



## Sitzungsvorlage 630/322/2017

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 14.11.2017	Aktenzeichen: Gz.: 63.01.01, Az.: VAS0054/2017, 630-B1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	13.11.2017	Vorberatung N	
Bauausschuss	28.11.2017	Entscheidung Ö	
Ortsbeirat Queichheim	14.12.2017	Vorberatung Ö	

### **Betreff:**

Bauvoranfrage zum Umbau und Erweiterung des bestehenden Betriebes auf dem Grundstück Fl. Nr. 812/50 im Außenbereich der Gemarkung Queichheim

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben – vorbehaltlich der Zustimmung der Fachbehörden/Regionalplanung sowie des Ortsbeirats Queichheim - zu.

### **Begründung:**

Nach der vorliegenden Bauvoranfrage beabsichtigt der Bauherr die teilweise Erneuerung und Erweiterung des bestehenden Asphaltmischwerks auf dem Grundstück Fl. Nr. 812/50 in der Gemarkung Queichheim. Der Betrieb ist an diesem Standort bereits seit den 1960er Jahren ansässig und produzierend tätig. Die Asphaltmischanlage ist gemäß Nr. 2.15 des Anhangs 1 der 4. BlmschV genehmigt und wurde zuletzt mit dem Bescheid vom 24.08.2010 geändert.

In den heute betriebenen Anlagen werden aus mineralischen Zuschlägen, aufbereitetem Ausbausphal und verschiedensten Bitumensorten Straßenbaustoffe hergestellt. Sie bestehen im Wesentlichen aus der Asphaltmischanlage mit verschiedenen Nebenanlagen. Zu diesen Nebenanlagen gehören in erster Linie Lagereinrichtungen zur Lagerung der nötigen Vorprodukte; von Hilfsstoffen und Betriebsmitteln. Es sind Bitumentanks, Boxen zur Lagerung von Splitten, Freiläger zur Lagerung von aufbereitetem und nicht aufbereitetem Ausbausphal, ein Braunkohlestaubsilos, Heizöllagertanks und eine Bitumenverladeanlage vorhanden.

Zur langfristigen Sicherung des Betriebes an diesem Standort soll die bestehende Anlage wie folgt geändert werden:

1. Rückbau der vorhandenen ca. 30 Jahre alten Dosieranlage (11 Doseure).
2. Rückbau der vorhandenen alten RC-Dosieranlage (2 Doseure)
3. Rückbau der alten Lagerboxen für Splitte und Zuschläge
4. Neuerrichtung der Dosieranlage (11 Doseure)
5. Neubau der RC-Doseure (3 Doseure)
6. Verlagerung und Erneuerung der Lagerboxen; dabei Ergänzung von Überdachungen mehrerer Boxen der Körnung 0-3 mm aus Gründen des Immissionsschutzes

7. Ergänzung der vorhandenen 8 Bitumentanks durch eine weitere Batterie von 6 Bitumentanks.
8. Errichtung einer kleinen Mischereinheit für polymermodifiziertes Bitumen, aufgestellt in einem handelsüblichen Industriecontainer
9. Errichtung eines oberirdischen Tanks für wassergefährdete Stoffe mit einem Inhalt von 60.000 L, mit Erstellung der notwendigen Abfüll- und Umschlagsfläche.

Weiterhin soll das Außengelände überplant werden mit Neuorganisation des betriebsinternen Lkw- Verkehrs.

Im Rahmen der geplanten Maßnahmen sind keine Veränderungen der Infrastruktur (äußere verkehrstechnische Anbindung, Strom- und Wasserversorgung, Entwässerung etc.) notwendig. Ebenso werden keine Baumfällungen und Gehölzrodungen vorgenommen.

Die vor genannten Maßnahmen sollen alle auf Flächen realisiert werden, die bereits seit vielen Jahren gewerblich genutzt werden und von der Stadt als Grundstückseigentümerin gepachtet sind. Daher erfolgt keine tatsächliche Flächenneuanspruchnahme, sondern es handelt sich insbesondere um eine formelle Betriebsflächenerweiterung.

Das Grundstück liegt im Außenbereich der Gemarkung Queichheim, so dass das geplante Vorhaben bauplanungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Nach § 35 Abs. 1 BauGB sind im Außenbereich nur sogenannte privilegierte Vorhaben zulässig. Eine Privilegierung ist vorliegend jedoch nicht gegeben. Nach § 35 Abs. 2 BauGB können „sonstige Vorhaben“ im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Öffentliche Belange sind in § 35 Abs. 3 BauGB aufgeführt. Unter anderem liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht. Dies ist vorliegend der Fall, da der Flächennutzungsplan in diesem Bereich Grünland-/ Brachlandflächen darstellt.

Eine Erweiterung des Betriebes ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist somit nur im Rahmen des § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB möglich. Danach kann einer im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessenen baulichen Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, nicht entgegengehalten werden, dass die Erweiterung den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt, soweit die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen und das Vorhaben im Übrigen außenbereichsverträglich i. S. d. § 35 Abs. 3 BauGB ist.

