

Gemeinde Altheim
Bebauungsplan
und
örtliche Bauvorschriften

„Spitzloch“

Begründung

-Entwurf-

15.01.26

| | |
|-----------|----------|
| Gemeinde | Altheim |
| Landkreis | Biberach |

-Entwurf-

Begründung zum Bebauungsplan „Spitzloch“

1 Lage

Die Gemeinde Altheim liegt am westlichen Rand der Region Donau-Iller, im westlichen Randbereich des Landkreises Biberach.

Die Gemeinde ist verkehrlich über die Landesstraße L 277 an das überregionale Verkehrsnetz, sowie an das Mittelzentrum Riedlingen im Nordosten und an das Kleinzentrum Langenenslingen im Westen angebunden.



Abb. 1 Übersichtsplan

Geoportal BW

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Hauptgemeinde Altheim, nördlich der Riedlinger Straße L 277. Im Westen schließt das Plangebiet an die gewerblichen Bauflächen Zum Kesselbrunnen an. Im Norden, Osten und südlich der Landesstraße 277 grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Das Plangebiet liegt ca. 500 m östlich des Ortskerns.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Spitzloch“ umfasst die landwirtschaftlichen Grundstücke Flst. Nr. 1210 und 1213, sowie Teilflächen der Straßengrundstücke Flst.Nr. 278/1 und Flst.Nr. 1208 Am Kesselbrunnen und Flst.Nr. 1208/2 Auf der Röße.

Das Grundstück Flst.Nr. 1210 ist angrenzend an die Straße Zum Kesselbrunnen mit zwei Wirtschaftsgebäuden bebaut (überbaute Fläche ca. 93 m²), eingezäunt und mit Nadelgehölzen abgegrenzt. Die westliche Teilfläche und das Grundstück Flst.Nr. 1213 sind ackerbaulich genutzt.

Im südöstlichen Randbereich tangiert eine 380 KV/220 KV - Hochspannungsfreileitung das Plangebiet.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Spitzloch“ beträgt ca. 26.070 m².



Abb. 2 Luftbildausschnitt Altheim mit Markierung Plangebiet

LUBW

2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt in der Großlandschaft der Donau-Iller-Lech-Platten, im Naturraum der Donau-Ablach-Platten.

Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zu einem Teilbereich des FFH-Gebietes Nr. – 7922342 Donau zwischen Riedlingen und Sigmaringen beträgt ca. 1.000 m, zum Landschaftsschutzgebiet Nr. 4.26.013 Altwässer und verlandende Flußschlingen der Donau ca. 650 m.

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine nach §§ 23-30 BNatSchG geschützten Bereiche. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Biotopverbundes.

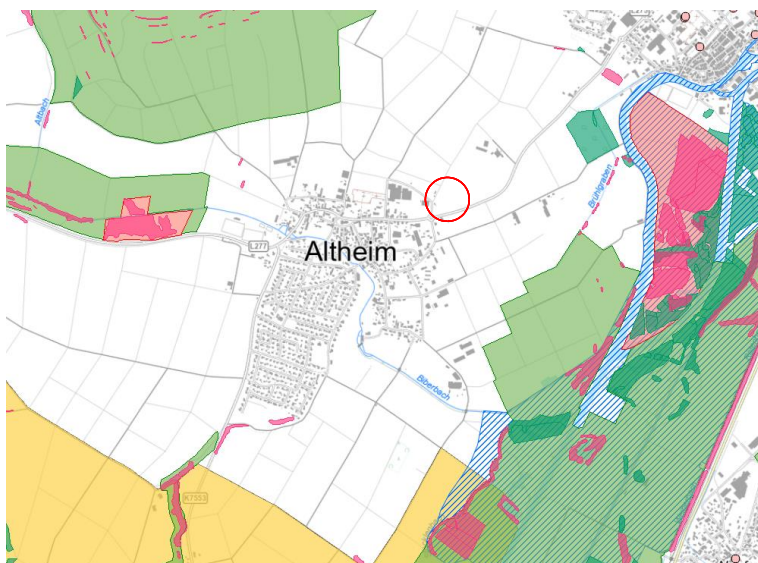


Abb. 3 Schutzgebiete um Altheim mit Markierung Plangebiet

LUBW

Das Plangebiet liegt als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche am östlichen Rand der bebauten Bereiche des Hauptortes Altheim.

