

Gemeinde Altheim
Alb-Donau-Kreis

Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Beim Altheimer Schloss, 1.Änderung“

**Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB**

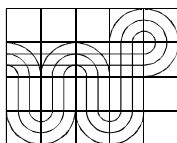
+ Hinweise

zur Änderung der Örtlichen Bauvorschrift zur Äußeren Gestaltung

Stand: 29.11.2021

In Kraft getreten am:

Bearbeitung:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB
Silberburgstraße 178 • 70178 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

1. Anlass der Planänderung

Der Bebauungsplan "Beim Altheimer Schloss" wurde am 19.12.2008 rechtsverbindlich und bildet die planungs- und bauordnungsrechtliche Grundlage der Gebietsentwicklung.

Mit der Gebietsentwicklung konnte in zentraler Ortslage attraktiver Wohnraum geschaffen werden und im Sinne der Eigenentwicklung Angebote an Bauinteressierte gemacht werden. Zugleich ist die Baugebietsentwicklung ein wertvoller Beitrag zur vorrangigen Innenentwicklung entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde.

Aufgrund der städtebaulichen Lage im Umfeld des Altheimer Schlosses, das als Kulturdenkmal auch Schutzanspruch auf seine Umgebung ausstrahlt, wurden die baugestalterischen Festsetzungen in den Örtlichen Bauvorschriften restriktiv gefasst.

Die Nutzung der Solarenergie ist in den Örtlichen Bauvorschriften deshalb auf eine flächenbegrenzte Zulässigkeit ausschließlich von Solarthermieanlagen beschränkt. Die Festsetzung erfolgte aufgrund der Lage in Nachbarschaft des Kulturdenkmals und der damit verbundenen Auswirkungen auf die gesamte Ortsansicht von Süden. Im Rahmen der Behördenbeteiligung kamen zur Zulässigkeit von Solaranlagen (insbesondere Fotovoltaik) restriktive Stellungnahmen seitens der Denkmalpflege im Regierungspräsidium Tübingen. Diese Einschränkungen wurden bereits im Aufstellungsverfahren kontrovers diskutiert.

Die Örtlichen Bauvorschriften bezüglich Äußerer Gestaltung, hier insbesondere zu Farbe und Material der Dacheindeckung (3.1.1) stellen das damalige Abwägungsergebnis dar. Die Denkmalpflege hat hierauf hin ihre Bedenken zu einer Gebietsentwicklung zurückgestellt.

In der gesellschaftlichen und politischen Diskussion haben Fragen der Klimaanpassung, des grundsätzlichen Klimaschutzes und damit Fragen einer klimagerechten Energiegewinnung heute einen ganz anderen Stellenwert erhalten und werden in der städtebaulichen Planung auch anders gewichtet.

Nicht zuletzt sind mit den Novellierungen des Baugesetzbuches, insbesondere die Novellierung der Fassung 2017, die Belange des Klimaschutzes bzw. Maßnahmen zum Klimaschutz als städtebauliche Ziele der Bauleitplanung aufgenommen (u.a. § 1 Abs. 5 BauGB). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: ...die Vermeidung von Emissionen, die Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e) und f) BauGB). Zudem soll den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen ... Rechnung getragen werden (§ 1a Abs. 5 BauGB).

Für das Plangebiet "Beim Altheimer Schloss" soll, auch auf Anregung aus der Bürgerschaft, geprüft werden, ob zukünftig die Zulässigkeit von Solaranlagen, darunter auch Photovoltaikanlagen eröffnet werden kann.

Neben den Zielen des aktuellen Baugesetzbuches formuliert auch die Landesbauordnung seit ihrer Novellierung 2010 in § 74 Abs. 1, dass Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die allein zur Durchführung baugestalterischer Absichten gestellt werden, die Nutzung erneuerbarer Energien nicht ausschließen oder unangemessen beeinträchtigen dürfen.

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen des Ordnungsgebers lassen damit eine erneute Abwägung zu den Festsetzungsinhalten des rechtsgültigen Bebauungsplans mit seinen örtlichen Bauvorschriften zu.

