

Gemeinde Altheim
Alb-Donau-Kreis

Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Beim Altheimer Schloss, 2.Änderung“

**Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB**

zur Änderung zum Maß der baulichen Nutzung

Stand: 06.03.2026

In Kraft getreten am:

Bearbeitung:

Studio Stadtlandschaften
Stadtplanung Architektur GmbH
Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
T 0711 255 09 55 0 • info@studiostadtlandschaften.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. Im Jahr 2021 erfolgte eine erste Änderung der Örtlichen Bauvorschriften zur Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen.

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

Bei den bereits 2008 für die ländliche Gemeinde eher kleinen Grundstücksgrößen stößt der Versiegelungsgrad unter Anrechnung aller baulichen Anlagen heutiger Anforderungen an die festgesetzten Grenzen. Diese waren mit einer GRZ von 0,3 damals unterhalb der damaligen Obergrenzen und heutigen Orientierungswerte um 25% unterschritten. Das Ziel einer angemessenen Grundstücksausnutzung ist Anlass und Erfordernis die Grundstücksflächenzahl zeitgemäß anzupassen.

In der gesellschaftlichen und politischen Diskussion haben Fragen der Nachverdichtung, Nutzungsmischung und flächensparenden Siedlungsentwicklung weiter an Bedeutung gewonnen und werden in der städtebaulichen Planung auch stärker in den Fokus gerückt.

Mit der Neuregelung des §17 BauNVO im Zuge des Gesetzes zur Baulandmobilisierung, mit der die ehemaligen Obergrenzen in „Orientierungswerte für Obergrenzen“ umformuliert wurden, wird dies ebenfalls deutlich. Eine Erhöhung der baulichen Ausnutzung des Geltungsbereichs trägt dieser Entwicklung Rechnung. Gleichzeitig ist eine Änderung der Art der baulichen Nutzung nicht erforderlich. Das allgemeine Wohngebiet bleibt daher weiter bestehen.

Um die Grundflächenzahl anzupassen, ist lediglich die Änderung der Nutzungsschablone im Planteil des Bebauungsplans erforderlich.

2. Verfahren zur Planänderung

Das Änderungsverfahren „Beim Altheimer Schloss, 2. 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 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt wird (Veröffentlichung)
- 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 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und §10a Abs. 1 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 und erste Änderung mit Wirksamkeit vom 17.01.2022.

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 Haupteinwerbsbetriebe 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 unbebauten Flächen bildet es die markante Südansicht Altheims.

Die großen landwirtschaftlichen Gebäude kommen an vielen Stellen im Ort vor und prägen mit ihren Kubaturen trotz Nutzungsaufgabe vieler landwirtschaftlicher Betriebe weiterhin das Ortsbild.

Die insgesamt eher lockere Bebauungsstruktur ist an vielen Stellen durch das Miteinander geprägt. Konflikte durch eine zu hohe Dichte bestehen aktuell nicht und sind auch nicht absehbar.

Im Zuge von beständiger Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsräumen besteht dagegen ein Mangel an zentrumsnahen Flächen für Entwicklungen. Um eine flächensparsame Entwicklung zu fördern gilt der Fokus daher zunächst Innenentwicklungspotenzialen.

Die bisherige Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 im Geltungsbereich liegt noch unter den Orientierungswerten für Obergrenzen der Baunutzungsverordnung nach §17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Diese schlägt als Orientierungswert als Obergrenze eine GRZ von 0,4 vor.

Aufgrund dieser herrschenden Bestandsituation im Umfeld des Plangebiets sowie der oben unter Anlass dargestellten flächenpolitischen Zieldiskussion hat die Gemeinde ihre städtebauliche Zielvorstellung dahin fortentwickelt, eine geringfügige Erhöhung der baulichen Ausnutzung im Sinne einer Erhöhung der Grundflächenzahl der Grundstücke zuzulassen.

Die festgesetzten Baugrenzen regeln weiterhin zusätzlich die überbaubare Fläche und verhindern eine ungeordnete Bebauung.

