

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: GR/592/2020

Federführung: Rathaus	Datum: 22.09.2020
Bearbeiter: Jürgen Lauer	Telefon: 07728 648 29

Beratungsfolge

Gemeinderat

06.10.2020

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplanverfahren "Riedwiesen-Nord - 1. Änderung - Antrag der Fraktion Bündnis90/Die Grünen auf Umstellung des Bebauungsplanverfahrens von einer Angebotsplanung in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Sachverhalt:

I. Überblick

Der Gemeinderat Niedereschachs hat am 20.04.2020 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Riedwiesen Nord – 1. Änderung“ gefasst. Grundsätzlich ist das Verfahren nur deshalb notwendig, weil sich das beabsichtigte Vorhaben nach aktueller Rechtsprechung nicht mehr im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Riedwiesen – Nord“, der auf der Fläche ein „normales“ Gewerbegebiet ausweist, darstellen lässt. Ende der 90-Jahre war die Anlage zur Herstellung und Lagerung von Recyclingbaustoffen noch in einem Gewerbegebiet zulässig. In gleicher Sitzung wurde auf Basis des Bebauungsplanentwurfs mit Stand vom 20.04.2020 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 (1) und § 4 BauGB beschlossen. Inhaltlich lag dem Bebauungsplan eine klassische Angebotsplanung zugrunde. Über die vorgelegte Planung bestand weitestgehend Konsens und die Beschlüsse wurden mit großer Mehrheit gefasst. Die Frist der frühzeitigen Beteiligung ist mittlerweile ausgelaufen. Daraufhin sind diverse Stellungnahmen eingegangen, die im weiteren Verlauf des Verfahrens durch den Gemeinderat gegen- und untereinander abzuwägen sind.

II. Antrag der Fraktion Bündnis90/Die Grünen

Im Wesentlichen liegt dem Antrag eine ablehnende Haltung gegenüber den derzeitigen Darstellungen im Bebauungsplanentwurf vom 20.04.2020 zugrunde, welcher ein uneingeschränktes Industriegebiet ausweist. Dieses wäre auch nach einer Aufgabe des beabsichtigten Betriebs dauerhaft rechtskräftig festgesetzt. Im Sinne der Antragsteller vertrage sich dies nicht mit der konzeptionellen Siedlungsentwicklung Fischbachs, welche am Standort ausschließlich ein Gewerbegebiet (GE) mit nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben vorsehen würde. Um ein dauerhaftes Industriegebiet vermeiden zu können, müsse das beabsichtige Vorhaben der Fa. Müller mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verknüpft werden. Die gesamten Darstellungen des Antrags der Fraktion Bündnis90/Die Grünen können dem Schreiben vom 19.07.2020, das als Anlage beigefügt ist, entnommen werden.

III. Stellungnahme der Verwaltung

Grundsätzlich dient die frühzeitige Beteiligung im Zuge von Bebauungsplanverfahren zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Ihr wird dadurch Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die eingehenden Anregungen sind gegeneinander abzuwägen und fließen nach entsprechender Würdigung u.U. in die weitere Planung ein. Im Zuge dessen ist es nicht außergewöhnlich, dass das Gesicht der Planung nach Abfrage über die frühzeitige Beteiligung und entsprechender Abwägung noch geändert wird. Erst dadurch wird der rechtlich bindende Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung mit einem größtmöglichen Maß an Konsens über die Planungsinhalte vorbereitet. Dennoch sind Konflikte im Zuge von Bebauungsplanverfahren generell nicht vollständig zu vermeiden.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat nach wie vor die Aufstellung des Bebauungsplanes mit einer Angebotsplanung. Begründet wird dies wie folgt:

