



Sitzungsvorlage

Sachbearbeitung/Amt	Datum	Sitzungsform	TOP
Hauptamt/Planungsbüro	17.03.2026	ÖFFENTLICH	3

Beratungsgegenstand

- 1. Änderung des Bebauungsplans „Beim Altheimer Schloss“, 2. Änderung. Beratung über den Planentwurf und zur Beteiligung des Entwurfs - Beschlussfassung**

Sachvortrag mit grundsätzlicher Information

Der Bebauungsplan "Beim Altheimer Schloss" wurde am 19.12.2008 rechtsverbindlich und bildet die planungs- und bauordnungsrechtliche Grundlage der Gebietsentwicklung. Im Jahr 2021 erfolgte eine erste Änderung der Örtlichen Bauvorschriften zur Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen.

Mit der Gebietsentwicklung konnte in zentraler Ortslage attraktiver Wohnraum geschaffen werden und im Sinne der Eigenentwicklung Angebote an Bauinteressierte gemacht werden. Zugleich ist die Baugebietenentwicklung ein wertvoller Beitrag zur vorrangigen Innenentwicklung entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde.

Bei den bereits 2008 für die ländliche Gemeinde eher kleinen Grundstücksgrößen stößt der Versiegelungsgrad unter Anrechnung aller baulichen Anlagen heutiger Anforderungen an die festgesetzten Grenzen. Diese waren mit einer GRZ von 0,3 damals unterhalb der damaligen Obergrenzen und heutigen Orientierungswerte um 25% unterschritten. Das Ziel einer angemessenen Grundstücksausnutzung ist Anlass und Erfordernis die Grundstücksflächenzahl zeitgemäß anzupassen. Anlass für das Änderungsverfahren gibt weiter konkret ein nicht-störender Gewerbebetrieb (Vorhaben-trägerin) im Plangebiet, der einen Bedarf für Entwicklungsmöglichkeiten in Bezug auf die bauliche Nutzung hat. Dieser trägt auch die Kosten des Verfahrens, siehe unten.

Eine Verbesserung der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke wird durch eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,4 erreicht. Zudem wird über eine ergänzende Festsetzung für die Anrechenbarkeit von (Neben-) Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO der mögliche Versiegelungsgrad weiter erhöht.

Diese so genannte GRZ II kann bis zu 0,8 ausgenutzt werden.

Die zusätzliche Erhöhung der GRZ II ermöglicht eine geordnete Unterbringung von Nebenanlagen und gewährleistet eine Berücksichtigung des gestiegenen Bedarfs an Nebenanlagen wie beispielsweise Fahrradabstellplätzen, größere Garagen, Carports usw. So können auf dem Baugrundstück selbst zusätzliche Stellplätze entstehen, um



den ruhenden Verkehr von den öffentlichen Straßen auf die privaten Grundstücke zu verlagern.

Dies wirkt sich nicht auf die GRZ I, also die überbaute Grundfläche der Hauptgebäude aus und hat damit nur geringe Auswirkungen auf die städtebauliche Dichte, die räumliche Wirkung und damit kaum Einfluss auf das dörfliche Erscheinungsbild und den Gebietscharakter.

Gleichzeitig wird das Ziel einer angemessenen Grundstücksausnutzung erreicht.

Die im Rahmen des Baugesetzbuchs i.V. mit Baunutzungsverordnung im geänderten Bebauungsplan ermöglichte Ausnutzung lässt keine städtebaulichen negativen Auswirkungen oder nachbarschaftsschützende Konflikte erwarten.

Im Sinne einer zukunftsfähigen Bestandsentwicklung ist die Bebauungsplanänderung als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Bebauungsplanverfahren möglich.

Kosten und Finanzierung

Kosten für Planung und Verwaltung werden durch die Vorhabenträgerin mit konkretem Bedarf zur erweiterten baulichen Nutzung im Plangebiet getragen. Für den konkreten Bedarf wird von der Vorhabenträgerin zudem eine Infrastrukturpauschale entrichtet. Ein entsprechender Städtebaulicher Vertrag wurde mit der Gemeinde Altheim geschlossen.

Frühere Behandlungen des Beratungsgegenstands

-

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Bebauungsplans "Beim Altheimer Schloss, 1. Änderung" in Bezug auf die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung als Bebauungsplan „Beim Altheimer Schloss, 2. Änderung“. Das Änderungsverfahren erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.
2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf der Änderung der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung mit Planteil, Textteil und Begründung in der Fassung vom 06.03.2026 und beschließt die Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Behörden und TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Befangenheit*

-



* 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

- Anlage 1: Textentwurf der Neufassung der Textlichen Festsetzungen 1.2 vom 06.03.2026
- Anlage 2: Entwurf der Planzeichnung und Entwurf der Begründung vom 06.03.2026