# Gemeinde Iffezheim - Beschlussvorlage

**TOP:** **1.2**
**Vorlage Nr.:** 871/2018
**Aktenzeichen**:
**Fachbereich:** Hauptamt
**Vorlage vom:** 29.08.2018

| **Beratungsfolge** | **Termin** | |
|---|---|---|
| Gemeinderat | 10.09.2018 | |

**Gegenstand der Vorlage**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften "Erweiterung Industriegebiet"; Abwägung zur Offenlage und Beschlussfassung zur erneuten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (erneute Offenlage des geänderten Planentwurfs)**

**Beschlussvorschlag:**

**Der Gemeinderat nimmt die ihm vorliegende Beschlussempfehlung der Verwaltung zu den in der Offenlage eingegangenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit sowie die damit einhergehenden Änderungen des Planentwurfs zur Kenntnis und beschließt die Anregungen entsprechend der Stellungnahme des beauftragten Planungsbüros Gerhardt.Stadtplaner.Architekten (neu Schöffler.Stadtplaner.Architekten) zu berücksichtigen bzw. zurückzuweisen.**

**Ferner beschließt der Gemeinderat eine erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit der Maßgabe, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die hierfür erforderliche Anhörungsfrist wird angemessen verkürzt und auf zwei Wochen festgesetzt.**

| **Beratungsergebnis:** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **einstimmig** | **mit Stimmenmehrheit** | **Anzahl JA** | **Anzahl NEIN** | **Anzahl Enthaltungen** | **Laut Beschlussvorschlag** | **Abweichender Beschlussvorschlag** |
| ☐ | ☐ | | | | ☐ | ☐ |

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Iffezheim hat zuletzt in seiner öffentlichen Sitzung am 11.09.2017 nach erfolgter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der „Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung“ des Planentwurfs und der „Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange“ beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und die örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung Industriegebiet“ öffentlich auszulegen. Zum Sachverhalt wird in diesem Zusammenhang an dieser Stelle auf die bisherigen Beratungs- und Beschlussempfehlungen verwiesen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte sodann in der Zeit vom 09.10.2017 bis einschließlich 09.11.2017 im Rathaus der Gemeinde Iffezheim. Darüber hinaus konnte der Planentwurf auch auf der Homepage der Gemeinde Iffezheim eingesehen werden. Die öffentliche Bekanntmachung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung Industriegebiet“ erfolgte im Gemeindeanzeiger der Gemeinde Iffezheim vom 29.09.2017. Parallel zu der Auslegung wurden zudem die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Zwischenzeitlich ist die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Unterrichtung der Nachbarkommunen nach § 2 Abs. 2 BauGB ordnungsgemäß durchgeführt worden und abgeschlossen. Die hierbei vorgebrachten Anregungen und Einwände sind in der als Anlage beigefügten Synopse des Büros Gerhardt.Stadtplaner.Architekten (neu aufgrund Geschäftsübergabe: Schöffler.Stadtplaner.Architekten) dargestellt und können dieser entsprechend entnommen werden.

Insbesondere seitens der Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Offenlage diverse und im bisherigen Verfahren nicht erwähnte neue Forderungen in Bezug auf forst-, naturschutz- und umweltrechtliche Belange angeführt.

Die Klärung dieser Punkte machten nochmalige intensive und zahlreiche Abstimmungen mit den einzelnen Fachbehörden und beauftragten Planungsbüros erforderlich, in welcher die erneute Verzögerung des Bebauungsplanverfahrens begründet ist. Insbesondere im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen/CEF-Maßnahmen, hier in erster Linie bei der Ausweisung der Feldlerchenfenster und den damit zusammenhängenden Verträgen mit den betroffenen Landwirten sowie dem abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vertrag mussten weitere

Forderungen seitens der Behörden eingearbeitet und berücksichtigt werden (z.B. Sicherung der Maßnahme durch ein sog. „Pfand-Grundstück“ der Gemeinde). In diesem Zusammenhang mussten auch die Ausführungen und Bestimmungen im Umweltbericht und in Folge in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden.

Inzwischen sind durch vielfache Gespräche alle genannten Punkte abgestimmt und es konnte entsprechende Einigung mit den Behörden erzielt werden, sodass nunmehr der nächste Schritt des Bebauungsplanverfahrens eingeleitet werden kann.

Vor dem Hintergrund der erfolgten Änderungen scheint es der Verwaltung nach Rücksprache mit dem beauftragten Büro Gerhardt.Stadtplaner.Architekten (neu Schöffler.Stadtplaner.Architekten) sinnvoll, den Entwurf des gegenständlichen Bebauungsplanes vor dem endgültigen Satzungsbeschluss gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist ein Bebauungsplan erneut auszulegen und die Stellungnahmen erneut einzuholen, wenn der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 geändert oder ergänzt wird. Hierbei kann die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt werden.

Neben den bereits erwähnten Änderungen, ergeben sich zum bisherigen Planentwurf insbesondere folgende Änderungen im Textteil des Bebauungsplanes:

- <u>Zu Punkt 1.3 Unzulässige Nutzungen im Teilbereich 1:</u>
  Ergänzt wurde hier das Verbot der Einrichtung von sogenannten Boardinghäuser oder Gästezimmern.

- <u>Zu Punkt 7.3 Entwässerung:</u>
  Der Absatz wir durch den Zusatz ergänzt, dass nach Abstimmung mit dem Landratsamt das Niederschlagswasser von wenig frequentierten Hofflächen ggf. auch einer Versickerung zugeführt werden kann. Jedoch bedarf die Versickerung von Niederschlagswasser in Gewerbegebieten immer einer wasserrechtlichen Genehmigung.

