

**Sitzungsvorlage 53/2019****Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Langwiesen IV“ des Zweckverbands Wirtschaftsförderung Zabergäu****a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen****b) Entwurfsbeschluss****c) Offenlagebeschluss**Sachverhalt:

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Wirtschaftsförderung Zabergäu (ZWZ) hat nach vorheriger Beteiligung der Gemeinderäte aller sechs Mitgliedskommunen am 1. August 2018 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Langwiesen IV“ aufzustellen. Ferner wurde ein erster städtebaulicher Entwurf gebilligt und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines im Zabergäu ansässigen Gewerbebetriebs (Gerüstbaubranche) geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20. August 2018 bis zum 20. September 2018 ausgelegt. Mit Schreiben vom 13. August 2018 wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung eingeleitet. Die eingegangenen Stellungnahmen sowie die Anregungen aus den Gemeinderatssitzungen können ebenso wie der jeweilige Behandlungsvorschlag der Anlage 1 zu dieser Sitzungsvorlage entnommen werden. Als weitere Anlagen sind beigefügt:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Langwiesen IV“ Plan- und Textteil sowie Begründung und Umweltbericht
- Faunistische Untersuchung
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Bepflanzungs- und Begrünungskonzept
- Gewässerentwicklung Zaberaue und Renaturierung Fürtlesbach
- Schalltechnische Untersuchung
- Auswirkungen auf lokalklimatische Verhältnisse
- Verkehrsuntersuchung

Gegenüber der bisherigen Planung haben sich insbesondere folgende wesentliche Änderungen ergeben:

- Das Plangebiet hat sich insbesondere durch den Einbezug von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen östlich des Fürtlesbachs um ca. 308 Ar vergrößert. Die Planabgrenzung wurde ferner an den realisierten Grunderwerb angepasst (südwestliche Gebietsgrenze).
- Der im nordöstlichen Bereich des Baufensters vorgesehene Mitarbeiterparkplatz wurde durch ein Parkhaus ersetzt.
- Das Regenrückhaltebecken rückte daher aus dem nordöstlichen Bereich heraus und ist nunmehr entlang des gesamten nördlichen Baufensterrandes platziert.
- Entlang des Regenrückhaltebeckens ist eine Wegverbindung vorgesehen.
- Das Produktionsgebäude wurde im südlichen Bereich durch eine vollständig eingehaute Wareneingangshalle ergänzt. Das hierfür ursprünglich geplante Freilager entfällt.
- Das Produktionsgebäude wurde in nördlicher Richtung um eine Übergabehalle für die Nachtproduktion sowie eine Werkstatt und einen Sozialtrakt erweitert.

- Die Versandhalle rückt aus logistischen Gründen vom westlichen in den östlichen Teil des Bau-fensters.
- Auf der dadurch freiwerdenden Fläche entsteht als Nebengebäude eine Ladehalle für die Elekt-rostapler.
- Ferner ist nördlich hiervon aus Gründen des Lärmschutzes der unmittelbaren Anwohner eine kleinere Überdachung vorgesehen.
- Die Verkehrslogistik auf dem Betriebsgelände für anliefernde und abholende Lastwagen wurde optimiert. Neben Sanitäreinrichtungen sind auch insgesamt 17 Stellplätze für Lastwagen vor-gesehen.

Die für die Realisierung des Plangebietes notwendigen Grundstücke konnten zwischenzeitlich alle er-worben werden. Die archäologische Prospektion ist abgeschlossen. Aufgrund der Funde sind Rettungs-grabungen im Plangebiet notwendig. Diese wurden vom Vorhabenträger bereits beauftragt und befin-den sich in der Umsetzung. Die Ergebnisse der beauftragten Untersuchung zur Optimierung der Rad-wegeverbindungen liegen derzeit leider noch nicht vor, werden aber im weiteren Verfahren berück-sichtigt werden.

Nach Zustimmung der Gemeinderäte aller Verbandsmitglieder können in der Sitzung der Verbandsver-sammlung des ZWZ am 23. Mai 2019 die eigentlichen Verfahrensbeschlüsse zur Fortführung des Be-bauungsplanverfahrens getroffen werden und im Anschluss daran die förmliche Beteiligung der Öff-entlichkeit sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Die Offenlage soll vor den Sommerferien abgeschlossen sein. Anschließend müssen die während der Offenlage einge-gangenen Stellungnahmen und Anregungen in Zusammenarbeit mit den beauftragten Fachbüros ab-gearbeitet werden. Zeitgleich wird der Durchführungsvertrag zwischen dem ZWZ und dem Vorhaben-träger erstellt und den Gremien zur Beratung und Billigung vorgelegt. Der Durchführungsvertrag muss vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan abgeschlossen sein.

Die weitere Zeitschiene ist davon abhängig, welche Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage einge-hen und ob der Entwurf nochmals geändert werden muss. Soweit die eingereichten Stellungnahmen keine Änderung des Bebauungsplans notwendig machen und auch der Vorhabenträger sein Vorhaben nicht ändert, können der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften den Gremien der Ver-bandsmitglieder zur Beratung und Billigung und sodann der Verbandsversammlung zur Beratung und Beschlussfassung als Satzung vorgelegt werden. Bestenfalls ist mit einem Satzungsbeschluss im letzten Quartal 2019 zu rechnen.

Vertreter der Büros Käser, Messmer und Jatho werden in der Sitzung für Erläuterungen und Fragen zur Verfügung stehen.

#### **Finanzierung:**

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

#### Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die anlässlich der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit so-wie der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange werden zur Kenntnis genommen und entsprechend den Beschlussvorschlägen der Verbandsverwaltung in der Abwägungstabelle, die der Sitzungsvorlage als Anlage 1 beigelegt ist, behandelt.

2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zum Gebiet „Langwiesen IV“, jeweils mit Datum vom 03.07.2018/04.04.2019, werden gebilligt.
3. Die Verbandsverwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt und bevollmächtigt, den entsprechenden Beschlüssen in der Verbandsversammlung des Zweckverbands Wirtschaftsförderung Zabergäu zuzustimmen.

**Anlagen:**

1. Tabellarische Aufstellung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Langwiesen IV“ Planteil
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Langwiesen IV“ Textteil
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Langwiesen IV“ Begründung
5. Umweltbericht
6. Faunistische Untersuchung
7. Vorhaben- und Erschließungsplan
8. Bepflanzungs- und Begrünungskonzept
9. Gewässerentwicklung Ziberaue und Renaturierung Fürtlesbach
10. Schalltechnische Untersuchung
11. Auswirkungen auf lokalklimatische Verhältnisse
12. Verkehrsuntersuchung