

STADT GÜGLINGEN
Tagesordnungspunkt Nr. 12 b)
Vorlage Nr. 79/2021
Sitzung des Gemeinderats
am 4. Mai 2021
-öffentlich-

Bekanntgaben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Langwiesen IV" des Zweckverbands Wirtschaftsförderung Zabergäu; - Sachstandsbericht

Sachverhalt

1) Verfahrensstand

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 30. September 2018 ausgelegt. Mit Schreiben vom 13. August 2018 wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung eingeleitet. Die eingegangenen Stellungnahmen sowie die Anregungen aus der ersten Runde der Gemeinderatssitzungen wurden nach vorheriger Beteiligung der Gemeinderäte aller Verbandsmitglieder in der Verbandsversammlung am 23. Mai 2019 behandelt und die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand vom 17. Juni 2019 bis 2. August 2019 statt. Mit Schreiben vom 12. Juni 2019 wurde die förmliche Behördenbeteiligung eingeleitet. Die eingegangenen Stellungnahmen und die Vorschläge zu ihrer Behandlung wurden in den Dezembersitzungen des Jahres 2019 in den Gemeinderäten der Verbandskommunen beraten und beschlossen.

Der für die Februarsitzung 2020 der Verbandsversammlung des ZWZ vorgesehene Satzungsbeschluss konnte nicht getroffen werden, da sich bei einer Verifizierung des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Eingriffs-/Ausgleichskonzepts durch das Landratsamt Heilbronn kurzfristig herausgestellt hat, dass sich durch die Ausgleichsmaßnahme „Oberbodenmanagement“ weniger Ökopunkte erzielen lassen als ursprünglich ermittelt. Ursache hierfür war zum einen, dass entgegen der seitherigen Annahmen aufgrund der Bodenqualität nicht alle geplanten Ab- und Auftragsflächen für ein Oberbodenmanagement in Frage kamen. Zum anderen wurde das Oberbodenmanagement von der hiermit vom Vorhabenträger betrauten Firma teilweise nicht fachgerecht durchgeführt, sodass die entsprechenden Erdauftragungen nicht als Ausgleichsmaßnahmen gewertet werden konnten.

Das dadurch entstandene Ausgleichsdefizit, das unter fünf Prozent des Gesamtausgleichsbedarfs lag, sollte durch eine weitere Ausgleichsmaßnahme (Anlage einer Streuobstwiese) vollständig ausgeglichen werden. Der Umweltbericht wurde entsprechend angepasst. Wegen der umweltrechtlich relevanten Änderung und Aufnahme einer bislang nicht diskutierten Ausgleichsmaßnahme wurde vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zur erneuten Offenlage vom 8. Juni 2020 bis 22. Juni 2020 eine verkürzte erneute Offenlage durchgeführt. Ebenso wurden die Behörden erneut beteiligt.

Während der erneuten Offenlage wurde festgestellt, dass sich zum einen im geplanten Baufeld ein Lebensraum und eine Fortpflanzungsstätte der streng geschützten, FFH-Anhang IV-Art, Wechselkröte entwickelt hat, die zwischenzeitlich auch bereits von den Amphibien besiedelt wurde. Eine Bebauung ist daher nur möglich, wenn eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz erteilt wird. Zum anderen hatten sich Hinweise auf das Vorkommen weiterer geschützter Arten im Baufeld und in den geplanten Renaturierungsflächen im Bereich der Zaber und des Fürtlesbachs und somit weiterer Untersuchungsbedarf ergeben. Ferner hatte der Vorhabenträger mit Schreiben vom 30. Juni 2020 mitgeteilt, dass aufgrund der wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie eine zeitnahe vollständige Realisierung des geplanten Werks III aktuell nicht darstellbar sei. Stattdessen werde eine abschnittsweise Umsetzung angestrebt.