Der Planbereich ist, bis auf zwei kleinere landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude auf dem Flst. Nr. 1210 unbebaut. Der Bereich um die bestehenden Wirtschaftsgebäude ist durch Nadelgehölzhecken abgegrenzt. Die übrigen ackerbaulich genutzten Flächen weisen keinen Gehölzbestand auf. Entlang der Landesstraße L 277 im Süden besteht ein schmaler Feldrain mit Krautsaum.



Abb. 4 Plangebiet von Norden



Abb. 5 Wirtschaftsgebäude Flst.Nr. 1210



Abb. 6-7 Straße Zum Kesselbrunnen - westlich anschließende gewerbliche Bebauung

Das Gelände ist von Westen nach Osten und von Norden nach Süden hin leicht geneigt. Der Höhenunterschied beträgt jeweils ca. 2,0 m. Die Landesstraße 277 im Süden schließt mit einer Böschung an.

Der Boden im Plangebiet besteht unterhalb des Mutterbodens aus Seekreide und Torfschichten und Aueablagerungen. Tieferen Schichten schließen würmeiszeitliche Schmelzwasserkiese und Beckenablagerungen an. Die Bewertung der Bodenfunktionen wird im Umweltbericht dargelegt.

3 Anlass der Planung

Die Gemeinde Altheim beabsichtigt auf den östlich an die Erschließungsstraße Zum Kesselbrunnen anschließenden Teilflächen der Grundstücke Flst.Nr. 1210 und 1213 den Neubau einer Sporthalle. Die nach Osten anschließenden Grundstücksflächen sollen als Gewerbegebiet überplant werden, um für die weitere Entwicklung der Gemeinde Grundstücke für gewerbliche Nutzungen anbieten zu können. Die Ausweisung des Gewerbegebietes am Ortsrand soll vor allem auch der Schaffung von Arbeitsplätzen für die lokale Bevölkerung dienen.

4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Fläche des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft VVG Riedlingen 07.11.2024 angrenzend an die Erschließungsstraße Zum Kesselbrunnen als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Mit der Darstellung im Flächennutzungsplan wird eine Fläche von ca. 1,04 ha überplant.

Für die geplante Errichtung einer gemeindlichen Sporthalle mit Zufahrten- und Wegen, Stellplätzen und Freianlagen ist eine Grundstücksfläche von ca. 0,5 ha erforderlich. Die verbleibenden Restflächen sind, auch aufgrund des für gewerbliche Nutzungen ungünstigen Grundstückszuschnitts, nicht mehr sinnvoll nutzbar.

Der Gemeinderat der Gemeinde Altheim hat deshalb beschlossen, die gesamte Grundstücksfläche des Grundstücks Flst.Nr. 1213 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Spitzloch“ aufzunehmen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Struktur und der im Westen anschließenden bestehenden Gewerbebetriebe ergibt sich hier eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung der gewerblichen Flächen.

Die über die Darstellung des Flächennutzungsplanes hinausgehenden Flächen sollen im Bereich der ausgewiesenen Gewerblichen Flächen auf dem Grundstück Flst.Nr. 328, südlich der Landesstraße 277, kompensiert werden (Flächentausch).

