



Gemeinde Altheim  
Alb-Donau-Kreis

## **ZIELE UND ZWECKE**

## **ZUM AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

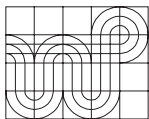
## **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Härtenen III“**

gemäß § 9 (8) BauGB

## **PLANVORENTWURF**

STAND 24.06.2021

Bearbeitung:



WICK + PARTNER  
ARCHITEKTEN · STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB

Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart  
[www.wick-partner.de](http://www.wick-partner.de) • [info@wick-partner.de](mailto:info@wick-partner.de)

## 1 Gegenstand der Planung

### 1.1 Anlass

Zur Wohnraumschaffung aufgrund steter Nachfrage beabsichtigt die Gemeinde Altheim eine der letzten unbebauten und im Flächennutzungsplan (FNP) als geplante Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche umzusetzen. Die Fläche ist bereits dreiseitig durch die bestehende Bebauung in den Siedlungskörper eingebunden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Härtenen III" und zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften beabsichtigt die Gemeinde Altheim die planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Ordnung, um ein attraktives Wohnquartier zu realisieren.

Der Gemeinderat der Gemeinde Altheim hat in seiner öffentlichen Sitzung am 05.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Sicherung der Wohnbauentwicklung der Gemeinde das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan sowie den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans "Härtenen III" wurde am 20.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

### 1.2 Abgrenzung des Geltungsbereichs

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.



Abgrenzung des Geltungsbereichs, Stand 25.11.2019

## 2 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 Bebauungsplanaufstellung erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB.

Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13b BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB durchzuführen, sind gegeben, weil durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet wird, der Bebauungsplan im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließt, weniger als 10.000 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundfläche festgesetzt wird und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren erfolgt gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs.2 und Abs.3 Satz 1 BauGB.

Mit vorliegendem Erschließungs- und Bauungskonzept und den grundsätzlichen Zielen des Bebauungsplans wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse der Beteiligung fließen anschließend in den konkreten Bebauungsplanentwurf ein, der in einem nächsten Schritt wiederum dem Gemeinderat zur Billigung und Beschlussfassung der öffentlichen Auslegung zur Beratung vorgelegt wird.

Mit der Bebauungsplanaufstellung werden die städtebaulich-räumlichen Ziele sowie alle Aspekte, die mit einer baulichen Nutzung verbunden sind (Art und Maß der Bebauung, Erschließung, u.a.) erfasst und sollen über Regelungen nach § 9 BauGB i.V.m. BauNVO gesteuert werden.

## 3 Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Härtenen III“ ist erforderlich, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung unter Sicherung der städtebaulichen Ordnung zu schaffen.

Die Flächen stellen mit das letzte Flächenpotenzial zur wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde im gültigen Flächennutzungsplan dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Härtenen III" beabsichtigt die Gemeinde Altheim folglich, die bisher unbebauten Flächen am westlichen Siedlungsrand einer Wohnbaunutzung zuzuführen.

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.

### 3.1 Erschließungs- und Bebauungskonzept

Auf Grundlage des Geltungsbereichs des Aufstellungsbeschlusses wurde ein städtebauliches Erschließungs- und Bebauungskonzept erarbeitet.

Entsprechend der Umgebungsbebauung soll die einheitliche Baustruktur mit Einfamilienhäusern auch im Plangebiet fortgeführt werden; eine Gebietsdurchgrünung bleibt durch die privaten Gartenbereiche erhalten.

Mit einem Erschließungsring als Wohnwege zwischen dem Finkenweg von Osten und dem südlich angrenzenden Härtenenweg kann eine verkehrsarme und flächensparende Erschließungsstruktur entwickelt werden. Die nördlichen Grundstücke werden direkt von der Birkenstraße erschlossen.

Das Erschließungs- und Bebauungskonzept liegt als städtebaulicher Entwurfsplan vor.

### 3.2 Rahmenbedingungen und Bebauungsplanziele

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.

Das Plangebiet ist bis auf ein Bestandsgebäude im nordöstlichen Teilbereich unbebaut und wird landwirtschaftlich bzw. als Grünland genutzt.

Es ist eine Baugebietsfestsetzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB) vorgesehen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch Baugrenzen festgelegt werden. Zur Sicherung der städtebaulichen Einbindung werden voraussichtlich Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bezüglich Grundflächenzahl, Gebäudehöhe und Höhenlage der Gebäude getroffen.

## 4 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Im Geltungsbereich befindet sich heute im nordöstlichen Teilbereich ein Wohnhaus mit angrenzender Gartenfläche; das Wohnhaus soll bestehen bleiben und ist im städtebaulichen Erschließungs- und Bebauungskonzept berücksichtigt. Auf dem überwiegend unbebauten Teilbereich des Geltungsbereichs sind gemäß Erschließungs- und Bebauungskonzept 17 Grundstücke für Einfamilienhäuser möglich.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden in der weiteren Planung die Umweltgüter in einer ökologischen Wirkungsanalyse beschrieben und bewertet.

Im Jahr 2019 wurden für das Plangebiet artenschutzrechtliche Relevanzerhebungen durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen im Jahr 2020 durchzuführen waren; die Erhebungen hierzu sind abgeschlossen. Die Ergebnisse fließen soweit erforderlich durch entsprechende Maßnahmen in den Bebauungsplan ein; hierzu zählen voraussichtlich

- Bauzeitenbeschränkung zur Rodung und Baufeldfreimachung,
- der Schutz vor Eindringen der Zauneidechse in das Plangebiet durch einen Reptilienzaun in der Bauphase sowie
- Aufhängen von artenspezifischen Vogelnistkästen an einer geeigneten Stelle im Plangebiet oder der näheren Umgebung.

Im Rahmen der städtebaulichen Erschließungs- und Bebauungsplanung wurden unterschiedliche Erschließungsalternativen geprüft. Der Festsetzungsrahmen wird im weiteren Aufstellungsprozess konkretisiert und die Auswirkungen ermittelt und dargestellt.

Anlagen zum Planvorentwurf:

- Abgrenzungsplan des Geltungsbereichs vom 25.11.2019
- Städtebauliches Erschließungs- und Bebauungskonzept M 1:1.000 vom 15.06.2021
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 30.03.2020  
(Bericht zu vertiefenden Untersuchungen in Bearbeitung)

aufgestellt:  
Wick+Partner  
Stuttgart, den 24.06.2021