



BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 15.01.2024

- 2/24 Erweiterung des Werksgeländes der Firma Bauer Maschinenbau GmbH, Vorstellung der Planung durch die DIBAG Industriebau AG, Erlass eines Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan „Sondergebiet Maschinenbau, Spezialtiefbau und Umwelttechnik“ sowie eines Änderungsbeschlusses für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren und anschließendem Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Sachverhalt

Am Standort Aresing betreibt die Bauer Maschinen GmbH seit vielen Jahren ein Werk mit Produktionshallen, Lagerflächen, einem Testgelände sowie Verwaltungsgebäuden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen langfristige Entwicklungsperspektiven geschaffen werden.

In einem ersten Bauabschnitt sollen die bestehende Produktion erweitert und die dringend benötigten Lagerkapazitäten geschaffen werden. Die Erschließung erfolgt für diesen Bauabschnitt über die bestehenden Zufahrten. Die erforderlichen Mitarbeiterstellplätze werden im Vorfeld der Hallen südlich der Kreisstraße errichtet. Hier sollen auch die neuen Verwaltungsgebäude und Sozialräume entstehen.

Für den zweiten Bauabschnitt, der der Erweiterung der Produktion dient, ist die Verlegung der Kreisstraße ND 6 erforderlich. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans, soll Planungssicherheit für die langfristige Erweiterung des Werksgeländes von derzeit ca. 16 ha auf dann insgesamt ca. 33,4 ha geschaffen werden. Zusammen mit den öffentlichen Verkehrsflächen und den Flächen für die Bewirtschaftung des Oberflächenwassers umfasst der Geltungsbereich einschließlich Bestandswerk ca. 42,39 ha.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist, angesichts des Ziels, den Standort durch Erweiterungen langfristig zu sichern, nicht vermeidbar. Durch die möglichst kompakte Konzeption der Werkserweiterung und eine schrittweise, bedarfsabhängige Realisierung wird der Flächenverbrauch auf das jeweils erforderliche Mindestmaß reduziert.

Die Gemeinde hat ein Interesse daran, den Betrieb am Standort zu erhalten, die Arbeitsplätze zu sichern und unterstützt daher diese Entwicklungsziele. Ein entsprechender Grundsatzbeschluss hierzu wurde in der Sitzung vom 25.09.2023 gefasst.

Viele große Firmen wollen mit ihren Werken ins Ausland abwandern. Die Rahmenbedingungen für große Gewerbebetriebe sind in Deutschland mittlerweile sehr schwierig geworden. Herr Doblinger möchte mit seiner Firma DIBAG Industriebau AG trotzdem in Aresing investieren. Dies ist

eine einmalige Gelegenheit für Aresing, aber auch für die Stadt Schrobenhausen, die ganze Region und den Landkreis Neuburg - Schrobenhausen.

Es können hier dauerhaft ca. 900 Arbeitsplätze entstehen bzw. gesichert werden. Für die Gemeinde sind die möglichen Einnahmen durch die Einkommensteuerbeteiligung bzw. Gewerbesteuer von großer Bedeutung und Wichtigkeit.

Den Gemeinderatsmitgliedern ist es sehr wichtig, dass die Ausweisung des neuen Baurechts nur für die Erweiterung der Bauer Unternehmensgruppe mit seinen verschiedenen Tätigkeitsbereichen dienen soll. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Sondergebiet „Maschinenbau, Spezialtiefbau und Umwelttechnik“ festgelegt worden. Die DIBAG als Projektträgerin bzw. die Firma Bauer kann die Ansiedlung anderer Betriebszweige bzw. Betriebe nur mit der vorherigen Zustimmung der Gemeinde umsetzen.

Es gibt selbstverständlich einige schwierige Themen, insbesondere die Erschließung. Hier müssen die Belange bzw. Interessen der Gemeinde und ihrer Bürger gewahrt werden.

Natürlich wird der Ort Aresing eine höhere Verkehrsbelastung bekommen. Daher ist die Umgestaltung der Ortsdurchfahrt zur Erhöhung der Verkehrssicherheit durch die Gemeinde in Planung gegeben worden. Dabei werden verschiedene Umbaumaßnahmen geprüft, wie in der Ortsdurchfahrt verkehrsberuhigende Maßnahmen die Verkehrssicherheit verbessern können. Dies betrifft den Ausbau der Bushaltestellen sowie der Kurvenbereiche, die Errichtung von Querungshilfen und eine mögliche Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Diese Maßnahmen können jedoch nur mit Zustimmung der Verkehrsbehörde, dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, und dem Straßenbaulastträger, dem Staatlichen Bauamt Ingolstadt, umgesetzt werden.

Unabhängig von der Umgestaltung der Ortsdurchfahrt, muss auch die Möglichkeit einer Umgehungsstraße für den Ort Aresing wieder geprüft werden.

