

Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen - Altheim

Flächennutzungsplan 2015

1. Teilfortschreibung Gewerbe und regenerative
Energiegewinnung (2021)

7. Änderung / Flächentausch,
"Schulstraße / Forchenweg"

ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG ZUR VERFAHRENSEINLEITUNG

VORENTWURF

Stand: 08.01.2025

Bearbeitung:

Studio Stadtlandschaften

Stadtplanung Architektur GmbH

Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart

T 0711. 255 09 55 0 • info@studiostadtlandschaften.de

(vormals Wick+Partner Architekten Stadtplaner)

INHALT

1.	ANLASS DER ÄNDERUNG	3
2.	LAGE IM GEMEINDEGEBIET	3
3.	ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	4
3.1	Plangebietsumfang	4
3.2	Struktur und Nutzungen im Plangebiet	4
4.	AUFSTELLUNGSVERFAHREN	4
4.1	Erforderlichkeit	5
5.	RAUMORDNERISCHE VORGABEN	5
5.1	Landesentwicklungsplan	5
5.2	Regionalplanung	6
5.3	Standortwahl und -eignung	6
6.	PLANUNGSZIELE	7
6.1	Geplante Gebietsfestsetzung	7
6.2	Verkehrerschließung	7
7.	WEITERES VORGEHEN	8

1. Anlass der Änderung

Durch die Änderung sollen die Wohnbauentwicklung auf der bisher im Flächennutzungsplan am östlichen Siedlungsrand dargestellten geplanten Wohnbaufläche mit besser geeigneten Flächen getauscht und somit ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt mit angrenzenden geplanten Gewerbebauflächen vermieden werden.

Diese Thematik von nebeneinander stehender Nutzung verfestigt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Östlicher Ortsrand“ (siehe auch 2. FNP - Änderung).

Die Gemeinde möchte alternative Arrondierungsflächen der Siedlungsstruktur, für die auch gewisse Umsetzungsperspektiven und weniger Konfliktpotential bestehen, zukünftig im Flächennutzungsplan ausweisen. Hierzu findet eine Herausnahme der östlichen Fläche und Neuausweisung der Flächen an der Schulstraße und dem Forchenweg statt.

Konkrete Nachfragen an die Gemeinde dokumentieren eine grundsätzliche Nachfrage nach entsprechenden Bebauungsmöglichkeiten.

Um die rechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung von Bebauungsplänen zu schaffen, ist eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erforderlich. Die bisher landwirtschaftlich genutzten Bereiche sollen im FNP als geplante Wohnbau- und Mischbauflächen ausgewiesen werden. Die bisher geplanten Wohnbauflächen herausgenommen werden und wieder als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen werden.

2. Lage im Gemeindegebiet

Der Planbereich verteilt sich auf drei Flächen auf Gemarkung der Gemeinde Altheim.

	Herausnahme Ortsrand Ost	Neuausweisung geplante Wohnbaufläche „Schulstraße“	Neuausweisung geplante Mischbaufläche „Forchenweg“
Flurstück(e)	Nr. 331, 331/1, 332 und 333/1 sowie Teile von 334/1 und 334/2	Nr. 244 (teils)	Nr. 328 (teils)
Aktuelle Nutzung	landwirtschaftliche Fläche, Gärten	landwirtschaftliche Fläche	landwirtschaftliche Fläche
Aktuelle Ausweisung	geplante Wohnbaufläche	landwirtschaftliche Fläche	landwirtschaftliche Fläche
Umgebung	angrenzend an geplante Gewerbebauflächen im Osten auf Flst. 366	grenzt südlich an die einseitig angebaute Schulstraße, im Osten und Westen bestehen Mischbaugebiete, nördlich grenzen weiterhin landwirtschaftliche Flä-	grenzt östlich an Forchenweg und südlich an Braas- und Schwenkstraße, nördlich Wohnbaugebiete, südlich landwirtschaftliche Fläche,

		chen an	westlich Mischbaugebiet, östlich Mischbaugebiet und Gewerbegebiet
Flächenbilanz	-0,8 ha	0,4 ha	0,9 ha

3. Abgrenzung des Geltungsbereichs

3.1 Plangebietsumfang

Der Geltungsbereich umfasst für die drei Teilflächen insgesamt eine Fläche von rund 2,1 ha, wobei bilanziell nicht mehr neue geplante Wohnbauflächen ausgewiesen werden, als herausgenommen werden.