Aufgrund dieser neuen artenschutzrechtlichen und verfahrenstechnischen Problemstellungen wurde das Bebauungsplanverfahren vom ZWZ vorübergehend gestoppt. Nachdem aber zwischenzeitlich Lösungen für die einzelnen Problemstellungen absehbar sind, hat der Zweckverband die Planungen wieder aufgenommen. Der weitere Verfahrensablauf ist wie folgt vorgesehen:

Nach einer Information aller Gemeinderäte der Verbandskommunen über den aktuellen Sachstand im April bzw. Anfang Mai 2021 soll Mitte Mai die Beschlussfassung über die erneute Offenlage in der Verbandsversammlung des Zweckverbands getroffen werden. Die Offenlage selbst wird im Anschluss für vier Wochen erfolgen. Während der Offenlage sind sämtliche Bebauungsplanunterlagen auf der Internetseite des Zweckverbands unter der Rubrik „Langwiesen IV“ öffentlich einsehbar. Im Nachgang erfolgt dann die Einwendungsanalyse, sodass von Ende Juni bis Ende Juli die Beschlussfassung in den Gemeinderäten der Verbandskommunen erfolgen könnte. Unmittelbar danach ist bis Anfang der Sommerferien der Satzungsbeschluss in der Verbandsversammlung vorgesehen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan dann in Kraft.

2) Wesentliche Planänderungen

Gegenüber den bisherigen Planunterlagen vom Dezember 2019 haben sich folgende Änderungen ergeben:

- *Änderungen im Plan- und Textteil des Bebauungsplans:* Es sind keine wesentlichen Änderungen im Plan- und Textteil des Bebauungsplans vorgesehen. Die vom Vorhabenträger beim Regierungspräsidium Stuttgart beantragte immissionsschutzrechtliche Genehmigung beinhaltet zwar die Baugenehmigung für das Gesamtwerk. Da für die baurechtliche Genehmigung des ersten Bauabschnitts mit einer Produktionshalle von 10.000 m² jedoch das Landratsamt Heilbronn zuständige Genehmigungsbehörde ist, sind aus verfahrenstechnischen Gründen möglicherweise noch kleinere Anpassungen am Bebauungsplan notwendig. Ferner werden sich aufgrund der fortgeschrittenen Planungstiefe noch kleinere Veränderungen bei der genauen Abgrenzung von Verkehrs-, Grün- und Bauflächen ergeben.
- *Änderung von Fachgutachten:* In den Umweltbericht wurden einerseits zusätzliche Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen für verschiedene Tierarten (z.B. Feuerfalter und Nachtkerzenschwärmer, Wechselkröte, Zauneidechse) eingearbeitet. Andererseits wurde die Ökobilanzierung an den aktuellen Planungsstand angepasst. Darüber hinaus wurde als optionale zusätzliche Ausgleichsmaßnahme die Anlage von Kriebssperren im Fürtlesbach vorgesehen. Diese Maßnahme soll nur dann zum Tragen kommen, wenn noch durchzuführende Untersuchungen ihre ökologische Sinnhaftigkeit nachweisen und im weiteren Verfahren das aktuell ermittelte Ökopunkteguthaben für das Bebauungsplanverfahren „Langwiesen IV“ nicht ausreichend sein sollte. Dieses beträgt nach der komplett aktualisierten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung rd. 40.000 Ökopunkte. Durch die Realisierung der Kriebssperren könnten 200.000 Ökopunkte zusätzlich erreicht werden.
- *Renaturierung von Zaber und Fürtlesbach:* Die Renaturierungsplanung wurde aufgrund neuer artenschutzrechtlicher und technischer Erkenntnisse grundlegend überarbeitet (siehe Anlage 1). Gegenüber der bisherigen Planung findet im Bereich des Fürtlesbachs aufgrund artenschutzrechtlicher Restriktionen nur noch eine punktuelle Verschwenkung des Bestandsgewässers statt. Die Verschwenkung der Zaber endet nach der aktuellen Planung bereits vor dem Regenrückhaltebecken des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Zabergäu und nicht – wie ursprünglich geplant – erst danach. Hintergrund ist die notwendige Ausleitung des Beckens in die Zaber.
- *Vorhaben- und Erschließungsplan:* Dieses Planwerk ist ebenfalls an die abschnittsweise Realisierung anzupassen.

3) Artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung

Da sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes geeignete Ersatzlebensräume für die Wechselkröte befinden, wird der Zweckverband in Kürze eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG beim Regierungspräsidium Stuttgart beantragen. Um den Satzungsbeschluss fassen zu können ist es notwendig, dass die Erteilung dieser Ausnahmegenehmigung zumindest in Aussicht gestellt ist. Im Vorgriff wurden zwei Ersatzlaichgewässer angelegt und in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden wurde ein Teil der Population bereits umgesiedelt.

4) Öffentlich-rechtliche Verträge mit dem Landratsamt

Zur genauen Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen sowie zu deren Absicherung waren bereits bisher zwischen dem ZWZ und dem Landratsamt Heilbronn – Untere Naturschutzbehörde – öffentlich-rechtliche Verträge zu den Themen Artenschutz (Goldammer und Feldlerche; sogenannte „CEF-Maßnahmen“), Oberbodenauf- und abtrag („Humusmanagement“) und Ausgleichsmaßnahmen (Renaturierung der Zaber und des Fürtlesbachs; Anlage einer Streuobstwiese) abzuschließen. Diese Verträge müssen nunmehr noch aktualisiert und gegebenenfalls ergänzt werden. Ferner müssen sie vor dem Satzungsbeschluss unterzeichnet werden.

5) Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag ist wesentliches Element des Planungsinstrumentes „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ und verpflichtet den Vorhabenträger zur Realisierung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist. Er regelt ferner die Kostentragungspflichten. Der Durchführungsvertrag wurde im Auftrag des Zweckverbands von der Rechtsanwaltskanzlei W2K Rechtsanwälte erstellt und am 23. Dezember 2019 notariell beurkundet. Aufgrund der nunmehr geplanten abschnittswisen Realisierung sowie des zusätzlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs ist eine Änderung des Durchführungsvertrags notwendig. Wesentliche Änderungen werden sein:

- **Abschnittsweise Realisierung:** Statt einer sofortigen kompletten Realisierung des gesamten Werks III soll eine Realisierung desselben in zwei Abschnitten erfolgen. Der erste Abschnitt (siehe Anlage 2) umfasst ein rund ein Hektar großes Produktionsgebäude, ein Übergabegebäude für die öffentlichen Leitungsanschlüsse mit Sanitäreanlage, kleine technische Bauwerke (z.B. Tore, Stromübergabegebäude, Schweißgastanks mit Verdampfer), die (nur) für diesen Realisierungsabschnitt erforderliche temporäre Errichtung von Stellplätzen, die temporäre innerbetriebliche Erschließung mit Fahrwegen und Stellplätzen, sowie die teilweise zunächst temporäre Einzäunung des bebauten Geländes und möglicher weiterer Bereiche zur Gefahrenvermeidung. Ferner ist die Herstellung des Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Im zweiten Bauabschnitt soll dann der Restausbau mit Feuerverzinkerei auf den ursprünglichen geplanten Umfang erfolgen.

- **Durchführungsfrist:** Bisher war vorgesehen, dass das gesamte Werk III innerhalb einer Frist von 48 Monaten errichtet werden muss. Nunmehr ist vorgesehen, dass der erste Bauabschnitt innerhalb von 60 Monaten und der zweite Bauabschnitt – und somit auch die Gesamtfertigstellung – innerhalb von weiteren 60 Monaten zu erfolgen hat.
- **Kostentragungspflichten:** Die zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen sind in den Durchführungsvertrag aufzunehmen. Die Kosten trägt der Vorhabenträger. Eine Änderung ergibt sich bezüglich der Kostentragung für die Renaturierung des Fürtlesbachs. Hier war seither zur Generierung der erforderlichen Ökopunkte für den Bebauungsplan „Langwiesen IV“ geregelt, dass die Kosten zwischen Vorhabenträger und ZWZ geteilt werden. Da diese Maßnahme aber zum Ausgleich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für das Bebauungsplanverfahren „Langwiesen IV“ nicht mehr notwendig ist, der ZWZ aber gleichzeitig aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans „Langwiesen III“ zur Umsetzung der Maßnahme verpflichtet ist und diese unter gewässerökologischen Aspekten auch für sehr sinnvoll hält, trägt der ZWZ zukünftig allein die Kosten der Renaturierung des Fürtlesbachs. Im Gegenzug entfällt die hälftige Anrechnung der Ökopunkte aus dieser Maßnahme auf das Bebauungsplanverfahren „Langwiesen IV“.

