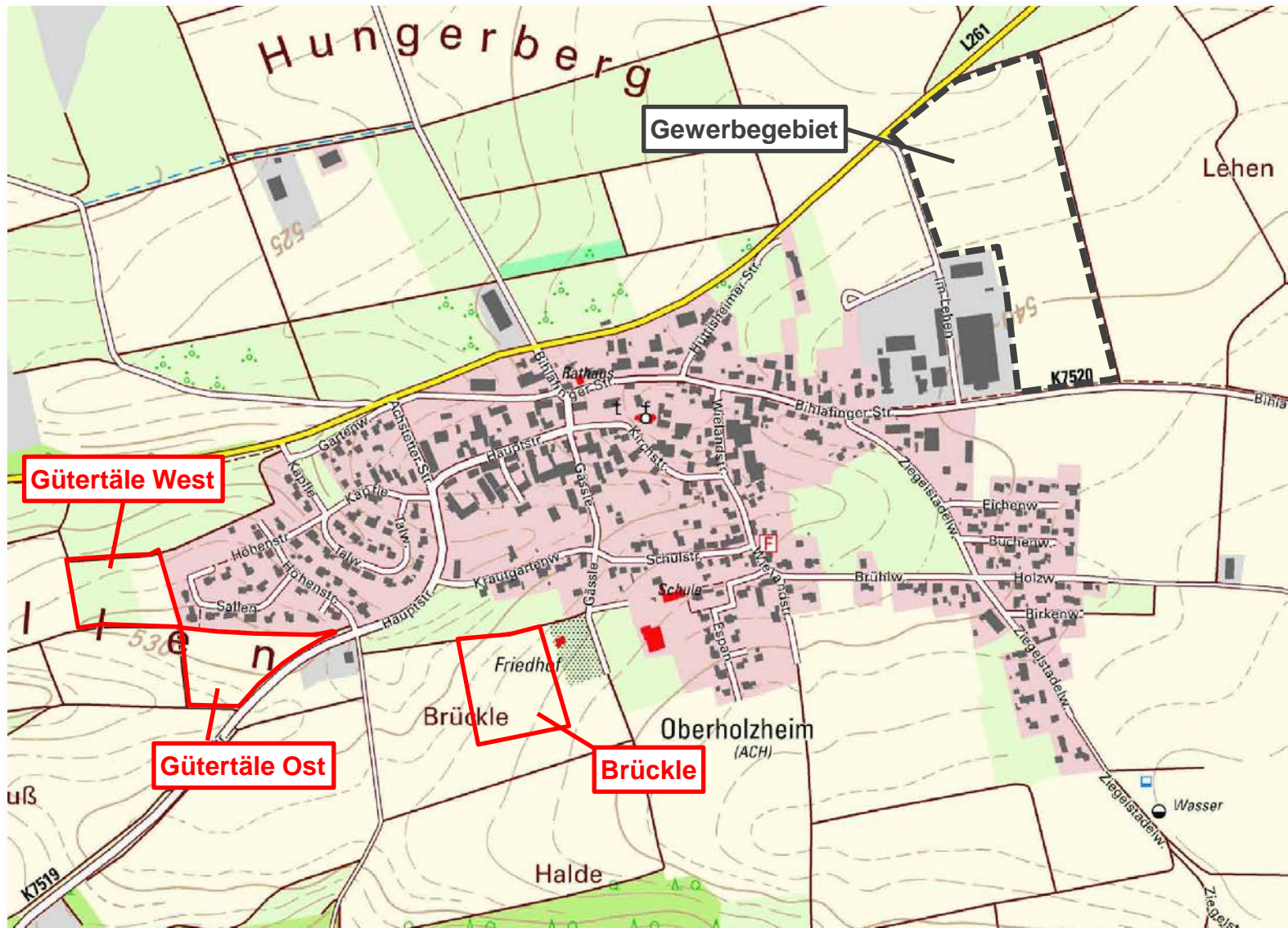
▪ NBG Aiglenäcker in Bronnen / Achstetten Flur Mönchshöfe



