

3

III. ACHSTETTEN**1. Bevölkerung und Siedlung**

Jahr	Bevölkerung ²⁰	Zu-/Abnahme	Geburtenüberschuss/-defizit	Wanderungssaldo	Wohnungen	Belegungsdichte
1994	3.464	+47	+18	+29	1.212	2,86
1995	3.519	+55	+13	+42	1.266	2,78
1996	3.569	+50	+19	+31	1.312	2,72
1997	3.633	+64	+20	+44	1.355	2,68
1998	3.659	+26	+29	-3	1.370	2,67
1999	3.710	+51	+24	+27	1.403	2,64
2000	3.757	+47	+25	+22	1.444	2,60
2001	3.834	+77	+22	+55	1.474	2,60
2002	3.857	+23	+21	+2	1.496	2,58
2003	3.917	+60	+27	+33	1.504	2,60
2004	3.908	-9	+20	-29	1.528	2,56

Tabelle 58 Bevölkerungsbilanz Achstetten

Wenn Achstetten auch in den letzten Jahren regelmäßig einen deutlichen Geburtenüberschuss aufzuweisen hatte, so besteht doch der Hauptanteil der Bevölkerungszunahme an Wanderungsgewinnen. Eine Bevölkerungszunahme von knapp 15 % in nur 10 Jahren (auch in den Jahren davor hatte die Gemeinde vergleichbare Wachstumsraten) ist auf den ersten Blick beachtlich, jedoch relativiert sich die Zahl vor dem Hintergrund, dass in Baden-Württemberg Gemeinden unter 10.000 Einwohnern seit 1987 um durchschnittlich 18% und damit mehr als doppelt so viel zugenommen haben wie die Bevölkerung in den Großstädten (BWGZ 24/2003 S.963). Die zunehmende Entwicklung als Wohnstandort ist bei der günstigen Verkehrsanbindung auch leicht nachvollziehbar; die Gemeinde einschließlich ihrer Teilorte hat sich zu einer ausgesprochenen Auspendlergemeinde entwickelt.

Auch in Achstetten sinkt die Belegungsdichte kontinuierlich und folgt damit dem allgemeinen Trend, wenn auch, bedingt durch höhere Ausgangswerte, mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung. Das Absinken der Belegungsdichte ist neben dem Wanderungsgewinn maßgeblich für den Wohnflächenbedarf verantwortlich.

²⁰ Jeweils zum 31.12. des Jahres

2. Wirtschaft und Gewerbe

2.1 Land- und Forstwirtschaft

Landwirtschaftliche Betriebe (Quelle: Stat. LA)	1979	1991	1999	2003
	Anzahl			
insgesamt	137	102	76	
davon in Betrieben				65
mit unter 2 ha	7	5	0	1
2 bis unter 10 ha	53	41	29	22
10 bis unter 20 ha	35	15	11	12
20 bis unter 50 ha	41	36	28	20
50 und mehr ha	1	5	8	10

Tabelle 59 Betriebsgrößen Landwirtschaft

landwirtsch. genutzte Fläche (LF in ha)	1979	1991	1999	2003
	ha			
insgesamt	2060	2008	1767	1721
davon in Betrieben				
mit unter 2 ha	0	5	0	0
2 bis unter 10 ha	293	225	159	0
10 bis unter 20 ha	507	217	173	189
20 bis unter 50 ha	1169	1116	849	652
50 und mehr ha	0	445	586	765
Durchschnittliche Betriebsgröße in ha	15	20	23	26

Tabelle 60 Flächenanteile nach landwirtschaftlichen Betriebsgrößen

Dem allgemeinen Trend folgend ist auch hier eine Entwicklung zu größeren Betrieben zu beobachten, wenn auch nicht in gleich ausgeprägtem Maße wie z.B. in Laupheim. Der Schwerpunkt der Betriebsgrößen liegt bei 20 – 50 ha.

LF nach Hauptnutzungsarten	1979		1991		1999		2003		Veränderung 1979/2003
	Anbau in ha / %								
LF insgesamt	2060	100%	2008	100%	1767	100%	1721	100%	-16,5%
darunter									
Ackerland	1322	64,2%	1475	73,5%	1346	76,2%	1351	78,5%	+2,2%
Dauergrünland	728	35,3%	527	26,2%	420	23,8%	370	21,5%	-49,2%
Obstanlagen/Baumschulen	5	0,2%	1	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-100,0%

Tabelle 61 Fläche nach Hauptnutzungsarten

Verglichen mit den Landeswerten ist ein überproportionaler Rückgang der landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verzeichnen. Verantwortlich dafür zeichnet sich in erster Linie die Aufgabe von Dauergrünland, während der Anteil der Ackerflächen bei leichtem Zugewinn stabil geblieben ist.

Tierhaltung	1979	1991	1999	2003	Veränderung 1979/2003	Landeswert
Landw. Betriebe mit Schweinen	126	73	37	29	-77,0%	
Schweinebestand gesamt	4681	4212	3339	2689	-42,6%	
je Halter	37	58	90	93	+151,4%	136
je 100 ha LF	227	210	189	156	-31,3%	158
Landw. Betriebe mit Rindern	101	70	47	37	-63,4%	
Rinderbestand gesamt	3430	3247	2876	2178	-36,5%	
je Halter	34	46	61	59	+73,5%	43
je 100 ha LF	166	162	163	127	-23,5%	78

Tabelle 62 Tierhaltung

Neben der Schweine- und Rinderhaltung fallen andere Tierhaltungen mengenmäßig nicht ins Gewicht. Entgegen dem allgemeinen Trend in der Region haben in Achstetten die Tierbestandszahlen abgenommen, eine Entwicklung, die sich übrigens auch mit der allgemeinen Abnahme der landwirtschaftlichen Flächen deckt. Hier ist, wie überall, eine Verschiebung zu weniger, dafür aber größeren Betrieben zu beobachten.