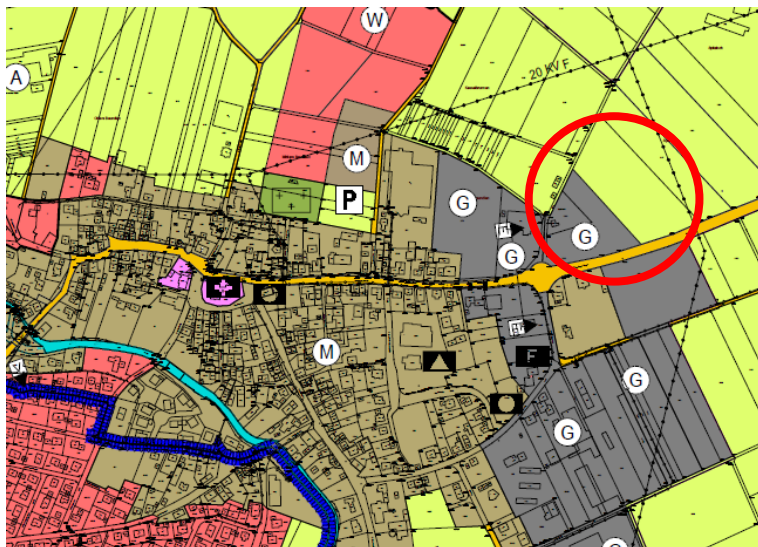


Abb. 8 Ausschnitt Gemeinde Altheim aus dem Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft VVG Riedlingen mit Markierung Plangebiet

Der Gemeinderat der Gemeinde Altheim hat am 25.09.2025 beschlossen, für den Bereich „Spitzloch“ einen Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften hierzu aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt am 02.10.2025 öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Das Plangebiet grenzt nicht an europäisch geschützte Gebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) an. Für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1(6)7b BauGB bestehen zunächst keine Anhaltspunkte.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ100 oder eines Risikogebietes bei extremem Hochwasser HQextrem.



Abb. 9 Überflutungsflächen mit Markierung Plangebiet

LUBW

5 Umweltprüfung

Durch das Fachbüro Dipl. Biologe Josef Grom, Altheim, wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Es wird ein Umweltbericht aufgelegt, indem die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter untersucht und bewertet werden.

Eingriffs- Ausgleichs- bilanzierung

Basierend auf der Konfliktanalyse werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft formuliert, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden bilanziert. Der Eingriff kann im Plangebiet durch die geplanten Festsetzungen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft nur zum Teil kompensiert werden. Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung ist voraussichtlich ein planexterner Ausgleich erforderlich. Die Gemeinde beabsichtigt den Ausgleich über ihr Ökokonto zu erbringen.

Artenschutz

Um sicher zu gehen, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden, wird durch das Fachbüro Dipl. Biologe Josef Grom, Altheim, eine artenschutzfachliche Prüfung durchgeführt. Mit den Felderhebungen wird im April 2026 begonnen.

| | | |
|-----|---|--|
| 6 | Planungsrechtliche Festsetzungen § 9(1) BauGB | Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Spitzloch“ werden planungsrechtliche Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung getroffen. |
| 6.1 | Art der Nutzung | <p>Die Gemeinde plant im südwestlichen Bereich des Plangebietes den Neubau einer Sporthalle. Um die Umsetzung des gemeindlichen Bauvorhabens zu ermöglichen, wird die Art der Nutzung für diesen Teilbereich als sonstiges Sondergebiet SO gem. § 11(2) BauNVO mit der Zweckbestimmung Sporthalle festgesetzt.</p> <p>Für die östlichen Bereiche des Plangebietes wird die Art der Nutzung mit Gewerbegebiet GE gem. § 8(1) und (2) BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen nach § 8(2) BauNVO werden allgemein zulässig.</p> <p>Die Nutzungen nach § 8(3)1 BauNVO, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, werden nur ausnahmsweise zu gelassen. Betriebsleiterwohnungen im Gewerbegebiet dürfen nicht für allgemeines Wohnen genutzt werden. Dies kann bei Betriebsaufgaben oder -Übergaben dazu führen, dass der bisherige Betriebsinhaber seine Familienwohnung nicht mehr nutzen darf. Baubewerber sollen auf diese Problematik explizit hingewiesen werden.</p> <p>Die in § 8(3)2 und 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Für Anlagen nach Nr. 2 -kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke- ist eine sinnvolle Anbindung an die gesamt-gemeindliche Struktur nicht gegeben. Ziel der gemeindlichen Planung ist es, Anlagen dieser Art auf den Ortskern von Altheim zu konzentrieren, um dort eine Ergänzungs- und Bündelungswirkung mit anderen Nutzungen zu erreichen.</p> <p>Anlagen Nr. 3 -Vergnügungsstätten- werden ausgeschlossen. Sie sind mit der geplanten Nutzung im Sondergebiet Sporthalle nicht verträglich, da die Sporthalle im Vereinssport und von Gruppen auch von Kindern und Jugendlichen besucht wird.</p> |
| | Lärmeinwirkungen auf die Umgebung Emissionskontingente | <p>Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes „Spitzloch“ ist ggf. mit Lärmeinwirkungen auf schützenswerte Umgebungsbebauung mit Wohnnutzung zu rechnen, die zu Nutzungskonflikten führen können.</p> <p>Um Nutzungskonflikten vorzubeugen sollen im Bebauungsplan Emissionskontingente gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt werden.</p> |

