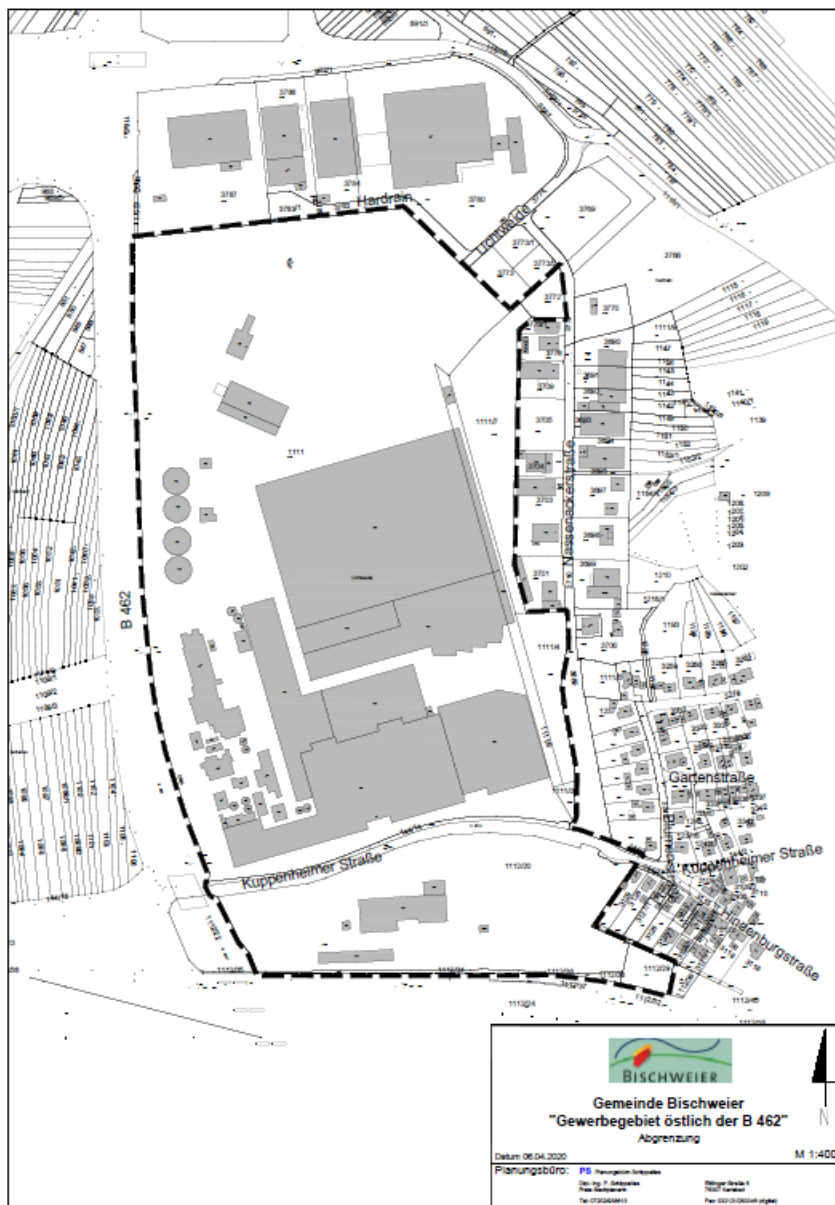


# Öffentliche Bekanntmachung Aufstellung zur Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiete an der B462 und Sondergebiet Spanplattenwerk“

Der Gemeinderat der Gemeinde Bischweier hat am 18. Juni in öffentlicher Sitzung beschlossen, aufgrund von § 2 Abs. 1 BauGB einen Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiete an der B462 und Sondergebiet Spanplattenwerk“ aufzustellen und eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Für den Planbereich ist das Plankonzept des Planungsbüros Schippalies Karlsbad vom 06. April 2020 maßgebend. Er ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



## **Anlass der Planung**

### **Betriebserlaubnisse für das Spanplattenwerk sind aufgehoben bzw. abgelaufen**

Die Gemeinde Bischweier hat im August 2018 beim Verwaltungsgericht Karlsruhe einen Prozess gegen die Änderung der Betriebserlaubnis für das Spanplattenwerk gewonnen.

