

Zweckverbandssitzung am 24.02.2022

TOP 3

Vorlage - öffentlich

Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung IGI Rißtal – BA 1

- Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit aus der Öffentlichen Auslage des Bebauungsplanes in der Zeit vom 17.05. – 19.07.2021 gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung.

Beschlussvorlage

Sachverhalt:

Bisheriges Verfahren

Am 12.12.2019 wurde in der Zweckverbandsversammlung der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „IGI Rißtal, BA 1“ gefasst.

In der Zeit vom 02.02.2020 – 14.02.2020 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden nach Vorberatung in den Gemeinderäten der Mitgliedsgemeinden in der Verbandsversammlung am 24.

Februar 2021 behandelt und die Entwurfsplanung gebilligt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde anschließend in der Zeit vom 17.05. – 19.07.2021 nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Behandlung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen erfolgten zahlreiche Abstimmungsgespräche mit Fachbehörden, Fachplanern und insbesondere dem Regierungspräsidium Tübingen. Insbesondere zu den Themen Schallausbreitung, Verkehr, Artenschutz und Entwässerung wurden weitere und aktualisierte Planungen und Gutachten eingeholt.

Die Behandlung und Abwägung dieser Stellungnahmen und der gegebenenfalls daraus resultierenden Änderungen des Bebauungsplanentwurfes ergibt sich aus der beiliegenden Abwägungstabelle.

Daraus resultieren die nachfolgenden, wesentlichen Änderungen des

Bebauungsplanentwurfes:

1. Abgrenzungsbereich

Zur Erhaltung von Flächen für die Landwirtschaft wurde die bisherige PV-Freilandanlage aus dem Geltungsbereich bis auf einen 10 m breiten Streifen entlang des Bahngrundstücks herausgenommen. Zur Erleichterung der Bewirtschaftung wird der Geltungsbereich auf dem Grundstück FINr. 1005 soweit zurückgenommen, dass diese Grenze geradlinig und ohne Versatz verläuft.

Die überplante Fläche verringert sich damit auf 31,18 ha.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Baunutzungsverordnung

Anstelle der bisherigen Ausweisung eines Industriegebietes wird für die westlichen Bauquartiere die Gebietsart „Sonstiges Sondergebietes (SO)“ gem. § 11 BauNVO mit der Bezeichnung „Großflächige Gewerbebetriebe“ festgesetzt. Zulässig sind Gewerbebetriebe mit großem Flächenbedarf (Baugrundstücke mindestens 5 ha Größe) als Entwicklungs- und Ergänzungsstandort für in Biberach ansässige Großbetriebe, auch erheblich belästigende Gewerbebetriebe.

Zulässig sind Flächen, Gebäude und Räume für

- Produktion von Industriegütern
- Forschung und Entwicklung
- Verwaltung und Vertrieb
- Versuchsbetrieb
- Schulung und Gerätevorführung.

Forschung und Entwicklung, Verwaltung und Vertrieb, Versuchsbetrieb, Schulung und Gerätevorführung sind nur in sachlichen und funktionellen Zusammenhang mit der Produktion von Industriegütern zulässig. Ergänzend und untergeordnet sind Forschung und Entwicklung, Verwaltung und Vertrieb, Versuchsbetrieb, Schulung und Gerätevorführung auch für Produkte zulässig, die nicht im Plangebiet, jedoch in den in Biberach ansässigen Großbetrieben hergestellt werden.

Zulässig sind auch betriebliche Tätigkeiten, die mit den genannten zulässigen Nutzungen in engem sachlichen Zusammenhang stehen. Zulässig sind auch Werbeanlagen an der Stätte der Leistung.

- Die Art der baulichen Nutzung im Industriegebiet wird dahingehend geändert, dass der Satz „Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig“ gestrichen wird.

Die jeweils zulässigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkanten (EFH min und EFH max.) werden an die neue Gebietsgliederung angepasst. Eine Änderung der Höhenlage erfolgt dadurch nicht.