Nach vorliegender Rechtsprechung und Literatur wird die Angemessenheit immer individuell beurteilt, die Grenze liegt jedoch je nach den Umständen des Einzelfalls im Bereich einer Flächen- oder Bauvolumenzunahme von etwa 25% bis 50% (VGH München, B. v. 12.09.2006, 1 ZB 05.2076). Diese Voraussetzung ist mit vorliegender Planung eingehalten.

Laut dem seit Dezember 2014 rechtsgültigen einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar liegt das Vorhaben innerhalb eines Regionalen Grünzugs (Ziel) sowie einer Grünzäsur (Ziel). Nach der Erläuterungskarte für Natur, Landschaft und Umwelt gehört das Gebiet zu dem landesweiten Biotopverbund Rheinland-Pfalz. Ob von den

Nutzungsänderungen und -ergänzungen eine raumordnerische Bedeutung/Wirksamkeit ausgeht und damit ein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung besteht, wurde beim Verband Region Rhein-Neckar angefragt; ggf. kann in der Sitzung über eine Stellungnahme berichtet werden.

Das Baugrundstück selbst liegt innerhalb eines Vogelschutzgebietes und wird außerdem von drei Seiten von einem FFH-Gebiet umschlossen. Des Weiteren grenzen unmittelbar südlich und östlich an die aktuelle Nutzung geschützte und registrierte Biotope an. Der Natur- und Artenschutz im Biotopverbund sowie das Landschaftsbild sind deshalb besonders zu beachten. Im weiteren Genehmigungsverfahren ist daher die Umweltverträglichkeit und Raumverträglichkeit nachzuweisen. Es ist darzulegen, ob die FFH-Verträglichkeit weiterhin gegeben ist. Neben den Untersuchungen zur Fauna ist für das Genehmigungsverfahren ein vollständiger Landespflegerischer Begleitplan zu allen Schutzgütern sowie des Biotopverbundes einschl. einer Eingriff- Ausgleichsbilanzierung vorzulegen. Es sind qualifizierte Kompensationsmaßnahmen in Absprache mit der Naturschutzbehörde zu entwickeln. Zur Sicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist dem Stadtbauamt vor Beginn der Bauarbeiten eine Bankbürgschaft für die Gesamtkosten dieser Maßnahmen vorzulegen.

Weiterhin darf das Vorhaben keine schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Staub, Erschütterungen, Geruch etc.) hervorrufen. Die Einhaltung dieser Voraussetzungen ist ebenfalls im nachfolgenden Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Für das Vorhaben ist ein Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) durchzuführen. Die Untere Bauaufsichtsbehörde hat in diesem Verfahren eine baurechtliche Stellungnahme abzugeben. Bevor die Firma ein aufwändiges und umfangreiches BImSchG-Verfahren in Gang setzt, möchte sie im Vorfeld geklärt haben, ob die Stadt in bauplanungsrechtlicher Hinsicht der Erweiterung zustimmt und im anschließenden BImSchG-Verfahren eine positive Stellungnahme abgibt. Erst dann soll bei der zuständigen Behörde die immissionsschutzrechtliche Genehmigung beantragt werden.

Weitere Betriebserweiterungen an diesem Standort sind nur mit Aufstellung eines Bebauungsplanes denkbar, wofür jedoch auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) erforderlich wäre. Da der Flächennutzungsplan der Stadt Landau derzeit fortgeschrieben wird, findet derzeit parallel zu dem angefragten Vorhaben eine entsprechende Prüfung statt. Ohne die Änderung des Flächennutzungsplans ist die Aufstellung eines Bebauungsplans und damit eine erneute formelle Erweiterung der Betriebsanlagen mittelfristig nicht mehr möglich, da die Rechtsprechung in solchen Fällen von einer unzulässigen „Salamitaktik“ ausgehen würde.

Aufgrund der Vorhabenplanung ist hinsichtlich des Flächenumfangs, der zu beanspruchenden Freiraumkubaturen, unter funktionalen Aspekten sowie hinsichtlich der sonstigen Belange des § 35 Abs. 3 BauGB – vorbehaltlich der Zustimmung der Regionalplanung – noch von einer angemessenen Erweiterung im Sinne des § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB auszugehen.

Das Vorhaben wird dem Ortsbeirat Queichheim am 14.12.2017 zur Beratung vorgelegt. Die Zustimmung des Bauausschusses erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung des Ortsbeirates.

**Auswirkungen:**

Keine.

**Anlagen:**

- Anlage 1: Übersichtslageplan 1:2500
- Anlage 2: Lageplan 1:1000
- Anlage 3: Lageplan Bestand
- Anlage 4: Lageplan Bestand und Neu
- Anlage 5: Luftbild Bestand und Neu

**Beteiligtes Amt/Ämter:**

Dezernat I - OB  
Dezernat III - BGO  
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung  
Umweltamt

Schlusszeichnung:

