

Gemeinde Altheim (Alb)



**ALTHEIM** (Alb)  
Natur (er)leben.

## **Bebauungsplan** mit örtlicher Bauvorschrift

# „Hinter den Gärten 2. Änderung“ in Altheim (Alb)

**Verfahren gem. § 13a BauGB**

Gemeinde Altheim (Alb)  
Gemarkung Altheim (Alb)  
Landkreis Alb-Donau-Kreis

# **B E G R Ü N D U N G**

Stand 07.07.2021

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. 1. Anlass, Erfordernis und Gegenstand der Planänderung .....</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtsgültiger Bebauungsplan .....	3
1.2 Anlass und Erfordernis der Planänderung .....	3
1.3 Lage und übergeordnete Planung .....	3
1.4 Verfahren .....	4
1.5 Geplante Änderungen .....	4
<b>2. Belange der Umwelt.....</b>	<b>6</b>
2.1 Erforderlichkeit der Erstellung eines Umweltberichts .....	6
2.2 Natura2000 nicht betroffen .....	6
2.3 Störfallbetriebe .....	6
2.4 Hochwasserschutz, Gewässer und Grundwasserschutz.....	6
2.5 Bodenschutz und Fläche.....	6
2.6 Sonstige Umweltbelange in der Abwägung .....	7
2.7 Ökologischer Ausgleich.....	8
2.8 Artenschutzrechtliche Beurteilung .....	8
2.9 Fazit.....	8
<b>3. Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege .....</b>	<b>8</b>
<b>4. Sonstige Hinweise .....</b>	<b>8</b>

## 1. ANLASS, ERFORDERNIS UND GEGENSTAND DER PLANÄNDERUNG

### 1.1 Rechtsgültiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan der Gemeinde Altheim (Alb) „Hinter den Gärten – 1. Änderung“, rechtskräftig seit 19.09.2019, stellt im nördlichen und südlichen Teil Mischgebiete dar. Im mittleren Bereich liegt westlich ein Gewerbegebiet, östlich ein Sondergebiet „Senioren Pflegezentrum“. Das nördlich gelegene Mischgebiet, welches im Zuge dieser Planung geändert werden soll, wird zum aktuellen Zeitpunkt als Lagerfläche genutzt. Auf der Fläche befinden sich drei Bestandsgebäude, deren Nutzung Lagerzwecken zuzuordnen ist. Nördlich und östlich der Fläche verläuft die Bismarckstraße, südlich der Schwalbenweg, westlich ist Bestandsbebauung vorhanden.

### 1.2 Anlass und Erfordernis der Planänderung

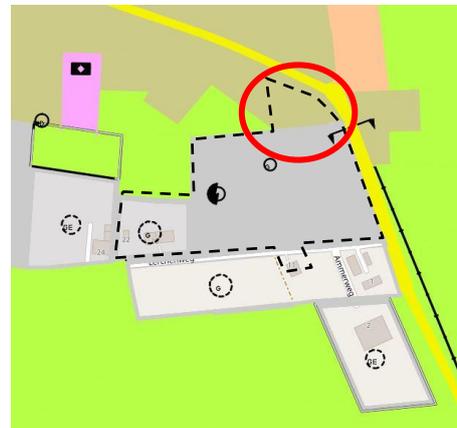
Im Geltungsbereich der Änderung soll das bereits auf der südlich gelegenen Sondergebietsfläche bestehende Senioren Pflegezentrum um ein Dienstleistungsgebäude erweitert werden. Das Vorhaben ist auf derzeitiger Plangrundlage nicht möglich, weshalb der gültige Bebauungsplan geändert werden soll. Dazu wird das nördliche Mischgebiet „MI2“ in ein sonstiges Sondergebiet „SO2 Pflege- und Dienstleistungszentrum“ umgewidmet. Die Grundflächenzahl des zukünftigen Sondergebiets wird von 0,6 auf 0,8 angehoben. Die Geschossigkeit wird auf drei Vollgeschosse (+Dachgeschoss), die maximale Gebäudehöhe von 8 Metern auf 14,50 Meter erhöht.

### 1.3 Lage und übergeordnete Planung

Das Änderungsgebiet befindet sich zwischen dem südlichen Sondergebiet „SO Senioren Pflegezentrum der Gemeinde Altheim (Alb) und dem Altort mit seinen Dorfgebieten. Diese sind sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Regionalplan Donau-Iller dargestellt.

Es werden keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen beansprucht. Damit bleibt der Plansatz des LEP 5.3.2 (Z) (Schonung land- und forstwirtschaftlich genutzter Böden) des Landesentwicklungsplans (LEP) unberührt.

Da der Bauleitplan einer innerörtlichen Entwicklung dient, gilt dies auch für das „Anbindungsgebot“ gem. P.S. 3.1.9 LEP.