Kronospan hat im September 2018 beim Verwaltungsgerichtshof in Mannheim die Zulassung der Berufung gegen dieses Urteil beantragt. Im Jahr 2019 wurde dieser Antrag begründet. Die Gemeinde hat Erwidern und Ablehnung des Antrags gefordert. Mit Schreiben vom 27. April 2020 hat Kronospan ihren Antrag auf Zulassung der Berufung zurückgezogen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat daraufhin am 5. Mai 2020 unanfechtbar beschlossen, dass das Verfahren eingestellt wird.

Die Gemeinde Bischweier dankt Herrn Rechtsanwalt Dr. Hansjörg Melchinger für die sehr gute Beratung und erfolgreiche Vertretung in dieser Sache.

Mit dem Beschluss des Verwaltungsgerichtshofs vom Mai 2020 ist das Urteil des Verwaltungsgerichts vom August 2018 unanfechtbar geworden.

Die vom Regierungspräsidium 2016 erteilte Betriebserlaubnis für eine Altholznutzung im Spanplattenwerk Bischweier ist damit aufgehoben und unwirksam.

Auf Anfrage des Bürgermeisters hat das Regierungspräsidium mitgeteilt, dass auch die im Jahr 2007 vom Landratsamt Rastatt erteilte Betriebserlaubnis für das Spanplattenwerk (Frischholznutzung) zum 1. März 2020 ausgelaufen und damit auch unwirksam geworden ist.

Damit gibt es für das Spanplattenwerk Bischweier seit Mai 2020 keine Betriebserlaubnis mehr.

### **Produktionsanlagen Spanplattenwerk sind abgebaut**

Von Oktober 2019 bis April 2020 wurden die Produktionsanlagen des Spanplattenwerks abgebaut.

### **Bebauungsplan mit Blick auf Spanplattenwerk obsolet/Planänderung erforderlich**

Durch den Wegfall der Betriebserlaubnisse für das Spanplattenwerk und durch den Abbau der Produktionsanlagen wird der bestehende Bebauungsplan in Bezug auf die Nutzungsart „Sondergebiet Spanplattenwerk“ obsolet.

Es entsteht ein Planungserfordernis

Die Gemeinde Bischweier will eine geordnete Entwicklung in dem von der Gemeinde definierten Rahmen. Die Gemeinde eröffnet deshalb ein Änderungsverfahren, in dem die erforderlichen Festsetzungen erarbeitet werden sollen.

## **Kronospan verkauft Werksgelände – Eigentümerwechsel absehbar**

Kronospan hat einen Makler mit dem Verkauf des / der Werksgelände(s) südlich (Neuwiesen) und nördlich der Kreisstraße (Uchtweide) beauftragt. Ein Eigentümerwechsel ist absehbar. Die Interessen des/der zukünftigen Eigentümer(in) sollen in den Blick genommen und in die Abwägung eingebracht werden.

## **Gemeinde will kein Spanplattenwerk mehr**

Über 4 Jahrzehnte haben Emissionen aus dem Spanplattenwerk Wohnnutzungen in Bischweier und Kuppenheim stark belastet. Über Jahre hinweg hat das Spanplattenwerk zulässige Grenzwerte stark überschritten. Die Gemeinde Bischweier will deshalb in Uchtweide und Neuwiesen kein Spanplattenwerk mehr.

## **Andere Nutzung braucht eine Änderung des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiete an der B 462 und Sondergebiet Spanplattenwerk“ setzt bisher für die Flächen des SO1 und SO2 als zulässige Nutzung ein „Sondergebiet Spanplattenwerk“ fest.