Der zu überplanende Bereich an der **Schulstraße** (Teile von Flurstück 244) wird nach Norden durch verbleibende Teile des Flurstück 244 begrenzt, die auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können. An die Westgrenze grenzt ein Feldweg auf dem Flurstück 222/1. Im Süden die Schulstraße auf dem Flurstück 223 und im Osten bilden eine Scheune auf Teilen von Flurstück 244 und ein Wohnhaus auf Flurstück 244/1 als Teil des bestehenden Mischgebiets die angrenzenden Nutzungen.

Am **Forchenweg** (Teile von Flurstück 328) wird die geplante Mischbaufläche nach Norden hin durch bestehende Wohnbauflächen auf den Flurstücken 323/5 und 323/7 begrenzt. Nach Westen grenzen bereits bebaute Mischbauflächen auf den verbleibenden Teilen des Flurstück 328 und auf dem Flurstück 327 an. Im Süden grenzt auf dem Flurstück 329 die Braas- und Schwenkstraße und im Osten der Forchweg auf dem Flurstück 323 an.

Die **Herausnahme am Ostrand** wird im Norden durch landwirtschaftliche Flächen auf dem benachbarten Flurstück 335/1 begrenzt. Im Osten grenzen die verbleibenden Teile der Herausnahmeflurstücke als landwirtschaftliche Flächen an. Südlich befindet sich die Mischbaufläche auf dem Flurstück 331/1. Westlich grenzen im südlichen Bereich die Flurstücke 332/1 und 333/4 als bereits bebaute Wohnbauflächen an und im nördlichen Bereich die geplanten Wohnbauflächen auf den Flurstücken 333/7 sowie auf Teilen von 334/1 und 334/2.

3.2 Struktur und Nutzungen im Plangebiet

Im Geltungsbereich der Fläche an der Schulstraße sind im Osten einzelne Gehölze auf Grünland zu finden, während am Forchenweg für das gesamte Plangebiet vereinzelte Gehölze auf Grünland vorhanden sind.

Am Forchenweg besteht zusätzlich bereits ein einzelnes Einfamilienhaus als Wohnbebauung mit Zufahrt vom Forchenweg. Diese Bestandsbebauung kann im Rahmen der weiteren Planung auf Bebauungsplanebene integriert und erhalten werden.

Die Nutzungen als landwirtschaftliche Flächen bzw. auf Flurstück 331 als Garten / Grünland bleibt weiterhin am Ostrand erhalten.

4. Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren der Flächennutzungsplanänderung wird in einem Vollverfahren aufgestellt. Gemäß den Anforderungen des § 2a BauGB werden für die Belange des Umwelt-

schutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

4.1 **Erforderlichkeit**

Für die Bebauung im Außenbereich auch wenn in Ortsrandlage ist die Aufstellung eines Bebauungsplan und damit verbunden die Änderung des Flächennutzungsplans im Vollverfahren erforderlich.

Zudem ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht aufzustellen, in dem die Bestandssituation und die Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander erläutert, beschrieben und bewertet werden.

5. **Raumordnerische Vorgaben**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

5.1 **Landesentwicklungsplan**

Gemäß Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg ist Altheim dem ländlichen Raum in der Region Donau-Iller zugeordnet.

Allgemein formuliert der LEP zur Wohnraumentwicklung:

(1.4 G)

*Zur Sicherung der **Standortattraktivität der Städte und Gemeinden** und zur Gewährleistung einer **angemessenen Versorgung mit Wohnraum** für alle Teile der Bevölkerung sind Wohnungsbau und städtebauliche Erneuerung und Entwicklung an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden auszurichten. Dabei sind gewachsene Siedlungsstrukturen durch Bestandspflege, Modernisierung, Revitalisierung, Flächenrecycling und Nachverdichtung weiterzuentwickeln, städtische und gemeindliche Zentren in ihrer Urbanität und Vitalität zu stärken, Kulturdenkmale als prägende Elemente der Lebensumwelt und Kulturlandschaft zu erhalten und innerörtliche Freiräume zu bewahren. Notwendige Siedlungserweiterungen sollen sich in Siedlungsstruktur und Landschaft einfügen und in Flächen sparender Form verwirklicht werden.*

Speziell zum Ländlichen Raum im engeren Sinne unter den Altheim fällt heißt es im LEP:

(2.4.3 G)

Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

5.2 Regionalplanung



Abb.2: Ausschnitt Regionalplan Donau-Iller, Raumnutzungskarte; (Quelle: Regionalverband Donau-Iller, Kachel 7, abgerufen: 08.01.2025); Planbereiche durch Studio Stadtlandschaften ergänzt in rot

Die Planbereiche sind in der Raumnutzungskarte der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller für die Schulstraße und am Ostrand als weiße Fläche ohne regionalplanerische Ziel- bzw. Restriktionsfestlegung dargestellt. Die Fläche am Forchenweg ist hingegen als Siedlungsfläche von Alheim ausgewiesen.

