

## **Erläuterung zu den Tagesordnungspunkten der Sitzung des Gemeinderates am 11.09.2023**

### **Vorlage Nr. GR/090/2023**

#### **Aufstellung des Bebauungsplan „Photovoltaik mit Nebennutzungen“ Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB**

##### **Ausgangssituation, Ziele und Anlass des Planverfahrens**

Seit dem Jahr 2009 betreibt die Fa. Heiss eine Anlage zur Pflanzenanzucht im Gewinn „Vordere Wiese“ auf Gemarkung Emmingen (Standort 1). Die Anlage befindet sich im Außenbereich in etwa 500 m östlicher Entfernung vom südlichen Ortsrand von Emmingen. Da die vormalige Pflanzenaufzucht wirtschaftlich nicht mehr interessant ist, plant die Fa. Heiss den Standort neu bzw. geändert zu nutzen.

Das Umnutzungskonzept der Fa. Heiss sieht auf dem Gelände des 2009 genehmigten Betriebs mit aufgeständerten Pultdächern (nachträglich mit PV Anlage ausgerüstet) eine Grüngut-Kompostieranlage mit Recycling und Verwertung, Lager, Verwaltung, etc. vor.

Nach anfänglicher Diskussion über die Genehmigungsfähigkeit im Außenbereich haben das Landratsamt und das Regierungspräsidium Freiburg signalisiert, das beantragte Vorhaben weitestgehend am geplanten Standort genehmigen zu müssen. Einzig eine Brecheranlage wird kritisch gesehen.

Die Gemeinde und Anwohner sehen das Vorhaben in der Nähe des Neubaugebiets „Bäckerhägle“ sehr kritisch. Sie befürchten Beeinträchtigungen durch Lärm, Geruch und Staub.

In konstruktiver Abstimmung zwischen Kommune und Vorhabenträger hat man sich auf die Suche nach einem Alternativstandort begeben. Eine Voranfrage beim LRA zur Genehmigungsfähigkeit der Grüngut-Kompostierung am Standort „Ober Breitishardt“ (östlich des Gewerbegebiets ‚Hundsrücken‘) wurde durch das LRA positiv gesehen (April 2021). Um die Möglichkeit für diesen alternativen Standort 2 zu schaffen, hat der Vorhabenträger die notwendigen Flächen im „Obere Breitishardt“ bereits erworben. Für diesen Standort 2 wurde ein zweites Baugesuch bzw. immissionsschutzrechtlicher Antrag eingereicht. Die gestellten Nachforderungen des LRA wurden bearbeitet und am 29.11.2022 vollständig nachgereicht. Aktuell liegen dem Vorhabenträger keine Informationen zum Stand der Genehmigung vor, es wird jedoch von einer positiven Genehmigung zum Antrag zum Standort 2 ausgegangen, sofern die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit gegeben ist. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, hat die Gemeinde bereits ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet (laufende Bebauungsplanänderung „Hundsrücken IV“).

Zwischenzeitlich ist die immissionsschutzrechtliche Genehmigung für den Standort 1 überwiegend erteilt. Der Vorhabenträger wird gegen kleine abgelehnte Teile und Nebenbestimmungen Rechtsmittel einreichen. Er wünscht sich die vollständige Realisierung an Standort 1.

Wunsch der Kommune ist es, an Standort 1 überhaupt keine Anlagenteile zu realisieren und die Anlage vollständig an Standort 2 zu verlagern.

Eine zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger vertraglich vereinbarte Kompromisslösung sieht nun vor, einerseits zumindest alle besonders lärm-, geruchs- und staubintensive Anlagenteile an den Standort 2 zu verlagern, und im Gegenzug weniger störende Anlagenteile am Standort 1 zu belassen oder dort zu realisieren. Auf diese Weise soll einerseits kommunalen und öffentlichen Belangen des Immissionsschutzes Rechnung

getragen und gleichzeitig eine angemessene und sinnvolle Folgenutzung des Standortes 1 gesichert werden.

An Standort 2 sollen nach den vertraglichen Vereinbarungen folgende Nutzungen realisiert werden: Kompostierungsanlage, Brecheranlage, Aufbereitung und Mischen von mineralischem Schüttgut, Waage.