Die von der Gemeinde gewollte und ggf. auch von einem/den Erwerber/n des bisherigen Spanplattenwerksgeländes beabsichtigte andere gewerbliche Nutzung erfordert eine Änderung des Bebauungsplans.

## **Mit der Änderung soll die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zur Lärmkontingentierung aufgenommen und eine Nachfolgenutzung für das Spanplattenwerk geregelt werden**

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiete an der B 462 und Sondergebiet Spanplattenwerk“ wurde am 4. April 2005 als Satzung beschlossen. In den zwischenzeitlich vergangenen mehr als 15 Jahren haben sich der Stand der Technik und die Rechtsprechung, insbesondere zur Schallkontingentierung weiter entwickelt. Beides soll in den Blick genommen und im Änderungsverfahren in die Planung eingearbeitet werden.

Eine Nachfolgenutzung für das Spanplattenwerk soll geregelt werden.

## **Ziele für die Änderung, insbesondere Schutz der Menschen**

Die nachfolgende gewerbliche Nutzung muss verträglich sein für die Menschen im Umfeld.

Besonders in den Blick zu nehmen ist deshalb der Schutz vor Emissionen aus dem gewerblich genutzten Gebiet in die benachbarten Wohn- und Mischgebiete, vor allem vor Lärm.

Das Schallschutzkonzept zur Bewältigung des Gewerbelärms ist vor dem Hintergrund der endgültigen Aufgabe des Spanplattenwerks und der geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen zur Geräuschkontingentierung neu zu erarbeiten. Hierzu ist die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens zu den Lärmarten Gewerbelärm und Verkehrslärm (Straßen und ggf. Schienen) erforderlich.

Das Plangebiet grenzt direkt an die B 462. Neben dem Verkehrslärm ist auch das Anbauverbot von mind. 20 m, gemessen ab dem Fahrbahnrand zu überprüfen.

Für die maßgeblichen Immissionsorte in der Umgebung des Plangebiets sind die zulässigen Immissionsrichtwerte / Emissionen für den Gewerbelärm zu definieren. Dabei ist fachtechnisch und rechtlich zu prüfen, ob wie bisher die Maßstäbe für Gemengelagesituationen unverändert Anwendung finden.

Zielsetzung ist: An den maßgeblichen Immissionsorten der Wohngebiete in Bischweier und Kuppenheim sollen die bestmöglichen Werte für die Wohnbevölkerung erreicht werden. Die „zulässigen Werte“, die die Verordnungen einem WA zubilligen sollen möglichst nicht überschritten werden. Damit könnte sich eine Verbesserung für die angrenzende Wohnbevölkerung ergeben. Ob bzw. wie weit dieses Ziel erreicht werden kann ist rechtlich und technisch zu prüfen.

Ziel- und Quellverkehr sind unter Berücksichtigung von Lage und Leistungsfähigkeit der Zu-/Abfahrt besonders ins Auge zu nehmen.

Die gewerbliche Nachfolgenutzung muss verträglich sein für die Umwelt.

Anzustreben sind auch

- Dachbegrünung auf relevanter Dachfläche.
- Retention, Rückhaltung von Oberflächenwasser, Regenwassernutzung
- Großflächige PV / regenerative Energie in relevanter Menge, um die Klimabilanz Bischweier zu verbessern.
- CO<sup>2</sup> arme Immobilien, möglichst zertifiziert, über ENEC hinausgehende Isolierung, LED-Beleuchtung, Heizeffizienz
- Einbinden der Gewerbebauten / Gewerbeflächen in die Landschaft und ins Dorf durch Gestaltung, orts- und landschaftstypisches Pflanzkonzept, etc.

Nachfolgenutzung(en) soll(en) nachhaltig, multifunktional, zukunftsfähig sein.

Anzahl und Qualität von Arbeitsplätzen sind ins Auge zu nehmen.