Der Durchführungsvertrag ist nicht Bestandteil der Satzung. Vor dem Satzungsbeschluss muss er jedoch von den Gemeinderäten der Verbandskommunen beschlossen sowie vom ZWZ und dem Vorhabenträger unterzeichnet werden.

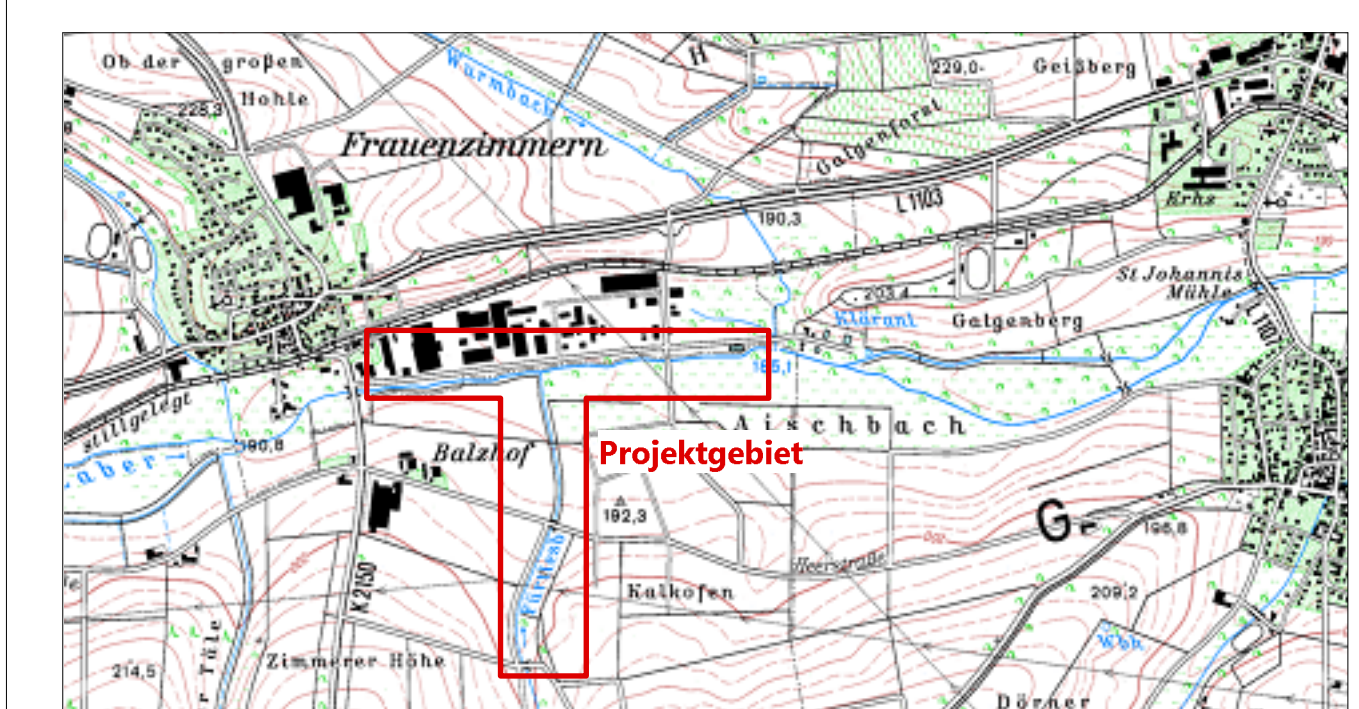
Finanzierung

Gemäß dem Durchführungsvertrag werden sämtliche Kosten des Bebauungsplanverfahrens sowie der Umsetzung des Vorhabens vom Vorhabenträger getragen. Eine Ausnahme bilden lediglich die Kosten der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Fürtlesbachs – diese Kosten in Höhe von ca. 400.000 EUR werden ausschließlich vom Zweckverband getragen, da sie vollständig dem Bebauungsplan „Langwiesen III“ zugeordnet werden und aufgrund der dortigen Festsetzungen auch zwingend vom ZWZ umzusetzen sind.