Das Verfahren der Emissionskontingentierung bietet im Allgemeinen den Vorteil, dass nicht der erste Betrieb, der sich ansiedelt, bereits so viel Lärm emittiert, dass jeder weitere Betrieb unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung unzulässig wäre. Damit kann eine angemessene Nutzbarkeit der Flächen im geplanten Gewerbegebiet und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an der Umgebungsbebauung gewährleistet werden.

Nach Vorliegen einer Schalltechnischen Untersuchung werden im Lauf des Planungsverfahrens entsprechende Emissionskontingente tagsüber/nachts unter Berücksichtigung der Vorbelastung festgesetzt.

6.2 Maß der Nutzung Grundflächenzahl

Das zulässige Maß der Nutzung wird für den Bereich des Gewerbegebietes GE über eine max. zulässige Grundflächenzahl von 0,6 GRZ geregelt. Diese Festsetzung erlaubt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudegrößen und Bautypen. Der festgesetzte Wert von 0,6 GRZ gewährt eine ausreichend dichte Bebaubarkeit der Grundstücke, lässt aber auch eine für das Kleinklima (Hitzeschutz) wichtige Begrünung der Grundstücke zu. Er liegt im Rahmen der Orientierungswerte für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO.

Die in § 19(4) BauNVO eingeräumte Möglichkeit, die festgesetzte zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten um zu überschreiten wird in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Für den Bereiche des Sondergebietes SO Sporthalle wird die Grundflächenzahl mit 0,5 GRZ festgesetzt. Dies soll eine ausreichende Eingrünung des Gebäudes und der Stellplatzanlagen sowie eine großzügig begrünte Gestaltung der Freianlagen ermöglichen.

Geschossflächenzahl Im Bereich des Gewerbegebietes wird auch eine mehrgeschossige Bebauung ermöglicht. Die Zahl der Vollgeschosse wird dabei jedoch nicht beschränkt, da für unterschiedliche Nutzungen auch unterschiedliche Geschosshöhen erforderlich sein können. Mit der festgesetzten Geschossflächenzahl von 1,8 GFZ wird für die Lage am Ortsrand dennoch eine sinnvolle Beschränkung der baulichen Dichte erreicht.

Gebäudehöhen Die Höhenentwicklung der Gebäude wird über max. zulässige Gebäudehöhen geregelt. Bezugspunkt ist dabei die dem Höhenverlauf der Erschließungsstraßen folgend festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe der Gebäude.

Im Bereich des Sondergebietes Sporthalle ermöglicht die max. zulässige Gebäudehöhe sowohl Bauformen mit Flachdach als auch mit geneigtem Dach.

Um eine erdrückende Wirkung der Gebäude auf den direkt östlich angrenzenden gewerblichen Grundstücken zu vermeiden, wird die Gebäudehöhe hier ebenfalls auf 12 m begrenzt. Für die Grundstücke östlich der geplanten Erschließungsstraße sind Gebäudehöhen bis max. 14 m zulässig.

Die vorgenommene Staffelung der Gebäudehöhen wird den Anforderungen einer verträglichen Einbindung des Gewerbegebietes in das Orts- und Landschaftsbild gerecht.

Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, werden Werbeanlagen in ihrer Höhe auf ein für den Planbereich und seine Umgebung verträgliches Maß beschränkt.

