STADT BIBERACH

Stadtplanungsamt
61 He/km

Biberach, 09.09.2013

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 182/2013

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	**öffentlich**	**Sitzungsdatum**	**Ja**	**Nein**	**Enth.**
Bauausschuss	Ja	14.10.2013			
Gemeinderat	Ja	21.10.2013			
Gemeinsamer Ausschuss Verwaltungsgemeinschaft Biberach	Ja	14.11.2013			

3. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020

- Billigung und Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

- Antrag der Stadt Biberach und der Gemeinde Eberhardzell auf Aufnahme weiterer Flächen in den Änderungsentwurf

I. Beschlussantrag

1. Der Gemeinsame Ausschuss stimmt dem Antrag der Stadt Biberach auf Aufnahme der Flächen zu (s. Begründung - Anlage 2):
   a. Sonderbaufläche "Gesundheitliche Einrichtungen"
   b. Wohnbaufläche "Talfeld"
   c. Sonderbaufläche "Biomassehof mit Kompostierungsanlage"
   d. Sonderbaufläche "studentisches Wohnen"

2. Der Gemeinsame Ausschuss stimmt dem Antrag der Gemeinde Eberhardzell auf Aufnahme der Gemischten Baufläche "Perez" zu (s. Begründung – Anlage 2).

3. Der Gemeinsame Ausschuss billigt den Entwurf zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) gemäß Plan Nr. 6121, Index 2 vom 25.09.2013 und beschließt die Offenlage der 3. Änderung des FNP nach § 3 Abs. 2 BauGB.

II. Begründung

1. Kurzfassung

Auf Grundlage des Vorentwurfes der 3. FNP-Änderung wurde im November / Dezember 2012 und Januar 2013 das Scoping und die frühzeitige Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Mitgliedsgemeinden nach § 205 Abs. 7 BauGB durchgeführt. Die öffentliche Bekanntmachung über die Dauer der Auslegung erfolgte im November 2012 in den jeweiligen Mitteilungsblättern der Mitgliedsgemeinden und der Stadt Biberach.

...

2. Verfahrensstand

Nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Schreiben vom 14.11.2012 das Scoping durchgeführt und die Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt. Die betroffenen Behörden wurden aufgefordert, Hinweise zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie umweltrelevante Informationen zur Verfügung zu stellen. Den Trägern öffentlicher Belange (TÖB), den Nachbargemeinden, den Vereinen und den städtischen Dienststellen wurde die Möglichkeit gegeben, innerhalb eines Monats nach Erhalt des Schreibens Stellung zum Vorentwurf der 3. FNP-Änderung zu nehmen.

Im Zuge der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurden die Pläne einschließlich Begründung in den jeweiligen Gemeinden und der Stadt Biberach vom 19.11.2012 bis 30.11.2012 öffentlich ausgelegt und den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB) gegeben.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde den Mitgliedsgemeinden nach § 205 Abs. 7 BauGB mit dem Schreiben vom 14.11.2012 die Möglichkeit gegeben, Stellung zum Vorentwurf der 3. FNP-Änderung zu nehmen.

3. Aufbereitung der Äußerungen und Stellungnahmen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung, dem Scoping, der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Beteiligung der Mitgliedsgemeinden

Die Äußerungen aus dem Scoping und der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Mitgliedsgemeinden sind in tabellarischer Form aufbereitet (Anlage 1). Sie sind jeweils der Stadt Biberach bzw. den Mitgliedsgemeinden zugeordnet und zu Themenfelder zusammengefasst.

Stellungnahmen, die sich auf allgemeine Themen des FNP beziehen und keinen direkten Flächenbezug aufweisen, werden zu Beginn der Anlage 1 aufgeführt.