- <u>Zu Punkt 7.4 CEF-Maßnahme Zauneidechsen und Dorngrasmücke:</u>
  Gemäß dem Umweltbericht erfolgte hier eine Anpassung von „Steinriegel“ in „Wurzelstubbenlager“ und „Reisighaufen“. Zudem wird ergänzt, dass die Flächen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind.

- Zu Punkt 7.4.2 Bauzeiten und Ökologische Baubegleitung:
  Die Anforderungen wurden dahingehend ergänzt, dass die derzeitigen Habitatstrukturen der Feldlerche (komplettes Planungsgebiet) erst beseitigt werden dürfen, wenn spätestens im darauffolgenden Frühjahr die neuen Habitate (Lerchenfenster) angelegt werden (CEF-Maßnahme). Zusätzlich werden nun auch die Habitatstrukturen der Dorngrasmücke berücksichtigt. Ferner wird aufgeführt, dass mind. 3 Wochen vor der Baufeldfreimachung und nur von Mitte März bis Mitte April oder von Mitte August bis Mitte Oktober eine Vergrämung der Zauneidechsen durch das Entfernen von Versteckplätzen und eine Mahd mit Abräumen des Mähgutes vorzunehmen ist. Die Ersatzhabitate sind vor der Vergrämung funktionstüchtig herzustellen. Ein Nachweis über die Herstellung der Fläche (Kurzbericht mit Fotodokumentation) ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Durchführung der Vergrämung unaufgefordert vorzulegen. Ebenso wurden Ergänzungen zum Schutz der Zauneidechsenhabitate vorgenommen.

- Zu Punkt 7.5.1 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken:
  Der Absatz wird durch den Verweis auf eine angemessene Bewässerung zur Sicherstellung der Entwicklung der Bäume ergänzt.

- Zu Punkt 7.7.1 Externe Maßnahmen:
  Anpassung der Flurstücksnummern und der Baumsorten gemäß dem überarbeiteten Umweltbericht, Anhang 5.

- Zu Teil C Örtliche Bauvorschriften:
  Geringfügige Ergänzung der Vorschriften zur Gestaltung und Anordnung von indirekt beleuchteten Werbeanlagen. Diese dürfen bei einem Mindestabstand von 20 m an die L 75 lediglich am Ort der eigenen Leistung aufgestellt werden. Des Weiteren haben neben Werbeanlagen nun auch Fahnen mit Bild- und Textinhalten einen Mindestabstand von 40 m zur L 75 einzuhalten.

Hinsichtlich dem zeichnerischem Teil hat sich folgende maßgebliche Änderung ergeben:

Das bisherige Leitungsrecht zwischen Plangebiet und bestehendem Industriegebiet war für die erforderlichen Leitungsführungen teils über den neu zu bildenden Gewerbegrundstücken, teilweise über Privatgrundstücken im bestehenden Industriegebiet festgesetzt gewesen. Da das bei der Neuaufteilung der Grundstücke im Plangebiet noch berücksichtigt werden kann und um eine Verbindung aus dem Plangebiet zum bestehenden Wirtschaftsweg zu schaffen,

wird in diesem Abschnitt jetzt eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt unter der die Leitungen auch verlegt werden können. Südlich des bestehenden Wirtschaftswegs wird die Fortführungen der erforderlichen Leitungen weiterhin gemäß den getroffenen Absprachen mit den privaten Grundstückseigentümern auf deren Flächen über ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde und den Leitungsträgern zu sichern.

Aufgrund der dargestellten Änderungen beziehungsweise Ergänzungen im Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung Industriegebiet“ in der bisherigen Fassung ist aus Sicht der Verwaltung daher eine erneute Offenlage und somit eine erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich, wonach Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.
Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden, weshalb die Verwaltung daher vorschlägt, diese Frist auf 2 Wochen festzusetzen.

Vertreter des Büros Gerhardt.Stadtplaner.Architekten (neu Schöffler.Stadtplaner.Architekten) sowie des Ing.-Büros Wald + Corbe werden an der Sitzung teilnehmen, die entsprechenden Änderungen nochmals im Detail vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

**Anlagenverzeichnis:**

- Bebauungsplan (schriftlicher Teil) mit örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung Industriegebiet“ und gemeinsamer Begründung in der Fassung vom 28.08.2018
- Abwägungs-Synopse zu den Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit aus der Offenlage
- Zeichnerischer Teil – Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung Industriegebiet“
- Entwurf öffentlich-rechtlicher Vertrag
- Umweltbericht in der Fassung vom 28.08.2018 und Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung bzw. Faunistische Bestandserfassung/Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand 08.08.2017 und April 2012/November 2012)

Auf einen erneuten Versand der nachfolgend aufgeführten und unverändert gebliebenen Unterlagen/Gutachten wird aufgrund des Umfangs verzichtet. Diese liegen dem Gemeinderat bereits vor. Hierzu werden auf die Beratungsvorlage Nr. 668/2017 und die dazugehörigen Unterlagen zur Sitzung des Gemeinderates vom 11.09.2017 verwiesen.

- Geruchstechnisches Gutachten (Stand Mai 2012)
- Schalltechnisches Gutachten (Stand Mai 2017)
- Verkehrstechnisches Gutachten (Stand August 2012)
- Geotechnisches Gutachten (Stand 05.03.2014)
- Erläuterungsbericht Entwässerung (Vorplanung)