Ein weiterer Punkt ist die Errichtung eines Geh- und Radweges mit Querungshilfen zu den Werkseinfahrten der Firma Bauer entlang der verlegten neuen Kreisstraße ND 6. Auch die Anbindung der alten Gerolsbacher Straße an die verlegte Kreisstraße ND 6 ist ein wichtiges Thema.

Weitere wichtige Planungsinhalte sind für die Gemeinde

- die Wasserwirtschaft. Hier muss insbesondere die schadloose Ableitung und Versickerung des Regenwassers aus dem neuen Firmengelände und aus dem Außeneinzugsgebiet des Aderbachs unter Berücksichtigung von Starkregenereignissen gesichert sein.
- die Sicherstellung des ausreichenden Brandschutzes (Feuerwehrezufahrten, etc.)
- die Grünordnung (Eingrünung Werksgelände und Ausgleichsmaßnahmen)
- die Schaffung der notwendigen Stellplätze im Firmengelände, u. a. durch ein Parkhaus
- die Sicherstellung eines ausreichenden Schall- bzw. Immissionsschutzes, um die bestehende Bebauung zu schützen und die weitere Entwicklung der Gemeinde mit Wohnbauflächen zu ermöglichen.

Auch hier hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit ein Mitspracherecht auf die geplante Werkserweiterung durch die Projektträgerin DIBAG und wird zur Wahrung der Belange und Interessen der Gemeinde und ihrer Bürger die Planung entsprechend mitgestalten.

Alle vorstehend aufgeführten Punkte sowie weitere Themen wurden in einer Grundlagenvereinbarung zwischen der Gemeinde Aresing und der DIBAG bereits vertraglich abgesichert. Vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens werden in einem weiteren städtebaulichen Vertrag zwischen der Projektträgerin DIBAG und der Gemeinde die einzelnen Themen nochmals in ausgearbeiteter Form schriftlich fixiert.

Die Gemeinde Aresing hat sich zudem die Unterstützung zwei erfahrener Partner gesichert. Herr Dr. Spieß von der Anwaltskanzlei Döring & Spieß wird das Verfahren, insbesondere die vertraglichen Angelegenheiten, für die Gemeinde juristisch begleiten und Herr Karnott vom Büro Wipfler PLAN, Pfaffenhofen, wird den Bebauungsplan mit sämtlichen Gutachten im Sinne der Gemeinde städtebaulich prüfen.

Der Gemeinde ist sehr wohl bewusst, dass sich nicht alle Grundstücke im Geltungsbereich der geplanten Werkserweiterung im Eigentum der Projektträgerin, der DIBAG Industriebau AG befinden. Es ist jedoch nicht unüblich, parallel zum Grunderwerb auch das Bauleitplanverfahren anzustoßen. Vor Abschluss des Verfahrens und der endgültigen Schaffung des Baurechts für die Werkserweiterung, muss jedoch der erforderliche Grunderwerb durch die DIBAG Industriebau AG abgeschlossen sein.

Um die Erweiterung planungsrechtlich abzusichern, ist nun die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Die anstehende öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, insbesondere der Bürger, dient dazu möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten und durch die eingehenden Stellungnahmen die Planung weiter zu entwickeln. Im Anschluss wird die Planung, bestehend aus Planzeichnung, Begründung, Umweltbericht, Gutachten, etc. angepasst bzw. vervollständigt und ein weiteres Mal öffentlich ausgelegt.

Eine erste Information für die Bürger gab es auch schon am 12.10.2023 im Rahmen einer Infoveranstaltung der Gemeinde Aresing und der Firma DIBAG Industriebau AG. Nun werden die aktuellen Planungen den Behörden und der Öffentlichkeit zur Einsicht, Erörterung und Abgabe von Stellungnahmen vorgelegt. Voraussichtlich ab dem 22.01.2024 werden alle Unterlagen über die Internetseite der Gemeinde sowie in Papierform im Rathaus für einen Monat öffentlich ausgelegt.

Diskussionsverlauf:

Der 1. Bürgermeister Angermeier begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Sebastian Kuhlen, Vorstand der DIBAG Industriebau AG, und Herr Eckhard Bökenbrink, vom Planungsbüro Bökenbrink Planen & Beraten. Der 1. Bürgermeister trägt sodann den Sachverhalt vor. Herr Kuhlen und Herr Bökenbrink stellen im Rahmen einer Präsentation die Erweiterung des Werksgeländes mit der entsprechenden Bauleitplanung vor. Sie erläutern die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, die erforderliche Verlegung der Kreisstraße ND 6 mit Errichtung eines Radweges und gehen auf die vorliegenden Gutachten bzw. Voruntersuchungen zu den wichtigen Themen wie Verkehr, Naturschutz, Immissionen und Entwässerung/Starkregen ein. Die Präsentation ist als Anlage 1 Bestandteil des Tagesordnungspunktes.

