

## **TOP: Aufstellung Bebauungsplan Industriegebiet „Am langen Rain“ und 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren**

1. **Abwägungsbeschluss** über die eingegangenen Stellungnahmen frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB;
2. **Billigungs- und Auslegungsbeschluss** Entwurf Bebauungsplan „Sondergebiet am langen Rain“ und 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

### **Sachverhalt:**

#### **Aufstellungsbeschluss in der Sitzung des Stadtrates vom 17.12.2020:**

**Anlass:** Anlass sind die Bestrebungen auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, Gemarkung Bärnau, einen Betrieb zur Herstellung von Holzfaserdämmplatten zu errichten. Die geplanten Anlagen umfassen unter anderem ein Heizwerk und eine Trocknungsanlage mit einer Anlagenhöhe von bis zu ca. 50 m. Zusätzlich sind Lagerhallen und Rangier- und Logistikbereiche vorgesehen.

**Ziel der Planung:** Auf den im Flächennutzungsplan (FNP) bereits als Gewerbeflächen dargestellten Bereichen soll das angestrebte Holzfaserdämmplattenwerk ermöglicht werden. Für die Grundstücke gilt derzeit kein Bebauungsplan; sie werden im aktuellen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt. Um eine Bebauung der Fläche zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

**Verfahren:** In der Sitzung des Stadtrates vom 17.12.2020 wurde beschlossen den Bebauungsplan Industriegebiet „Am langen Rain“ aufzustellen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern (11. Änderung) und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. In der Zeit vom 18.01.2021 bis einschließlich 19.02.2021 erfolgte das frühzeitige Beteiligungsverfahren, über die eingegangenen Stellungnahmen ist abzuwägen.

#### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit:**

Die wesentlichen Einwendungen und Hinweise aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren sowie Vorschläge zur Abwägung sind in Form einer thematisch strukturierten Zusammenfassung der Beschlussvorlage beigefügt (**Anlage 1**). Weiterhin sind die eingegangenen Stellungnahmen vollständig in Tabellenform mit Abwägungsvorschlägen beigefügt (**Anlage 2**: Beteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB; **Anlage 3**: Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB). Aufgrund der Wichtigkeit der Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Denkmalschutzes ist zudem eine Zusammenstellung Schnittzeichnung und Perspektiven als **Anlage 4** beigefügt.

In den nun vorgelegten Entwurf sind die Ergebnisse der Beteiligung entsprechend der Abwägungsvorschläge eingearbeitet.

## **Entwurf Bebauungsplan Sondergebiet Holzfaserdämmplattenwerk am langen Rain; 11. Änderung Flächennutzungsplan:**

Folgende wesentliche Änderungen wurden am Entwurf des Bebauungsplanes bzw. der 11. Änderung FNP vorgenommen:

- Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (§ 11 BauNVO) mit der spezifischen Zweckbestimmung „Holzfaserdämmplattenwerk“ anstelle eines Industrie- und Gewerbegebietes (§ 8 und § 9 BauNVO)
- Orts- und Landschaftsbild: Konkretisierung und Festsetzung der Planungskonzeption im Hinblick auf erforderliche Geländeänderungen, Höhe und Lage der Baukörper, Eingrünungsmaßnahmen sowie gestalterische Vorgaben.
- Prüfung und Ergänzung Vorgaben der Regional- und Landesplanung, insbesondere zum Ziel Flächensparen (Auseinandersetzung mit der Angebots- und Bedarfssituation Gewerbenutzung der Stadt Bärnau)
- Aktualisierung der Immissionsschutzvorgaben (Schalltechnische Untersuchung) im Hinblick auf die Immissionsorte und die geänderte Gebietskategorie.
- Ergänzung der naturschutzfachlichen Ausgleichflächen
- Ergänzung Artenschutzrechtliche Prüfung einschließlich Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen
- Einarbeitung Ergebnisse Erschließungsplanung (Verkehr, Wasser etc.), Anpassung des Knotenpunktes zur Staatsstraße einschließlich geringfügiger Änderung des Geltungsbereiches

## **Verfahren und Beschlussvorschläge:**

Es wird vorgeschlagen, zu den Stellungnahmen entsprechend der beigefügten Anlagen zu beschließen und die Entwürfe für den vorgelegten Bebauungsplan sowie die 11. FNP-Änderung zu billigen. Auf Grundlage der heute vorgestellten Entwürfe, kann die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die förmliche Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

### **1. Abwägungsbeschluss** zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Der Stadtrat beschließt zu den eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung entsprechend der Abwägungsvorschläge gemäß Anlagen 2 und zu den eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung entsprechend der Abwägungsvorschläge gemäß Anlage 3 in Verbindung mit Anlage 1.

**2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss** zum Entwurf des Bebauungsplanes Sondergebiet am langen Rain sowie zum Entwurf der 11. Änderung Flächennutzungsplan

Der Stadtrat billigt den heute vorgestellten Entwurf für den Bebauungsplan „Sondergebiet am langen Rain“ sowie den Entwurf der 11. Änderung Flächennutzungsplan unter den heute beschlossenen Maßgaben einschließlich Begründung.