Der Rückgang der Tierbestandszahlen deckt sich auch mit der im Vergleich zu den umliegenden Gemeinden relativ geringen Anzahl von landwirtschaftlichen Bauvorhaben bzw. Aussiedlungswünschen. Dies alles spricht dafür, dass die Landwirtschaft in Achstetten deutlich am Zurückgehen ist.

Achstetten ist mit knapp unter 1 % Waldfläche eines der waldärmsten Gebiete des gesamten Landkreises.

2.2 Gewerbe, Handel, Dienstleistungen

Ursprünglich rein von der Landwirtschaft geprägt, gewinnt auch in Achstetten und in den Gemeindeteilen der gewerbliche Sektor immer mehr an Bedeutung. Die Aktivitäten einiger Betriebe beschränkte sich zunächst ausschließlich auf den Kiesabbau, später haben sie sich dann im Bereich des Bauwesens weiterentwickelt. Eine gewisse Sonderstellung, sowohl was die Zahl der Beschäftigten, als auch den gewerblichen Sektor betrifft, nimmt die Fa. Halder im Ortsteil Bronnen ein (Normteile für den Maschinenbau, ca. 170 Beschäftigte).

Die Gewerbegebiete liegen außerhalb der Orte, teilweise im Schnittpunkt mehrerer Ortsteile. Durch die günstige Anbindung an die B 30 besteht ein günstiges Potential zu weiterer gewerblicher Entwicklung.

12 Lebensmittelgeschäfte versorgen Achstetten und die Ortsteile mit Gütern des täglichen und teilweise des weiteren Bedarfs. Beim Einkauf von Waren des gehobenen Bedarfs müssen sich die Einwohner nach Laupheim bzw. nach Ulm orientieren.

Großflächiger Einzelhandel ist nicht vorgesehen und würde auch den Zielen der Regionalplanung widersprechen. Da die Gemeinde keine Gewerbegebiete mit Bebauungsplänen nach BauNVO 1962/1968 besitzt, ist ohne unterstützende Schritte der Gemeinde auch nicht mit einer Ansiedlung zu rechnen.

Infrastruktur – Arbeitsstätten				
	Achstetten	Bronnen	Oberholz- heim	Stetten
Handwerk + Gewerbe	11	4	7	7
Dienstleistungen	17	5	11	5
Handel	13	3	4	4
Gastronomie	3	0	1	2
Gesundheit	1	0	1	1
Davon: täglicher und weiterer Bedarf	4	2	3	3

Tabelle 63 Arbeitsstätten nach Sparten

Insgesamt ist der tertiäre Sektor, auch bedingt durch die geringe Zentralität der Gemeinde, zwar nicht so stark ausgeprägt, hat aber aufgeholt. So stieg der Anteil der im tertiären Sektor Beschäftigten seit 1985 von 39,7 % (585 Beschäftigte) auf 48,8 % (bei 687 Beschäftigten im Jahr 2002).

2.3 Arbeitsstätten

Beschäftigte 1998	
Sozialversicherungspfl. Besch. am Arbeitsort	595
Sozialversicherungspfl. Besch. am Wohnort	1420
Berufseinpendler	407
Berufsauspendler	1232
Verhältnis Ein- Auspendler	3,00
2002	
Sozialversicherungspfl. Besch. am Arbeitsort	687
Sozialversicherungspfl. Besch. am Wohnort	1516
Berufseinpendler	482
Berufsauspendler	1311
Verhältnis Ein- Auspendler	2,72

Tabelle 64 Beschäftigte

Achstetten ist eine ausgesprochene Auspendlergemeinde (Berufseinpendler: 482 – Berufsauspendler 1311). Hier ist allerdings in den letzten Jahren eine gewisse Konsolidierung eingetreten, indem sich der relative Anteil der Einpendler, bedingt durch eine wachsende Zahl an Arbeitsplätzen, erhöht hat.

Jahr	Insgesamt		produzierendes Gewerbe²¹		Dienstleistungen²²	
	Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	%	
1980	397	320	80,6%	77	19,4%	
1990	533	354	66,4%	179	33,6%	
1995	585	353	60,3%	232	39,7%	
2000	667	292	43,8%	308	46,2%	
2002	687	298	43,4%	335	48,8%	

Tabelle 65 Arbeitnehmer am Arbeitsort

Dem allgemeinen Trend folgend hat auch in Achstetten der prozentuale Anteil der Dienstleistungen zugenommen, im Vergleich zu Laupheim sogar deutlich überproportional. Der Rückgang im landwirtschaftlichen Sektor hat dabei den Nachholeffekt sicher begünstigt.

