



Sitzungsvorlage

Sachbearbeitung/Amt	Datum	Sitzungsform	TOP
Frau Dietz/Hauptamt	03.11.2026	ÖFFENTLICH	6

Beratungsgegenstand

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet östlicher Ortsrand Teil III – vorhabenbezogener Bebauungsplan“ und Satzungsverfahren über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

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 sollten für einen Gesamtbereich gewerbliche Bauflächen für den örtlichen Bedarf der Gemeinde Altheim entwickelt werden.

Bisher wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

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.

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 konkretisierte 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.

Für den östlichen Gemeindeanschluss der Braas- und Schwenkstraße an die Kreisstraße K7422 bestanden seit längerer Zeit Planungen seitens des Landkreises, diesen Anschluss neu und damit sicherer zu gestalten. Mit dem Bebauungsplan über den Gesamt-geltungsbereich „Gewerbegebiet östlicher Ortsrand“ sollte der neue Verkehrsknotenpunkt von der K 7422 planungsrechtlich und die Erschließung des Gewerbegebiets gesichert werden.

Der Teilbereich für die Neuordnung des Verkehrsanschlusses an der Kreisstraße K 7422 in



die Ortslage (Braas- und Schwenkstraße) und nachfolgende Verkehrserschließung des geplanten Gewerbegebiets wurde durch Beschlussfassung des Gemeinderats am 21.07.2026 in einen eigenen Geltungsbereich abgetrennt und als Bebauungsplan "Gewerbegebiet östlicher Ortsrand – Teil I – Verkehrserschließung" zum Satzungsbeschluss geführt.

Die Satzung über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet östlicher Ortsrand – Teil I – Verkehrserschließung" trat mit Bekanntmachung vom 11.09.2026 in Kraft. Die Umsetzung der Maßnahme ist terminiert.

Die aus dem Gesamtgeltungsbereich zu entwickelnden Gewerbegebietsflächen sollen nun in zwei Teilbereichen fortgeführt werden.

- Der westliche Bereich soll als Teil II für die Gewerbegebietsflächen südlich und nördlich des geplanten Erschließungsstichs mit den bisherigen Planinhalten als Angebotsbebauungsplan aufgestellt werden.
- Mit dem hier vorliegendem Aufstellungsbeschluss soll der östliche Bereich aufgrund eines konkreten Vorhabenbezugs und dessen Anforderungen insbesondere nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG-Genehmigung) mit einem 'vorhabenbezogenen Bebauungsplan' als Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP nach § 12 BauGB) in einem weiteren Verfahren überplant werden.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dient der Standortsicherung beziehungsweise -verlagerung eines bestehenden Betriebs für Erdbewegungen, Abbruch und Transporte. Das Betriebsentwicklungskonzept sieht für das zukünftige Betriebsgelände auf Flurstück 367 u.a. einen Brecherplatz vor. Die Brecheranlage bedarf einer Genehmigung nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG-Genehmigung). Hierzu ist die Planung soweit fortgeschritten, dass diese den Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abbilden kann. Die Regelungen zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden über einen Durchführungsvertrag in Ergänzung beziehungsweise Kombination des aufzustellenden städtebaulichen Vertrags zwischen Vorhabenträger und Gemeinde festgelegt.

Das Erschließungskonzept für den Gesamtbereich des Gewerbegebiets sieht vom neuen Verkehrsknoten von der K 7422 einen Erschließungsstich nach Osten vor. Südlich erfolgt die direkte Zufahrt auf das zukünftige Gelände des Vorhabenträgers. Dieser westliche Gewerbegebietsteil (südliche Teilfläche Flst. 366) wird durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet östlicher Ortsrand Teil II“ überplant.

Der Geltungsbereich des hier aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans "TEIL III" mit einer Geltungsbereichsgröße von ca. 0,8 ha grenzt direkt an den Geltungsbereich "Teil II" und wird im Sinne der Gesamtbetriebsfläche hierüber erschlossen. Die Höhenlage unterhalb der südlich angrenzenden Kreisstraße sowie die zulässigen bzw. erforderlichen baulichen Anlagen (u.a. Lärmschutzwand) werden festgesetzt.

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses werden die Entwurfsunterlagen zur Veröffentlichung mit Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ausgearbeitet und insbesondere auf die schalltechnischen Anforderungen gemeinsam mit dem westlich angrenzenden Bebauungsplan "TEIL II" abgestimmt. Zum Lärmschutz erfolgt weiterhin eine Emissionskontingentierung. Die Vorstellung und Beschlussfassung des Planentwurfs ist in einer folgenden Gemeinderatssitzung geplant.

Von einer frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB kann nach Satz 3 abgesehen



werden, wenn die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind (Nr. 2), was vorliegend bei unveränderten Planungszielen bereits mit der mehrfachen Veröffentlichung und Beteiligung über den Geltungsbereich erfolgte.

Kosten und Finanzierung

--

Frühere Behandlungen des Beratungsgegenstands

Vorverfahren:

04.03.2021: Aufstellungsbeschluss Gesamtgewerbegebietsfläche

15.12.2022: erster Entwurfsbeschluss

19.09.2023: Planänderung, erneuter Entwurfsbeschluss

19.03.2024: Planänderung, erneuter Entwurfsbeschluss

29.04.2025: Planänderung, erneuter Entwurfsbeschluss

21.07.2026: Abtrennung und Satzungsbeschluss TEIL I – Verkehrserschließung

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beschließt, für den Teilbereich III des geplanten Gewerbegebiets gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Sicherung der gewerblichen Entwicklung und Standortsicherung des Antragsstellers in Altheim. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Gewerbegebiet östlicher Ortsrand – Teil III – vorhabenbezogener Bebauungsplan“. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Abgrenzungsplan vom 26.10.2026 (Anlage 1) maßgebend.

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

Bebauungsplanunterlagen zum Aufstellungsbeschluss:

- Anlage 1: Abgrenzungsplan des Geltungsbereichs zur Bebauungsaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet östlicher Ortsrand – Teil III“, Stand vom 26.10.2026