

Markt Weiler-Simmerberg Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Firma Schmid" sowie 12. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit Büro Sieber, Lindau (B)
09.10.2018

1 Abwägung zu den Themengebieten aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.1.1	Entwicklung und Fortgang der Planung	Die Fa. Schmid plant eine Erweiterung ihres bestehenden Betriebes. Der entsprechende Grundstückserwerb hierfür fand bereits 2014/2015 statt. Das entsprechende Verfahren zur Bauleitplanung für die Erweiterung des bestehenden Betriebes wurde am 19.03.2018 eingeleitet. Am 26.04.2018 fand ein Termin zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt, bei dem die Fragen aus der Öffentlichkeit beantwortet werden konnten. Sofern im Rahmen der Abwägungsentscheidung durch den Marktgemeinderates des Marktes Weiler-Simmerberg die Billigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen wird, erfolgt die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, während welcher Gelegenheit zur Stellungnahme besteht. Nach einem möglichen Verfahrensabschluss in Rahmen der Abwägungsentscheidung des Marktgemeinderates wird von der Fa. Schmid mit einer Bauzeit von etwa 1,5 Jahren gerechnet, so dass je nach konkretem Baubeginn das Vorhaben in ca. 3-5 Jahren fertiggestellt wäre.
1.1.2	Planungserfordernis	Die Fa. Schmid trägt zur Förderung der lokalen Wirtschaft bei und stellt mittel- und langfristig Arbeitsplätze in Weiler-Simmerberg sicher. Das nahe Einzugsgebiet und die gute Infrastruktur bieten die Möglichkeit, von kurzen Arbeitswegen von Wohn- zu Arbeitsort zu profitieren. Durch die gute wirtschaftliche Lage und dem Wachstum der Firma "Schmid" plant das Unternehmen nun die Erweiterung seiner Betriebsflächen. Diese soll neben dem Erhalt auch der Schaffung neuer Arbeitsplätze dienen.
1.1.3	Parkplatzsituation	Die Situierung der insgesamt ca. 90 Stellplätze muss auf Grund der beschränkten Platzverhältnisse im östlichen Bereich des Plangebietes erfolgen. Um Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung zu minimieren, wird der betriebliche Verkehr vom Besucherverkehr getrennt (die Anlieferung der LKWs erfolgt über eine Umfahrung des neu geplanten Gebäudes: eine Durchfahrt durch die Gebäude ist auf Grund der Höhenlage nicht möglich). Des Weiteren erfolgt eine Bauweise der Stellplätze in den Hang hinein, so dass diese ca. 4,50 m tiefer liegen als die Fläche im Osten sowie eine entsprechende Eingrünung des Parkplatzes, welche auch bereits vom Landratsamt gefordert war und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan inklusive Pflanzliste festgesetzt ist. Durch die Bauweise in den Hang wird über die Eingrünung hinaus erreicht, dass der Standort der Stellplätze wie eine Tiefgarage wirkt,