Im Rahmen der Vorstellung werden auch die Fragen der Gemeinderatsmitglieder beantwortet. Dabei werden folgende Aussagen getroffen:

- die Anbindung der alten Gerolsbacher Straße an die neue Kreisstraße ND 6 ist nur für den Radverkehr vorgesehen. Dadurch soll vermieden werden, dass der Pkw-Verkehr in der Gerolsbacher Straße zunimmt, da diese sonst aufgrund der Nähe zur ND 6 und dem Werksgelände von den Verkehrsteilnehmern als Abkürzung in den Ort Aresing genutzt wird.
- Die neue Radwegeverbindung zwischen der Kreisstraße ND 6 und der Gerolsbacher Straße könnte eine Doppelfunktion erfüllen. Durch entsprechende Höhenlage könnte hier gleichzeitig ein Damm und damit ein Schutz der Bevölkerung vor Sturzfluten bei Starkregenereignissen entstehen.
- Durch die Werkserweiterung sind nach aktuellem Stand keine zusätzlichen Tests geplant, welche zu starken Erschütterungen und damit Auswirkungen für die angrenzende Wohnbebauung führen könnten.
- Das Thema Wasserwirtschaft wird durch ein Fachbüro noch detailliert ausgearbeitet. Bei den Berechnungen wird üblicherweise ein HQ 100 (100-jährliches Hochwasser) zugrunde gelegt. Da das Thema durch das Starkregenereignis vom 08.06.2023 für die Gemeinderatsmitglieder von besonderer Bedeutung ist, wird das beauftragte Planungsbüro zu gegebener Zeit die Planungen dem Gemeinderat vorstellen. Die Gemeinderatsmitglieder stellen klar, dass auch bei größeren Regenereignissen als HQ 100 durch die Werkserweiterung keine Nachteile für die Bevölkerung entstehen dürfen.
- Der Brandschutz für das Werk Bauer ist durch den Vorhabenträger zu gewährleisten. Hierzu werden auch Löschwassertanks und Sprinkleranlagen errichtet.
- Die Nutzung von Geothermie als erneuerbare Energie für die Versorgung des Werkes sowie evtl. weitere Gebäude in Aresing wird geprüft.
- Die Eingrünung wird in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Landratsamt erarbeitet und umgesetzt.
- Die Dachflächen im Werksgelände werden statisch so errichtet, dass darauf Photovoltaikanlagen gebaut werden können. Derzeit wird von den Planern ein Konzept für die Errichtung von Photovoltaikanlagen erstellt. Den Gemeinderatsmitgliedern ist dieses Thema sehr wichtig und es soll im Rahmen der weiteren Bauleitplanung auch eine Festsetzung mit prozentualer Verpflichtung zur Errichtung einer Photovoltaikanlage getroffen werden.
- Sofern der erforderliche Grunderwerb vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens nicht getätigt werden kann, wird die DIBAG als Projektträgerin eine Alternativplanung ohne die fehlenden Grundstücke prüfen. Sollte diese keinen Sinn machen, wird die Werkserweiterung in Aresing nicht umsetzbar sein.

Beschluss:

Die Gemeinde Aresing beschließt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans „Sondergebiet Maschinenbau, Spezialtiefbau und Umwelttechnik“. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke oder deren Teilflächen mit den Fl. Nrn.: 655; 655/1; 656; 657; 658; 659; 660; 661; 662; 663; 665; 667/5; 667/7; 668; 669; 669/1; 670; 672; 673; 674; 676; 676/1; 677; 678; 679; 680; 680/3; 680/4; 1564/4; 1585/2; 1660/1; 1664 und 1665 der Gemarkung Aresing und hat eine Größe von 42,39 ha.

Der Gemeinderat Aresing beschließt zudem die erforderliche 10. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Maschinenbau, Spezialtiefbau und Umwelttechnik“. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke oder deren Teilflächen mit den Fl. Nrn.: 655; 655/1; 656; 657; 658; 659; 660; 661; 662; 663; 665; 667/5; 667/7; 668; 669; 669/1; 670; 672; 673; 674; 676; 676/1; 677; 678; 679; 680; 680/3; 680/4; 1564/4; 1585/2; 1660/1; 1664 und 1665 der Gemarkung Aresing und hat eine Größe von 42,39 ha.

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Maschinenbau, Spezialtiefbau und Umwelttechnik“ und die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes, erstellt vom Büro Bökenbrink. Planen & Beraten, Kalchreuth, in der Fassung vom 15.01.2024, wird gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die Kostentragung für die Planung wird in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Abstimmung: 13 : 0

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Aresing, den 16.01.2024



Hermann Knöferl

