GEMEINDE ALTHEIM
Alb-Donau-Kreis

Sitzungsvorlage

Sachbearbeitung/Amt	Datum	Sitzungsform	TOP
Hauptamt / BM	29.04.2025	ÖFFENTLICH	4

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet östlicher Ortsrand“ zur Änderung/Ergänzung Planentwurf und erneute öffentliche Auslegung

Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag mit grundsätzlicher Information

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 04.03.2021 den Beschluss für das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan “Gewerbegebiet östlicher Ortsrand“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst. Mit dem Aufstellungsverfahren sollen für die Gemeinde Altheim gewerbliche Bauflächen für den örtlichen Bedarf entwickelt werden.

Ein erster Bebauungsplanentwurf wurde in der öffentlichen Sitzung am 15.12.2022 beraten und der Entwurfsbeschluss gefasst. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.01. - 03.02.2023.

Im Rahmen der Auslegung sind Stellungnahmen eingegangen, die Ergänzungen und Änderungen des Planentwurfs erforderlich machten. Die Ergänzung des Planentwurfs zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen und Festsetzungsanpassungen zum Immissions-schutz, beschlossen am 19.09.2023, führte zu einer erneuten Auslegung vom 09.10.2023 bis 17.11.2023.

Eine Konkretisierung der Vorhabenplanung unter Berücksichtigung der schallbegrenzenden Festsetzungen durch Emissionskontingente führte zu erneuten Planänderungen mit dem Ziel einer besseren Ausnutzbarkeit der östlichen Teilfläche. Der Gemeinderat hat die geänderte Planung mit Stand vom 08.03.2024 am 19.03.2024 gebilligt und wiederum eine erneute Auslegung beschlossen. Diese erfolgte dann vom 08.04.2024 – 10.05.2024.

Im Rahmen dieser Beteiligung sind Stellungnahmen eingegangen, für die in beigefügter Tabelle Abwägungsvorschläge formuliert sind. Aus den Stellungnahmen ergibt sich der Vorschlag, die Überbaubarkeit der östlichen Fläche wiederum zu reduzieren und die Eingrünung zu stärken.

Zudem wurde die Vorhabenplanung durch den Vorhabenträger weiter konkretisiert und ein Bebauungskonzept entwickelt, das zwischenzeitlich mit Fachdiensten im Landratsamt abgestimmt werden konnte. Die Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche im östlichen Gebietsteil steht der Planung nicht entgegen.

Schließlich hat sich für eine angemessene Bewertung der Erschließungskosten und zukünftigen Beitragserhebung ergeben, dass die Festsetzung eine Geschossflächenzahl

GFZ notwendig ist. Diese Geschossflächenzahl GFZ ist im ergänzten Planentwurf nun festgesetzt.

Diese Änderungen und Ergänzungen des Planentwurfs machen die erneute Entwurfsberatung und -billigung erforderlich. Zudem ist bei einer zustimmenden Beschlussfassung eine erneute Veröffentlichung und Auslegung der aktuellen Planunterlagen erforderlich.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

Der ergänzte und geänderte Planstand zum Bebauungsplanentwurf vom 17.04.2025 wird in der Sitzung erläutert. Erneute Änderungen und Ergänzungen sind im Textteil und Begründung grün markiert; der Umweltbericht und die Fachgutachten bleiben unverändert. Auf die Sitzungsvorlagen (TOP 8/ 19.09.2023 und TOP3/ 19.03.2024) nebst Anlagen wird verweisen, die erneut zur Auslegung kommen.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten des Bauleitplanungsverfahren trägt initial die Gemeinde und werden entsprechend Satzung und entsprechender gesetzlicher Vorgaben auf die Vorhabenträger/ Grundstückspreise umgelegt.

Frühere Behandlungen des Beratungsgegenstands

04.03.2021: Aufstellungsbeschluss

15.12.2022: erster Entwurfsbeschluss

19.09.2023: Planänderung, erneuter Entwurfsbeschluss

19.03.2024: Planänderung, erneuter Entwurfsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. **Der ergänzte und geänderte Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet östlicher Ortsrand“ zusammen mit den zum Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 17.04.2025 wird gebilligt.**
2. **Es wird beschlossen, den Entwurf der geänderten und ergänzten Planung erneut zu veröffentlichen und die öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Frist der Beteiligung wird entsprechend § 4a Abs. 3 Satz 3 angemessen verkürzt (mindestens 15 Tage).**

Befangenheit*

J. Wetzel

* Bei den hier aufgeführten Mitgliedern des Gemeinderats besteht dem Kenntnisstand der Verwaltung nach ein Hinweis auf Befangenheit nach §18 GemO. Tatsächlich liegt es in der Verantwortung des ehrenamtlich Tätigen, Tatbestände, die eine Befangenheit begründen können,

nach §18 Abs. 4 Satz 1 selbstständig anzuzeigen oder zu verneinen. In Zweifelsfällen, insbesondere, wenn der Betroffene das Vorliegen von Befangenheitsgründen bestreitet, entscheidet der Gemeinderat. (VwV GemO)

Anlagen

Bebauungsplanentwurf bestehend aus:

- Anlage 1: Tabelle mit Abwägungsvorschlägen, Stand 17.04.2025
- Anlage 2: Planzeichnung, Stand 17.04.2025
- Anlage 3: Textteil, Stand 17.04.2025
- Anlage 4: Begründung, Stand 17.04.2025
  Die Unterlagen zur Umweltplanung sind gegenüber früheren Ständen nur redaktionell angepasst.