6.3 Bauweise

Für den Bereich des Sondergebiets Sporthalle und den angrenzenden Bereich des Gewerbegebietes wird offene Bauweise gem. § 22(2) BauNVO festgesetzt. Die Länge der Gebäude ist hier auf 50 m begrenzt. Für den östlichen Teilbereich des Gewerbegebietes wird abweichende Bauweise gem. § 22(4) BauNVO im Sinne der offenen Bauweise mit einer Längenbeschränkung auf 70 m festgesetzt.

Diese Vorgaben ermöglichen in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträgliche und dennoch gewerblich sinnvoll nutzbare Baukörpergrößen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen großzügig festgelegt. Damit entsteht für die Bauherrschaft ausreichend Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken.

Zu den Erschließungsstraßen und zu den Flächen des Sondergebietes SO Sporthalle hin ist, um eine ausreichende Eingrünung der Baugrundstücke zu ermöglichen, mit den Baugrenzen jeweils ein Abstand von 3 m vorgesehen.

Durch die überbaubaren Grundstücksflächen, sowie durch die Festsetzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, wird der Abstand zur südlich angrenzenden Landesstraße verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen werden.

Garagen Stellplätze

Da die Baugrenzen sehr großzügig ausgelegt sind, werden Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen, um auf den Grundstücken ausreichende Flächen für eine Durchgrünung des Gebietes zu sichern.

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

Da die überbaubaren Flächen sehr großzügig ausgelegt sind, werden Nebenanlagen die Gebäude sind, außerhalb der Baugrenzen nicht zugelassen, um, wie oben beschrieben, auf den Grundstücken ausreichende Flächen für eine Durchgrünung des Gebietes zu sichern.

6.4 Höhenlage der Gebäude

Damit sich die Gebäude an die bestehende städtebauliche Struktur und die Lage am Ortsrand einfügen, wird die Höhenlage der Gebäude mit Bezug zum jeweils angrenzenden Abschnitt der Erschließungsstraßen festgesetzt. Die festgesetzte Höhe darf dabei, um eine Anpassung an die Geländesituation und die Lage im Grundstück zu ermöglichen, um 30 cm nach oben oder unten abweichen.

6.5 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von der Riedlinger Straße L 277 aus, über die im bestehenden Kreisverkehr abzweigende Straße Zum Kesselbrunnen erschlossen. Die bestehende schmale Straßenverbindung Auf der Röße nach Norden muss für die Erschließung der gewerblichen Flächen entsprechend ausgebaut werden.

Bis zum Abzweig der geplanten neuen Erschließungsstraße ist das Anlegen eines Gehweges vorgesehen, um eine gefahrlose Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an die geplante Sporthalle zu ermöglichen.

Im Einmündungsbereich in die Straße Auf der Röße wird die Verkehrssicherheit durch Festsetzung von Sichtfeldern gewährleistet.

Die geplante neue Erschließungsstraße erhält eine Breite von 6,50 m und endet in einer für den gewerblichen Verkehr ausgebauten Wendeanlage.

Entlang der bestehenden Straßen Zum Kesselbrunnen und Auf der Röße ist eine Fläche für eine straßenbegleitende Bepflanzung vorgesehen, um eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes zu sichern.

6.7 Grünordnung

Zur städtebaulichen und landschaftlichen Einbindung des Plangebietes am Ortsrand werden Festsetzungen für die Bepflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen getroffen. Die Begrünung des Bodens und die Bepflanzung mit Laubbäumen ist zur Vermeidung von übermäßiger sommerlicher Aufheizung der Flächen, gerade auch in Gewerbegebieten, zunehmend geboten.

Pflanzgebote

Im Entwurf des Bebauungsplanes werden deshalb nach Westen hin straßenbegleitende Flächen vorgesehen, für die eine alleeartige Bepflanzung mit hochstämmigen heimischen Laubbäumen festgesetzt wird.