Anlage(n)

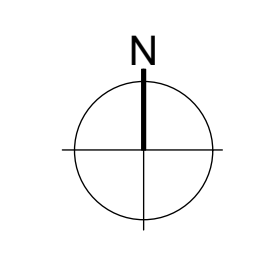
Übersichtsplan Renaturierung Zaber und Fürtlesbach
Übersichtsplan 1. Bauabschnitt Werk III

16.04.2021/Heckmann



**Entwicklung der Zaberaue bei Frauenzimmern
Renaturierung Zaber & Fürtlesbach**

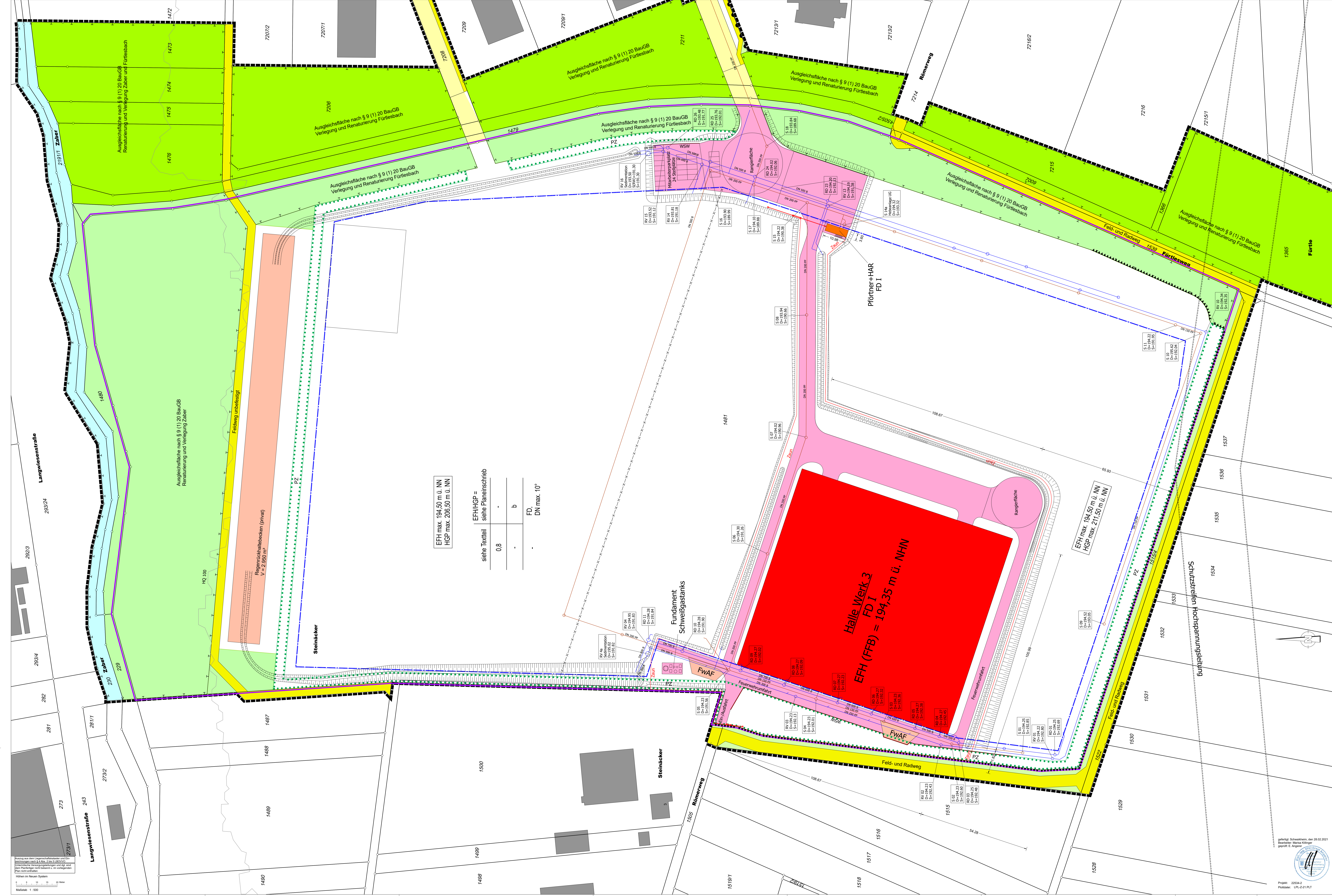
Auftraggeber:
Zweckverband Wirtschaftsförderung
Zabergäu
Marktplatz 1
74336 Brackenheim
Tel.: 07135 / 105-173
E-Mail: wasserwerk@brackenheim.de



