

**Erläuterung zu den Tagesordnungspunkten der Sitzung des Gemeinderates am
08.04.2024**

Vorlage Nr. GR/042/2024

**Bebauungsplan „Photovoltaik mit Nebennutzungen,,,
- Billigung des Vorentwurfs des Bebauungsplans und Beschluss zur frühzeitigen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.**

Ziele und Anlass des Bebauungsplanverfahrens

Der Gemeinderat hat am 11.09.2023 den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Photovoltaik mit Nebennutzungen“ gefasst.

Durch das Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Nutzung des bestehenden Betriebsgeländes der Firma Heiss Landschaftsbau im Gewann „Vordere Wiese“ auf Gemarkung Emmingen geschaffen werden.

Seit dem Jahr 2009 betreibt die Fa. Heiss am Standort eine Baumschule sowie einen Landschaftsbaubetrieb. Die Anlage befindet sich im Außenbereich südöstlich von Emmingen in etwa 250 m östlicher Entfernung vom Wohngebiet „Bäckerhäggle“.

Da sich der ursprünglich genehmigte Baumschulbetrieb mit nachgezogener Nutzung unter aufgeständerten Solardächern (nachträglich mit PV Anlage ausgerüstet) nicht bewährt hat, plant der Vorhabenträger eine Umnutzung des Standortes. Ein Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung für eine geplante Grüngut-Kompostieranlage mit begleitenden Nutzungen (Recycling, Verwertung, Lager, Verwaltung, etc.) wurde zwischenzeitlich durch das Landratsamt genehmigt.

Da dieses Vorhaben in der Nähe des Wohngebietes „Bäckerhäggle“ von der Gemeinde und den Anwohnern sehr kritisch gesehen wird, wurde ein Alternativstandort im Osten des Industriegebiets „Hundsrücken“ ausgemacht. Ein zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abgeschlossener städtebaulicher Vertrag sieht vor, zumindest alle besonders lärm-, geruchs- und staubintensiven Anlagenteile am Standort 2 (Hundsrücken) zu realisieren (Kompostierungsanlage, Brecheranlage, Aufbereitung und Mischen von mineralischem Schüttgut u.A.).

Am bestehenden Standort 1 „Vordere Wiese“ in Verbindung mit den bestehenden PV-Dachanlagen, sollen weniger störende Anlagenteile belassen oder dort realisiert werden (Lagerflächen, Betriebsgebäude mit Verwaltung, Maschinenhalle mit Werkstatt u.A.).

Auf diese Weise soll einerseits kommunalen und öffentlichen Belangen des Immissionsschutzes Rechnung getragen und gleichzeitig eine tragfähige weitere Nutzung des bestehenden Standortes 1 (Vordere Wiese) ermöglicht werden.

Neben der Nutzung durch die Firmengruppe Heiss, sollen auf dem rd. 3,5 ha großen Gelände die vier südlichen der insgesamt acht PV-Überdachungen als Lagerflächen zur Miete angeboten werden. Damit entsteht ein Ersatz für die von der Gemeinde Emmingen-Liptingen geplante Schuppensiedlung auf dem östlich angrenzenden Flurstück 7068. Ein weiterer Flächenverbrauch und die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für die Schuppensiedlung kann damit vermieden werden.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren und die geplante Ausweisung des Standortes als Sondergebiet mit der Zweckbindung ‚Photovoltaik mit Nebennutzungen‘ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung des Standortes „Vordere Wiese“ schaffen.

Grundzüge des Bebauungsplans / wesentliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan liegt ein zwischen Gemeinde und Vorhabenträger vereinbartes Nutzungskonzept zu Grunde, das eine Gliederung des Gebietes in drei Bereiche vorsieht.

Sondergebiet (SO) „Photovoltaik mit Nebennutzungen“

Die gesamte Baufläche wird entsprechend der bestehenden Nutzung durch großflächige PV-Dachanlagen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik mit Nebennutzungen“ ausgewiesen.

Innerhalb der Baufelder SO-1; SO-2; SO-3 sind zudem folgende weitergehenden Nutzungen vorgesehen:

Baufeld SO-1:

Durch die Umhausung und Erweiterung der Halle 1 entsteht ein Verwaltungsgebäude und 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 genutzt. Ein Teil der Halle wird zur Lagerung von Maschinen/Geräte/Anlagen und Material der Heiss Firmengruppe genutzt.

Ausdrücklich nicht zugelassen sind folgende Nutzungen, die u. A. am Alternativstandort „Hundsrücken“ angesiedelt werden sollen: Anlagen zur Kompostierung von Grüngut; Brecheranlagen für mineralische Baustoffe; Aufbereitung und Mischen von mineralischem Schüttgut; Verkaufsstätten, Einzelhandel und andere Nutzungen, die ein hohes Verkehrsaufkommen erwarten lassen.

Baufeld SO-2:

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

Baufeld SO-3:

Die südlichen Überdachungen 5 bis 8 werden als Lagerfläche zur Miete angeboten für private und gewerbliche Zwecke, wie:

- Unterbringung von Material, Geräten, Maschinen, Brennholzlager u.Ä.
- Unterstellmöglichkeiten für Wohnwagen, Wohnmobile, Boote und andere Fahrzeuge,
- Lagerflächen für gewerbliche Zwecke unter der Voraussetzung, dass dadurch kein Kundenverkehr generiert wird.

Die weiteren Festsetzungen und Bauvorschriften ergeben sich im Detail aus den Anlagen und werden in der Sitzung erläutert.

Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Kompensationsbilanz erstellt (Anlage: Umweltbericht - Eberhard Landschaftsarchitekten, Konstanz).

Nach der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ergibt sich durch die Nutzungsänderung für den Standort ein geringer Ausgleichsbedarf vom rd. 900 Ökopunkten, der durch eigene Maßnahmen bzw. Ökopunkte des Vorhabenträger ausgeglichen werden soll.

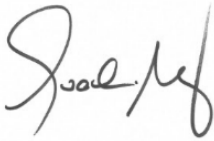
In Bezug auf den Artenschutz sind aufgrund der fehlenden geeigneten Habitatstrukturen keine Nachweise streng geschützter Arten erfolgt. Insofern treten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auf.

Weiterer Planungsablauf

Nach der Zustimmung des Gemeinderates zum Vorentwurf des Bebauungsplans, wird zeitnah die frühzeitige öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Beschlussfassungsvorschläge:

1. Dem Vorentwurf des Bebauungsplans „Photovoltaik mit Nebennutzungen“ nebst örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.



Joachim Löffler
Bürgermeister



Patrick Allweiler
Hauptamtsleiter