



Sitzungsvorlage

Sachbearbeitung/Amt	Datum	Sitzungsform	TOP
Hauptamt/ BM	29.04.2025	ÖFFENTLICH	3

Beratungsgegenstand

Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen/Altheim 2015 mit Teilfortschreibung 2021 auf der Gemarkung Altheim:

- a) 2. Änderung der landwirtschaftlichen Fläche auf den Flurstücken 367, 368 und Teilfläche 369 zur geplanten Gewerbefläche, in Altheim
- b) 6. Änderung der landwirtschaftlichen Fläche auf den Flurstücken 926/3, 926/4, 926/5, 926/6, 926/7, 926/8, 926/9, 926/10, 926/11, 926/12, 926/13, 926/14, 926/15, 889/1 und auf Teilflächen der Flurstücke 315 und 900/23 in Altheim, zur Erweiterung der geplanten Sonderbaufläche Agri-Photovoltaik Kohlplattenhau, in Altheim
- c) 7. Änderung der
 - landwirtschaftlichen Fläche auf einer Teilfläche des Flurstücks 244 (Schulstraße) zu geplanter Wohnbaufläche, in Altheim
 - landwirtschaftlichen Fläche auf einer Teilfläche des Flurstücks 328 (Forchenweg) zu geplanter Mischbaufläche, in Altheim
 - bisherigen geplanten Wohnbaufläche auf Teilflächen der Flurstücke 331, 331/1, 332 und 333/1 sowie Teilflächen 334/1 und 334/2 zu landwirtschaftlichen Flächen (Herausnahme), in Altheim

Sachvortrag mit grundsätzlicher Information

Zu a): Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet östlicher Ortsrand" entwickelt die Gemeinde derzeit gewerbliche Bauflächen. Der überwiegende Planbereich ist durch die 1. Teilfortschreibung im FNP als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der Planbereich reicht nach Osten in einen bisherigen Bergabbaubereich, der im FNP mit dem Rekultivierungsziel landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist. Zudem ist im derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan eine Erschließungsoption nach Osten berücksichtigt, um die östlich angrenzenden Flächen entsprechend zu entwickeln. Mit einer Flächennutzungsplanänderung soll der bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Bereich zukünftig als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden, um die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Altheim langfristig zu sichern.



Der gemeinsame Ausschuss hat auf Empfehlungsbeschluss des Gemeinderats Altheim am 28.11.2023 das Änderungsverfahren als 2. Änderung durch Beschlussfassung eingeleitet.

Die frühzeitige Beteiligung wurde in der Zeit vom 08.04.2024 – 17.05.2024 durchgeführt. Mit Hinweisen aus der Beteiligung und auf Grundlage der Konkretisierung der Planung auf Ebene des Bebauungsplans kann der Planentwurf zur 2. Änderung erstellt werden.

Zu b): Eine von der Freyberg'schen Forstverwaltung und den Stadtwerken Heidenheim gegründete Projektgesellschaft plant auf den Flurstücken 926/3, 926/4, 926/5, 926/6, 926/7, 926/8, 926/9, 926/10, 926/11, 926/12, 926/13, 926/14, 926/15, 889/1 und auf Teilflächen der Flurstücke 315 und 900/23 im Gewann Kohlplattenhau auf der Gemarkung der Gemeinde Altheim die Erweiterung der aktuell im Bauleitplanverfahren befindlichen 1. Änderung „Sonderbaufläche Agri-Photovoltaik Kohlplattenhau“.

Da der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim derzeit für den Planbereich landwirtschaftliche Fläche darstellt, ist hier eine punktuelle Änderung erforderlich.

Der gemeinsame Ausschuss hat auf Empfehlungsbeschluss des Gemeinderats Altheim am 16.01.2025 das Änderungsverfahren als 6. Änderung durch Beschlussfassung eingeleitet.

Die frühzeitige Beteiligung wurde in der Zeit vom 17.02.2025 – 11.04.2025 durchgeführt. Mit Hinweisen aus der Beteiligung und durch Konkretisierung der Planung wurde der Planentwurf zur 6. Änderung erstellt.

Zu c): Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Östlicher Ortsrand“ entwickelt die Gemeinde gewerbliche Bauflächen auch für ortsansässige Unternehmen. Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans (siehe unter a)) soll die gewerbliche Entwicklung am östlichen Ortsrand am Standort verfestigt werden. Die angrenzende Nutzung hat eine entsprechende Vorprägung.

Eine Wohnbauentwicklung auf der bisher im Flächennutzungsplan zudem am östlichen Siedlungsrand dargestellten geplanten Wohnbaufläche tritt zur Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte als städtebauliches Entwicklungsziel für die Gemeinde zurück. Die Gemeinde möchte alternativ Arrondierungsflächen der Siedlungsstruktur, für die auch gewisse Umsetzungsperspektiven bestehen, zukünftig im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbauflächen ausweisen.