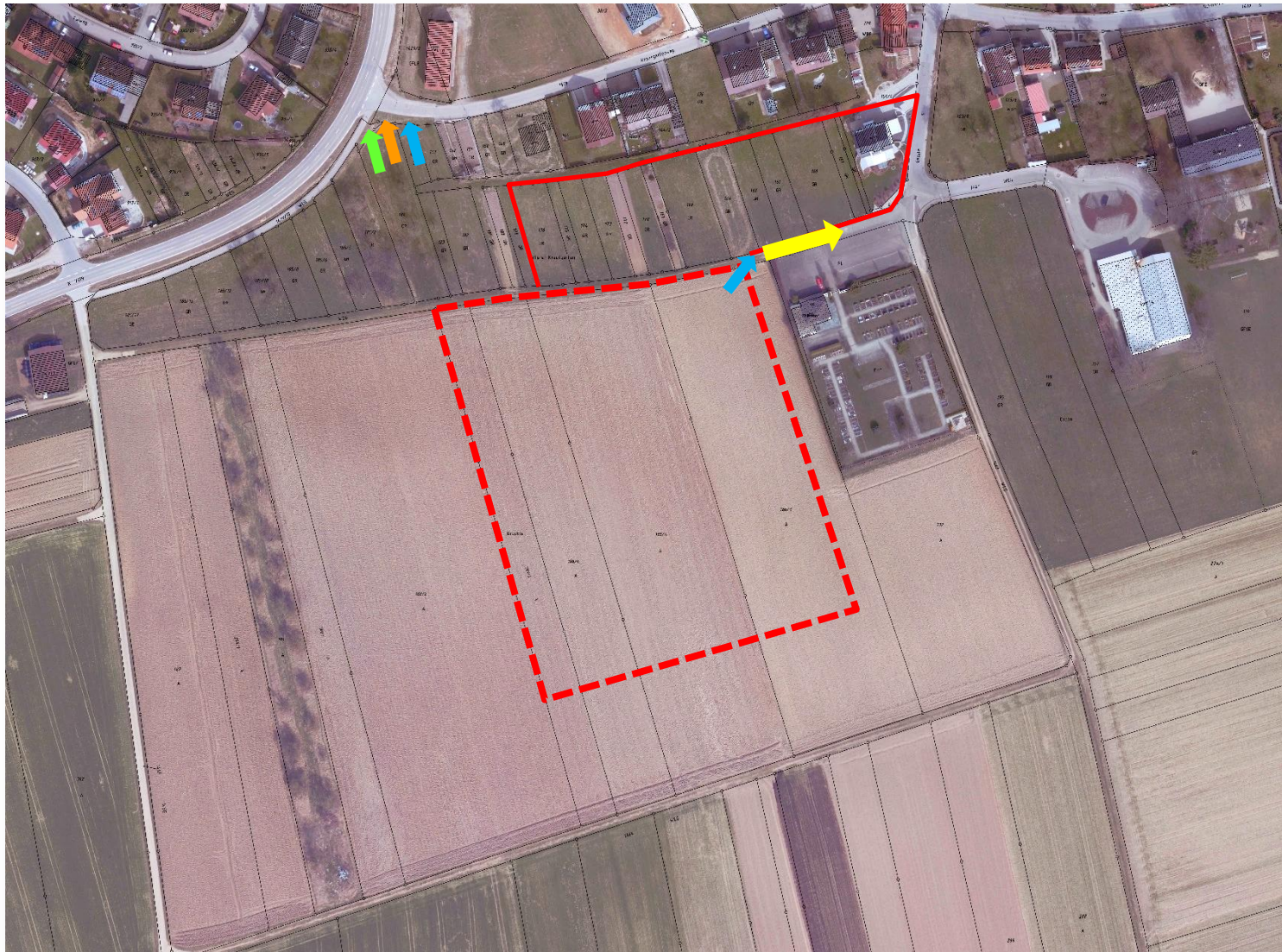
▪ NBG Aiglenäcker in Bronnen / Achstetten Flur Mönchhöfe



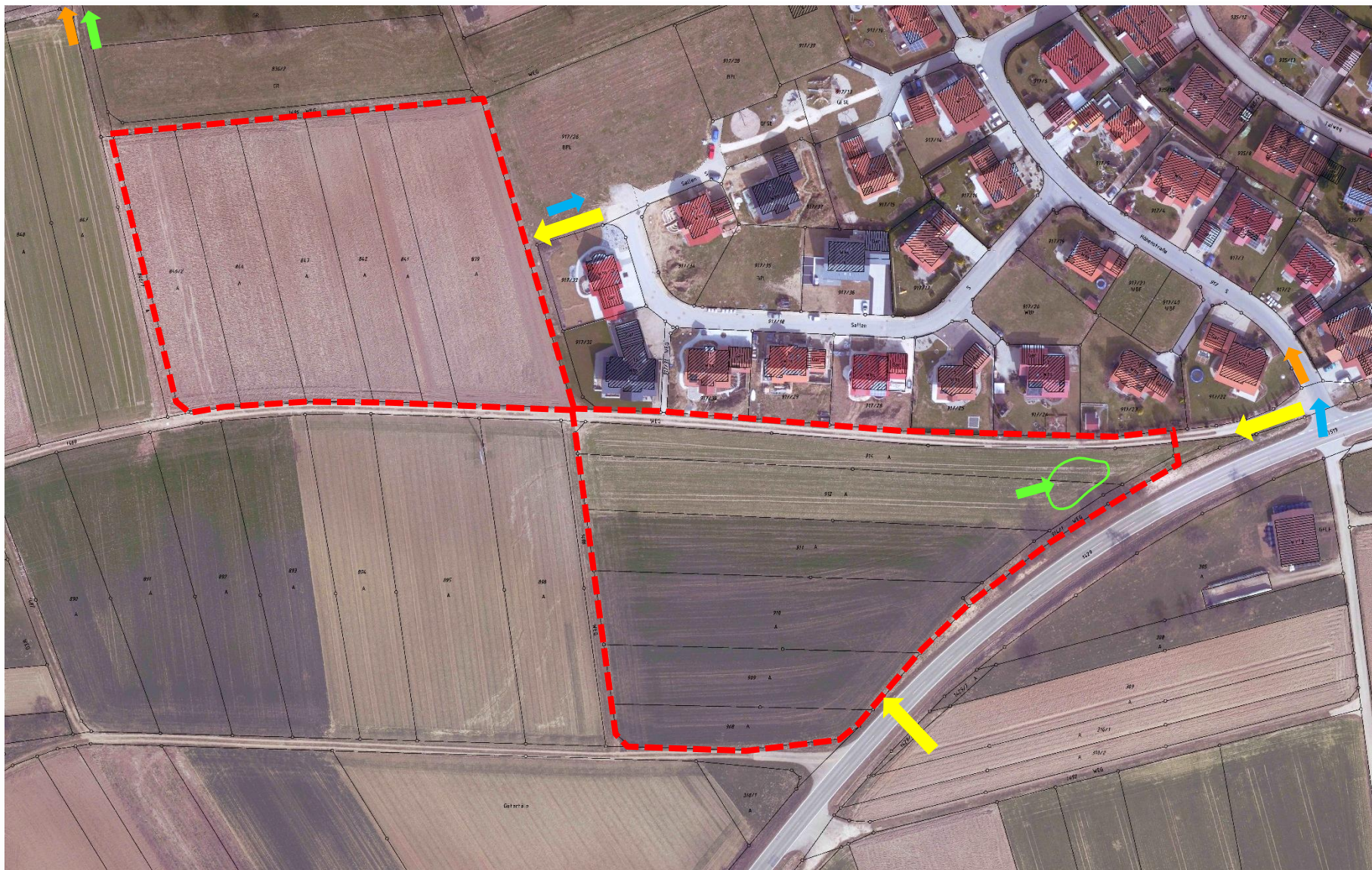
## Übersicht Oberholzheim



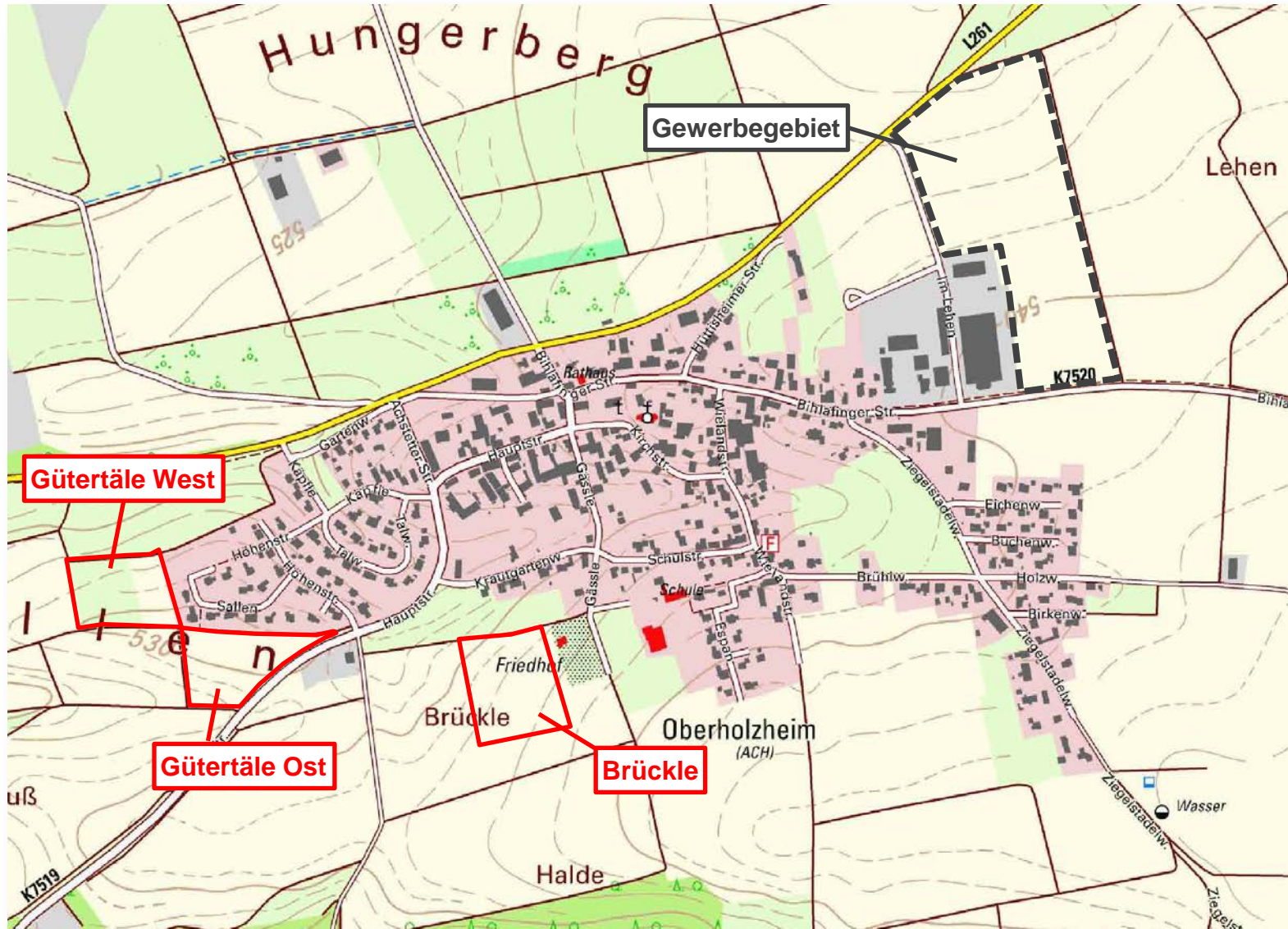
▪ NBG Brücke in Oberholzheim



▪ NBG Gütertäle West / Gütertäle Ost in Oberholzheim



## Übersicht Oberholzheim



## ■ Gewerbegebiet in Oberholzheim