5.3 Standortwahl und -eignung

Die Auswahl der Herausnahme erfolgt auf Grund des hohen Konfliktpotentials welches durch die 2. Änderung und die geplante Gewerbebaufläche zustande kommt.

Da mit den Flächen an der Schulstraße und am Forchenweg zwei besser geeignete Flächen mit deutlich geringerem Konfliktpotential vorhanden sind, die zusätzlich auch eine Abrundung des Ortschaftsrandes erlauben, wurden diese für den Flächentausch als Ausweisungsfächen ausgewählt. Hinzu kommt die bereits vorhandene Erschließung bei beiden Neuausweisungsfächen.

Besser geeignete Flächen sind in Bezug auf die genannten Kriterien in Alheim derzeit nicht verfügbar.

6. Planungsziele

Der Flächentausch durch Rücknahme von ca. 0,8 ha geplanten Wohnbauflächen am östlichen Ortsrand und durch die Neuausweisung von ca. 0,4 ha geplanten Wohnbauflächen an der Schulstraße sowie ca. 0,9 ha geplanten Mischbauflächen am Forchenweg soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung von Wohnbauvorhaben bzw. Mischgebietsvorhaben schaffen.

Beide Neuausweisungen integrieren sich aus städtebaulicher Sicht sehr gut in die Ortsstruktur und sind dreiseitig von Bestandsbebauung umschlossen. Die Erschließung der Fläche an der Schulstraße ist so bereits vollständig über diese möglich. Die Fläche am Forchenweg ist ebenfalls größtenteils über den Forchenweg und über die Braas- und Schwenkstraße zu erschließen.

Die Ausweisung der Fläche am Forchenweg als geplante Mischbaufläche anstatt einer Wohnbaufläche ist der angrenzenden bestehenden Ortsstruktur mit einer innerörtlich typischen gemischten Nutzungsstruktur begründet.

Die räumliche-bauliche Ausgestaltung der Flächen erfolgt zusammen mit der Prüfung der Auswirkungen und der Bewertung relevanter Belange auf der nachfolgenden Planungsebene im Bebauungsplan.

6.1 Geplante Gebietsfestsetzung

Die Ausweisung der geplanten Wohnbaufläche am **Ostrand** soll herausgenommen werden und wieder als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen werden gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB.

Es soll für die Fläche an der **Schulstraße** eine geplante Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO festgesetzt werden.

Es soll für die Fläche am **Forchenweg** eine geplante Mischbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt werden.

6.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Planbereichs der Fläche an der Schulstraße kann von Süden über diese erfolgen ohne die Schaffung weiterer öffentlicher Erschließungsanlagen.

Die Fläche am Forchenweg kann ebenfalls durch öffentliche bereits bestehende Erschließung (Forchenweg und Braas- und Schwenkstraße) erschlossen werden, hier ist auf Ebene des Bebauungsplans zu prüfen inwieweit eventuell eine zusätzliche öffentliche oder private Erschließung einzelner Grundstücke erforderlich ist.

Die planexternen Erschließungsanlagen sind aufgrund des geringen Umfangs der Flächen und damit dem voraussichtlichen zusätzlichen Verkehr ausreichend leistungsfähig.

7. Weiteres Vorgehen

Mit einem positiven Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft wird das Aufstellungsverfahren mit der Bekanntmachung dieses Beschlusses eingeleitet. Es soll eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit den Planungszielen sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger erfolgen.

Mit den Hinweisen aus der frühzeitigen Beteiligung erfolgt eine Konkretisierung der Planung. Hierauf kann der Entwurf der 7. Änderung erarbeitet werden, dem ein Umweltbericht beigefügt wird, in dem die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Hieran folgen die weiteren Schritte des Aufstellungsverfahrens im Regelverfahren nach Baugesetzbuch.

aufgestellt:
Stuttgart, 08.01.2025
letztmalig geändert: 08.01.2025
Studio Stadtlandschaften GmbH