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 Erhöhung der Grundflächenzahl erfolgt ein weiterer Eingriff. Da die vorliegende Struktur durch Bebauung und Versiegelung bereits derart vorgeprägt ist, ist der dadurch entstehende Eingriff zu vernachlässigen und es sind keine nennenswerten Verschlechterungen bzw. wesentlichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Entgegen einer Erweiterung an Siedlungsrändern oder weniger baulich vorgeprägten Situationen stellt diese Änderung einen Beitrag zu einer flächensparenden und effizienten Siedlungsentwicklung dar. Die Umweltauswirkungen sind daher insgesamt positiv zu werten.

5.3 Artenschutz

Die Änderung der Grundflächenzahl lässt keine Eingriffe zu, die zu erheblichen Störungen bzw. artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen führen.

6. Begründung der Änderung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan mit Planstand 15.12.2008, in der rechtsgültigen Fassung 1. Änderung mit Planstand vom 29.11.2021 durch die zulässige GRZ, sowie der durch Gebäudehöhenlage und maximaler Gebäudehöhe definierten Höhenbegrenzung vorgegeben. Innerhalb dieser Kennwerte wurde eine adäquate Flächenausnutzung im Hinblick auf eine maßvolle Ausnutzung der Grundstücke und Einführung in die umliegende Baustruktur angestrebt.

Die gewachsene Siedlungsstruktur liegt im Ortskern von Altheim und ist noch stark dörflich geprägt. Das als Kulturdenkmal geschützte Altheimer Schloss und die nach Süden bebauten Flächen bilden die markante Südansicht Altheims.

Die Planung für die Wohnbebauung im Ortskern orientiert sich an dieser gewachsenen Struktur in Art und Maß der baulichen Nutzung. Dazu wurden spezifische bauliche Merkmale berücksichtigt: Zum Beispiel freistehende Baukörper die in ihrer Ausrichtung Hofgruppen bilden, eine einheitliche Dachform und reduzierte Erschließungsflächen mit Aufweitungen als Wohnwege mit Aufenthaltsqualität.

Außerdem orientiert sich die Planung für die Bebauung an der Nachbarschaft zum Altheimer Schloss, mit Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte gegenüber diesem Kulturgut.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen werden die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung durch Erhöhung der GRZ geändert. Die bisherigen städtebaulichen Ziele können trotz der geplanten Erhöhung der Grundflächenzahl weiterhin erfüllt werden bzw. stellen keine Änderung dar, die der städtebaulichen Bestandssituation zuwiderläuft. Voraussetzung dafür ist, dass die weiteren bauordnungsrechtlichen Bestimmungen insbesondere zum Brandschutz weiterhin eingehalten werden.

Im vorliegenden Fall stehen keine gewichtigen städtebaulichen Gründe gegen eine Erhöhung der Grundflächenzahl. Die Erhöhung beläuft sich zudem lediglich auf ein Mehr von 0,1 Prozentpunkten gegenüber der Bestandsfestsetzung von 0,3 auf 0,4. Dem Orientierungswert für Obergrenzen der GRZ für allgemeine Wohngebiete wird damit exakt entsprochen.

Die zusätzliche Erhöhung der GRZ II ermöglicht eine geordnete Unterbringung von Nebenanlagen und gewährleistet eine Berücksichtigung des gestiegenen Bedarfs an Nebenanlagen wie beispielsweise Fahrradabstellplätzen, größere Garagen, Carports usw. So können auf dem Baugrundstück selbst zusätzliche Stellplätze entstehen, um den ruhenden Verkehr von den öffentlichen Straßen auf die privaten Grundstücke zu verlagern.

Dies wirkt sich nicht auf die GRZ I, also die überbaute Grundfläche der Hauptgebäude aus und hat damit nur geringe Auswirkungen auf die städtebauliche Dichte, die räumliche Wirkung und damit kaum Einfluss auf das dörfliche Erscheinungsbild und den Gebietscharakter.

Gleichzeitig wird das Ziel einer angemessenen Grundstücksausnutzung erreicht.

Die Änderung beziehungsweise die Erhöhung der Grundflächenzahl stellt lediglich eine Anpassung an aktuelle Bedürfnisse und Erfordernisse zeitgemäßer Planung dar.

In Anbetracht der Flächensparziele der Bundesregierung und dem Vorrang der Innenentwicklung sowie der vorhandenen städtebaulichen Situation ist die Rechtfertigung der relativ restriktiven Grundflächenzahl nicht mehr in dem festgesetzten Maße gegeben.

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

aufgestellt:
Stuttgart, 06.03.2026,
Studio Stadtlandschaften