- Zur Klarstellung wird im Bebauungsplan in den Bauquartieren eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Der Gesamtversiegelungsgrad im Baugebiet ändert sich dadurch nicht.
- Zur Klarstellung wird eine Definition des Begriffs Baugrundstück eingefügt. Die Mindestgröße der Baugrundstücke (5 ha) bleibt davon unberührt.
- In Ziff. 1.7 (Grünordnung und Freiflächengestaltung) wird die Fassadenbegrünung wie folgt erweitert: „50% der exponierten Außenwandflächen von Industriehallen oder Gebäuden ohne Öffnungen am Übergang zur freien Landschaft nach Norden und Osten und zur L267 nach Süden sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Gehölzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Je 5 m Wandlänge ist eine Kletterpflanze mit entsprechender Rankhilfe herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).“
- Die in der Planzeichnung und in Ziff. 1.8 der Satzung angegebenen geplanten Baumstandorte entlang der L267 werden in der Lage als variabel gekennzeichnet.
- Zur Klarstellung wird eine Überbauung der privaten und öffentlichen Grünflächen mit Grundstückszufahrten und Zufahrten für Werksgleise zugelassen.
- Zuordnung von externen Oberbodenauftragsflächen wird in den Bebauungsplan übernommen
- Aufnahme eines geeigneten Ausgleichsflächenpools für CEF-Maßnahmen der Feldlerche, etc. in den Bebauungsplan
- Anpassung der Lärmemissionskontingente an die aktuellen planerischen Festsetzungen und an die aktuelle Verkehrserzeugung für den Prognose-Bezugsfall 2035

3. Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung gemäß § 74 LBO

Die Zulässigkeit von Werbesammelanlagen wird in die Ziff. 2.2 der örtlichen Bauvorschriften wie folgt ergänzt: „Ausgenommen sind Sammelwerbeanlagen auf öffentlichem Grund im Bereich der öffentlichen Zufahrten. Diese bedürfen im Anbauverbotsbereich der Landesstraße der ausdrücklichen Zustimmung der Straßenbauverwaltung und sind nur außerhalb des Sichtfeldes und unter Beachtung des Mindestabstandes zum Fahrbahnrand der L267 nach RPS 2009 bis zu einer Höhe von 5,0 m über Gelände und einer Breite von 1,2m zulässig.“

Sämtliche (auch weitere) Änderungen und Ergänzungen (teils auch nur redaktioneller Art) sind vollständig in den Textteilen des Bebauungsplanentwurfes in blauer Schrift gekennzeichnet.

Die Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes basieren auf der Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen von 19 Trägern öffentlicher Belange sowie von 11 Anregungen, Bedenken und Hinweisen aus der Öffentlichkeit.

Beschlussantrag:

Der Zweckverband IGI Rißtal beschließt nach vorheriger abwägender Betrachtung der zum Verfahren nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und den hierin vorgetragenen Bedenken, Anregungen und Hinweisen die Abwägungsvorschläge gemäß Abwägungsunterlage vom 23.02.2022.

Der Bebauungsplanentwurf sowie der Entwurf der Satzung der örtlichen Bauvorschriften „IGI Rißtal - BA 1“ mit den Begründungen und dem Umweltbericht vom 23.02.2022 werden mit den in der Abwägungsunterlage genannten Änderungen gebilligt.

Die Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB wird mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Plan- und Textteilen abgegeben werden können, beschlossen.

Mario Glaser

Zweckverbandsvorsitzender

Anlage 1:

Bebauungsplan – BA 1- zeichnerischer Teil

Anlage 2:

Bebauungsplan – BA 1- Satzung und Begründung

Anlage 3:

Bebauungsplan – BA 1- Umweltbericht

Anlage 4:

Abwägungsunterlage

Anlage 5:

Verkehrsgutachten - Modus Consult

Anlage 6:

Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung mit Anhang (dieses Gutachten ersetzt das bisherige Gutachten von 24.02.2021) – Lars Consult

Anlage 7:

Schallgutachten (dieses Gutachten ersetzt das bisherige Gutachten vom 19.01.2021) – Heine & Jud

Anlage 8:

Entwässerungsplanung – ES Tiefbauplanung

Alle weiteren Gutachten des Bebauungsplanentwurfes bleiben unverändert gültig. Diese sind die auf der Homepage des IGI-Rißtal zum bisherigen Bebauungsplanentwurf eingestellten und einsehbaren Fachgutachten Ziffer 03 bis 08 sowie Ziffer 10 bis 12