Lage des Änderungsbereichs: rot umrandet  
Kartendaten: BürgerGIS des VV Langenau, Flächennutzungsplan

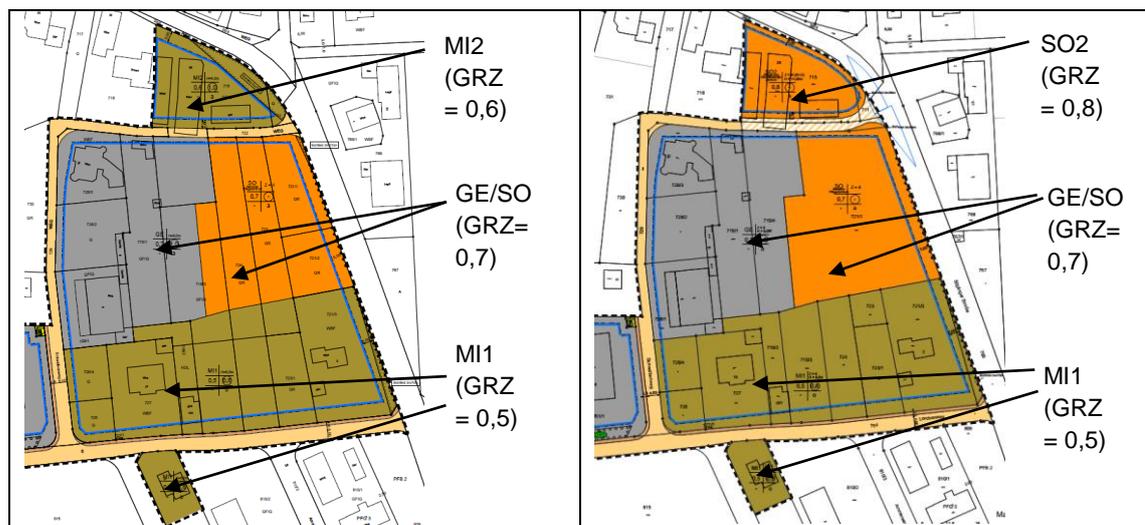
## 1.4 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Fläche von ca. 31.100 m<sup>2</sup>. Bei einer GRZ von 0,5 im MI1, sowie 0,7 im SO und GE bzw. 0,8 im SO2 bleibt die überbaubare Grundfläche mit ca. 17.000 m<sup>2</sup> unter der Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> (vgl. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Im Vergleich zum gültigen Bebauungsplan wird die Grundflächenzahl im Bereich des künftigen SO2 heraufgesetzt (vorher im MI2: GRZ = 0,6, künftig SO2 mit 0,8).

Da auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird und die sonstigen Belange der Umwelt nicht in erheblichem Maß berührt werden, sind damit die Voraussetzungen für die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gegeben. Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren.

## 1.5 Geplante Änderungen

Der Bebauungsplan wird an bestehende Nutzungsabsichten angepasst. Dabei ist der Bau eines Pflege- und Dienstleistungszentrums im Bereich der Flurstücke 711 und 715 geplant. Die geplante Änderung wird aus nachfolgenden Abbildungen deutlich (Links: Rechtskräftiger Bebauungsplan – 1. Änderung, Rechts: 2. Änderung; jeweils östlicher Geltungsbereich):



Ursprünglich sah die Planung ein Mischgebiet (GRZ=0,6, GFZ=1,0) im Norden vor. Dieses wird nun durch ein sonstiges Sondergebiet (GRZ=0,8, GFZ= - ) ersetzt. Die Lage und Breite des nördlichen Schwalbenwegs mit Einmündung zur Söglinger Straße soll zudem verändert und breiter (ca. 5,50 m) ausgebaut werden als bisher dargestellt.

Zudem soll die Straße in verkehrsberuhigter Form hergestellt werden, was nicht zuletzt die Verbindung zwischen Pflege- und Dienstleistungszentrum im Norden und Pflegeheim im Süden erleichtert.

Der für das Sondergebiet SO2 festgesetzte Nutzungskatalog lässt erkennen, dass das Gebiet für Nutzungen offen ist, die sich städtebaulich einfügen und dem Gebietszweck nicht zuwiderlaufen. Neben den hier angestrebten Sondernutzungen sind auch Betriebseinrichtungen zulässig und städtebaulich erwünscht.

Dabei wurde darauf geachtet, dass keine in sich geschlossene Einrichtung entsteht. Vielmehr soll die Integration in die Altheimer Ortsgemeinschaft ermöglicht werden. Deshalb sollen Nutzungen möglich sein, die allen Altheimer Bürgern zugänglich sind. Als Beispiele hierfür seien eine Cafeteria, ein Bäcker-Café oder auch ein Bistro genannt. Für letzteres ist eine Außenbewirtschaftung bis 22:00 Uhr denkbar.