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Landesstraße L 277 an. Von der qualifizierten Straße ist mit baulichen Anlagen, Stellplätzen, Nebenanlagen und Werbeanlagen ein Abstand von 20 m ab dem Fahrbahnrand der Straße einzuhalten. Auf diesen Flächen wird zur Eingrünung und zur Markierung der Ortseinfahrt das Anlegen einer Baureihe aus hochstämmigen, heimischen Laubbäumen mit Pflanzgebot festgesetzt. Für die Grünflächen sind Vorgaben für Saatgut, Mahd und Düngung aufgenommen.

Zu Eingrünung des zukünftigen, weithin sichtbaren Ortsrandes nach Norden und Osten und als Puffer zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird auf öffentlichen Grünflächen entlang der östlichen Grenze des Plangebietes das Anpflanzen von heimischen Sträuchern in Form einer lockeren freiwachsenden Hecke festgesetzt.

Zur Förderung der Artenvielfalt sollen für die Hecke mind. fünf verschiedene Arten aus der Pflanzliste verwendet und in Gruppen jeweils von 3 bis 5 Pflanzen werden gepflanzt werden. Die Hecke soll eine naturnahe, an eine Feldhecke angenäherte Abgrenzung der Bauflächen zum Ortsrand und zu den landwirtschaftlichen Flächen bilden. Deshalb sind Nadelgehölze innerhalb dieser Hecke nicht zulässig.

Zur inneren Durchgrünung des geplanten Gewerbegebietes wird festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücken je angefangene 1.000 m² mind. ein hochstämmiger heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist.

Die Vorgaben für die Pflanzgebote und Pflanzlisten werden im weiteren Planungsverfahren mit dem Umweltbericht und dem Maßnahmenplan für die Kompensation des Eingriffs abgestimmt und ergänzt.

Gemäß § 9(1) LBO müssen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Um darüber hinaus deutlich zu machen, dass die in neueren Baugebieten vermehrt anzutreffenden modischen „Schottergärten“ vor allem aus Gründen des Natur-, Arten-, Landschafts- und Klimaschutzes nicht erwünscht sind, wird eine entsprechende Festsetzung zur Begrünung und Bepflanzung der nicht überbauten und befestigten Flächen aufgenommen.

Sofern Hauptgebäude und Garagen mit Flachdach errichtet werden, müssen die Dächer extensiv begrünt werden.

Durch die Rückhaltewirkung der Dachbegrünung wird der Ablauf des Niederschlagswassers verzögert, durch die damit mögliche Verdunstung das Kleinklima verbessert.

Sonstige
Maßnahmen zum
Schutz von Boden
Natur und
Landschaft

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand werden Festsetzungen zum Insektenschutz getroffen.
Für die Außenbeleuchtung der Gebäude und Freiflächen sind nur Leuchten mit insektendicht geschlossenem Gehäuse, nach unten gerichtetem Lichtstrahl und insektenfreundlichem Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten) zugelassen. Zudem soll zum Schutz von nachtaktiven Insekten die Beleuchtungsintensität zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr auf ein für Sicherheit notwendiges Mindestmaß reduziert werden.

Zum Boden- und Gewässerschutz werden Festsetzungen zur Vermeidung bzw. Verringerung von Bodenversiegelungen und Bodenbefestigungen aufgenommen.
Um den Niederschlagswasserabfluss zu verringern, dürfen Stellplätze auf öffentlichen und privaten Grundstücken nur mit wasserdurchlässigen Oberflächen ausgeführt werden.

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine direkte Versickerung nicht möglich.
Das anfallende Niederschlagswasser muss daher auf den Grundstücken in Retentionsräumen (z.B. begrünte Mulden oder Zisternen) zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den gemeindlichen Regenwasserkanal zur gemeindlichen Retentionsmulde eingeleitet werden.

Aufgrund der Rückhaltung des Niederschlagswasser in begrünten Retentionsmulden darf aus Gründen des Boden- und Gewässerschutzes unbeschichtetes Kupfer, Zink oder Blei für die Dacheindeckung nicht verwendet werden.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Versorgung

Der Planbereich wird durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der Wasserversorgung Altheim mit Trinkwasser versorgt.

Die Löschwasserversorgung wird über das Leitungsnetz gesichert.

