

Vorlage zum Tagesordnungspunkt 3
der Zweckverbandssitzung am 12.12.2019
(öffentlich)

Aufstellung eines Bebauungsplans und Erlass örtlicher Bauvorschriften für das Gebiet „IGI Rißtal - BA 1“

- **Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften**
- **Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Die Unterlagen sind den Verbandsmitgliedern bereits zur Sitzung am 17.10.2019 zugegangen. Es wird darum gebeten, diese Unterlagen zur Sitzung wieder mitzubringen.

Sachverhalt:

Um den Verbleib, die Wirtschaftskraft und die Arbeitsplätze der im Raum Biberach angesiedelten überregional bedeutsamen Industriebetriebe für die Region zu sichern, sind geeignete Flächen für deren kurz- oder mittelfristigen Erweiterungsbedarf bereitzustellen. Auch für neu hinzukommende vergleichbare Industriebetriebe sind geeignete Flächen nötig, um die industrielle Entwicklung im Mittelbereich Biberach zu gewährleisten (z.B.: Erweiterung/Ansiedlung Fa. Manz). Zur Erreichung dieses Ziels wurde der Zweckverband „Interkommunales Industriegebiet Rißtal“ (IGI Rißtal) gegründet. Als geeignete Entwicklungsflächen wurden Grundstücke nördlich von Herrlishöfen, im Westen von der Bahnlinie Ulm-Friedrichshafen und im Osten von der L 267 begrenzt, ermittelt.

Die raumordnerische Zulässigkeit des Vorhabens IGI-Rißtal wurde in einem Zielabweichungsverfahren geprüft und die Abweichung mit Bescheid vom 15. Mai 2018 mit Auflagen zugelassen.

Im Wesentlichen werden nachfolgende Auflagen formuliert:

- Ausweisung von Flächen für einen möglichen Bahnanschluss (Güterverkehr und Öffentlicher Personennahverkehr);
- Bedarfsorientierte Entwicklung der Flächen von Süden;
- Sicherstellung des Grundwasserschutzes im Wasserschutzgebiet Höfen;
- Beachtung eines sachgerechten Ausgleichs zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und naturschutzfachlichen Anforderungen im Ausgleichskonzept;
- Sicherstellung einer geeigneten Einbindung des Gebietes in die umgebende Landschaft.

Im Rahmen von diversen Fachgutachten im Jahr 2018 wurden die Empfindlichkeit und die

Schutzanforderungen des Plangebietes im Detail untersucht.

Für die Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet, um anhand der zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastungen Vorgaben für die Erschließung des Interkommunalen Industriegebietes und für die Ver- und Entsorgung ableiten zu können. Gleichzeitig wurden Wechselwirkungen mit dem geplanten Aufstieg zur B30 als auch dem geplanten Bahnanschluss festgestellt.

Anhand der Ergebnisse des hydrogeologischen Gutachtens und des Altlastengutachtens konnte eine grundsätzliche Bebaubarkeit des Baugrundes im Plangebiet festgestellt werden. Es bestehen jedoch besondere Einschränkungen innerhalb des bestehenden Wasserschutzgebietes Höfen (Zone III) hinsichtlich der Oberflächenwasserversickerung und dem Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. der Betriebsgrundstücke, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu lösen sind. Infolge des Gutachtens wurden insbesondere Flächen, die eine zu geringe Überdeckung zum maßgebenden Grundwasserhöchststand aufweisen, aus dem Plangebiet herausgenommen. Um die Oberflächenwasserversickerung nach den fachlichen Vorgaben sicherstellen zu können, wird eine Anhebung der westlichen Verkehrsflächen und teilweise der Bauflächen notwendig.

Anhand der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens, in dem auch die Lärmvorbelastung des Planungsumgriffs bewertet wurde, ergibt sich die Notwendigkeit einer Lärmemissionskontingentierung des Industriegebietes, um sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte an allen maßgebenden Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden. Als maßgebende Immissionsorte für das Plangebiet sind die Karl-Arnold-Siedlung im Süden sowie das ehemalige Bahngelände im Norden von Bedeutung. Die Erkenntnisse sind bei der Gliederung und Bebauung des Plangebietes zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet und dem zu erwartenden Wirkungsbereich des Vorhabens wurde eine faunistische Bestandsaufnahme durchgeführt. Im Ergebnis konnten keine erheblichen Konflikte mit dem Artenschutz festgestellt werden. Im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen und der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen sind dazu weitere Festlegungen zu treffen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens müssen die Voraussetzungen für die Oberflächenwasserversickerung in als auch außerhalb des Wasserschutzgebietszone III und die Anforderungen des Lärmschutzes klar geregelt werden.

Auf Basis des Rahmenplanes wurde der Geltungsbereich für den ersten Bauabschnitt des Interkommunalen Industriegebietes Rißtal in der Arbeitsgruppensitzung auf den westlichen Bereich in einem Umfang von ca. 32,6 ha festgelegt. Dies entspricht der aktuellen Nachfragesituation von Unternehmen aus dem Raum Biberach. Der erste Bauabschnitt sichert die Entwicklung des Gebietes von Süden, den Anschluss an den Bahn-Güterverkehr und einen zukünftigen Personenhaltepunkt an der Bahn. Ebenso wird die verkehrstechnische Anbindung an die L 267 ermöglicht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Interkommunales Industriegebiet Rißtal- BA1“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf den Grundstücken FlNr.: 1005*, 1006, 1007*, 1009*, 1010*, 1012*, 1013*, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021*, 1030*, 1031, 1032/1, 1032, 1033, 1034, 1035*, 1037* und 1040* (*-Teilfläche), in der Gemarkung Warthausen auf einer Fläche von ca. 32,6 ha geschaffen werden. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des gegenwärtigen Zweckverbandsgebietes.

Ziel des Planverfahrens ist die Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen. Erforderlich ist die Planausweisung für den Erweiterungsbedarf in der Raumschaft ansässiger Industriebetriebe sowie für Neuansiedlungen.

Hinweis zum FNP:

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu schaffen, beabsichtigt die Verwaltungsgemeinschaft Biberach parallel zum Bebauungsplanverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen und die der Zielabweichung bzw. dem städtebaulichen Rahmenplan zugrunde liegenden Flächen als gewerbliche Bauflächen für Industrieansiedlungen auszuweisen.

Der Geltungsbereich umfasst gemäß Lageplan vom 01.10.2019 (Anlage 1) im Wesentlichen das westliche Teilgebiet des städtebaulichen Rahmenplanes in einer Größe von ca.32,6 ha und wird im Süden durch die L267, im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen, Gehölze sowie die Bahnlinie Friedrichshafen – Biberach – Ulm, im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.

Beschlussvorschlag:

- a) Für den im Lageplan vom 01.10.2019 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan mit Grünordnung und örtlichen Bauvorschriften „IGI Rißtal - BA 1“ aufgestellt.
- b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer Informationsveranstaltung und einer Auslegung des Planentwurfs durchgeführt, in der die Ziele und Zwecke der Planung dargelegt werden und in der Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung gegeben wird.
- c) Aufgrund von § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert.
- d) Die Geschäftsstelle des Zweckverbandes wird beauftragt, den Beschluss mit Anlage ortsüblich bekanntzumachen.

Aufgestellt:

LARS consult GmbH

Anja Kästle
Hauptamtsleiterin

Wolfgang Jautz
Verbandsvorsitzender

Stand 25.11.2019