

Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Wasenäcker“

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, der Billigung des Vorentwurfs und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Althengstett hat in seiner öffentlichen Sitzung am 30.09.2026 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wasenäcker“ beschlossen, den Vorentwurf gebilligt sowie den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit entsprechend § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Anlass, Erfordernis und Ziele des Bebauungsplans

Ein wichtiges Planungsziel der Gemeinde ist es, in allen ihren Ortsteilen nachhaltigen und erschwinglichen Wohnraum durch die Aktivierung innerörtlicher Potentiale für weite Teile der Bevölkerung zu schaffen. Um diese Planungsziele zu erreichen und um den herrschenden Mangel an Wohnraum entgegenzuwirken, will die Gemeinde Althengstett im Ortsteil Ottenbronn eine bisher unbebaute ca. 4,8 ha große Fläche im Innenbereich zu neuem Wohnbauland entwickeln.

Für die Bebauung der Flächen fehlen die planungsrechtlichen Grundlagen. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und für das Erreichen der Planungsziele der Gemeinde Althengstett ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Als Grundlage für die städtebauliche Weiterentwicklung des Quartiers wurde ein städtebaulicher Entwurf vom Büro SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten erarbeitet. Auf dieser Grundlage wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans erstellt.

Abgrenzung und Größe des Plangebiets/ Eigentumsverhältnisse/ Örtliche Gegebenheiten

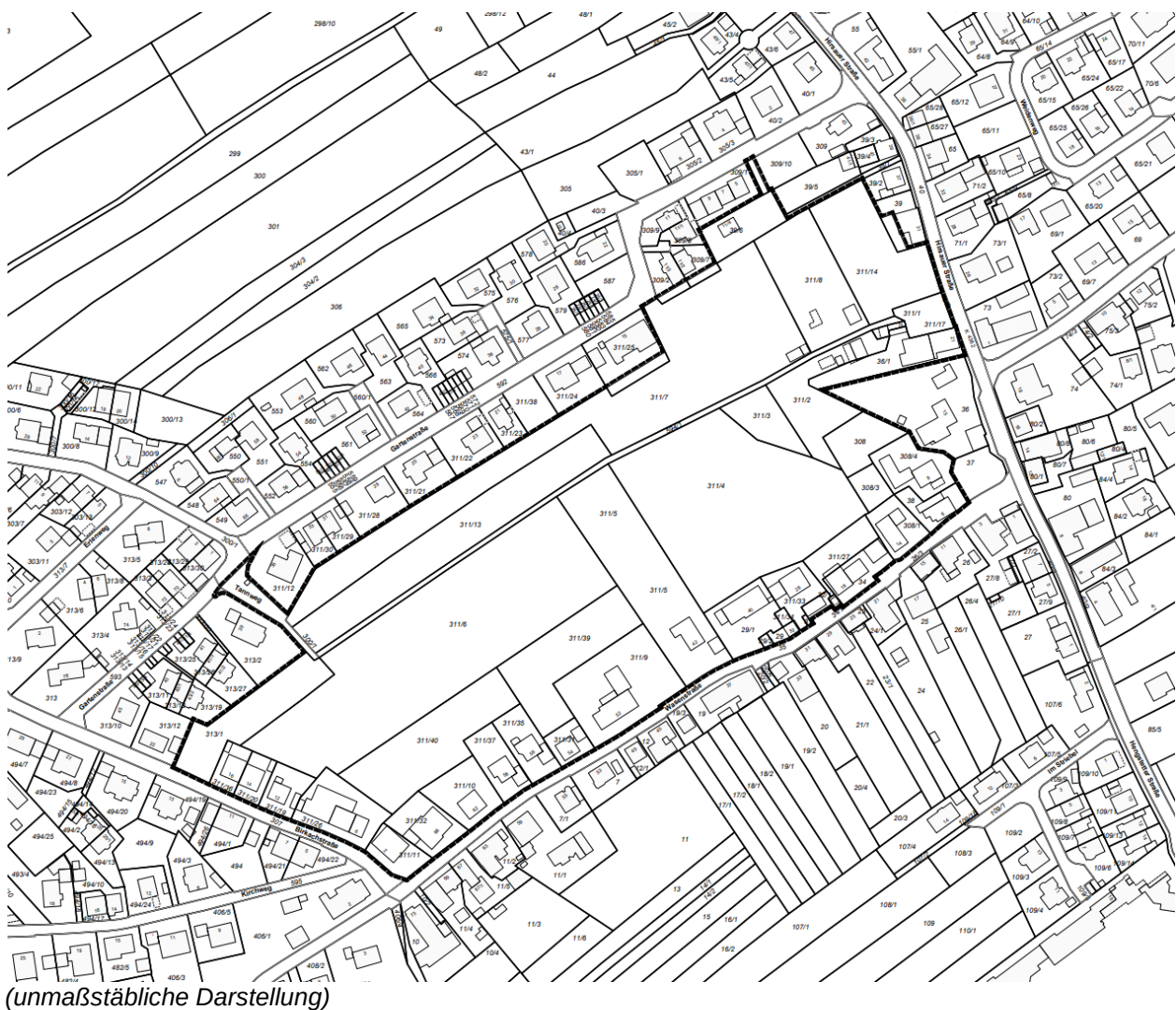
Der ca. 6,1 ha große Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und umfasst die Flurstücke Nr. 39/6, 311/14, 311/8, 311/7, 311/13, 594/1, 311/1, 311/17, 36/1, 311/2, 311/3, 311/4, 311/5, 311/6, 313/1, 311/36, 311/20, 311/19, 311/26, 311/11, 311/32, 311/40, 311/10, 311/37, 311/35, 311/39, 311/31, 311/9, 29, 29/1, 29/2, 311/34, 311/33, 32/1, 34/1, 34, 311/27, 308/1, 38, 308/3, 308/4, 308, 31 sowie teilweise die Flurstücke Nr. 39, 309/10 und 593.