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt im Gemeindegebiet über durch die Netze Gesellschaft Südwest mbH. Ein Anschluss des Plangebietes wird im weiteren Verlauf des Planverfahrens geprüft.

Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Netze BW GmbH (EnBW Baden-Württemberg AG).

Die Versorgung mit Nahwärme erfolgt im Gemeindegebiet über die Nahwärme Altheim GmbH & Co. KG.

Es erfolgt ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom.

Das Breitbandnetz in der Gemeinde Altheim ist noch nicht fertiggestellt. Derzeit werden lediglich Mitverlegungen, die im Rahmen verschiedener Baumaßnahmen erfolgen können, realisiert.

Da in Altheim von Seiten der Deutschen Telekom und der Vodafone GmbH über private Telekommunikationsunternehmen eine gute Versorgung besteht, hat die Gemeinde derzeit keine Möglichkeit, das Breitbandnetz im Ort gefördert auszubauen. Sollten sich die Fördervoraussetzungen für Altheim ändern, wird hier ein weiterer Ausbau erfolgen.

8.2 Entsorgung Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss an den gemeindlichen Mischwasserkanal in der Straße Zum Kesselbrunnen, mit Ableitung auf die Verbandskläranlage des Abwasserzweckverbandes Donau-Riedlingen. Aufgrund der Höhensituation des Abwasserkanals im bestehenden Ortsnetz muss das anfallende Schmutzwasser per Hebewerk in den Mischwasserkanal befördert werden.

Niederschlagswasser Die von der Gemeinde im Jahr 2008 beauftragte Baugrunduntersuchung durch die Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH Baugrund Süd ergab, dass die anstehenden Böden für eine direkte Versickerung nicht geeignet sind. Das auf den Grundstücken anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser muss daher auf den Grundstücken in Retentionsräumen, z.B. begrünte Mulden, Zisternen, Mulden-Rigolen-Systemen, zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den Mischwasserkanal abgeleitet werden.

Im Textteil des Bebauungsplanes wird unter Nr. 5.3.2 auf die entsprechenden Vorgaben für die Ausführung und Bemessung der Retentionsanlagen hingewiesen. Die Entwässerung der Erschließungsstraße im geplanten Gewerbegebiet erfolgt in den Mischwasserkanal.

Die Erschließungsplanung wird durch das Ing. Büro Schwörer GmbH, Altheim, ausgeführt. Die Festsetzungen und Vorgaben werden nach Vorliegen der Erschließungsplanung konkretisiert und ergänzt.

Abfall

Die festen Abfallstoffe werden durch den Abfallwirtschaftsbetrieb AWB des Landkreises Biberach beseitigt.

Auf die zum 01.08.2023 in Kraft getretene Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (Ersatzbaustoffverordnung) wird im Textteil des Bebauungsplanes hingewiesen.

| | | | | |
|---|---------------|--|-----------------------|---------|
| 9 | Flächenbilanz | Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereichs | 26.070 m ² | 100 % |
| | | Bauflächen | 18.710 m ² | 71,77% |
| | | davon | | |
| | | Gewerbegebiet GE | 14.530 m ² | |
| | | Sondergebiet SO Sporthalle | 4.180 m ² | |
| | | Öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Flächen für Straßenbegleitgrün | 3.218 m ² | 12,34 % |
| | | Öffentliche Grünflächen Ortsrandeingrünung | 3.602 m ² | 13,82 % |
| | | Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser innerhalb der öffentlichen Grünflächen | 540 m ² | 2,07 % |