Der Betrieb eines Altenheims mit den dargestellten ergänzenden Nutzungen hat letztlich einen gewerblichen Hintergrund. Damit ist der Gebietscharakter aber hinsichtlich der Einstufung gem. TA Lärm einem Mischgebiet gleichzusetzen und fügt sich in die umgebenden Bauflächen ein. Dies gilt auch für die Benachbarung zum südwestlich liegenden Handwerksbetrieb, bzw. zwischen Söglinger Straße und Bismarckstraße.

Das Westlichste der auf dem Grundstück 715 vorhandenen Bestandsgebäude steht direkt an der Grenze zum Nachbargrundstück 718. Dieser Sachverhalt wurde bereits im Vorgänger-Bebauungsplan durch die Baugrenze auf der westlichen Grenze von Flst. 715 abgebildet. Daran wird festgehalten. Die Baugrenze zur Bismarckstraße wurde näher an die Fahrbahn gerückt und hat jetzt einen Abstand zur Grundstücksgrenze von 2,0 m. Mit der Herabstufung der Bismarckstraße von der Landes- zur Gemeindestraße soll der Verkehr auf 30 km/h beschränkt werden, was zusammen mit der Optimierung der Einmündung des Schwalbenwegs die notwendigen Sichtfelder erheblich verkleinert. Die Baugrenze wurde dort angeglichen.

Die Abstandsregeln nach § 5 LBO werden von der Lage der Baugrenzen nicht berührt. Durch örtliche Bauvorschrift wird ermöglicht, dass eine geplante Tiefgaragenabfahrt direkt an die Grenze gebaut werden kann. An dieser Grenze wurde der erforderliche Abstand auf 2,0 m reduziert

Für das SO2 wurde bestimmt, dass die Vorgaben des § 37 LBO bzw. die VwV Stellplätze für das Teilgebiet nicht anzuwenden sind. Es wurde jedoch festgesetzt, dass mind. 17 Stellplätze zu errichten sind. Der Grund hierfür ist, dass in Seniorenwohnungen und Pflegeheimen in der Regel weniger Stellplätze notwendig sind, als von den Regelwerken vorgegeben, weil nicht alle Bewohner noch zum Autofahren in der Lage sind und so auch nicht Alle über ein eigenes Fahrzeug verfügen.

## **2. BELANGE DER UMWELT**

### **2.1 Erforderlichkeit der Erstellung eines Umweltberichts**

Dieser Bebauungsplan wird nach den Bestimmungen des § 13a BauGB aufgestellt. Er dient der effizienten Ausnutzung der Flächen im Innenbereich durch Nachverdichtung und schont somit Flächen im Außenbereich.

Die überbaubare Fläche des gesamten Geltungsbereichs beträgt ca. 17.000 m<sup>2</sup>. Bei einer GRZ von 0,5 im MI1, 0,6 im MI2 sowie 0,7 im SO und GE bzw. 0,8 im SO2 bleibt die überbaubare Grundfläche mit ca. 17.000 m<sup>2</sup> unter der Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> (vgl. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) liegen nicht vor. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird ebenfalls nicht begründet.

Eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten nach FFH-Richtlinie, Europäische Vogelschutzrichtlinie und BNatSchG ist nicht erkennbar.

Die Erstellung eines förmlichen Umweltberichtes ist daher nicht erforderlich (vgl. § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. §13 Abs. 3 S. 1).

### **2.2 Natura2000 nicht betroffen**

Die Änderung lässt nicht befürchten, dass Erhaltungsziele oder die Schutzgüter der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung („FFH-Gebiete“) bzw. der Europäischen Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden. Es befinden sich keine entsprechenden Schutzgebiete in der Nähe.

### **2.3 Störfallbetriebe**

Durch die Bebauungsplanänderung werden weder „Störfallbetriebe“ ermöglicht, noch wird die Bebauung in die Nähe solcher Betriebe gerückt. Eine Gefahr schwerer Unfälle im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG besteht demnach nicht.

### **2.4 Hochwasserschutz, Gewässer und Grundwasserschutz**

Lage im Wasserschutzgebiet: WSG 1 ZV Landeswasserversorgung Stuttgart, Nr. 425.001. Durch die Planänderung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen im Vergleich zur gültigen Planung. Der Geltungsbereich liegt nicht einem hochwassergefährdeten Bereich.

### **2.5 Bodenschutz und Fläche**

Die Auswirkungen auf den Boden ändern sich aufgrund der Änderung der Festsetzungen nur geringfügig. Der Änderungsbereich ist bereits vollständig mit Gebäuden, bzw. Stellplätzen überbaut. Im Sondergebiet „SO2 – Pflege- und Dienstleistungszentrum“ wurde die GRZ von 0,6 (im ehemaligen MI2) auf 0,8 erhöht.