**Ergänzung Beschluss in der Sitzung am 08.04.2021:**

Neben den Maßgaben aus den Abwägungsvorschlägen, sind Festsetzungen zur verpflichtenden Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Hallendächern aufzunehmen.

Die Bauleitpläne erhalten die Fassung 08.04.2021.

Die Verwaltung und das Planungsbüro TB MARKERT werden beauftragt, die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB auf Grundlage der heute vorgestellten Entwürfe für den Bebauungsplan „Sondergebiet am langen Rain“ sowie die 11. Änderung Flächennutzungsplan durchzuführen.

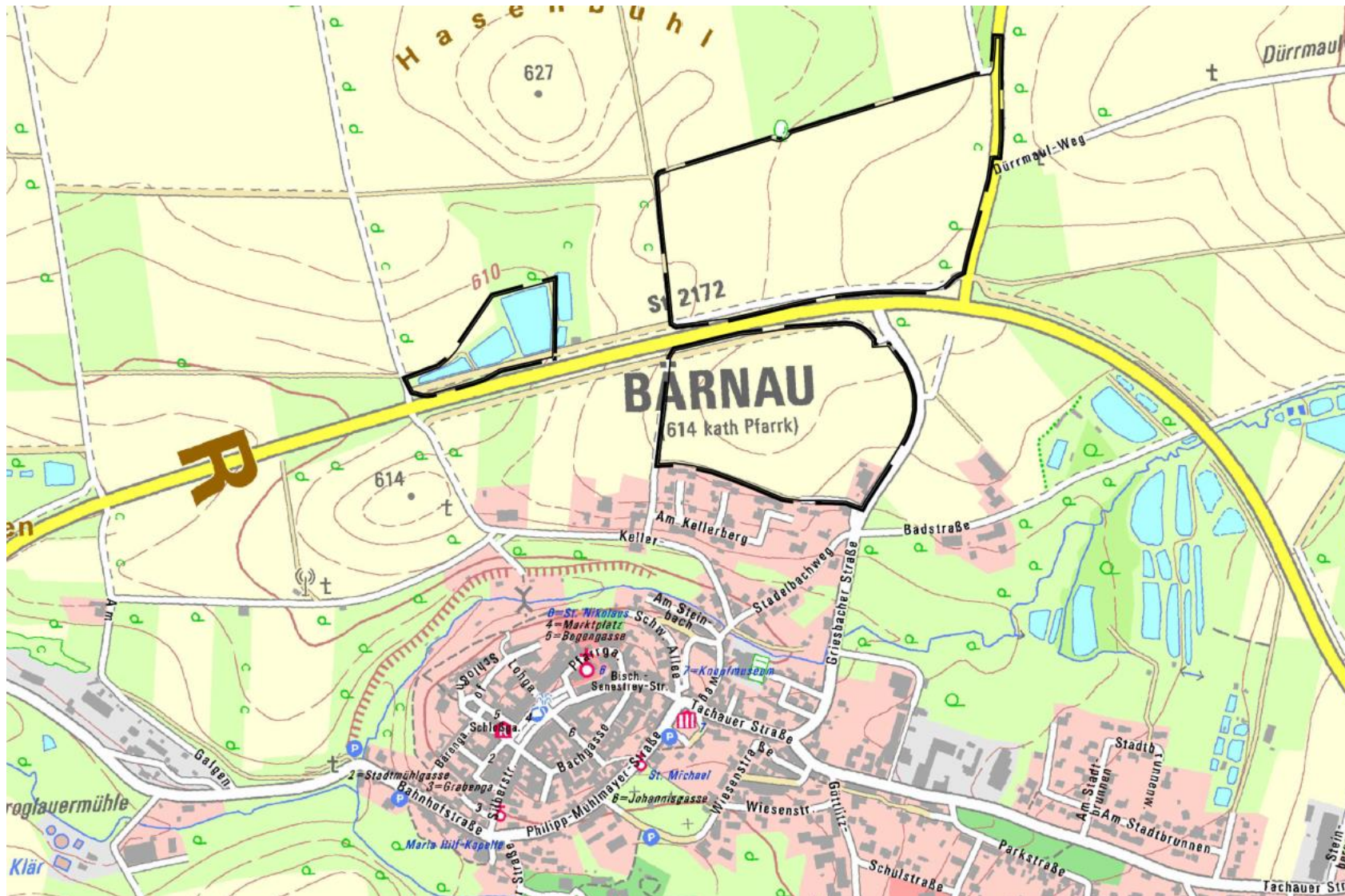


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereich 11. Änderung FNP (Plangrundlage: Digitale Ortskarte © Bay. Vermessungsverwaltung 2020)



Abbildung 2: Lageplan Geltungsbereich Bebauungsplan (Plangrundlage: Digitale Flurkarte © Bay. Vermessungsverwaltung 2020, Umgriff Änderung FNP als Hinweis)