

Status: öffentlich

Amt: Bauverwaltung

TOP: Bebauungsplan "Jakobshof", Heiligenzimmern
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
- Beratung des Vorentwurfs und Beschluss über die frühzeitige Anhörung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Beratungsfolge:		
Datum der Sitzung	Gremium	Zuständigkeit
23.11.2021	Ausschuss für Technik und Umwelt	Vorberatung
16.12.2021	Gemeinderat	Beschlussfassung

Sachverhalt:

Ziele und Zwecke der Planung

Der Jakobshof in Heiligenzimmern ist ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Milchviehhaltung. Aus betriebswirtschaftlichen Gründen sowie um die Zukunftsfähigkeit des Betriebes zu sichern soll ein weiteres wirtschaftliches „Standbein“ geschaffen werden.

Die sich in nächster Nähe befindliche Klostermühle Heiligenzimmern ist seit längerer Zeit auf der Suche nach Flächen zum Betrieb einer Getreideerfassungsanlage, da die eigenen Kapazitäten auf ihrem Betriebsgelände ausgeschöpft sind.

Im Rahmen einer Kooperation zwischen dem Jakobshof und der Klostermühle Heiligenzimmern soll die Anlage auf dem Gelände des Jakobshofs errichtet und betrieben werden. Diese Erweiterungsabsichten sind im Rahmen einer privilegierten landwirtschaftlichen Nutzung im Außenbereich nicht umsetzbar. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Nutzungsart „Gewerbegebiet“ vorgesehen.

Die Stadt Rosenfeld unterstützt das Vorhaben, um die Zukunftsfähigkeit des Betriebes zu sichern und die wirtschaftliche Entwicklung des Stadtteils Heiligenzimmern zu fördern.

Über den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen werden. Die gestalterischen Festsetzungen sollen über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 BauNVO BW) geregelt werden.

Nutzungskonzept des Vorhabens

Der Standort des Vorhabens begründet sich neben der bereits bestehenden betriebswirtschaftlichen Kooperation zwischen dem Jakobshof und der Klostermühle Heiligenzimmern mit der unmittelbaren Nähe der beiden Betriebe, sodass die Transportwege kurzgehalten werden können. Darüber hinaus werden durch den Bau der Anlagen auf dem bestehenden Betriebsgelände des Jakobshofs entsprechende Flächen im Außenbereich geschont und der Landschaftsverbrauch reduziert.

Auf dem Areal der Klostermühle Heiligenzimmern im südwestlich des Jakobshofs gelegenen Gewerbegebiets ist die Umsetzung des Vorhabens nicht möglich, da die Kapazitäten auf dessen Betriebsgelände bereits ausgeschöpft sind. Die unmittelbare Nähe des Betriebs zur Stunzach und der damit verbundenen Lage im Überschwemmungsgebiet, lässt eine Betriebserweiterung nicht zu. Der Jakobshof mit seinen bestehenden Anlagen bildet die Grundlage für den Erfolg des geplanten Vorhabens. Aufgrund der bereits bestehenden Strukturen und Investitionen ist eine Abwanderung für den Betrieb in ein anderes Gewerbegebiet unzumutbar.

Das Vorhaben ist damit zwingend an den bestehenden Standort gebunden.

Die KLOSTERMÜHLE HEILIGENZIMMERN LOHRMANN GMBH & CO. KG hat das Planungsbüro HINTERLANG + BURK GMBH & CO. KG mit der Erarbeitung des Nutzungskonzepts beauftragt.

Das Vorhaben sieht den Bau einer Getreideerfassungsanlage vor. Geplant ist der Neubau einer Annahmehalle mit Maschinenhaus und Getreidesilos mit einer Kapazität von etwa 10.000 Tonnen. Vorwiegend soll Dinkel aus biologischem Anbau eingelagert werden. Die baulichen Anlagen sollen auf dem Grundriss des ehemaligen Milchviehstalls errichtet werden, der dafür abgerissen wird.