3. Bauflächen

3.1 Entwicklung der Bauflächen

Achstetten

Die gewerblichen Flächen liegen im Nordwesten des Siedlungskörpers – eine Gewerbefläche ist an drei Seiten von Wohnbebauung umgeben. Erweiterungen sind hier nicht vorgesehen. Die Ausweisung von Wohnbauflächen erfolgte auf der Südwest-Seite. Nachdem das Baugebiet „Bachacker“, das zurzeit realisiert wird, die Entwicklung der nächsten Jahre vorzeichnet, erfolgen weitere Wohngebietsausweisungen nur noch in kleinerem Rahmen.

Bronnen

Durch das Baugebiet „Halde“ sind noch zahlreiche Bauplätze vorhanden. Deswegen erfolgen weitere Ausweisungen von Wohnbauflächen nur noch zur Siedlungsarrondierung. Die vorhandenen Gewerbeflächen sind ausreichend und werden daher nicht erweitert.

Oberholzheim

Das Gewerbegebiet „Engelberg“ hat durch seine zentrale Lage Bedeutung für den Gesamtort. Hier sind noch ausreichend Flächenreserven vorhanden. Die neu ausgewiesenen Bauflächen stellen lediglich Ergänzungen innerhalb der bestehenden Bebauung dar.

Stetten

Das neu ausgewiesene Gewerbegebiet „Zohlacker“ wurde gegenüber früheren Absichten deutlich verkleinert – weitere Gewerbeflächen besitzt dieser Ortsteil bislang noch nicht. Die Erweiterung der Wohnbauflächen erfolgt in nördlicher Richtung. Da ein größeres Baugebiet ausgewiesen wurde, das bisher nur zum Teil bebaut ist, wurde auf die Ausweisung weiterer Flächen verzichtet.

²¹ Einschließlich Landwirtschaft und Fälle 'ohne Angabe'

²² Einschließlich Handel und Verkehr

3.2 Gebiete mit Bebauungsplänen und Satzungen nach § 34 BauGB

Grundsätzlich ist bei Baugebieten zwischen verschiedenen Fallgruppen zu unterscheiden:

- Bauflächen im unbeplanten Innenbereich
- Bauflächen im Geltungsbereich bestehender – auch vorzeitiger – Bebauungspläne
- neu ausgewiesene Bauflächen

Auf die Gebiete mit vorzeitigen Bebauungsplänen und die neu ausgewiesenen Bauflächen wird weiter unten eingegangen. Der Einfachheit halber sind bei der Darstellung von Gebieten mit rechtskräftigen Bebauungsplänen (einschließlich einfacher Bebauungspläne) auch Gebiete mit Satzungen nach § 34 BauGB aufgeführt, da sie in Einzelfällen auch Festsetzungen nach § 9 BauGB enthalten können. Diese Darstellung dient einer leichteren Orientierung bezüglich der baurechtlichen Ausgangssituation.

Die Kernbereiche der Ortsteile und Wohnplätze im Außenbereich haben regelmäßig Dorfgebietscharakter und sind im Planteil auch entsprechend dargestellt (MD).

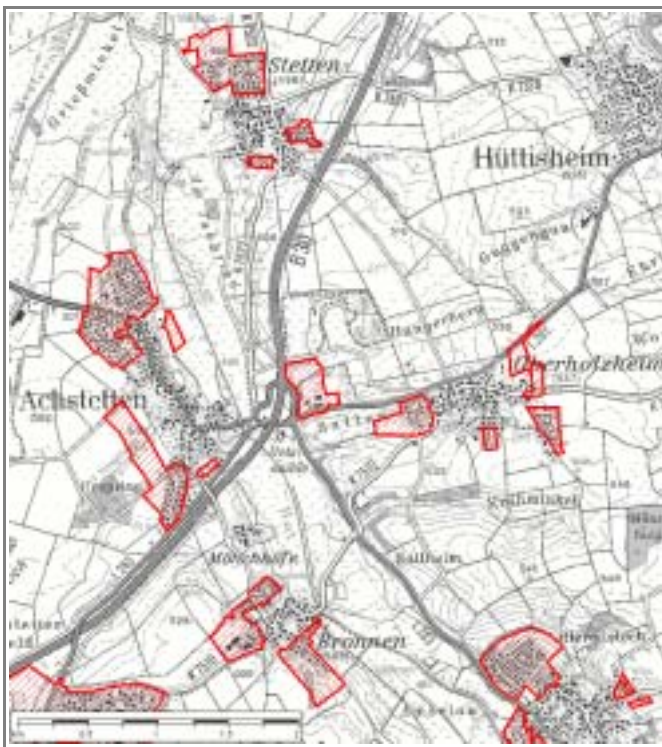


Abbildung 36 Gebiete mit Bebauungsplänen und Satzungen nach § 34(4) BauGB

3.3 Bebauungspläne im Parallelverfahren

Folgende bereits realisierte Baugebiete sind nicht in den Darstellungen des Flächennutzungsplans von 1991 enthalten:

Bebauungsplan	Fläche (ha)	Nutzung	rechtskräftig
Achstetten			
Blockäcker II	1,7	WA	24.02.94
Mischgebiet Rotgäble	2,5	MI	22.08.00
Bachacker	10,5	WA	06.04.05
Bronnen			
Ergänzungssatzung Flst. 42	0,4	MI	08.09.04
Halde	6,8	WA	29.09.97
Oberholzheim			
Bildäcker	2,1	GE	27.06.01
Lehen	3,5	GE	25.11.98
Ziegelstadel III	1,4	WA	
Käpfle West	3,6	WA	26.03.97
Unterer Krautgarten	0,8	WA	Vorgez. Bet. d. Öff.
Stetten			
Brühläcker II	6,6	WA	23.12.03

Tabelle 66 *Bebauungspläne im Parallelverfahren – Achstetten*

Weitere Bebauungspläne sind derzeit nicht im Verfahren.