Finanzielle Auswirkungen der gewerblichen Nachfolgenutzung(en) auf Gemeinde und regionale Wirtschaft sind ins Auge zu nehmen.

Die bisherigen Höhenvorgaben des Bebauungsplans spiegeln die Bestandssituation des ehemaligen Spanplattenwerks mit seinen Besonderheiten wieder.

Die künftige Höhenentwicklung und Maßstäblichkeit der Gebäudeausdehnung im Plangebiet ist unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes und der ortsbildprägenden Auswirkungen im Eingangsbereich der Gemeinde Bischweier festzusetzen. Die direkte Lage an der B 462 führt dazu, dass sich die Gemeinde Bischweier auf die gesamte Länge des Plangebiets mit neuem Erscheinungsbild städtebaulich präsentieren wird. Konkrete Höhenvorgaben bzw. Höhenabstufungen im Plangebiet sind zusammen mit einer grünordnerischen Einbindung des Areals im weiteren Verfahren städtebaulich zu beurteilen und in die Planung aufzunehmen.

Das Plangebiet liegt laut Hochwassergefahrenkarte in einem Bereich, der als HQ Extrem eingestuft wird. Das Plangebiet würde bei einem solchen Ereignis überflu-

tet. Es handelt sich somit um ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ im Sinne von § 78b WHG. Belange des Hochwasserschutzes sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Es sind demzufolge bereits im Bebauungsplanverfahren Vorsorgemaßnahmen wie hochwasserangepasste Bauweisen, Aufschüttungen, Schutzeinrichtungen, gezielte Teilflutungen usw. zu prüfen.

Die o.a. ins Auge genommenen Zielsetzungen sollen im Verfahren untersucht, überarbeitet, ggf. ergänzt oder geändert und ausformuliert werden.

### **Vorhabenbezogene Planung/Sondergebiet**

Aus der Erfahrung der bisherigen Nutzung dieser unmittelbar an Wohngebiete angrenzenden für Bischweier großen Gewerbefläche will die Gemeinde eine möglichst konkrete, vorhabenbezogene Planung für die nachfolgende gewerbliche Nutzung entwickeln.

Die zulässige Art der gewerblichen Nutzung soll möglichst konkret festgesetzt werden, damit der Schutz der Menschen im Einwirkungsbereich bestmöglich geregelt werden kann. Mit Blick auf Lärmschutz und Schallkontingentierung ist insbesondere die Festsetzung eines Sondergebietes zu prüfen, jedenfalls sofern das Areal weiterhin großflächig einheitlich genutzt werden soll.

Die Gemeinde Bischweier will

- das Konfliktpotential zwischen gewerblicher Nutzung auf der einen Seite und Wohnen auf der anderen Seite deutlich entschärfen.
- die Wohngebiete in Bischweier und Kuppenheim vor unzumutbaren Emissionen / Immissionen schützen.

Zu prüfen ist, in wie weit das Konfliktpotential durch eine Zonierung / Herabstufung der zulässigen Art der Nutzung für Teilflächen bis hin zur Gesamtfläche abgesenkt werden kann.

Mit der Änderungsplanung 2020 ff. soll der in den 1990-er Jahren begonnene Weg hin zu einer für Bischweier und Kuppenheim wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzung konsequent fortgeführt werden.

Ziele und Handeln der Gemeinde Bischweier sind grundsätzlich langfristig orientiert und damit für alle Beteiligten von ihrer Grundrichtung her verlässlich einschätzbar. Die durch die aktuelle Entwicklung / Interessenlage neu hinzukommenden Aspekte werden in die o.a. langfristigen Zielvorstellungen eingearbeitet.

### **Frühzeitige, umfassende Information und Beteiligung**

Bürgerschaft, Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange werden frühzeitig und umfassend informiert und beteiligt. Um Beeinträchtigungen durch die Corona-Verordnung soweit möglich zu reduzieren, sollen digitale Verfahren eingesetzt werden. Also soll zum Beispiel geprüft werden, soweit machbar eine digitale Informationsveranstaltung und digitale Beteiligung anzubieten.