Auftragnehmer:
Geitz & Partner GbR
Freie Garten- / Landschaftsarchitekten
und Hydrologen
Geitz • Kusche • Kappich
Sigmaringer Straße 49
70567 Stuttgart - Möhringen

Planfall:
Vorentwurf
Übersichtslageplan

Tel.: 0711 / 217 491-0 Fax: 0711 / 217 491-49 E-Mail: info@geitz-partner.de	Maßstab: 1 : 1000 Plannummer: 2.1 Projektnummer: 2008 Stuttgart, den: 24.03.2021 Logikebungssystem: DHDN / GK 3 Höhenystem: DHDN12/30
Beauftragter: Dipl.-Ing. P. Geitz & S. Krieger Gezeichnet: Dipl.-Ing. S. Krieger Plangröße: 1190 x 810 Vermerke:	



EFH/HGP =
siehe Textteil
siehe Planinschrieb

0,8	b
-----	---

FD
DN max. 10"

EFH max. 194,50 m ü. NN
HGP max. 206,50 m ü. NN

EFH max. 194,50 m ü. NN
HGP max. 211,50 m ü. NN

EFH max. 194,50 m ü. NN
HGP max. 211,50 m ü. NN

Zeichenerklärung		Ver- u. Entwässerungsanlagen		Verkehrsmittel	
Bauliche Anlagen	Dachformen	Ver- u. Entwässerungsanlagen	Verkehrsmittel	Verkehrsmittel	Verkehrsmittel
Gebäude vorhanden	SD Strohblech	Wasser	Wasser	Wasser	Wasser
Gebäude entfernt	MD Mansarddach	Gas	Gas	Gas	Gas
Gebäude geplant	MD Mansarddach	Gas	Gas	Gas	Gas
Dachstuhl geplant	ZD Zeltdach	Gas	Gas	Gas	Gas
Umfassungsmauer geplant	RD Flachdach	Gas	Gas	Gas	Gas
Abschluss geplant	SHD Satteldach	Gas	Gas	Gas	Gas
Dachstuhl eingemacht	FD Flachdach	Gas	Gas	Gas	Gas
Abschluss eingemacht	DN Dachverriegelung	Gas	Gas	Gas	Gas
	DN Dachverriegelung	Gas	Gas	Gas	Gas

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Cleebronn
Gemarkung: Cleebronn

Bauvorhaben:
Werk 3, Boschstraße 1

Bauherr:
Wilhelm Laylor GmbH & Co. KG
Ochsenbacher Straße 56
74363 Güglingen

LAGEPLAN
architektonischer Teil zum Bauvertrag (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 VOB)
Maßstab: 1:500 Schwackheim, den 28.02.2021

Kreis: Heilbronn
Stadt: Cleebronn
Gemarkung: Cleebronn

Anlagen:
2 Gebäudeteile vom
Auszug aus dem Baubestimmungsplan
02/2021, Z. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

Messmer Consult
Berater - Vermessen - Planen

Projekt: 2504-2
Plan: LP-2-11-PLT