Um die Zulässigkeit von Solarenergieanlagen neu zu regeln, ist die Änderung der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans erforderlich. Die Änderung erfolgt durch ein Deckblatt mit Änderung der Örtlichen Bauvorschriften zu Ziffer 3.1 Äußere Gestaltung.

2. Verfahren zur Planänderung

Das Änderungsverfahren „Beim Altheimer Schloss, 1. Änderung“ erfolgt entsprechend § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB sind erfüllt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 erfolgt die Änderung nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 (frühzeitige Beteiligung) abgesehen wird,
- die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt wird (Offenlage)
- die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt wird (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange)
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- von dem Umweltbericht nach § 2a,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen wird und
- § 4c (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.

3. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst die Abgrenzung des rechtsgültigen Bebauungsplans, in Kraft getreten am 19.12.2008.

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Altheim. Es wird im Norden durch die Bebauung der Herrengasse, im Westen durch die Bebauung der Birkenstraße, im Süden durch den Mühlenweg sowie die Braas- und Schwenkstraße, im Osten durch die Falkenstraße begrenzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die mit der Umlegung im Rahmen der Erschließung durch den Bebauungsplan gebildeten Grundstücke mit den Flurstücknummern 1 (Straße Beim Schloss), 1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 1/9, 1/10, 1/12, 1/13, 1/14.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,1 ha.



Abb.: Geltungsbereich der Planänderung, ohne Maßstab

4. Ausgangssituation und städtebauliche Planung

4.1 Vorhandene Nutzung innerhalb des Planungsgebietes

Das Plangebiet ist entsprechend des Bebauungsplans mit Einzelhäusern bebaut.

4.2 Topographie

Das Plangebiet weist eine Südhanglage auf mit Neigungen von ca. 7% bis 15%, in Teilbereichen von bis zu maximal 17%.

4.3 Siedlungsstruktur und Gebäudebestand

Das Planungsgebiet liegt im Ortskern von Altheim südwestlich des historischen Ortskerns. Die gewachsene Siedlungsstruktur ist in ihrem Gesamtcharakter noch stark dörflich geprägt, auch wenn die dörflich-landwirtschaftliche Nutzung stetig abnimmt. Der strukturelle Wandel in der Landwirtschaft und Aufgabe der Haupterwerbsbetriebe führten oftmals zur Aufgabe der eigentlichen landwirtschaftlichen Gebäudenutzung.

Ortsbildprägend und im direkten Umfeld des Plangebiets befindet sich das Altheimer Schloss, als Kulturdenkmal geschützt, südlich des Geltungsbereichs. Im Zusammenhang mit den nach Süden un bebauten Flächen bildet es die markante Südansicht Altheims.

Diese Südansicht prägen neben Schloss und Kirchturm ebenso die großen Dachflächen der (ehemaligen) landwirtschaftlichen Scheunengebäude, die teilweise großflächig mit Photovoltaik-elementen belegt sind. Die Südausrichtung und Hanglage unterstützen eine gute Besonnungssituation.

Aufgrund dieser herrschenden Bestandsituation im Umfeld des Plangebiets sowie der oben unter Anlass dargestellten klimapolitischen Zieldiskussion hat die Gemeinde ihre städtebauliche Zielvorstellung dahin fortentwickelt, die regenerative Energienutzung auch durch Photovoltaikanlagen im Plangebiet zuzulassen.

5. Umweltbelange

5.1 Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung/ Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

5.2 Belange des Umweltschutzes

Unberührt bleibt, dass bei der Abwägung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Mit der Änderung der Örtlichen Bauvorschriften erfolgt kein weiterer Eingriff. Vielmehr wird mit der Öffnung zur Zulässigkeit von Solarenergieanlagen eine nachhaltige Energienutzung gefördert. Die Substitution fossiler Energieträger durch eine regenerative Energienutzung durch Solaranlagen trägt u.a. zur Minderung des CO₂-Ausstoßes bei. Die Umweltauswirkungen sind daher insgesamt positiv zu werten.

5.3 Artenschutz

Die Änderung der Örtlichen Bauvorschriften lässt keine Eingriffe zu, die zu erheblichen Störungen bzw. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände führen.