3.4 Wohnbauflächen

Hintergründe und Vorgehensweise bei der Bedarfsberechnung wurden bereits im Abschnitt 2.4 „Grundsätze der Bedarfsermittlung“ S. 43 dargestellt. Aufgrund der bisherigen und auch der absehbaren Entwicklung ist bei der Bedarfsberechnung dem opportunen Modell (Bautätigkeitsvariante) der Vorrang gegeben worden.

Prognosen

Prognose der natürlichen Bevölkerungsentwicklung

Grundlage der Prognose ist die 9. koordinierte Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Bundesamtes, des Landesentwicklungsplans sowie die lineare Fortschreibung der zurzeit ablesbaren Entwicklung unter Berücksichtigung zu erwartender Geburtenrückgänge. (Die 10. koordinierte Bevölkerungsvorausrechnung wurde im Juni 2003 veröffentlicht).

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung verlief im Zeitraum zwischen 1994 und 2002 relativ konstant im positiven Bereich. Die gemittelten Werte über diesen Zeitraum betragen 0,58 % p.a. (siehe Tabelle 58, S.117).

Als Berechnungsgrundlage für die Bevölkerungsprognose wurden bis zum Jahr 2015 durchschnittlich 0,40 % als degressive Fortschreibung der jetzigen Entwicklung angenommen, da die Annahme einer weiteren Steigerung in dieser Größenordnung unwahrscheinlich ist.

Prognose der Wanderungsbilanz

Die durchschnittliche Bilanz wies innerhalb des Untersuchungszeitraums im Mittel einen Wanderungsgewinn von 0,76% p.a. aus. Auch dieser hohe Wanderungsgewinn wird nicht durchgehalten werden können. Daher wird ein Mittelwert von 0,35 % als realistisch angesehen.

Bevölkerungszunahme insgesamt

Daraus geht ein Gesamtwachstum von 0,75 % p.a. hervor. Hochgerechnet auf dem Bevölkerungsstand von 2002 (Basis) ergibt sich zum Planungshorizont 2015 eine Einwohnerzahl von 4.233. Die Prognose bezogen auf die Verwaltungsgemeinschaft ergibt eine Zunahme von 0,54 % p.a. bis zum Jahr 2010. Der im Flächennutzungsplan zugrunde gelegte Zuwachs liegt unter dem Mittelwert aus der Prognose der Verwaltungsgemeinschaft und der bisherigen tatsächlichen Entwicklung.

Prognose der Belegungsichte

Die Belegungsichte nahm seit 1991 mit 3,0 EW/WE bis zum Jahr 2002 mit 2,6 EW/WE zwar deutlich ab, erreichte aber nicht den im genehmigten Flächennutzungsplan für das Jahr 2000 mit 2,4 EW/WE prognostizierten Wert.

Aufgrund der weiter zu erwartenden Abnahme der Belegungsichte, wird für das Jahr 2015 der Wert 2,4 EW/WE prognostiziert.

Wohnbauflächenbedarf

Als Berechnungsgrundlage wurde für Achstetten ein durchschnittlicher Flächenwert von 40 EW/ha als Mischwert zu Grunde gelegt. Dieser Wert resultiert aus dem höheren Flächenbedarf pro EW in den noch eher dörflich geprägten Orten.

Flächenbedarf am Dichteschwund

Achstetten	Wohnungen	Belegungs- dichte	Resultierende EW	EW 2002	EW-Über- hang	fehlende Wohnungen
Jahr	2002	2015	(Wohnungen x Belegungsichte)			
	1.496	2,4	3.590	3.857	267	111

Tabelle 67 Ergänzungsbedarf

Dies ergibt bei 2,40 Einwohnern pro Wohneinheit bis zum Planungshorizont einen Fehlbedarf von 267 EW.

Ersatzbedarf für Wohnungsabgänge

Nach den Erfahrungen der letzten Gebäude- und Wohnungszählungen in den Jahren 1968 und 1987 kann die Größe des Ersatzbedarfs für die Jahre bis 2015 mit ca. 1,0 % vom Wohnungsbestand angesetzt werden.

Ursache dieses Wohnungsschwundes sind z.B.:

- Zusammenlegung von Wohnungen
- Nutzungsänderungen von Wohnungen
- Abbrüche

Daraus ergibt sich ein Bedarf von 15 Wohnungen.

Mobilitätsreserve

Über den Wohnungsbedarf hinaus benötigt ein ausreichend funktionierender Wohnungsmarkt eine bestimmte Anzahl von leer stehenden Wohnungen, um Wohnungswechsel zu ermöglichen. Hierfür wird in der Wohnungswirtschaft eine Größenordnung von 2,5 % des Wohnungsbestandes angenommen.