## 2.6 Sonstige Umweltbelange in der Abwägung

Auch ohne Erstellung eines Umweltberichtes sind dennoch die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen auf die Tiere und Pflanzen sind gering. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht ausgelöst, bzw. werden vermieden. Durch die Planänderung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biotope, Biotopverbund sowie Generalwildwegeplan verbunden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität ist nicht erkennbar. Auch nach der Einschätzung des Landratsamts Alb-Donau-Kreis (Schreiben vom 21.05.2021) *„[...] wird von keinen unzumutbaren Geruchsimmissionen im Plangebiet ausgegangen, da die Emissionsorte aufgrund der geringen Bestandsgröße und/oder der Tierart und/oder der Entfernung von über 300 Meter nur einen geringen Immissionsbeitrag leisten und das Plangebiet durch eine bereits vorhandene Geruchsbelastung geprägt ist (Ortsüblichkeit von Gerüchen). Aufgrund der vorhandenen Wohnnutzung im Plangebiet und den vorhandenen emittierenden Anlagen greift nach unserer Überzeugung bereits aktuell das baurechtliche Gebot einer gegenseitigen Rücksichtnahme.“*

Ein Konflikt des Pflege- und Dienstleistungszentrums mit bestehenden Gewerbebetrieben ist nicht zu befürchten. In diesem Zusammenhang sei auf einen entsprechenden Beitrag zu dieser Thematik verwiesen (Zu dem Begriff der „Pflegeanstalt“ im Sinne von Nr. 6.1 lit. f 3. Alt TA Lärm von Dr. Moritz Maus). Der Beitrag befasst sich mit dem Begriff der Pflegeanstalt nach Nr. 6.1 lit. f 3. Alt TA Lärm. Danach sei eine Pflegeanstalt eine Einrichtung, in der Kranke in gewisser Zahl untergebracht sind und betreut werden. Die Auslegung zeigt zudem, dass Altenheime in der Regel keine Pflegeanstalten sind. In Altenheimen sind alte Menschen untergebracht, in Pflegeanstalten werden kranke Menschen zudem betreut. Die verbreiteten Alten- und Pflegeheime können nicht generell zugeordnet werden. Im vorliegenden Fall ist das SO2 Pflege- und Dienstleistungszentrum in Bezug auf die einzuhaltenden Lärmwerte aufgrund des festgesetzten Nutzungskatalogs dem Schutzanspruch eines Mischgebiets gleichzusetzen.

Sonstige erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht erkennbar. Es ist keine erhebliche Änderung der Emissionen zu befürchten. Bezüglich des Umgangs mit Abwässern wird die bestehende Situation durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Die Abfallentsorgung erfolgt kreisweit durch den Landkreis.

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird nicht behindert.

Erhebliche Wechselwirkungen die zu einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle führen können, wurden nicht festgestellt.

## 2.7 Ökologischer Ausgleich

Außerdem gelten bei Einhaltung der 20.000 m<sup>2</sup> - Grenze Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Damit besteht keine Verpflichtung zur Durchführung eines ökologischen Ausgleichs (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4). Auch vor dem Hintergrund, dass die Planänderung keine schwerwiegenderen Eingriffe ermöglicht, als die die bereits möglich sind.

## 2.8 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Die Änderung des Bebauungsplans schafft in artenschutzrechtlicher Hinsicht keine neuen Sachverhalte. Im Änderungsbereich sind Eingriffe in den Bestand bereits planungsrechtlich zulässig. Davon unabhängig wurden die artenschutzrechtlichen Belange im Zuge der Baufeldfreimachung überprüft und Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen festgelegt. Auf den beiliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird verwiesen.

## 2.9 Fazit

In der Schlussfolgerung ergeben sich keine Anhaltspunkte, die gegen die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens sprechen.

## 3. BELANGE DER BAU- UND KUNSTDENKMALPFLEGE

Der nordöstliche Teilbereich des Plangebietes war Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte“. Im Zuge dessen wurden auch erhaltenswerte Gebäude erfasst, und deren tatsächliche Erhaltung empfohlen.

Das Gebäude in der Bismarckstraße 36 (Betriebsbauten mutmaßlich eines Sägewerks, im Kern 1. Hälfte 20. Jh.) wurde dort als „erhaltenswert“ eingestuft.

Das betreffende Gebäude ist jedoch nicht als Kulturdenkmal geschützt.

## 4. SONSTIGE HINWEISE

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Maßnahmen im Bebauungsplangebiet dem Bauherren-Service der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Telefonnummer 0800 3301903 oder unter der Internet-Adresse: <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren> so früh wie möglich angezeigt werden.