6. Begründung der Änderung der Örtlichen Bauvorschrift

Aufgrund der Lage am Hang und der damit verbundenen Einsehbarkeit, sowie der Lage am Kulturdenkmal Altheimer Schloss wurden die Örtlichen Bauvorschriften im rechtsgültigen Bebauungsplan Maßgaben zur Äußeren Gestaltung bezüglich Dachdeckung, Dachaufbauten, Dachform, Material und Farbigekeit, zu Solaranlagen, zu Antennen und Nebenanlagen getroffen.

Die Örtlichen Bauvorschriften bezüglich Äußerer Gestaltung, hier insbesondere zu Farbe und Material der Dacheindeckung (3.1.1) stellen das damalige Abwägungsergebnis aufgrund von Einwendungen der Denkmalpflege dar.

Die Nutzung der Solarenergie ist in den Örtlichen Bauvorschriften auf eine flächenbegrenzte Zulässigkeit ausschließlich von Solarthermieanlagen beschränkt. Diese Einschränkungen wurden bereits im Aufstellungsverfahren kontrovers diskutiert.

Mit der Änderung der Örtlichen Bauvorschriften werden den geänderten Zielen einer nachhaltigen Energieversorgung als Beitrag zum Klimaschutz nachgekommen und gegenüber den denkmalschützenden Gestaltungsbelangen Vorrang eingeräumt. Die städtebaulich-gestalterische Situation und Vorprägung der Dachlandschaft in Altheim rechtfertigt die bisher restriktive Zulässigkeitsfestsetzung nicht mehr. Mit der Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen, die dunkle Dachflächen mit sich bringen, wie sie bereits im Umfeld der Ortslage bereits vorhanden sind, wird die Festsetzung zur Dachfarbe mit bisher naturrotem bis rotbraunem Material folglich um anthrazitfarbene Dachfarben ergänzt. Eine dunklere Grunddachfläche stellt dann keinen großen Kontrast zur Solaranlage dar.

Mit der Änderung der Festsetzung wird zudem den Zielen des Baugesetzbuches und Landesbauordnung nachgekommen.

7. Im Änderungsverfahren zur örtlichen Bauvorschrift wurden folgende Hinweise gegeben:

Der Planbereich ist auf Grundlage des rechtsgültigen Plans, in Kraft getreten am 19.12.2008, bereits erschlossen.

7.1 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist geeignet und ausreichend sicherzustellen.

7.2 Ergänzend zur Ziffer B, 2.1 der Hinweise im Textteil des rechtsgültigen Bebauungsplans wird auf die Belange der archäologischen Denkmalpflege hingewiesen:

Das Plangebiet liegt innerhalb des als archäologische Verdachtsfläche ausgewiesenen mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Ortsbereichs von Altheim, das wohl erstmals im Jahr 1143 über die schriftlichen Quellen fassbar wird. Die Gründung des Ortes wird in das 7./8. Jh. gesetzt. Bei den Erschließungsarbeiten des Baugebiets "Am Schloß" wurden 2009 nach Aussage von Bauarbeitern auf dem gesamten Areal Mauern gefunden. Bei der Ortsbegehung war lediglich noch ein Fundament sichtbar. Die Zuordnung ist unklar, es könnte sich sowohl um bauliche Anlagen des Dorfes als auch um die im 15. Jh. erwähnte Burg, den Adelssitz, handeln. Bei Bodeneingriffen sind daher Funde und Befunde in diesem Bereich wahrscheinlich.

Um Bauverzögerungen zu vermeiden, regen wir an, sämtliche Erdarbeiten und Bodeneingriffe (Oberbodenabträge, Aushubarbeiten für Fundamente) vom Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2, bzw. einem von dort ehrenamtlich Beauftragten, überwachen zu lassen. Die Termine für die jeweiligen Erdarbeiten sollten dem Regierungspräsidium Stuttgart mindestens 2 Wochen vorher schriftlich mitgeteilt werden.

7.3 Geotechnik (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB))

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen Brackwassermolasse. Im tieferen Untergrund

stehen vermutlich das Gestein des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

aufgestellt:
Stuttgart, 19.07.2021,
letztmalig geändert: 29.11.2021
Wick+Partner