

## **Gemeinde Altheim Bebauungsplan „Härtenen III“**

Gemeinderatssitzung, 05.05.2022

### **Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan “Härtenen III“ im beschleunigten Verfahren (nach § 13b Baugesetzbuch - BauGB) und Satzungsverfahren über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan – Beratung und Feststellung des Planentwurfs sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung nach Baugesetzbuch**

#### **Sachverhalt**

Der Gemeinderat der Gemeinde Altheim hat in seiner öffentlichen Sitzung am 05.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, zur Sicherung der Wohnbauentwicklung der Gemeinde einen Bebauungsplan sowie örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans “Härtenen III“ wurde am 20.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Um der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken 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.

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. Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz hat der Gesetzgeber die Fristen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB verlängert.

#### **Städtebauliches Konzept /**

Auf Grundlage des Geltungsbereichs des Aufstellungsbeschlusses wurde ein städtebauliches Erschließungs- und Baukonzept 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 verkehrssarme und flächensparende Erschließungsstruktur entwickelt werden. Die nördlichen Grundstücke werden direkt von der Birkenstraße erschlossen.

#### **Bebauungsplanentwurf**

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.

Auf Grundlage des städtebauliches Erschließungs- und Baukonzepts wurde die fachtechnische Erschließung geplant und ist in den Bebauungsplanentwurf

eingeflossen. Am Finkenweg sind geringe Flächenanpassungen erforderlich, um einen angemessenen Straßenquerschnitt, wie er südlich und bei den anderen Gebietserschließungsstraßen vorliegt, zu erreichen. Damit wird die Erschließung für das Plangebiet ausreichend gewährleistet. Der Geltungsbereich des Entwurfs ist entsprechend angepasst.

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung (19.07. – 27.08.2021) wurden ausgewertet und im Entwurf soweit erforderlich berücksichtigt; umweltbezogene Aspekte enthält die Stellungnahme des Landratsamts. Der Bebauungsplanentwurf integriert nun alle städtebaulichen Belange und hat einen Bearbeitungsstand zur öffentlichen Auslegung als nächsten Schritt des Aufstellungsverfahrens. Die Planung wird in der Sitzung erläutert.

### **Beschlussvorschlag**

1. Der Gemeinderat billigt den Planentwurf des Bebauungsplans sowie den Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus Planzeichnung, Textteil und Begründung jeweils mit Stand vom 25.04.2022
2. Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der Örtlichen Bauvorschriften durch Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Beteiligungsverfahren durchzuführen.

---

Anlage Bebauungsplanentwurf:

- Abwägungsvorschläge zu Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Stand 25.04.2022
- Planzeichnung vom 25.04.2022
- Textteil, Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften vom 25.04.2022
- Begründung vom 25.04.2022

Anlagen:

- Artenschutz Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Stand 30.03.2020
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Stand 28.10.2021

aufgestellt 26.04.2022