

**Erläuterung zu den Tagesordnungspunkten der Sitzung des Gemeinderates am  
11.11.2024**

**Vorlage Nr. GR/143/2024**

**Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaik, Garten- und Landschaftsbau und  
Schuppengebiet,, in Emmingen  
- Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss**

**Anlagen:**

- (1) Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) vom 28.10.2024
- (2) Planungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) vom 28.10.2024
- (3) Begründung vom 28.10.2024
- (4) Umweltbericht vom 17.09.2024
- (5) Abwägungsvorlage (Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung) vom 28.10.2024

**Ziele und Anlass des Bebauungsplanverfahrens**

Der Gemeinderat Emmingen-Liptingen hat in öffentlicher Sitzung am 11.09.2023 den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans mit der ursprünglichen Bezeichnung „Sondergebiet Photovoltaik mit Nebennutzungen“ gefasst.

Durch das Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung und Nutzung des bestehenden Betriebsgeländes der Firmengruppe Heiss im Gewann ‚Vordere Wiesen‘ geschaffen werden. Vorgesehen ist weiterhin die kombinierte Nutzung des Standortes zur Gewinnung von Solarenergie (Photovoltaik) und als Betriebsgelände für den Garten- und Landschaftsbaubetrieb. 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.

Mit Beschlussfassung am 08.04.2024 hat der Gemeinderat dem Vorentwurf des Bebauungsplans zugestimmt und beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchzuführen.

**Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die eingegangenen Stellungnahmen sind der als Anlage beigefügten Zusammenstellung mit Abwägungsempfehlungen (Anlage 7) zu entnehmen.

Aus der **Öffentlichkeitsbeteiligung** nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die von **Behörden und Trägern öffentlicher Belange** eingegangenen Hinweise und Anregungen (vgl. Abwägungsvorlage, Anlage 5) wurden im fortgeschriebenen Planentwurf soweit möglich und erforderlich berücksichtigt.

Eine wesentliche Planänderung ergibt sich durch die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg (Referat 21: Baurecht, Raumordnung – vgl. Abwägungsvorlage Ziff. 2). Von der Behörde zunächst geäußerte Bedenken gegen das geplante Nutzungskonzept und die ursprünglich festgesetzte Zweckbestimmung des Sondergebiets konnten im Rahmen eines gemeinsamen Ortstermins geklärt werden. Nach Inaugenscheinnahme der bereits bestehenden und genehmigten Nutzung des Areals, bestehen seitens der Behörde gegen die vorgesehene Nutzungsintensivierung keine raumordnerischen Bedenken mehr.

Der Bebauungsplan wurde entsprechend den Ergebnissen des Ortstermins überarbeitet. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes wird für die geplante Mehrfachnutzung als „Photovoltaik, Garten- und Landschaftsbau und Schuppengebiet“ festgesetzt.

Um die die Voraussetzungen für den Bebauungsplan und die geplanten Nutzungen zu schaffen, wird eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans durch die VG Tuttlingen erforderlich. Die bisherige Sonderbaufläche „Photovoltaikanlage“ soll mit der neuen Zweckbestimmung „SO Photovoltaik, Garten- und Landschaftsbau und Schuppengebiet“ dargestellt werden. Die im FNP ausgewiesene Schuppensiedlung soll herausgenommen werden, da diese Nutzung innerhalb der Sonderbaufläche „Photovoltaik, Garten- und Landschaftsbau und Schuppengebiet“ untergebracht wird. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch den Gemeinsamen Ausschuss der VG Tuttlingen in der Sitzung am 17.10.2024 gefasst.

Aufgrund der weiteren Stellungnahmen ergaben sich nur geringfügige Ergänzungen und Präzisierungen der Festsetzungen sowie Ergänzungen von Hinweisen im Bebauungsplan.

Der Umweltbericht und die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz wurde entsprechend den Hinweisen der Naturschutzbehörde und des Wasserwirtschaftsamtes überarbeitet (vgl. Abwägungsvorlage Ziff. 1.5ff und 1.6ff). In der Gesamtbilanz nach Ökopunkten ergibt sich nun ein erhöhtes Defizit von 35.321 Ökopunkten. Beabsichtigt ist eine Kompensation durch das firmeneigene Ökokonto der Fa. Heiss.

### **Weiteres Verfahren**

Nach Zustimmung des Gemeinderates zum Entwurf des Bebauungsplans, wird die zweite öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung und parallel dazu die frühzeitige Beteiligung zur FNP-Änderung durch die VG Tuttlingen durchgeführt.

Soweit sich aus der Beteiligung keine unerwarteten Widersprüche und Verzögerungen ergeben kann das Planverfahren voraussichtlich im ersten Halbjahr 2025 abgeschlossen werden.

### **Beschlussfassungsvorschläge:**

1. Den Abwägungsempfehlungen zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (Anlage 5) wird zugestimmt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans nebst Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 28.10.2024 wird zugestimmt.
3. Der Gemeinderat beschließt die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.



Florian Kienzler  
Bürgermeister



Patrick Allweiler  
Hauptamtsleiter