

Sitzungsvorlage

Sachbearbeitung/Amt	Datum	Sitzungsform	TOP
Hauptamt	21.07.2026	ÖFFENTLICH	2

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet östlicher Ortsrand“; Abtrennung eines Teilbereichs zum Geltungsbereich Bebauungsplan „Gewerbegebiet östlicher Ortsrand – TEIL I – Verkehrserschließung“, Behandlung der Stellungnahmen zur letzten Beteiligungsphase und Abwägung, Satzungsbeschluss über den TEIL I

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.

Für den östlichen Gemeindeanschluss der Braas- und Schwenkstraße an die Kreisstraße K7422 bestehen seit längerer Zeit Planungen seitens des Landkreises, diesen Anschluss neu und damit sicherer zu gestalten. Über den Bebauungsplan wird der neue Verkehrsknotenpunkt von der K 7422 planungsrechtlich gesichert. Es erfolgt eine Neuansbindung der Braas- und Schwenkstraße und eine neue Anbindung zur Erschließung des geplanten Gewerbegebietes. Der Umgriff für die abgestimmte Neuordnung des Knotens wurde bereits zum Planvorentwurf in den Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplans mit aufgenommen und auch nach den Beteiligungsphasen unverändert beibehalten.

Mit den Planungszielen als Vorentwurf erfolgte eine frühzeitige Beteiligung in der Zeit vom 17.05.2021 bis 18.06.2021. Der Planentwurf des Bebauungsplans wurde am 15.12.2022 vom Gemeinderat gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Diese erfolgte mit Frist vom 02.01.2023 bis 03.02.2023. Die Ergänzung des Planentwurfs zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen und Festsetzungsanpassungen zum Immissionsschutz, beschlossen am 19.09.2023 führte zu einer erneuten Auslegung vom 09.10.2023 bis 17.11.2023. Seit diesem Verfahrensschritt verblieb die Darstellung und Festsetzungen zur Verkehrserschließung unverändert auf dem ausgeplanten und genehmigungsfähigen Planstand.

Um im Plangebiet eine adäquate Gewerbegebietsnutzung zu ermöglichen wurde ein erneut geänderter Planentwurf erstellt, der die Zulässigkeit der überbaubaren Grundstücksflächen auch für den östlichen Planbereich eröffnet. 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 bis 10.05.2024.

Eine geänderte Planung aus April 2025 konkretisiert sodann die Festsetzungsziele u.a. zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der baulichen Nutzung durch Aufnahme einer Geschossflächenzahl GFZ. Mit diesem Planentwurf wurde wiederum eine Beteiligung vom 02.06.2025 bis 04.07.2025 durchgeführt. Zu diesem Planstand erfolgte keine Änderung mehr.

Nachdem das Aufstellungsverfahren für den Gesamtbereich bereits inhaltlich konkretisiert wurde und durch mehrmalige Veröffentlichung der Planung und Entwurfsauslegung im Aufstellungsverfahren die städtebaulichen Ziele festgelegt sind, soll der Planbereich nunmehr aufgeteilt und der Teilbereich für die Neuordnung des Verkehrsanschlusses an der Kreisstraße K 7422 in die Ortslage (Braas- und Schwenkstraße) und nachfolgende Verkehrserschließung des geplanten Gewerbegebiets in einen eigenen Geltungsbereich abgetrennt und als Bebauungsplan "Gewerbegebiet östlicher Ortsrand – Teil I – Verkehrserschließung" zunächst zum Satzungsbeschluss geführt werden. Zum Geltungsbereich "Teil I – Verkehrserschließung" werden aufgrund fehlender Erforderlichkeit keine örtlichen Bauvorschriften aufgestellt. Der Bebauungsplan TEIL I soll sodann zur Rechtskraft gebracht werden, um die genehmigungsreife Planung unter Zuhilfenahme der bewilligten Förderung umzusetzen.

Zur Realisierung des neuen Verkehrsanschlusses ist die Inanspruchnahme von Teilflächen der Flurstücke Nr. 329/1 und 329/2 erforderlich, die bisher gewerblich genutzt sind, jedoch das dort bestehende Unternehmen auf neue Gewerbeflächen des Gesamtgeltungsbereichs umsiedelt. Die Planung ist insoweit abgestimmt und in Realisierungsabschnitten umsetzbar.

Die aus dem Gesamtgeltungsbereich zu entwickelnden Gewerbegebietsflächen sollen nachfolgend wiederum in zwei Teilbereichen fortgeführt werden. Es ist beabsichtigt, vom abgetrennten Geltungsbereich den westlichen Bereich als Teil II für die Gewerbegebietsflächen südlich und nördlich des geplanten Erschließungsstichs mit den bisherigen Planinhalten als Angebotsbaugebiet fortzuführen. Der östliche Bereich soll aufgrund eines konkreten Vorhabenbezugs und dessen Anforderungen mit einem 'vorhabenbezogenen Bebauungsplan' als Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP nach § 12 BauGB) überplant werden.

Die oben beschriebene Abtrennung des ersten Teilbereichs für die Verkehrserschließung und die weitere Verfahrensfolge wird gewählt, um den ausgeplanten und durch die Straßenbaubehörde genehmigungsfähigen Verkehrsanschluss zeitnah planungsrechtlich zu sichern, um die Realisierung, auch als Voraussetzung einer geordneten und gesicherten Erschließung des Gewerbegebiets, beginnen zu können.

Für den Geltungsbereich "TEIL I – Verkehrserschließung" sind keine wesentlichen Umweltauswirkungen zu erwarten, da überwiegend bestehende Straßenflächen und angrenzende Gewerbeflächen überplant werden. Naturschutzrechtliche Eingriffe werden erst mit den folgenden Teilen II und III ermöglicht.

Kosten und Finanzierung

--

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

29.04.2025: Planänderung, erneuter Entwurfsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beschließt, den Geltungsbereich gemäß der Abgrenzung in der Planzeichnung Anlage 2 vom Gesamtverfahren abzutrennen (Abtrennungsbeschluss) und das Verfahren für den abgetrennten Geltungsbereich als Bebauungsplan „Gewerbegebiet östlicher Ortsrand – TEIL I – Verkehrserschließung“ fortzuführen.
2. Der Gemeinderat billigt die Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der letzten Beteiligung im Jahr 2025 und beschließt hierüber die Abwägung zwischen den unterschiedlichen Belangen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.
3. Der Gemeinderat billigt die Unterlagen zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet östlicher Ortsrand – TEIL I – Verkehrserschließung“, bestehend aus Planzeichnung, Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen sowie Begründung, jeweils in der Fassung vom 10.07.2026 und fasst den Beschluss über den Bebauungsplan als Satzungsbeschluss.

Befangenheit*

Gemeinderat Wetzell

* 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

Bebauungsplanunterlagen zum Satzungsbeschluss, bestehend aus:

- Anlage 1: Tabelle mit Abwägungsvorschlägen, Stand 10.07.2026
- Anlage 2: Planzeichnung, Stand 10.07.2026
- Anlage 3: Textteil, Stand 10.07.2026
- Anlage 4: Begründung, Stand 10.07.2026

Die Unterlagen zur Umweltplanung behandeln den Gesamtgeltungsbereich und sind gegenüber früheren Ständen nur redaktionell angepasst.