Bedarfsberechnung Wohnbauflächen

Wohnbauflächenbedarf		
Bevölkerung 2002	3.857	Einwohner
Wohnungen 2002	1.496	Wohneinheiten
Arbeitsplätze 2002	687	Arbeitsplätze
Belegungsdichte 2002	2,6	EW/WE
Belegungsdichte 2015	2,4	EW/WE
Bevölkerungsprognose 2015	4.233	Einwohner
Zuwachs Einwohner	376	Einwohner
Zuwachs Wohnungen (2,4 EW/WE)	157	Wohneinheiten
Wohnungsneubedarf	157	Wohneinheiten
	376	Einwohner
Wohnungsergänzungsbedarf (Belegungsdichte-Abnahme)	111	Wohneinheiten
= Einwohnerüberhang	267	Einwohner
Wohnungersatzbedarf	15	Wohneinheiten
	36	Einwohner
Mobilitätsreserve	61	Wohneinheiten
	145	Einwohner
GESAMT:	344	Wohneinheiten
	824	Einwohner

Tabelle 68 Wohnbauflächenbedarf

Dies entspricht einem rechnerischen Gesamtwohnbauflächenbedarf von 824 EW / 40 EW/ha \cong 20,6 ha Wohnbauland

Ausgewiesene Wohnbauflächen

Bei den neu ausgewiesenen Baugebieten wurde die regionalplanerische Vorgabe einer Baudichte von 40 EW/ha berücksichtigt. Bei den Freiflächenreserven innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne wurde das Einwohner-Äquivalent anhand der dort herrschenden Baudichte ermittelt.

<i>Baugebiet</i>	<i>Brutto- bauland (ha)</i>	<i>davon Neuaus- weisung</i>	<i>davon be- baut (ha)</i>	<i>noch verfügbar</i>	<i>EW/ha</i>	<i>Ein- wohner</i>	<i>Wohn- einheiten</i>
Achstetten							
Laupheimer Straße IV	2,7	0,0	2,1	1,9	25	48	20
Blokäcker II	2,0	0,0	1,3	1,1	25	28	11
Blokäcker III	3,0	0,0	2,0	1,1	25	28	11
Kürze Mitte	2,3	2,3	0,0	2,3	40	92	38
Kürze Nord	2,7	2,7	0,0	2,7	40	108	45
Weg hinter den Gärten	0,4	0,4	0,0	0,4	40	16	7
Bachacker	9,4	0,0	3,1	6,3	30	188	78
Summe		5,4		15,8		506	211

Tabelle 69 Wohnbauflächen Achstetten

Die Grünfläche, die das Baugebiet „Bachacker“ vom Schlosspark und vom Ortskern trennt, ist als Erweiterung der vorhandenen Grünfläche vorgesehen. Dadurch soll eine Durchgrünung des Ortsbildes in diesem zentralen Gebiet auf Dauer gewährleistet werden. Sie dient gleichzeitig teilweise als Ausgleichsfläche zum vorgenannten Gebiet. Diese Fläche ist deshalb auch langfristig von einer Bebauung ausgeschlossen.

<i>Baugebiet</i>	<i>Brutto- bauland (ha)</i>	<i>davon Neuaus- weisung</i>	<i>davon bebaut (ha)</i>	<i>noch verfüg- bar</i>	<i>EW/ha</i>	<i>Ein- wohner</i>	<i>Wohn- einhei- ten</i>
Bronnen							
Halde	6,8	0,0	5,2	1,6	25	40	17
Hofäcker	1,3	1,3	0,0	1,3	40	52	22
Laupheimer Feld	0,6	0,6	0,0	0,6	40	24	10
Summe		1,9		3,5		116	48

Tabelle 70 Wohnbauflächen Bronnen

<i>Baugebiet</i>	<i>Brutto- bauland (ha)</i>	<i>davon Neuaus- weisung</i>	<i>davon bebaut (ha)</i>	<i>noch verfüg- bar</i>	<i>EW/ha</i>	<i>Ein- wohner</i>	<i>Wohn- einhei- ten</i>
Oberholzheim							
Käpfle West	3,6	0,0	3,3	0,3	25	8	3
Niederbrühl - Brühl	1,7	1,7	0,0	1,7	40	68	28
Unterer Krautgarten	0,8	0,8	0,1	0,7	40	28	12
Ziegelstadel III	3,2	3,2	0,0	3,2	40	128	53
Summe		5,7		5,9		232	96

Tabelle 71 Wohnbauflächen Oberholzheim

Baugebiet	Brutto- bauland (ha)	davon Neuaus- weisung	davon bebaut (ha)	noch verfüg- bar	EW/ha	Ein- wohner	Wohn- einhei- ten
Stetten							
Brühläcker II	4,8	0,0	3,8	1,0	25	25	10
Summe		0		1,0		25	10

Tabelle 72 Wohnbauflächen Stetten

Zusammenstellung	ausgewiesene Bauflächen (ha)	verfügbare Bauflächen ge- samt (ha)	EW	WE
Achstetten	5,4	15,8	506	211
Bronnen	1,9	3,5	116	48
Oberholzheim	5,7	5,9	232	96
Stetten	0	1	25	10
Summe	13,0	26,2	879	365

Tabelle 73 Zusammenstellung der Bauflächen

vorhandene und ausgewiesene Bauflächen (Einwohner)	879
Entspricht bei 40 EW/ha ²³	22,0 ha
Bedarf (Einwohner)	824
Entspricht bei 40 EW/ha	20,6 ha
Überschuss / Defizit (Einwohner)	+55
Fläche	+1,4 ha

Die Diskrepanz zwischen Einwohnern und Fläche kommt dadurch zustande, dass der Fläche eine Einwohnerdichte von 40 EW/ha zugrunde gelegt wurde, diese jedoch in den bestehenden Wohngebieten mit Flächenreserven nicht erreicht wurde. Bezogen auf eine Einwohnerdichte von 40 EW/ha ergibt sich ein Flächenüberschuss von lediglich 0,6 ha. Aus diesem Grund kann man davon ausgehen, dass die Vorgaben der Regionalplanung hinsichtlich des Baulandbedarfs im Wesentlichen eingehalten worden sind.