### **Bebauungsplan - geplante Nutzungen**

An Standort 1 bzw. im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans sind nach den vertraglichen Vereinbarungen folgende Nutzungen vorgesehen (siehe auch Anlage 3):

Der Anbau an die bestehende Überdachung 1 und deren Umhausung wird wie im genehmigten immissionsschutzrechtlichen Antrag vorgesehen realisiert. Durch die Umhausung der Überdachung 1 entsteht eine geschlossene Halle. Ein Teil dieser Halle wird als Betriebsgebäude (Sozialräume, Sanitäre Einrichtung, Verwaltung, ...) ausgestaltet. Ein Teil der Halle wird als Werkstatt zur Reparatur der betriebseigenen Geräte/Maschinen/Anlagen der Heiss Firmengruppe genutzt. Ein Teil der Halle wird zur Lagerung von Maschinen/Geräte/Anlagen und Material der Heiss Firmengruppe genutzt. Die Ausgestaltung der Überdachung 1 erfolgt gemäß den Bauanträgen im vorliegenden „BlmSchG Antrag Standort 1“.

Die Überdachungen 2 bis 4 werden zur Lagerung von Material und Maschinen/Geräten/Anlagen der Heiss Firmengruppe genutzt.

Die Überdachungen 5 bis 8 werden als Lagerfläche zur Miete angeboten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, als Ersatz für die von der Kommune geplanten Schuppensiedlung auf dem Flurstück 7068, Mietflächen in ähnlicher Gesamtgröße auf den Flurstücken 7229, 7230, 7231, 7232 zu beantragen und bei Genehmigung zu realisieren. Hierzu werden die vorhandenen Überdachungen 5 bis 8 als einfache Unterstellfläche und teilweise als umhaute Boxen zur Miete angeboten. Die umhaute Boxen werden sukzessive nach Bedarf ausgebaut/umgesetzt. Der Vorhabenträger wird die Schuppen sowohl an private Personen als auch an gewerbetreibende Betriebe zu ortsüblichen Konditionen vermieten.

Die zur Miete vorgesehenen Flächen/Boxen befinden sich ausnahmslos unter der bereits bestehenden Dachfläche innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes. Auf die Ausweisung und Erschließung der angrenzend geplanten Schuppensiedlung durch die Gemeinde kann damit verzichtet werden. Eine zusätzliche Versiegelung durch neue Schuppen oder neue Infrastruktur ist nicht erforderlich. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für die Schuppensiedlung wird vermieden.

Entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen, sollen im Bereich der Mietflächen/Boxen grundsätzlich nur Nutzungen zugelassen werden, „wie sie auch in einem dörflichen Wohngebiet zulässig wären. Dies können Unterstellmöglichkeiten für Boote oder Wohnwagen sein. Ebenso ist es möglich, gewerbliche Lagerflächen für z. B. einen Getränkehandel anzubieten. (...) Ausgeschlossen sind Nutzungen, die ein hohes Verkehrsaufkommen erwarten lassen. Insbesondere sind keine Verkaufsgeschäfte zulässig.“ Die zulässigen Nutzungen sind im Zuge der Planaufstellung noch näher zu definieren und festzulegen.

### **Bebauungsplanverfahren**

Der Standort 1 ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Sonderbaufläche Photovoltaik“ dargestellt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Nebennutzungen zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Ausweisung als zweckgebundenes Sondergebiet für „Photovoltaik mit Nebennutzungen“ vorgesehen.

Die Planaufstellung erfolgt im sog. ‚Regelverfahren‘ einschließlich Umweltprüfung und Eingriffs-/Kompensationsbilanz, wobei hierbei die bisherigen Untersuchungen und Ausgleichsmaßnahmen aus der ursprünglichen Genehmigungsplanung berücksichtigt werden.

Der rd. 3,9 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Wesentlichen das Betriebsgelände der Fa. Heiss. Zudem werden im Norden und Süden öffentliche Wegeflächen (anteilig) einbezogen, um bereits festgelegte Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan zu sichern.

### **Weiteres Verfahren**

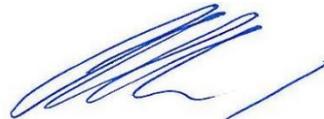
Nach Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat werden zunächst die weiteren Vorbereitungen und Abstimmungen mit Behörden durchgeführt, sodass ein Planentwurf mit Umweltbericht zur Beratung in Gemeinderat vorgelegt und im Winterhalbjahr die frühzeitige Auslegung und Behördenbeteiligung durchgeführt werden kann.

### **Beschlussfassungsvorschläge:**

Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens einschließlich Örtlicher Bauvorschriften „Photovoltaik mit Nebennutzungen“ für den im Lageplan (Anlage 1) dargestellten räumlichen Geltungsbereich.



Joachim Löffler  
Bürgermeister



Patrick Allweiler  
Hauptamtsleiter