Gemeinde Altheim
Bebauungsplan

„Spitzloch“

-Entwurf-
Begründung

15.01.2026

Gefertigt:
Kasten
Architekten Stadtplaner
Abt-Reher-Straße 10
88326 Aulendorf

**Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
„Spitzloch“**

| | | |
|---|--|---|
| 1 | Bauliche Gestaltung der Baukörper | Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen werden für das Plangebiet in Ortsrandlage Örtliche Bauvorschriften für die bauliche Gestaltung der Baukörper erlassen. |
| | Dachform Dachneigung | <p>Um die Gestaltungsfreiheit für die unterschiedlichen Anforderungen an die Gebäude für die gewerblichen Nutzungen erhalten werden, die Bauvorschriften auf Regelungen für die Gestaltung der der Dächer der Gebäude beschränkt. Mit den getroffenen örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass sich die neuen Gebäude in die vorgefundene städtebauliche Struktur und Dachlandschaft am Ortsrand einfügen. Mit der Beschränkung auf drei zulässige Dachformen soll innerhalb des Plangebietes die aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsansprüche heterogenen Bau- und Gebäudeformen</p> <p>Mit den zulässigen Dachformen, Satteldach, Pultdach und Flachdach wird eine große Bandbreite an Bauformen und Gebäudetypen ermöglicht. Für die Bauherrschaft besteht damit ausreichend Spielraum für die Verwirklichung von Gestaltungswünschen. Mit der Beschränkung auf drei zulässige Dachformen soll innerhalb des Plangebietes dennoch eine verbindende städtebauliche und gestalterische Ordnung erzielt werden. Diese Ordnungsabsicht wird durch die gewählte Beschränkung auf flache und flach geneigte Dachformen bis max. 30° unterstützt.</p> |
| 2 | Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke | Um das Abfahren von überschüssigem Bodenmaterial zu vermeiden, wird festgesetzt, dass flächige Auffüllungen zur Unterbringung des Erdaushubes bis zu einer Stärke von 30 cm über das gesamt Baugrundstück zulässig sind. |
| | Gelände- veränderungen | Das Gelände im Plangebiet ist von Nord nach Süd und von West nach Ost flach geneigt. Um die Anpassung des Geländes an die öffentlichen Verkehrsflächen, an die Gebäude und die Nachbargrundstücke zu ermöglichen sind sonstige Geländeänderungen mit Anböschung, Abgrabung und mit Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. |

Einfriedungen

Aus städtebaulich-gestalterischen und aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Regelungen für die Einfriedungen der Grundstücke getroffen.

In Gewerbegebieten können Einfriedungen aus Sicherheitsgründen und zum Schutz vor Diebstahl erforderlich werden. Um diesen Anforderungen Rechnung zu tragen, werden Einfriedungen in Form von Bepflanzungen, wie geschnittene oder freiwachsende Hecken, sowie Metallzäune zugelassen. Die Höhe der Einfriedungen darf dabei bis zu 1,80 m betragen. Mit den Einfriedungen muss von den öffentlichen Verkehrsflächen ein Sicherheitsabstand von mind. 0,5 m eingehalten werden.

Massive Einfriedungen in Form von Mauern, Wänden oder Gabionen, werden nicht zugelassen, um eine erdrückende Wirkung zu den öffentlichen Flächen und zu den Nachbargrundstücken zu vermeiden.

Photovoltaik-Zäune werden ausgeschlossen, zum einen wegen der ebenfalls erdrückenden Wirkung der geschlossenen und dunklen Glasflächen. Zum anderen soll eine Gefährdung der Nutzer auf den öffentlichen Verkehrsflächen bei Sturmschäden oder Betriebs- und Verkehrsunfällen (z.B. durch Glasbruch oder Stromschläge) vermieden werden.

3 Werbeanlagen

Für das geplante Gewerbegebiet werden mit Rücksicht auf das Ortsbild am Ortseingang und auf das Landschaftsbild am Ortsrand Örtliche Bauvorschriften für die Größe und Art von Außenwerbeanlagen erlassen.

Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen soll eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden, sowie eine Störung der Nachbargrundstücke und des Umfeldes, z.B. durch Anlagen mit blinkendem, laufendem oder wechselndem Licht verhindert werden. Mit Werbeanlagen soll der Bezug zur Größe der gewerblichen Anlagen und Gebäude gewahrt bleiben.

Gemeinde Altheim
Örtliche Bauvorschriften

„Spitzloch“

-Entwurf-
Begründung

15.01.2026

Gefertigt:
Kasten
Architekten Stadtplaner
Abt-Reher-Straße 10
88326 Aulendorf