Die Vermarktung und der Verkauf des Getreides erfolgt durch die Klostermühle Heiligenzimmern auf deren eigenem Betriebsgelände. Ein Verkauf auf dem Jakobshof ist nicht vorgesehen. Das Maschinenhaus ist mit einer Höhe von ca. 28 m geplant. Die Annahmehalle mit ca. 16 m. Die Silos erreichen eine Höhe von ca. 22 m. Die Höhe dieser Anlagen ist für den wirtschaftlichen Betrieb erforderlich. Durch den Bau in die Höhe können außerdem weitere Flächenversiegelungen vermieden werden. Der Bau erfolgt in mehreren Bauabschnitten. In einem ersten Schritt ist der Bau der Annahme- und Maschinenhalle sowie vier Silos vorgesehen. Die Anlage kann bei Bedarf um weitere Silos erweitert werden. Der nordwestlich noch unbebaute Bereich im Plangebiet bietet Platz für Ausweichmöglichkeiten, (Container-)Abstellflächen und Wartebereiche, insbesondere für den LKW-Verkehr. Darüber hinaus steht dieser Bereich für mögliche zukünftige Betriebserweiterungen zur Verfügung.

Bebauungsplankonzept

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet ermöglicht werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur langfristigen Sicherung des Betriebes erforderlich.

Mit der vorliegenden Planung wird das Plangebiet als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Neben der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung, insbesondere der Milchviehhaltung, die auch in Zukunft weitergeführt werden soll, kann zusätzlich die gewerbliche Getreidelagerung ermöglicht werden. Die Nutzungsart Gewerbegebiet ermöglicht den Vorhabenträgern außerdem eine zukünftige wirtschaftliche Weiterentwicklung.

Im südöstlichen Bereich befinden sich zwei Wohnhäuser der Betriebsinhaber. Die Wohnnutzung, die bisher schon in unmittelbarem Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung besteht, soll über den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden, um die Zuordnung zum Gewerbebetrieb zu erhalten. Eine entsprechende Teilfläche (3) wurde durch eine Nutzungsgrenze definiert, um die Wohnnutzung in ihrer Größe der gewerblichen Nutzung unterzuordnen. Die Sicherung der Wohnnutzung für die Betriebsinhaber ermöglicht und erleichtert außerdem eine intensive Überwachung des Milchviehstalls, insbesondere in der kritischen Geburtsphase der Kälber. Eine 24 Stunden-Überwachung ist für die Milchviehhaltung grundsätzlich erforderlich. Die Lärmsituation ändert sich durch den Betrieb der Getreideerfassungsanlage für die Wohnnutzung nicht. Die landwirtschaftliche Nutzung wird auch weiterhin die größten Lärmimmissionen verursachen. Um die Eingriffe in das Landschaftsbild zu minimieren, ist eine Gebietseingrünung auf nördlicher und westlicher Seite vorgesehen. Die Einteilung des Plangebiets in mehrere Teilflächen soll dem ebenfalls Rechnung tragen. So sind die erforderlichen Gebäudehöhen der Getreideerfassungsanlage nur in Teilfläche 2 zulässig. Die zulässigen Gebäudehöhen in Teilfläche 1 orientieren sich an den Bestandgebäuden.

Weiteres Verfahren

Nach der einmonatigen Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfs werden die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen geprüft und behandelt. Anschließend werden die Stellungnahmen im Gemeinderat Rosenfeld beraten und abgewogen. In der gleichen Sitzung kann der Entwurf des Bebauungsplans beraten und gebilligt werden.

Der Ortschaftsrat Heiligenzimmern berät in seiner Sitzung am 10.12.2021 über den Bebauungsplan.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für den Bebauungsplan trägt der Bauherr. Ein städtebaulicher Vertrag über die Kostenübernahme wurde abgeschlossen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Fassung eines Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Jakobshof“ wird zugestimmt.

2. Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes in Plan und Text wird gebilligt.
3. Der vorliegende Vorentwurf der Örtlichen Bauvorschriften in Plan und Text wird gebilligt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Beschluss ortsüblich bekannt zu machen und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Darüber hinaus soll die Verwaltung die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB veranlassen.

Anlagen:

1. Lageplan des Bebauungsplans
2. Textteile des Bebauungsplans
3. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan
4. Begründung