Wie weiter unten dargelegt, weist Achstetten einen gewissen Anteil an gemischten Bauflächen aus. Erfahrungsgemäß werden diese Gebiete teilweise zu Wohnzwecken genutzt. Der Anteil ist nicht genau zu quantifizieren und in jedem Mischgebiet individuell anders. Die zur Verfügung stehenden gemischten Bauflächen belaufen sich auf 3,4 ha. Bei einer angenommenen hälftigen Wohnnutzung kämen nochmals 1,7 ha respektive 68 Einwohner hinzu.

²³ Diskrepanzen gegenüber der oberen Tabelle erklären sich dadurch, dass dort auch bestehende Baugebiete (Bauflächenreserven) bilanziert wurden, deren Baudichte geringer ist.

3.5 Gemischte und gewerbliche Bauflächen

Nördlich des geplanten Wohnbaugebietes „Bachacker“ ist ein neues Ortszentrum als gemischte Baufläche in zukünftig zentraler Lage geplant. In diesem Bereich sind auch zentrale Einrichtungen für den Gemeinbedarf denkbar.

Baugebiet	Bruttobau- land (ha)	davon Neu- ausweisung	bereits be- baut (ha)	noch verfü- bar (ha)
Achstetten				
<i>MI</i>				
Rotgässle	2,3	0,0	0,2	2,1
Neues Ortszentrum	1,3	1,3	0,0	1,3
<i>GE</i>				
Riedweg	3,7	0,0	2,3	1,4
Summe MI	3,6	1,3		3,4
Summe GE	3,7	0,0		1,4

Tabelle 74 Misch- und Gewerbeflächen Achstetten

Baugebiet	Bruttobau- land (ha)	davon Neu- ausweisung	bereits be- baut (ha)	noch verfü- bar (ha)
Bronnen				
<i>MI</i>				
—	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>GE</i>				
Schraienäcker	9,1	2,7	4,8	2,0
Summe MI	0,0	0,0		0,0
Summe GE	9,1	2,7		2,0

Tabelle 75 Misch- und Gewerbeflächen Bronnen

Baugebiet	Bruttobau- land (ha)	davon Neu- ausweisung	bereits be- baut (ha)	noch verfü- bar (ha)
Oberholzheim				
<i>MI</i>				
—	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>GE</i>				
Bildäcker	2,9	2,9	0,0	2,9
Lehen	1,6	0,0	0,4	1,2
Engelberg	8,8	0,0	3,5	5,3
Summe MI	0,0	0,0		0,0
Summe GE	13,3	2,9		9,4

Tabelle 76 Misch- und Gewerbeflächen Oberholzheim

Baugebiet	Bruttobau- land (ha)	davon Neu- ausweisung	bereits be- baut (ha)	noch verfü- bar (ha)
Stetten				
MI				
–	0,0	0,0	0,0	0,0
GE				
Zohläcker	3,1	3,1	0,0	3,1
Summe MI	0,0	0,0		0,0
Summe GE	3,1	3,1		3,1

Tabelle 77 Misch- und Gewerbeflächen Stetten

Zusammenstellung MI	Gesamt (ha)	Neuauwei- sung (ha)	noch verfü- bar (ha)
Achstetten	3,6	1,3	3,4
Bronnen	0,0	0,0	0,0
Oberholzheim	0,0	0,0	0,0
Stetten	0,0	0,0	0,0
Gesamt	3,6	1,3	3,4

Tabelle 78 Mischbauflächen – Zusammenstellung

Zusammenstellung GE	Gesamt (ha)	Neuauwei- sung (ha)	noch verfü- bar (ha)
Achstetten	3,7	0,0	1,4
Bronnen	9,1	2,7	2,0
Oberholzheim	13,3	2,9	9,4
Stetten	3,1	3,1	3,1
Gesamt	29,2	8,7	15,9

Tabelle 79 Gewerbeflächen – Zusammenstellung

Einer der gewerblichen Schwerpunkte ist das Gewerbegebiet „Engelberg“, das sich durch eine sehr gute Verkehrsanbindung auszeichnet und durch seine Lage zwischen den Ortsteilen quasi ein 'interkommunales' Gewerbegebiet bildet. Durch die Nachbarschaft der Kiesgrube besteht hier auch noch einiges an Erweiterungspotential.

