

Gemeinde Iffezheim - Beschlussvorlage

TOP: 1.4
Vorlage Nr.: 909/2018
Aktenzeichen: 725.10L100
Fachbereich: Hauptamt
Vorlage vom: 25.10.2018

| Beratungsfolge | Termin | |
|----------------|------------|--|
| Gemeinderat | 19.11.2018 | |

Gegenstand der Vorlage

Aufstellung Bebauungsplan "Erweiterung Sondergebiet Forlenhof" mit örtlichen Bauvorschriften

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt

- a) die Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Sondergebiet Forlenhof“ mit örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung Sondergebiet Forlenhof“ nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Der Geltungsbereich und damit das Plangebiet umfasst insgesamt fünf Grundstücke (Flst.-Nr. 5996, 5995, 5994, 5992/1, 5991). Die Kosten für das gesamte Bebauungsplanverfahren sind seitens des Vorhabenträgers zu tragen.

- b) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie die Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.

| Beratungsergebnis: | | | | | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------|----------------|------------------------|----------------------------|------------------------------------|
| einstimmig | mit Stimmenmehrheit | Anzahl JA | Anzahl NEIN | Anzahl Enthaltungen | Laut Beschlussvorschlag | Abweichender Beschlussvorschlag |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Sachverhalt:

Bereits im vergangenen Jahr wurde das Biokraftwerk der Südbadischen Kompostierungs- und Verwertungsgesellschaft mbH (SKV) auf dem Forlenhof in Iffezheim durch die Eggersmann-Gruppe aus Marienfeld (Ostwestfalen) aufgekauft. Der Name SKV bleibt jedoch weiterhin bestehen. Die Eggersmann-Gruppe, die bereits unter anderem Kompostwerke inklusive Biogasanlagen in Gütersloh und Nieheim betreibt, plant nunmehr die Modernisierung und Erweiterung der bestehenden Kompostiertunnel an der Biokompostanlage Iffezheim. Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen sind die Umsetzung eines neuen Lüftungskonzeptes mit Einsatz eines sauren Wäschers sowie die Errichtung und den Betrieb eines neuen Biofilters als Ersatz für die beiden vorhandenen Biofilter. Neben der Einrichtung einer Kompostlagerfläche ist insbesondere auch die Umstellung auf ein geschlossenes Rottetunnelsystem vorgesehen.

Der im Landkreis Rastatt anfallende Bioabfall wird bislang in dem Kompostwerk nördlich des „Forlenhofs“ verwertet. Südwestlich daran schließt eine Grüngutkompostierung sowie der landwirtschaftliche Betrieb „Jakob“ mit einer Rinder- und Mastschweinehaltung und einer Biogasanlage an. Im Jahr 2013 wurde im Zuge einer beabsichtigten Vergrößerung der Kapazitäten bereits der rechtsgültige Bebauungsplan („Sondergebiet Forlenhof“) aufgestellt, der den Bestand und die Erweiterung planungsrechtlich gesichert und geordnet hat. Die Gemengelage aus landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung war zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits in Teilen im Sinne des § 35 BauGB nicht mehr als „privilegiert“ anzusehen und erforderte zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Festsetzung als „Sonstiges Sondergebiets“ gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung *Landwirtschaft und Kompostverwertung*.

Aufgrund des steigenden Bioabfallvolumens und der künftigen, angedachten Mitabwicklung des Kompostes aus Teilen des Landkreises Karlsruhe soll die bestehende Fermentations- und Kompostanlage nunmehr ertüchtigt und nochmals erweitert werden. Das geschieht durch den Anbau einer Halle mit 7 zusätzlichen Rottetunneln und angrenzendem Lagerplatz für Fertigkompost außerhalb des Gebietes des derzeit gültigen Bebauungsplanes. Dadurch wird die Kapazität der Anlage von 18.000 auf bis zu ca. 70.000 t/Jahr Bio- und Grünabfall erhöht. Mit dem Ziel, die Rotteführung zu verbessern, die Wasserentfrachtung zu erhöhen und zudem den Anteil der Bioabfälle, die der Rotte zugeführt werden, zu vergrößern, wird die Anlage von einer Vollstromvergärung zu einer Teilstromvergärungsanlage um- und ausgebaut. Dafür ist es auch erforderlich, die Rottetunnel im Gebäudebestand zu sanieren. Durch den geplanten Einsatz qualifizierter Rottetunnel mit entsprechender Prozessführung kann künftig eine kontrollierbare Luftführung und damit eine geringere Geruchsemission erzielt

werden. Durch die geplanten Modernisierungen soll die Anlagentechnik zukünftig dem Stand der Technik entsprechen. Durch die Durchführung einer Machbarkeitsstudie konnte nachgewiesen werden, dass die geplanten Änderungen und Erweiterungen ohne Überschreitungen der Richtwerte der Geruchsemissionsrichtlinie realisierbar sind.

Die Ertüchtigung der bestehenden Rottetunnel ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan gedeckt. Für die Aufstellung der neuen Rottetunnel ist die Erweiterung der Anlage in einer neuen Halle vorgesehen. Die Halle mit den Maßen von 34,80 m x 44,60 m wird im Osten an die bestehende Halle angebaut. Sie hält den nach § 4 Abs. 3 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) geforderten Waldabstand zum vorhandenen Wald von 30 m ein. Die Erweiterung des Sondergebietes Forlenhof betrifft die Lebensstätte der Bechsteinfledermaus als Art nach Anhang II der FFH-Richtlinie im Waldgebiet östlich vom „Sondergebiet Forlenhof“. Daher ist im Bebauungsplan vorgesehen, am Waldrand einen ca. 10 m breiten Waldsaum mit Strauchpflanzungen ab der Schutzgebietsgrenze als Puffer anzulegen. Aus Gründen des Brandschutzes verläuft eine Umfahrung für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend der VWV Feuerwehrlinien um das Gebäude herum.

Das weitere Ver- und Entsorgungskonzept ist im Zuge der Baueingabepfanungen zu konkretisieren, insbesondere auch im Hinblick auf den Umgang mit belastetem Abwasser sowie unverschmutzt anfallendem Niederschlagswasser. Hinsichtlich der Ableitung der Sickerwässer der Biokompostanlage wird seitens der Gemeindeverwaltung derzeit geprüft, ob technisch generell die Möglichkeit besteht, diese über das örtliche Klärwerk abzuwickeln. Die Anlieferung von „Müll“ soll innerhalb der vorhandenen Anlieferhalle über das bestehende Hallentor an der Südseite erfolgen. Die abholenden LKW's befahren das Betriebsgelände über die bestehende Ein-/Ausfahrt an der Südwestseite des Betriebsgeländes, fahren über die bestehende Waage im südlichen Bereich des Betriebsgeländes und anschließend zur Beladung die westliche oder nordöstliche Lagerfläche an.

Die bauplanungsrechtliche Erweiterung der Anlage ist nur durch die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplans in unmittelbarem Anschluss an den bestehenden Bebauungsplan möglich. Der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan bleibt unverändert.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB. Das bedeutet für den nächsten Planungsschritt, dass gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB eine frühzeitige Anhörung der Öffentlichkeit erfolgt und Stellungnahmen der betroffenen Behörden sowie Träger öffentlicher Belange einzuholen sind.

Ein mögliches Grundstück für den zu erbringenden Waldausgleich (Ersatzaufforstung) muss noch gemeinsam zwischen den Beteiligten (Vorhabenträger/Gemeinde Iffezheim) endgültig abgestimmt werden. Die Kosten für die Ersatzaufforstung sind in vollem Umfang von der SKV GmbH (Vorhabenträger) zu übernehmen.

Am 12.11.2018 fand zudem im Vorfeld eine Informationsveranstaltung zur Vorstellung des geplanten Vorhabens für die interessierte Bevölkerung statt.

Herr Jacobsen vom Büro SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten wird in der Sitzung anwesend sein und das Bauvorhaben anhand des den Sitzungsunterlagen beigefügten Bebauungsplanes „Erweiterung Sondergebiet Forlenhof“ mit örtlichen Bauvorschriften vorstellen sowie für Rückfragen zur Verfügung stehen.

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1: Entwurf Bebauungsplan „Erweiterung Sondergebiet Forlenhof“ mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 02.10.2018 mit zeichnerischem Teil.
- Anlage 2: Umweltbericht mit Anhängen 1-3
- Anlage 3: Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung
- Anlage 4: Natura 2000-Vorprüfung
- Anlage 5: Entwässerungskonzept
- Anlage 6: Gutachtliche Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen
- Anlage 7: Schalltechnische Untersuchung