

Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen

OV Niedereschach

an den

Bürgermeister der Gemeinde Niedereschach
Herrn Martin Ragg



Antrag:

1.

Wir beantragen die Umstellung des Bebauungsplanverfahrens „Riedwiesen Nord – 1. Änderung“ von einem klassischen Bebauungsplan (als Angebotsbebauungsplan) nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB.

2.

Wir beantragen, dass die Kommune sich aufgrund der Komplexität des Sachverhaltes, insbesondere bei der Formulierung des Durchführungsvertrages durch einen Fachjuristen des Verwaltungsrechts beraten lässt und das Verfahren entsprechend begleitet wird.

Begründung:

Derzeit ist im gültigen Bebauungsplan „Riedwiesen Nord“ im Ortsteil Fischbach ein Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungs-Verordnung (BauNVO) festgesetzt.

Das Vorhaben der Firma Müller Team Bau – beabsichtigt ist die Errichtung einer Anlage für die Herstellung und Lagerung von Recyclingbaustoffen sowie Aufbereitung der Baustoffe durch eine entsprechende Brech- und Siebanlage – ist bauplanungsrechtlich im Grundsatz nur in einem Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauGB möglich. Hierauf verweist auch das Landratsamt Schwarzwald-Baar, das bereits durch die vorliegende Bauvoranfrage als Genehmigungsbehörde beteiligt ist. Ein Immissionsgutachten, das sowohl die Lärm- als auch Staubimmissionen auf die benachbarten Nutzungen untersucht hat liegt bereits vor.

Mit der nun beabsichtigten Bebauungsplanänderung im klassischen Verfahren (als Angebotsbebauungsplan) soll die Art der baulichen Nutzung folglich als GI-Gebiet festgesetzt werden.

Über die Ermöglichung der betrieblichen Erweiterung der Firma Müller Team Bau im Ortsteil Fischbach besteht sowohl im Ortschaftsrat Fischbach als auch dem Gemeinderat und allen Fraktionen Konsens.

Allerdings würde in der jetzt verfolgten Form der notwendigen Bebauungsplanänderung als Angebotsplanung auf Dauer ein Industriegebiet in Fischbach entstehen, in dem auch nach einer möglichen Betriebsaufgabe des derzeitigen Betriebs (Firma Müller Team Bau) für sonstige, erheblich störende Betriebe gem. § 9 BauNVO eine planungsrechtliche Zulässigkeit bestünde.

Dies entspricht nicht der konzeptionellen Siedlungsentwicklung im Ortsteil Fischbach, da hier dauerhaft weiterhin ausschließlich ein Gewerbegebiet (GE) zur Aufnahme nicht erheblich störender Betriebe gem. § 8 BauNVO gewollt ist.

Der Ansatz dieses Antrags zielt dagegen darauf ab, eine dauerhafte Schaffung eines Industriegebietes im Ortsteil Fischbach über eine Angebotsplanung zu verhindern, und dennoch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebserweiterung der Firma Müller Team Bau zu ermöglichen.

Das Baugesetzbuch bietet u.a. für solche Fallkonstellationen die Möglichkeit, einen sogenannten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufzustellen.

Der qualitative Unterschied zu einem Angebotsbebauungsplan besteht darin, dass die planungsrechtliche Möglichkeit mit dem konkreten Vorhaben – in diesem Fall der Betriebserweiterung der Firma Müller Team Bau – verknüpft wird, und nur hierfür geschaffen wird. Die Gefahr der Entstehung eines dauerhaften GI-Gebietes im Ortsteil Fischbach ist damit nicht gegeben!

Es bestünde im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sogar die Möglichkeit abweichend von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauVO auf die Festsetzung einer Gebietsart (GI) zu verzichten. Auch ist in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu regeln, dass im Falle seines Entfallens der derzeit gültige Bebauungsplan mit einer GE-Festsetzung wiederauflebt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird ergänzt um den konkreten „Vorhaben- und Erschließungsplan“ des Vorhabenträgers (Firma Müller Team Bau) sowie einen städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB), der weitergehende Regelungen z.B. zu Durchführungsfristen, Planungskostenbeteiligung, Immissionsschutzaspekte und betriebliche Regelungen wie Häufigkeit der Recyclingbrechungen pro Jahr etc. enthält. Das Immissionsschutzgutachten wird Gegenstand der Vorhabenbeschreibung im Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. im Durchführungsvertrag.

Damit wird die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit dezidiert für das Vorhaben geschaffen, welches derzeit beabsichtigt ist.

Dieses Vorgehen würde auch den Wünschen der Bürger von Fischbach, kein dauerhaftes Industriegebiet zu widmen, Rechnung tragen: In der Informationsveranstaltung vom 15.07.2020 in Niedereschach wurde auf Nachfrage, warum kein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt werde, geantwortet, dass man ggf. in der laufenden Angebotsplanung versuchen wolle, das GI als „Baurecht auf Zeit“ nach § 9 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Dieser instrumentelle Ansatz erscheint aus planungsrechtlicher Sicht nicht geeignet:

- erstens handelt es sich nicht um einen „besonderen Fall“, wie der Gesetzgeber fordert;
- zweitens zielt diese gesetzliche Regelung eher auf die befristete Zulassung einer „Zwischennutzung“ ab (z.B. erst eine Landesgartenschau als Zwischennutzung befristet auf zwei Jahre, dann ein Baugebiet als Dauernutzung) und
- drittens müsste das geplante Vorhaben (Brechanlage) dann konkret auf einen endlichen Zeitraum (z.B. 8 Jahre) in seiner Zulässigkeit begrenzt werden. „Der Gesetzgeber spricht von „einem bestimmten Zeitraum“. Das können weder die Gemeinde noch der Vorhabenträger wollen!

Konsequenzen für das laufende B-Plan Verfahren:

1. Der Vorhabenträger beantragt die Einleitung eines vorhabenbezogenen B-Plans nach § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB.
2. Der Gemeinderat beschließt die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Verfahrens (§ 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB) bzw. die Umstellung des bereits eingeleiteten B-Plan-Verfahrens Riedwiesen-Nord 1. Änderung“ in ein vorhabenbezogenes B-Plan-Verfahren.
3. Der Bebauungsplan wird ergänzt um einen Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Abschluss eines Durchführungsvertrages gem. § 12 BauGB.
4. Zur Unterstützung der Gemeinde ist ein fachkundiger Verwaltungsrechtler hinzuzuziehen.
5. Der zwischen Vorhabenträger und Gemeinde geschlossene Durchführungsvertrag ist vor dem Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) in nichtöffentlicher Sitzung durch den Gemeinderat zu beschließen.
6. Im Planaufstellungsverfahren ist bis zum Offenlagebeschluss zu prüfen, ob eine Einhausung der Anlage zur weiteren Eindämmung der Staub- und Lärmbelastung des Vorhabens möglich ist.

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Niedereschach, den 19.07.2020

Oliver Bumann



Michael Kubas



Felix Beck