		auch die zur Umfahrung gezwungene LKW verschwinden hinter dem Hang. Die Versiegelung der Fläche wird auf das Notwendige beschränkt werden, dies ist auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend festgesetzt: für Stellplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig.
1.1.4	Gebäudehöhe	Das neu geplante Gebäude wird niedriger als das Bestandsgebäude sein. Das Bestandsgebäude hat an der Oberkante der Attika eine Höhe von 747,10 m ü. NN und ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einer Höhe von 748,00 m ü. NN planungsrechtlich gesichert. Die geplante Erweiterung ist mit einer Höhe von 746,00 m ü. NN im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, wobei die geringfügige Abweichung zum Vorhaben- und Erschließungsplan von knapp 0,70 m auf etwaigen Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidenden Abweichungen im Rahmen der Bauausführung beruht.
1.1.5	Immissionsschutz	Der Besorgnis von Immissionsbelästigungen insbesondere durch die Umfahrung mit Lkw, den Zeitraum der Lkw-Fahrten, Rückwärtsfahrten von Lkw und folglich "Piepsen" kann mit der entsprechenden schalltechnischen Untersuchung entgegengetreten werden. Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung werden die Gewerbelärm-Immissionen des Bestandes und der geplanten Erweiterung der Fa. Schmid ermittelt und gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zu Schutz gegen Lärm) bewertet. In diesem Zusammenhang ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte an allen maßgeblichen Einwirkorten tagsüber und nachts eingehalten werden. Um dies sicherzustellen, werden lärmschutztechnische Bestimmungen vorgeschlagen. Diese werden als Festsetzung im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingearbeitet und somit planungsrechtlich gesichert. In den lärmschutztechnischen Bestimmungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird festgesetzt, dass maximal eine Lkw-Fahrbewegung pro Nachtstunde (d.h. eine Anfahrt oder eine Abfahrt) zulässig ist. Weiter wird festgesetzt, dass Türen, Tore und Fenster der Betriebshallen im Nachtzeitraum geschlossen zu halten sind. Für die Einhaltung der genannten Vorgaben ist die Fa. Schmid abschließend verantwortlich, bei Verstößen können im Rahmen der Bauaufsicht entsprechende Maßnahmen ergriffen werden. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den Einwirkorten auf der Fl.-Nr. 172/6 wird zudem durch die Umsetzung einer aktiven Lärmschutz-Maßnahme (Lärmschutzwand) sichergestellt. Darüber hinaus ist die Fa. Schmid im Rahmen ihrer Betreiberpflichten zu jedem Zeitpunkt dazu angehalten, eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte an allen maßgeblichen Einwirkorten zu gewährleisten. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die mit dem Rückwärtsfahren von Lkw verbundenen Geräuscheinwirkungen ("Piepsen") künftig nicht mehr in Erscheinung treten werden, da durch die Wendemöglichkeit ein Rückwärtsfahren der Lkw nicht mehr erforderlich ist.
1.1.6	Planungsinstrument	Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient der Sicherstellung, dass nur konkret diese Erweiterung des Betriebs der Fa. Schmid zulässig ist. Andere Entwicklungen in diesem Gebiet sind planungsrechtlich ausgeschlossen, hierfür wäre die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig, welche nur im formalisierten Verfahren gemäß dem Baugesetzbuch erfolgen kann und zwingend eine Beteiligung der Öffent-

		lichkeit mit Gelegenheit zur Stellungnahme und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfordert. Würde stattdessen ein "Angebotsbebauungsplan" mit einer Gebietseinstufung nach der Baunutzungsverordnung aufgestellt (z.B. mit der Zweckbestimmung "Gewerbegebiet"), wäre diese Zweckgebundenheit nicht gewährleistet. Es wären weitergehende Nutzungen, auch z.B. im Schichtbetrieb, möglich. Auch könnten die Vorgaben zum Immissionsschutz nicht wie in der vorliegenden Form (auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten) bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.
1.1.7	Umweltauswirkungen und Ausgleich	Auf Grund der firmeninternen Produktionsabläufe wird über die Kamine lediglich Wasserdampf ausgestoßen, so dass hierüber nicht mit schädlichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist. Der für den Flächenverbrauch erforderliche Ausgleich wird entsprechend den einschlägigen Richtlinien ermittelt und mit den Fachbehörden abgestimmt. Die Zuordnung der vorgesehenen Flächen erfolgt über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und wird von der Fa. Schmid als Verursacherin des Eingriffes umgesetzt.
1.1.8	Flächennutzungsplanänderung	Hinsichtlich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes hat es in der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit keine expliziten Einwendungen gegeben.

2 Beschlüsse zum Verfahren

- 2.1 Der Marktgemeinderat des Marktes Weiler-Simmerberg macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zu eigen.
- 2.2 Der Marktgemeinderat des Marktes Weiler-Simmerberg billigt den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Firma Schmid" in der Fassung vom 30.11.2018. Mit diesem Entwurf sind die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
- 2.3 Der Marktgemeinderat des Marktes Weiler-Simmerberg billigt den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Firma Schmid" in der Fassung vom 30.11.2018 mit folgenden Änderungen:

-

-

Dieser so geänderte Entwurf erhält das Fassungsdatum vom Mit diesem Entwurf sind die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Markt Weiler-Simmerberg, den

3 Anlagen

- 3.1 Ergebnisvermerk zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 26.04.2018