Hierzu soll ein Flächentausch durch Herausnahme der östlichen Flächen und Neuausweisung durch eine 7. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen.

Der gemeinsame Ausschuss hat auf Empfehlungsbeschluss des Gemeinderats Altheim am 16.01.2025 das Änderungsverfahren als 7. Änderung durch Beschlussfassung eingeleitet.

Die frühzeitige Beteiligung wurde in der Zeit vom 17.02.2025 – 11.04.2025 durchgeführt. Mit Hinweisen aus der Beteiligung und durch Konkretisierung der Planung wurde der Planentwurf zur 7. Änderung erstellt.



Mit entsprechenden Beschlussfassungen durch den gemeinsamen Ausschuss sollen nunmehr die Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung mit dem Planentwurf für alle drei Änderungsverfahren durchgeführt werden.

Für die Verfahrensfortführungen sind Empfehlungsbeschlüsse des Gemeinderates Altheim sowie des Gemeinderates Allmendingen an den gemeinsamen Ausschuss erforderlich.

Kosten und Finanzierung

zu a) Die mit Fortführung des Änderungsverfahrens entstehenden Planungskosten trägt die Gemeinde / Verwaltungsgemeinschaft und können über spätere Erschließungskosten der Gebietsentwicklung zugeordnet werden.

zu b) Planungskosten, Gutachterkosten, Kosten für Rechtsberatung der Gemeinde Altheim sowie Kosten zur zivilrechtlichen Absicherung trägt der/die Vorhabenträger. Dies ist in einem Städtebaulichen Vertrag I geregelt. Die Gemeinde Altheim trägt die Kosten aus resultierender Verwaltungstätigkeit.

zu c) Die durch das Änderungsverfahren entstehenden Planungskosten trägt die Gemeinde / Verwaltungsgemeinschaft und können über spätere Erschließungskosten der Gebietsentwicklung zugeordnet werden.

Frühere Behandlungen des Beratungsgegenstands

Beratung und Empfehlung an den gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft über die Verfahrenseinleitungen und frühzeitige Beteiligungen zur 2. Änderung am 14.11.2023 sowie zur 6. und 7. Änderung am 10.12.2024

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat empfiehlt dem gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim zu beschließen, die Verfahren zur

a) 2. Änderung des Flächennutzungsplans 2015 (in Kraft getreten am 02. November 2001) mit Teilfortschreibung 2021 (in Kraft getreten am 19.03.2021), mit der Billigung der jeweiligen Planentwürfe und den Beschlüssen zur Durchführung der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fortzuführen. Die Planunterlagen werden in das Internet eingestellt und die Auslegung durchgeführt.

b) 6. Änderung des Flächennutzungsplans 2015 (in Kraft getreten am 02. November 2001) mit Teilfortschreibung 2021 (in Kraft getreten am 19.03.2021), mit der Billigung der jeweiligen Planentwürfe und den Beschlüssen zur Durchführung der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

fortzuführen. Die Planunterlagen werden in das Internet eingestellt und die Auslegung durchgeführt.

c) 7. Änderung des Flächennutzungsplans 2015 (in Kraft getreten am 02. November 2001) mit Teilfortschreibung 2021 (in Kraft getreten am 19.03.2021), mit der Billigung der jeweiligen Planentwürfe und den Beschlüssen zur Durchführung der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fortzuführen. Die Planunterlagen werden in das Internet eingestellt und die Auslegung durchgeführt.

Befangenheit*

Zu a) –

Zu b) **Tanja Haibt, Michael Rommel**

Zu c) –

* 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

- **Zur 2. Änderung:**
 - Anlage a.1: Tabelle der Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen, Stand 17.04.2025
 - Anlage a.2: Entwurf der Planzeichnung zur 2. Änderung, Stand 17.04.2025
 - Anlage a.3: Entwurf der Begründung, Stand 17.04.2025
- **Zur 6. Änderung:**
 - Anlage b.1: Tabelle der Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen, Stand 17.04.2025
 - Anlage b.2: Entwurf der Planzeichnung zur 2. Änderung, Stand 17.04.2025
 - Anlage b.3: Entwurf der Begründung, Stand 17.04.2025
 - Anlage b.4: Entwurf des Umweltberichts, Stand 17.04.2025
- **Zur 7. Änderung:**
 - Anlage c.1: Tabelle der Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen, Stand 17.04.2025
 - Anlage c.2: Entwurf der Planzeichnung zur 2. Änderung, Stand 17.04.2025
 - Anlage c.3: Entwurf der Begründung, Stand 17.04.2025
 - Anlage c.4: Entwurf des Umweltberichts, Stand 17.04.2025