

STADT GRÜNBERG

Vorlage Stadtverordnetenversammlung STAVO

Drucksache VL-67/2024

- öffentlich -

Datum: 27.03.2024

Aktenzeichen	IV – B-Plan Nr. 104
Federführender Fachbereich	Bauverwaltungs- und Bautechnischer Dienst
Bearbeiter/in	Jessica Pretsch

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	10.04.2024	beschließend
Bau-, Landwirtschafts-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	17.04.2024	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	23.04.2024	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	25.04.2024	beschließend

Zu beteiligen: Ortsbeirat

Betreff: Bauleitplanung der Stadt Grünberg, Stadtteil Queckborn
Bebauungsplan Nr. 104 „Sondergebiet Windhof“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Grünberg beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Sondergebiet Windhof“. Der Geltungsbereich ist der im Anhang beigefügten Übersichtskarte zu entnehmen.
2. Planziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung sowie die Erweiterung des bestehenden Betriebes, einhergehend mit der Schaffung einer Normenklarheit in Bezug auf den zulässigen Nutzungsumfang im Bereich des Windhofes.
3. Der wirksame Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.
4. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes werden im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Die Bauleitplanung erfordert insofern eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht bewertet werden. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB in die Begründung zu integrieren.
5. Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sind einzuleiten.

Begründung:

Nordöstlich der bebauten Ortslage von Queckborn befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb „Windhof“. Der landwirtschaftliche Betrieb ist in mehreren Geschäftsfeldern tätig und beschäftigt derzeit 6 Mitarbeiter. Unter die Tätigkeiten fallen die Angus-Zucht mit Direktvermarktung, der Acker und Futterbau, Lohnarbeiten und Dienstleistungen, Fahrzeugreparatur sowie Maschinenvermietung und -verkauf. Angesichts des kontinuierlichen Strukturwandels in der Landwirtschaft, der zunehmenden Größe von Maschinen und den steigenden Anforderungen besteht die planerische Ab-

sicht der betrieblichen Erweiterung und Bau eines Hallengebäudes. Die geplante Halle mit den Maßen 60 m x 24 m und der dazugehörigen Freifläche ist konzipiert für Arbeitsmaschinen, Mietmaschinen und Neumaschinen. Zusätzlich werden Reparatur- und Wartungsarbeiten an großen sowie kleinen Maschinen und Fahrzeugen durchgeführt. Die Gestaltung des Areals soll ausreichend Platz für das Manövrieren großer Maschinen und Fahrzeuge bieten, inklusive Park- und Abstellmöglichkeiten. Zudem ist die Annahme und Lagerung der Erzeugnisse vorgesehen, die aufgrund des Strukturwandels mit längeren Transportwegen notwendig ist. Zur Erfassung und Auswertung landwirtschaftlicher Erzeugnisse ist zudem die Installation einer Brückenwaage vorgesehen. Aufenthaltsräume für Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen sowie Büroräume sind ebenfalls geplant, da der Verwaltungsaufwand kontinuierlich steigt. Die geplante Gebäudegröße für Lager-, Service- und Verwaltungsgebäude mit Sozial- und Pausenräumen beträgt etwa 1.700 m². In der Summe beläuft sich die geplante betriebliche Erweiterungsfläche auf rd. 0,9 ha.

Der landwirtschaftliche Betrieb verfügt bereits über eine verkehrliche Erschließung, über die auch die Abwicklung der landwirtschaftlichen Maschinen (u.a. Erntemaschinen mit Überbreite) möglich ist, ohne die Ortslage durch zusätzliche Verkehrsbewegungen zu belasten.

Der Vorhabenträger beantragt zur Sicherung und Fortführung des Betriebes die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, um zum einen aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft den Betrieb durch ein vielfältiges Angebot breit aufzustellen und langfristig zu sichern.

Zum anderen dient die geplante Erweiterung auch der Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze im Stadtgebiet.

Der Planstandort ist gegenwärtig dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich wird hier unterschieden in privilegierte Vorhaben (bspw. landwirtschaftliche Betriebe), die unter Einhaltung der weiteren Bestimmungen allgemein zulässig sind und sonstige Vorhaben, die im Einzelfall zugelassen werden können. Die dargelegten Erweiterungsabsichten sind jedoch aufgrund der Einstufung als gewerbliche Nutzung über die Privilegierung nicht weiter abgedeckt. Zur Umsetzung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Planziel des Bebauungsplanes ist hierbei die planungsrechtliche Sicherung sowie die Vorbereitung einer Erweiterung des bestehenden Betriebes, einhergehend mit der Schaffung einer Normenklarheit in Bezug auf den zulässigen Nutzungsumfang im Bereich des Windhofes. Zur Ausweisung soll hierzu ein sonstiges Sondergebiet im Sinne § 11 Abs. 2 BauNVO gelangen, in welchem der zulässige Nutzungsumfang verbindlich festgelegt wird. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie grünordnerische Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Ein wichtiger Aspekt wird hierbei auch die Vorsehung von Eingrünungsmaßnahmen zur optischen Abgrenzung in Bezug auf das westlich vorhandene Wohngebiet und der verbesserten Einbindung in das Landschaftsbild spielen. Zur Dokumentation der verkehrlichen Erschließung sind die hierfür erforderlichen Flächen ebenfalls in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das Plangebiet als Vorranggebiet für Landwirtschaft dar, überlagert durch ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz. Nach Ersteinschätzung des Regierungspräsidiums Gießen muss sich mit diesen Belangen in der Begründung zur Bauleitplanung ausführlich auseinandergesetzt werden. Unter dieser Voraussetzung ist nach bisherigem Kenntnisstand allerdings davon aus, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Vorranggebietes für Landwirtschaft und des Vorbehaltsgebietes für den Grundwasserschutz nicht zu erwarten ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Grünberg stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft, teilweise überlagert mit Aussiedlerhof dar. Mit der geplanten Ausweisung im Bebauungsplan, steht dies der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan zunächst entgegen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zeitgleich mit dem Bebauungsplan.

Die Aufstellung der Bauleitpläne kann im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung erfolgen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die landschaftspflegerischen Belange abzuarbeiten und der naturschutzfachliche Ausgleich vorzubereiten. Besonderer Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren bedürfen nach derzeitigem Kenntnisstand ferner die Themen Artenschutz und Immissionschutz (Gewerbelärm, Geruchsmissionen). Aufschluss über den Umfang und die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung und der sonstigen berührten Belange geben die frühzeitigen Beteiligungsverfahren. Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses sind daher die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Die Kosten für die Durchführung der Bauleitplanung werden seitens des Vorhabenträgers übernommen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie Änderung des Flächennutzungsplanes werden von Herrn Steffen Jäger übernommen.

Leitbild:

Entspricht dem Leitbild der Stadt Grünberg

Anlage(n):

- 1 Räumlicher Geltungsbereich

Unterschriften:

Marcel Schlosser
Bürgermeister

Jessica Pretsch