

# WESENTLICHE ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES „IGI RIßTAL – BA1“

## ZUR ERNEUTEN AUSLEGUNG

### 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
- damit verbunden geänderte Lärmkontingentierung
- 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.
  - Eine Zuordnung von externen Oberbodenauftragsflächen wird in den Bebauungsplan übernommen
- Aufnahme eines geeigneten Ausgleichsflächenpools für CEF-Maßnahmen der Feldlerche, etc. in den Bebauungsplan und Anpassung der naturschutzfachlichen Eingriffstregelung an den neuen Planungsumgriff
- 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.“