1. Verhinderung einer dauerhaften Ansiedlung von nicht gewollten Industriebetrieben
Die bis dato festgesetzte uneingeschränkte Industriegebietsnutzung wird im weiteren Verfahren in ein eingeschränktes Industriegebiet (Gle) umgewandelt. Zulässig soll darin neben den regulären, nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben nur die beabsichtigte Anlage zur Herstellung und Lagerung von Recyclingbaustoffen zulässig sein. Alle weiteren Betriebe, die sich nur in einem Industriegebiet zulässig sind, werden ausgeschlossen. Somit kann eine dauerhafte Ansiedlung anderer, ungewollter Industriebetriebe zuverlässig verhindert werden.
2. Festsetzungen zur Eindämmung von Emissionen
Sämtliche Einschränkungen, die sich aus den planbegleitenden Gutachten hinsichtlich der Emission von Staub und Lärm ergeben, lassen sich in einer Angebotsplanung genauso restriktiv als Festsetzung formulieren wie im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Hier sind im Wesentlichen die maximal möglichen Brechertage, die Beschränkung der Arbeiten ausschließlich auf den Tagesszeitraum (06:00 Uhr – 22:00 Uhr), die Errichtung einer staubabschirmenden Wand, etc. zu nennen. Somit hat die Verfahrenswahl keinen Einfluss auf die Eindämmung möglicher nachteiliger Auswirkungen, da sie sowohl in der Angebotsplanung, als auch im vorhabenbezogenen Plan identisch sind.
3. Nachfolge nach Betriebsaufgabe der Fa. Müller
Sowohl der Angebotsbebauungsplan, als auch der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan können eine Nachfolgenutzung der Recyclinganlage durch eine andere Firma nicht zuverlässig und rechtssicher verhindern. Während im Angebotsplan die Nutzung generell festgesetzt ist, schafft § 12 (6) BauGB die Voraussetzungen für einen Investorenwechsel, wenn sich dieser an die Regularien des Durchführungsvertrages hält.
Grundsätzlich bestehen die Vorteile der Rückführung von Recyclingbaustoffen in den Wirtschaftskreislauf auch im Zuge des Betriebs der Anlage durch ein Nachfolgeunternehmen weiter.
4. Freiheiten für den Investor
Trotz der auch in der Angebotsplanung vorgenommen Einschränkungen lässt diese dem Investor zumindest noch ein gewisses Maß an Bebauungsmöglichkeiten. Hier geht es im Wesentlichen um geringe Freiheiten z.B. bei der Anordnung der Fahrwege, beim Standort der Brecheranlage, bei der Einrichtung der Lagerflächen, etc. Der Vorhabenbezug, dem ein dezidiert Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde liegen muss, lässt keinen Spielraum, da sich deren Planungsinhalte faktisch auf Bauantragsniveau befinden müssen.

5. Verfahren im Vorhabenbezug zeitintensiver und kostenaufwändiger

Grundsätzlich beansprucht die Abwicklung des Verfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan einen höheren Zeitaufwand, der durch die notwendigen Abstimmungen mit dem Investor, mit der Rechtsaufsicht des Landratsamtes, mit den im Zuge der Erstellung des Durchführungsvertrages einzuschaltenden Juristen, etc. begründet ist. Es ist als gegeben anzusehen, dass ein höherer Zeitaufwand auch deutlich höhere Kosten verursacht. Dies verstärkt sich dadurch noch, dass eine Umstellung im bereits laufenden Verfahren eine nochmalige frühzeitige Beteiligung auslösen würde, die sich zusätzlich erhöhend auf die Verfahrenskosten auswirken würde.

Die Verwaltung vertritt deshalb die Auffassung, dass sich eine rechtssichere Planung, die nicht nur das Interesse des Investors vertritt, sondern die auch die Konflikte mit den angrenzenden Nutzungen lösen kann, durch einen Angebots-Bebauungsplan umsetzen lässt. Diese Meinung wird im Übrigen auch vom zuständigen Baurechtsamt des Landratsamtes, das im Bebauungsplanverfahren angehört wird, ausdrücklich bestätigt.

Darüber hinaus würde die Umstellung auf einen Vorhabenbezug wie beschrieben keine nachhaltigen Vorteile im Zuge der Auswirkungen der Planung liefern, sondern zeit- und kostenintensiver sein.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt über den Sachverhalt.