3.6 Bauflächen im Überblick

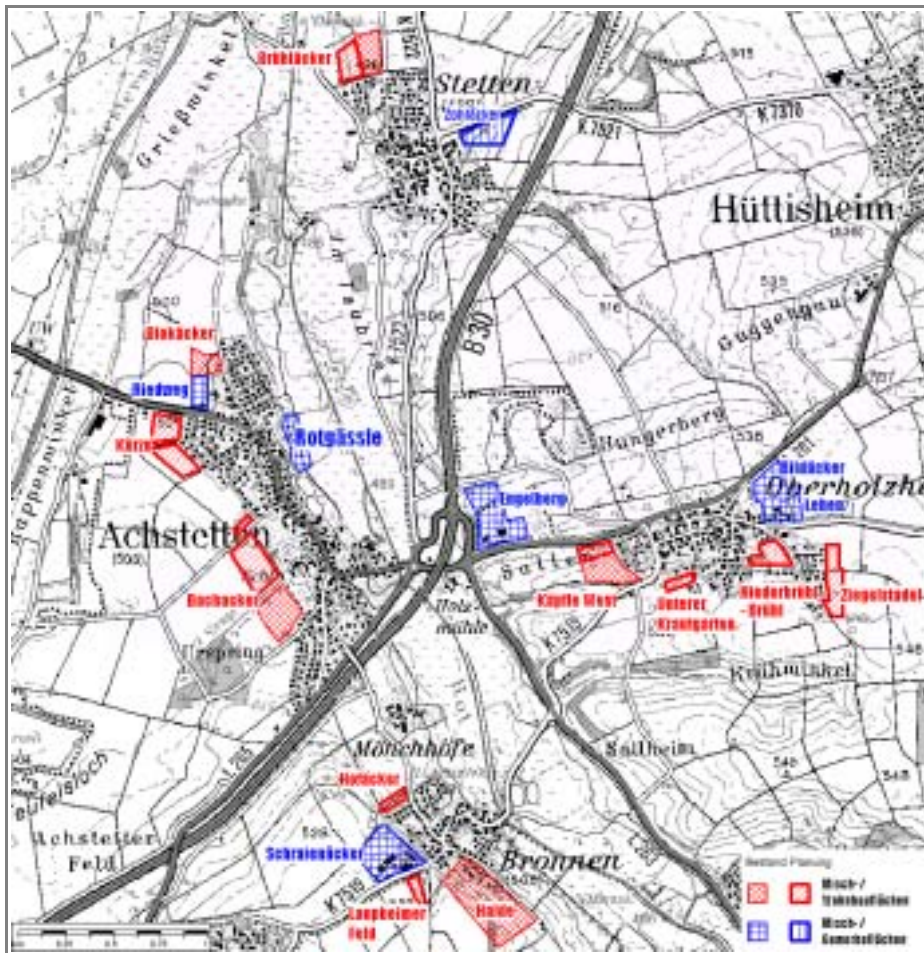


Abbildung 37 Bauflächen in Achstetten

4. Einrichtungen des Gemeinbedarfs

4.1 Schulen

Achstetten ist der Sitz einer Grund-, Haupt- und Werkrealschule. Darüber hinaus ist jeder Ortsteil mit einer Grundschule ausgestattet, wobei die Schule in Bronnen eine Außenstelle der Oberholzheimer Grundschule ist (Oberholzheim 91 Schüler, Stetten 14 Schüler). Erweiterungen sind nicht vorgesehen.

Grund- und Haupt-schulen Achstetten – Schüler in zweijährigem Abstand							
Schuljahr	1989/90	1991/92	1993/94	1995/96	1997/98	1999/00	2001/02
Grundschule	205	199	230	266	205	200	217
Hauptschule	91	97	100	103	107	89	96
Summe	296	296	330	369	312	289	313

Tabelle 80 Grund- und Hauptschule Achstetten

4.2 Kindergärten

- Katholischer Kindergarten St. Franziskus, Achstetten (dreigruppig)
- Katholischer Kindergarten St. Raphael, Bronnen (eingruppig)
- Kindergarten Christoph-Martin Wieland, Oberholzheim (eingruppig)
- städtischer Kindergarten St. Michael, Stetten (zweigruppig)

Zusätzliche Kindergärten sind nicht geplant.

4.3 Öffentliche Spielplätze

Achstetten

- Kastanienring (Blokäcker)
- Schlosspark
- Birkenhain (Kürze)

Oberholzheim

- Wielandstraße (östliche Ortslage)

Stetten

- Uhlandring (Kirchenäcker Ost)
- Hauffstraße (0,16 ha, Kirchenäcker West)
- Lindenweg (Freizeitgelände, südöstliche Ortslage)

Im Zuge der Ausweisung von neuen Wohngebieten sind weitere Spielplätze vorgesehen.

4.4 Kultur- und Versammlungseinrichtungen

Achstetten und die Ortsteile besitzen jeweils eine Mehrzweckhalle.