## **Verfahren/Klimaschutz einarbeiten**

Die Änderung des Bebauungsplans soll im regulären Bebauungsplanaufstellungsverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt werden.

Auf dem zum bisherigen Bebauungsplan erstellten Grünordnungsplan mit Umweltbericht soll soweit möglich aufgebaut werden. Klimaschutzaspekte sollen eine den heutigen Ansprüchen entsprechende Berücksichtigung finden. Natur- und Artenschutzaspekte müssen nach heutiger Rechtslage geprüft und einbezogen werden.

## **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Bischweier hat den Bebauungsplan „Gewerbegebiete an der B 462 und Sondergebiet Spanplattenwerk“ aus dem bereits genehmigten Flächennutzungsplan von 1983 und dessen Fortschreibung 2005 entwickelt.

Die Änderung der Planung soll soweit möglich aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Falls eine Änderung des FNP erforderlich werden sollte, dann soll diese Änderung im Parallelverfahren entwickelt werden.

## **Weiteres Vorgehen/Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans dient als erste Zielsetzung und formuliert Leitplanken für die folgende(n) Verfahren (z. Bsp. für Bebauungsplan. / städtebaulichen Vertrag, etc.). Der Gemeinderat gibt mit seinem Aufstellungsbeschluss Hinweise an Kaufinteressenten für ihre Kaufentscheidung sowie an die bisherige Eigentümerin für ihre Verkaufsentscheidung.

Der Gemeinderat bittet darauf aufbauend, die (neue) Eigentümerin sich und ihre Vorstellungen zur zukünftigen Nutzung ihrer Flächen in Uchtweide/Neuwiesen dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit möglichst zeitnah, entweder vor den Sommerferien, am 23. Juli oder nach den Sommerferien am 17. September in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates, die gleichzeitig als Info-Veranstaltung für Bürger und Öffentlichkeit gestaltet wird (in Sporthalle für „Corona-konform-begrenzte“ Personenzahl + digitale Teilnahme-wird derzeit organisiert, rechtliche Grundlage: PlanSiG u.a.) öffentlich vorzustellen und Fragen zu beantworten

Der Bürgermeister wird beauftragt, nach der öffentlichen Vorstellung in vertiefte Gespräche mit der (neuen) Eigentümerin einzutreten, mit dem Ziel, darauf aufbauend einen Entwurf für einen weiter konkretisierten Aufstellungsbeschluss, verbunden mit einem Entwurf für eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der TöB und einem Entwurf für einen städtebaulichen Vertrag zu erarbeiten, der dem Gemeinderat zur Beratung / Beschlussfassung in einer öffentlichen Sitzung, im Oktober oder einer späteren Sitzung vorgelegt werden kann.

Der Gemeinderat will möglichst schon im Herbst 2020 der Bürgerschaft und den Trägern öffentlicher Belange einen Entwurf des neu aufzustellenden Änderungs-

Bebauungsplans für eine frühzeitige Beteiligung vorlegen, damit Bürgerschaft, Öffentlichkeit und TöB ihre Stellungnahmen möglichst schon im Jahr 2020 an die Gemeinde geben können. Im 1. Quartal 2021 soll über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung beraten werden können, um dann darauf aufbauend einen Entwurf für eine erste Offenlage beraten und beschließen zu können.

Bürger, die die von der Gemeinde betriebene Änderung des Bebauungsplans ablehnen, haben bis Ende März 2021 die Möglichkeit ein Bürgerbegehren gegen den Aufstellungsbeschluss zu initiieren.

Der Gemeinderat strebt an, nach dieser Entscheidung der Bürgerschaft, das Änderungsverfahren im Jahr 2021 zum Ergebnis/ Abschluss zu führen.

Bischweier, den 25. Juni 2020

Robert Wein  
Bürgermeister