4. Antrag der Flächenaufnahmen auf Gemarkung der Stadt Biberach

a. Sonderbaufläche "Gesundheitliche Einrichtungen"

Der Kreistag hat im Sommer 2012 beschlossen, einen Bieterwettbewerb zur Suche nach einem strategischen Partner für ein Klinikum durchzuführen. Die Sana AG hat den Zuschlag als Klinikbetreiber im Landkreis Biberach bekommen. Beim heutigen Klinikstandort sind keine Entwicklungspotentiale vorhanden und durch die umliegende Wohnbebauung treten Nutzungskonflikte auf. Die gute Verkehrsanbindung an die Nordwestumfahrung und die notwendige Flächenverfügbarkeit sind entscheidende Standortfaktoren für die Ansiedlung eines Klinikums.

Ein Teilbereich der geplanten Wohnbaufläche wird als geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "gesundheitliche Einrichtungen" (9,7 ha) dargestellt.

b. Wohnbaufläche "Talfeld"

Die Stadt Biberach befindet sich in einer sehr guten wirtschaftlichen Lage. Dadurch bleibt die Nachfrage nach Wohnraum bestehen. Die bereits im FNP genehmigte Wohnbaufläche "Hauderboschen" wird durch die geplante Ansiedlung des Klinikums verkleinert. Die Wohnbaufläche Talfeld wird entsprechend vergrößert. Der erste Abschnitt des Wohngebietes ist bereits erschlossen und komplett vermarktet.

...

Die Erschließung vom ersten Bauabschnitt wurde bereits unter Einbeziehung einer möglichen Erweiterung hergestellt.

Ein Teilbereich der Fläche für die Landwirtschaft wird als geplante Wohnbaufläche (9,7 ha) dargestellt.

c. Sonderbaufläche "Biomassehof mir Kompostierungsanlage"

Die vorhandene Hofstelle soll zu einem Biomassehof mit Vergärungs- und Kompostierungsanlage erweitert werden. Bereits heute wird eine Kompostierungsanlage zur Erzeugung von Qualitätskompost und eine Pferdepension betrieben. Der Ausbau des Standortes wird mit der Privilegierung nach § 35 BauGB nicht mehr erfasst. Der bestehende Biomassehof soll um eine Feststoff-Vergärungsanlage erweitert werden. Die bisher energetisch ungenutzten landwirtschaftlichen Produkte (Festmist, Gras) und Grüngut können dadurch sinnvoll und energetisch hochwertig genutzt werden.

Parallel zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes für diesen Standort. Ein Teilbereich der bestehenden Fläche für Landwirtschaft wird als geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Biomassehof mit Kompostierungsanlage" (2,4 ha) dargestellt.

d. Sonderbaufläche "studentisches Wohnen"

Für das Plangebiet "Karl-Müller-Straße" wurde ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Der FNP wird an den rechtskräftigen Bebauungsplan "Studentenwohnheim Karl-Müller-Straße" angepasst. Das Plangebiet wird als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "studentisches Wohnen" (0,3 ha) ausgewiesen.

5. Antrag auf Gemischte Baufläche "Perez" in Eberhardzell

In der Ortschaft Hummertsried besteht ein Eigenbedarf an Wohnnutzung und die Nachfrage einer Standorterweiterung des ortsansässigen Unternehmens im Bereich Landschaftsbau und Forstwirtschaft.

Ein Teilbereich der Fläche für die Landwirtschaft wird als geplante gemischten Baufläche (0,8 ha) dargestellt. Die Flächenverfügbarkeit besteht.

Zur Kompensation der geplanten gemischten Baufläche entfallen folgende Bauflächen:

- ein Teilbereich der gemischten Baufläche "Schlossgarten" mit 0,2 ha
- die geplante gemischte Baufläche "Brachwiesen" mit 0,6 ha

C. Christ

Anlagen

1) Abwägungsvorschlag
2) Begründung mit Umweltbericht und artenschutzrechtliche Stellungnahme
3) Planentwurf zur 3. FNP-Änderung, Plan Nr. 6121, Index 2 vom 25.09.2013 im M 1:20.000 (Verteilung 1 x Fertigung pro Fraktion)