4.5 Kirchen- und Glaubensgemeinschaften

Achstetten

- Katholische Kirchengemeinde St. Oswald

Bronnen

- Katholische Kirchengemeinde St. Blasius

Oberholzheim

- Evangelische Kirchengemeinde

Stetten

- Katholische Kirchengemeinde St. Stefanus

4.6 Sport, Freizeit, Erholung, Kultur

Clubs und Vereine

- Achstetten 8
- Bronnen 3
- Oberholzheim 3
- Stetten 7

Sportanlagen

Achstetten

- Sportanlagen bei der Grund- und Hauptschule (Sport-, Tennisplatz, Tennisheim mit Gymnastikraum)
- Mehrzweckhalle (Vereins- und Schulsport)

Bronnen

- Gemeindezentrum (Gymnastik etc.)
- Sportplätze in Richtung Oberholzheim mit Sportheim

Oberholzheim

- Wielandhalle (Vereins- und Schulsport)
- Bolzplatz an der Wielandhalle
- Streetballanlage bei der Grundschule

Stetten

- Freizeitgelände an der Oberholzheimer Straße
- Musikerheim am Festplatz
- Mehrzweckhalle (Vereins- und Schulsport)
- Streetballanlage bei der Grundschule

4.7 Gesundheit und Soziales

- Ärzte für Allgemeinmedizin 1
- evangelisches Gemeindehaus
- katholisches Gemeindehaus

4.8 Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen

Innerhalb des geplanten neuen Ortszentrums sind auch Einrichtungen für den Gemeinbedarf denkbar. Zusätzliche Neuausweisungen oder die Erweiterung bestehender Gemeinbedarfsflächen sind nicht erforderlich.

5. Flächenbilanz – Zusammenfassung

<i>Nutzungsart</i>	<i>Fläche</i>	<i>(ha)</i>	<i>2006</i>	<i>1991</i>
Bauflächen	246,4			203,4
Wohnbauflächen		120,8		86,3
Gemischte Bauflächen		91,5		92,8
Gewerbliche Bauflächen		34,1		24,3
Sondergebiete		0,0		0,0
<i>SO – Erholung</i>			0,0	
<i>Sonstige Sondergebiete</i>			0,0	
Gemeinbedarfsflächen	4,7			2,7
Verkehrsflächen (überörtlicher Verkehr + örtliche Hauptverkehrszüge)	59,5			56,4
Straßenverkehr		54,8		50,1
Bahnanlagen		4,7		6,4
Luftverkehr ²⁴		0,0		0,0
Flächen für die Ver- und Entsorgung	1,7			4,8
Grünflächen	31,3			22,2
Parkanlagen				6,4
Dauerkleingärten				0,0
Sportplätze				12,9
Friedhöfe				2,4
Sonstige Grünflächen				0,5
Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	1.873,9			1.925,7
Flächen für die Landwirtschaft		1.829,3		1.907,5
<i>Davon SO – Landwirtschaft</i>			0,0	
Flächen für die Forstwirtschaft		44,6		18,2
Wasserflächen	26,5			25,8
Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	94,3			97,0
sonstige Flächen	0,0			0,0
Gesamtfläche	2.338			2.338

Tabelle 81 Flächenbilanz Achstetten 1991 – 2005

²⁴ In Sondergebieten enthalten

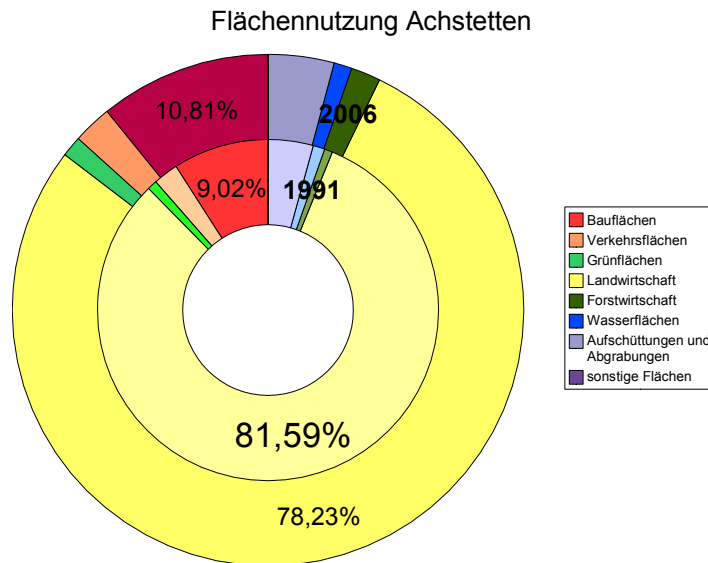


Abbildung 38 Flächennutzung Achstetten

25

Die Entwicklung der Gemeinde profitiert durch die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zum Mittelzentrum Laupheim. Dies hat sich u.a. in der starken Zunahme der Bevölkerung in den letzten Jahren, aber auch durch das 'innerkommunale' Gewerbegebiet „Engelberg“ mit gutem Anschluss an die B 30 in der gewerblichen Entwicklung niedergeschlagen.

Die Funktion als Wohnstandort wurde durch die Ausweisung des Baugebiets „Bachacker“ ausgebaut. Die weitere Entwicklung der Wohnbauflächen erfolgt in der Hauptgemeinde hauptsächlich am westlichen Ortsrand. Dort ist auch zur Stärkung der Versorgungsfunktion die Schaffung eines örtlichen Gemeindeversorgungszentrums vorgesehen, nachdem bereits durch Neugestaltung der Hauptstraße eine Aufwertung des Ortsbildes erfolgt ist. Die ökologisch wertvolle Rotbachaue soll von baulichen Nutzungen dagegen weitgehend frei gehalten werden.

Der vorliegende Flächennutzungsplan gibt den politischen Willen der Kommune für die mittel- und langfristige Entwicklung der Ortsteile vor. Zur planerischen Umsetzung sind heraus die erforderlichen Planungsschritte unter möglichst frühzeitiger Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange im Form verbindlicher Bauleitplanungen und sonstiger Standortentscheidungen zu entwickeln.

