

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Gewerbegebiet Gröningen II"

- a) Erneuter Aufstellungsbeschluss**
- b) Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und der Öffentlichkeit**
- c) Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme**

Gremium	Termin	Votum	Status
Gemeinderat	20.07.2026	Entscheidung	öffentlich

a) Erneuter Aufstellungsbeschluss

Das örtliche Holzbauunternehmen Bauer Holzbau GmbH in Gröningen hat im März 2024 einen Bauantrag zur Errichtung eines Vordaches an eine bestehende Lagerhalle am Brechhausweg in Gröningen beim Landratsamt als Baurechtsbehörde eingereicht. Das Landratsamt hatte daraufhin mitgeteilt, dass sich das geplante Vorhaben im Außenbereich befinde. Aufgrund der bereits in den vergangenen Jahren genehmigten Erweiterungen des Betriebs seien die Möglichkeiten für eine Genehmigung als Außenbereichsvorhaben bereits ausgeschöpft.

In verschiedenen Gesprächen zwischen dem Holzbauunternehmen, der Baurechtsbehörde und der Gemeinde konnte seinerzeit erreicht werden, dass das Landratsamt für das eingereichte Bauvorhaben eine Einzelgenehmigung erteilt hat. Voraussetzung dafür war, dass für das bestehende Areal ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan soll dann auch die bauplanungsrechtliche Grundlage für weitere geplante Vorhaben des Unternehmens sein. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung

am 7. Oktober 2024 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gröningen II“ gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde im Mitteilungsblatt am 11. Oktober 2024 bekanntgemacht.

Die Bauer Holzbau GmbH hat die Planungen und Überlegungen für ihr Betriebsareal seitdem vorangebracht und entwickelt. Bei den Überlegungen hat sich gezeigt, dass von dem gemeindlichen Wegegrundstück Flurstück Nr. 282 im Westen des Areals eine größere Teilfläche als ursprünglich angenommen in die Planungsüberlegungen einbezogenen wird. Daher ist der Abgrenzungsbereich geringfügig zu erweitern und der Aufstellungsbeschluss entsprechend neu zu fassen.

b) Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB und der Behörden nach § 4 BauGB

Die Planungen des Holzbauunternehmens wurden zwischenzeitlich vorangebracht und entwickelt. In Abstimmung mit der Gemeinde wurden aus diesen Planungsüberlegungen die Unterlagen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften im Entwurf erarbeitet. Ebenso wurden notwendige Gutachten in Auftrag gegeben. Die notwendigen Untersuchungen für das spezielle artenschutzrechtliche Gutachten wurden 2025 durchgeführt und das Gutachten Anfang dieses Jahres fertiggestellt. Eine Schallprognose ist in Auftrag gegeben und wird derzeit erarbeitet. Auf die beigefügten Unterlagen (Anlagen 1 bis 6) wird verwiesen.

c) Städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. der örtlichen Bauvorschriften erfolgt im Interesse des Vorhabenträgers. Daher sind sämtliche Planungskosten einschließlich weiterer notwendiger Kosten für Gutachten, sonstigen Prüfungen etc. vom Vorhabenträger zu tragen. Gleiches gilt für die innere Erschließung und – soweit notwendig – die äußere Erschließung, einschließlich etwaig notwendiger Untersuchungen, beispielsweise des Baugrunds.

Diese Kostenübernahme wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und der Bauer Holzbau GmbH geregelt und vereinbart.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt:

- a) Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gröningen II“ mit örtlichen Bauvorschriften vom 7. Oktober 2024 wird geändert und erneut gefasst. Maßgebend ist der beigefügte Abgrenzungsplan vom 20. Juli 2026 (Anlage 2). Von der Planung sind folgende Grundstücke auf Gröninger Gemarkung ganz oder teilweise berührt: Flurstück Nr. 124, 124/1, 124/2, 126, 127, 128, 282, 283, 284. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss öffentlich bekanntzumachen.
- b) Den beigefügten Entwürfen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt (Anlagen 1 und 3 bis 6). Ebenso wird der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB zugestimmt.
- c) Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Kostenübernahme zwischen Gemeinde und Vorhabenträger wird zugestimmt. Die Verwaltung wird zum Abschluss des Vertrages ermächtigt.

Anlagen

- Anlage 1 -ö- Plan I
- Anlage 2 -ö- Plan II
- Anlage 3 -ö- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 4 -ö- Schriftteil
- Anlage 5 -ö- Schriftteil Anhang
- Anlage 6 -ö- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung