

**Sitzungsvorlage 94/2018****Zweckverband Wirtschaftsförderung Zabergäu;****Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan****„Langwiesen IV“;****Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren****Sachverhalt****1. Anlass / Problemstellung**

Ein im Zabergäu ansässiger Gewerbebetrieb (Gerüstbaubranche) beabsichtigt den Neubau eines Werks, das auf ca. zehn Hektar Fläche u.a. Gebäude für eine Verzinkerei und Produktionsanlagen sowie Lagerflächen für Rohmaterial, Endprodukte und den Versand umfassen soll. Notwendig sind zudem Mitarbeiterstellplätze und innerbetriebliche Erschließungsstraßen. Auch die notwendige Rückhaltung von Regenwasser und Ausgleichsflächen sollen planungsrechtlich abgesichert werden.

Aufgrund des gegebenen Flächenbedarfs sind an den beiden vorhandenen Standorten der Firma keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr gegeben, vor allem aufgrund regionalplanerischer Restriktionen. Für den Neubau besteht ein dringender Bedarf, da in den bestehenden Werken bereits eine maximale Auslastung erreicht ist. Insbesondere das Verzinken der Gerüstbauteile muss aufgrund der begrenzten Kapazität in den vorhandenen Werken durch Fremdfirmen, verbundenen mit den notwendigen Transporten, durchgeführt werden. Aus dieser Bedarfssituation heraus ergibt sich die Notwendigkeit für die Ausweisung von geeigneten gewerblichen Bauflächen. Der neue Standort soll im Bereich des interkommunalen Gewerbeschwerpunkts „Langwiesen“ entstehen, da hier auf Ebene des Regional- und Flächennutzungsplans bereits Bauflächen dargestellt sind, die – wie vertiefende vorbereitende (insbesondere immissionsschutzrechtliche) Untersuchungen ergeben haben – für diese Flächen- und Betriebsansprüche grundsätzlich geeignet sind. Zugleich befindet sich der geplante Standort in verkehrsgünstiger Lage zu den bestehenden Werken der Firma in Eibensbach und Güglingen.

Die Eigenart des anzusiedelnden Betriebs mit seinem Flächenbedarf, Emissionsgrad und Verkehrsaufkommen bedingt, dass Möglichkeiten der Innenentwicklung naturgemäß stark eingeschränkt sind. Zudem muss der Standort auch für künftige Entwicklungen geeignet sein, d.h. entsprechende Flächenreserven bieten. Flächen mit dieser Eignung sind im Innenbereich nicht ersichtlich. Darüber hinaus sind auch geeignete Brachflächen, wie z.B. ehemalige Militärgelände, in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Grundsätzlich ist bei der Abwägung zu beachten, dass der Standortsicherung für diesen Betrieb im Zabergäu ein erhebliches Gewicht beigemessen wird, da er zahlreiche Arbeitsplätze und eine hohe Wertschöpfung in der Raumschaft sichert.

Der Geltungsbereich ist in der Abgrenzungskarte vom 18.06.2018 dargestellt (vgl. Anlage 1). In den Geltungsbereich sind auch die Bereiche für die Sicherung der Aus-

gleichsflächen und der Frischluftschneisen einbezogen, sowie jene, die für die Verlegung des Römerwegs nötig sind.

## **2. Sachstand**

Das Büro Käser Ingenieure, das mit der Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beauftragt wurde, hat bereits einen städtebaulichen Entwurf erstellt, der als Anlage 8 zu dieser Vorlage beigefügt ist und von einem Vertreter des Büros in der Sitzung im Detail erläutert werden wird.

Vom Büro Heine und Jud wurde bereits eine schalltechnische Voruntersuchung durchgeführt, die als Anlage 5 beigefügt ist. Ebenso wurde bereits eine Brutvogelanalyse beim Büro Umweltplanung Dr. Münzing in Auftrag gegeben, deren erste vorläufige Ergebnisse als Anlage 6 beigefügt sind.

Der durch das Büro Messmer Consult erstellte Vorhaben- und Erschließungsplan ist ebenfalls als Anlage 4 beigefügt.

Weitere notwendige Gutachten werden beauftragt und im weiteren Verfahren vorgelegt.

Nach Zustimmung der Gemeinderäte aller Verbandsmitglieder können in der Verbandsversammlung des Zweckverbands die eigentlichen Verfahrensbeschlüsse zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens getroffen werden und im Anschluss daran die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Der Zeitraum für die Beteiligung der Öffentlichkeit wird in den Amts- und Mitteilungsblättern der Verbandsmitglieder bekannt gegeben werden.

## **Finanzierung**

Die Planungskosten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan werden vom Vorhabenträger getragen. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Zweckverband Wirtschaftsförderung Zabergäu abgeschlossen.

## **Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Für den in der Abgrenzungskarte vom 18.06.2018 dargestellten Bereich wird dem Antrag des Vorhabenträgers (Anlage 9) auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zugestimmt und dessen Aufstellung nach § 12 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan erhält den Titel „Langwiesen IV“.
2. Der vorliegende städtebauliche Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Langwiesen IV“ wird gebilligt.
3. Der Bebauungsplan wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 4 Abs. 1 BauGB parallel hierzu durchgeführt.
4. Der Bürgermeister wird bevollmächtigt, den entsprechenden Beschlüssen in der Verbandsversammlung des Zweckverbands Wirtschaftsförderung Zabergäu zuzustimmen.

## **Anlage(n)**

1. Abgrenzungskarte "Langwiesen IV"
2. Textteil "Langwiesen IV"
3. Begründung "Langwiesen IV"
4. Vorhaben- und Erschließungsplan "Langwiesen IV"
5. Schalltechnische Stellungnahme "Langwiesen IV"
6. Brutvogelkartierung "Langwiesen IV"
7. Artenempfehlung heimische Gehölze und Streuobst
8. Städtebaulicher Entwurf "Langwiesen IV"
9. Antrag des Vorhabenträgers