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Althengstetter Ortsteils Ottenbronn und wird von allen Seiten durch bestehende Wohnbebauung begrenzt. Im Nordwesten verläuft hinter der angrenzenden Häuserreihe die Gartenstraße, im Nordosten die Hirsauer Straße (K 4362), im Südosten die Wasenstraße und im Südwesten die Birkachstraße.

Bisher wird das gesamte Plangebiet von Ackerparzellen mit Streuobstbestand geprägt. Die Grundstücke sind teilweise in Privatbesitz, einige Grundstücke sind bereits im Besitz der Gemeinde Althengstett.

Das Gelände fällt innerhalb des Plangebiets von Südwesten Richtung Nordosten kontinuierlich von ca. 544 m auf ca. 531 m ü. NN.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans zum Aufstellungsbeschluss in der Fassung vom 30.09.2026. Auf den nachfolgend zur Orientierung veröffentlichten Kartenausschnitt wird hingewiesen.



Verfahrensart und Baurecht

Bei dem für eine Neubebauung vorgesehenen Hauptteil des Plangebiet handelt es sich wegen der unbebauten zusammenhängenden Fläche, die vollständig von Bestandsbebauung umgeben ist, um eine sogenannte Außenbereichsinsel im Innenbereich.

Der angrenzende Bestand innerhalb des bestehenden Straßenblocks zwischen Hirsauer Straße, Wasenstraße, Gartenstraße und Birkachstraße wird, sofern er sich auf Flächen im bisher unbeplanten Innenbereich befindet und einer Realisierung der durch den Bebauungsplan ausgedrückten Planungsziele zugänglich ist, in den Bebauungsplan aufgenommen. Weitere Teilflächen entlang der Gartenstraße sind nicht Bestandteil des Geltungsbereichs, weil sie im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Birkenäcker“ liegen. Kleinere Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden überplant, sofern sie für die städtebauliche Neuordnung, z.B. für die Erschließung des Neubaugebiets, notwendig sind.

Die Flächen im Blockinnern für das geplante Neubaugebiet liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Aufgrund der Größe der zusammenhängenden Brachflächen liegen sie auch nicht im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Es fehlt daher die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des erarbeiteten städtebaulichen Konzepts.

Um die planungsrechtliche Grundlage für die geplante städtebauliche Entwicklung und den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan ist im zweistufigen Regelverfahren aufzustellen. Dies bedeutet, dass eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB mit Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß § 2 a BauGB erstellt werden muss, sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchzuführen ist.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

Der Öffentlichkeit wird im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Vorentwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung wird gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit

vom 12.10.2026 bis einschließlich 13.11.2026

auf der Internetseite der Gemeinde Althengstett unter folgendem Link veröffentlicht:

<https://www.althengstett.de/Wirtschaft-Bauen-Wohnen/Bauen-Wohnen/Bauleitplanung/Oeffentlichkeitsbeteiligung>

Zusätzlich liegen die Unterlagen für die o.g. Dauer des Beteiligungszeitraums im Rathaus Althengstett, 1. Obergeschoss (im Flur des Bauamts), Simmozheimer Straße 16, 75382 Althengstett während der üblichen Dienstzeiten zur öffentlichen Einsicht aus:

Montag: 08:00 – 12:00 Uhr,
Dienstag: 08:00 – 12:00 Uhr und 14:00 – 18:30 Uhr,
Mittwoch: Geschlossen,
Donnerstag: 08:00 – 12:00 Uhr und 14:00 – 16:00 Uhr,
Freitag: 08:00 – 12:00 Uhr.

Bestandteile der ausgelegten Unterlagen sind:

- Zeichnerischer Teil (in der Fassung vom 30.09.2026)
- Textteil inkl. bauplanungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Hinweise und Begründung (in der Fassung vom 30.09.2026)
- Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanz - Zwischenstandsbericht (in der Fassung vom 01.09.2026)
- Fachgutachterlicher Beitrag zum Antrag auf Ausnahme zur Umwandlung von Streuobst – Zwischenstandsbericht (in der Fassung vom 01.09.2026)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (in der Fassung vom 31.10.2025)
- Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen / Luftbildauswertung (in der Fassung vom 10.09.2020)
- Schalltechnische Stellungnahme (in der Fassung vom 26.08.2020)
- Baugrund- und abfalltechnische Untersuchungen (in der Fassung vom 30.06.2022)

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können gegenüber der Gemeindeverwaltung Althengstett Stellungnahmen elektronisch an die folgende E-Mail-Adresse übermittelt werden: bauamt@althengstett.de

Bei Bedarf können Stellungnahmen auch auf anderem Wege abgegeben werden (z.B. schriftlich oder mündlich zur Niederschrift). Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften unberücksichtigt bleiben.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Bearbeitung des Anliegens bei Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern personenbezogene Daten wie Vor- und Familienname sowie die Anschrift (ggf. auch E-Mail und Telefonnummer, sofern angegeben) und die vorgebrachten Informationen auf Grundlage von § 4 Landesdatenschutzgesetz gespeichert werden.

Die vorgebrachten Informationen werden dem Gemeinderat anonymisiert zur Entscheidungsfindung vorgelegt.

Althengstett, 09.10.2026

gez.
Rüdiger Klahm
Bürgermeister