

Gemeinde Altheim Bebauungsplan „Härtenen III“

Gemeinderatssitzung, 05.12.2019

Beratung und Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplans “Härtenen III“ im beschleunigten Verfahren und Satzungsverfahren über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Sachverhalt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans “Härtenen III“ beabsichtigt die Gemeinde Altheim auf bisher unbebauten Flächen am westlichen Siedlungsrand ein attraktives Wohnquartier zu realisieren. Die Flächen stellen mit das letzte Flächenpotenzial zur wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde im gültigen Flächennutzungsplan dar.

Sowohl nördlich wie auch südlich der Fläche wurden Wohnbauflächen erschlossen, so dass auch siedlungsstrukturell die vorliegende Fläche organisch in den Siedlungsbestand einbezogen werden kann. Mit einer maßvollen und maßstabsgerechten Flächenentwicklung soll der vorhandenen Nachfrage nach Wohnbauplätzen nachgekommen werden. Die Gemeinde Altheim ist grundsätzlich bemüht im Rahmen der Innenentwicklung die Nutzung vorhandener Baulücken zu unterstützen und innerörtliche Flächenpotenziale (Beim Altheimer Schloss) zu entwickeln. Derzeit sind jedoch keine weiteren gemeindlichen Grundstücke vorhanden und Baulücken im Privatbesitz sind nicht verfügbar.

Um der Nachfrage aus Altheim und damit im Sinne der Eigenentwicklung des Ortes Rechnung zu tragen, soll die im Flächennutzungsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellte Fläche planungsrechtlich durch die Aufstellung des Bebauungsplans gesichert werden. Ziel ist die Realisierung von Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser, die in der vorhandenen Maßstäblichkeit des Orts den westlichen Ortsrand bilden.

Abgrenzung des Geltungsbereichs – Plangebiet

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Altheim zwischen der angrenzenden Wohnbebauung nördlich der Birkenstraße, südlich am Härtenenweg und östlich des Finkenwegs sowie angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Westen. Die Ortsmitte von Altheim befindet sich östlich in etwa 500 m Entfernung zum Plangebiet.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Birkenstraße Flurstück Nr. 226
- im Osten mit dem Finkenweg Flurstück Nr. 227/1 im Geltungsbereich
- im Süden durch die Flurstücke 230, 231/10, 231/9, 231 (Härtenenweg) und 231/7
- im Westen durch den landwirtschaftlichen Grasweg Flurstück 204/2

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,4 ha. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 227, 227/1 (Finkenweg), 228, 229 und 231/8.

Für den bereits bebauten Umgebungsbereich ergibt sich eine einheitliche Baustruktur mit Einfamilienhäusern. Die Wohngebäude sind überwiegend einstöckig mit Kniestock und Satteldach oder teilweise auch mit Walmdach. Zum Teil treten die Gebäude auf ihrer Südfassade auch zweistöckig mit Satteldach in Erscheinung. Für die angrenzenden Bereiche bestehen Bebauungspläne mit einer Wohngebietsfestsetzung.

Insgesamt ist das städtebauliche Erscheinungsbild des westlichen Ortsbereichs von einer lockeren Baustruktur mit Einfamilienhäusern und großzügigen privaten Gärten geprägt.

Die Erschließung des Plangebiets kann sowohl über die Birkenstraße im Norden, den Finkenweg von Osten und den Härtenenweg von Süden erfolgen. Im Rahmen eines städtebaulichen Erschließungskonzepts soll eine verkehrsarme und flächensparende Erschließungsstruktur entwickelt werden.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird zusammen mit den Örtlichen Bauvorschriften auf der Grundlage des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt. Somit gelten die Regelungen des beschleunigten Verfahrens (§ 13a BauGB) entsprechend.

Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13b Satz 1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben, weil durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Außerdem wird eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 10.000 Quadratmeter festgesetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet insbesondere, dass:

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird und
- § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden; die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird parallel hierzu durchgeführt.

Beschlussvorschlag

Für den im beigefügten Abgrenzungsplan dargestellten räumlichen Geltungsbereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan zusammen mit einer Satzung über Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO aufgestellt.
Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB als Bebauungsplan des Außenbereichs im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Anlage:

- Abgrenzungsplan des Geltungsbereichs

aufgestellt 25.11.2019