



## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 124/2014

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Nein	03.07.2014			
Gemeinderat	Ja	14.07.2014			
Gemeinsamer Ausschuss Verwaltungsgemeinschaft Biberach	Ja	16.07.2014			

### 3. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 - Feststellungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB

#### I. Beschlussantrag

1. Der Gemeinsame Ausschuss beschließt die Herausnahme der Änderungsfläche „Gewerbliche Baufläche Rappenhof“ aus der 3. Änderung des Flächennutzungsplans.
2. Der Gemeinsame Ausschuss beschließt die 3. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) gemäß Plan Nr. 6121, Index 3 vom 05.06.2014.

#### 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. Nach der frühzeitigen Beteiligung wurden eine Reihe von Flächen neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Der aktualisierte Entwurf mit dem Index 2 vom 25.09.2013 wurde vom Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Biberach am 14.11.2013 gebilligt. Die Offenlage fand zwischen 09.12.2013 und 17.01.2014 parallel zur Trägerbeteiligung statt.

Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen des Landratsamts Biberach musste die Begründung zum Flächennutzungsplan geändert werden. Zwischen 28.04.2014 und 23.05.2014 lagen die geänderten Inhalte erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aus. Die Bedenken seitens des Landratsamts konnten hierdurch ausgeräumt und die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen abgewogen werden.

Aufgrund der Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen, des Regionalverbands Donau-Iller und des Landratsamtes Biberach wurde die Änderung „Gewerbliche Baufläche Rappenhof“ in Warthausen aus der 3. Änderung herausgenommen (s. Anlage).

## **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.

Im Rahmen der Offenlage nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB wurde den Bürgern, den Trägern öffentlicher Belange sowie nach § 205 Abs. 7 BauGB den Mitgliedsgemeinden zwischen 09.12.2013 und 17.01.2014 die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Entwurf der 3. FNP Änderung gegeben.

Die Begründung der 3. FNP Änderung wurde angepasst und es fand eine beschränkte erneute Offenlage zu den geänderten Inhalten zwischen 28.04.2014 und 23.05.2014 statt.

Im Anschluss wurden alle eingegangenen Belange der Offenlage abgewogen und der FNP mit der Index Nr. 3 zur Beschlussfassung erarbeitet.

## **3. Aufbereitung der Äußerungen und Stellungnahmen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung, dem Scoping, der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Beteiligung der Mitgliedsgemeinden sowie den beiden Offenlagen**

Die Äußerungen im Rahmen der Offenlage aus der 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 auf Herausnahme der Fläche „Gewerbegebiet Rappenhof“ auf Gemarkung der Gemeinde Warthausen aus dem aktuellen Änderungsverfahren**

Die Gemeinde Warthausen hat die Gewerbliche Baufläche „Rappenhof“ in die 3. Änderung des FNP einstellen lassen. In allen Verfahrensschritten, der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ebenso wie in beiden Phasen der Offenlage nach 4 § Abs. 1 BauGB wurden Bedenken gegen die Flächenausweisung formuliert, welche die Genehmigungsfähigkeit der Fläche in Frage stellen:

- Das Regierungspräsidium Tübingen als Genehmigungsbehörde schreibt  
„Der Nachweis des Bedarfs ist von zentraler Bedeutung. Nach Ziff. 3 der „Hinweise des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ muss der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein. Eine pauschale Aussage, dass die Gemeinde hier Gewerbeflächen entwickeln möchte, ist nicht ausreichend um die Erforderlichkeit der Planung nachzuweisen. Warthausen ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion im ländlichen Raum und liegt im Nahbereich der Landesentwicklungsachse Ulm/Neu-Ulm – Laupheim – Biberach an der Riß. Den dort genannten Festlegungen hat sich der FNP anzupassen. Der Regionalverband weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass möglicherweise das Zersiedelungsverbot nach PS B II 1.4 verletzt sein könnte. Weitere Ausführungen sind auch in der vorliegenden Begründung zum FNP nicht ersichtlich, sodass weiterhin nicht erkennbar ist, ob das Zersiedelungsverbot betroffen ist, bzw. dass sich der Planungsträger mit diesem Verbot auseinandergesetzt hat. Ziele der Raumordnung sind verbindlich und nicht in der Abwägung überwindbar. Seitens der Raumordnung werden die Vorbehalte des Regionalverbands Donau-Iller geteilt.“
  
- der Regionalverband Donau-Iller formuliert  
„Der Einwander weist darauf hin, dass insbesondere auf die Auswirkungen auf die Landschaft einzugehen ist. Dies ist nicht erfolgt. Die Baufläche ragt deutlich in die Talfläche der Riß hinein. Es ist von erheblichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszugehen. Ein Verweis auf ein B-Planverfahren ist ungenügend. Die bestehende gewerbliche Baufläche „Steinesch“ ist aus regionalplanerischer Sicht keine geeignete Fläche zur Anbindung eines mehr als 15 ha großen Gewerbegebietes. Das Plangebiet führt zu einem unerwünschten Siedlungsband entlang der L267. Der bisher vorhandene dörflich-landwirtschaftliche Charakter würde durch gewerbliche Anlagen überprägt. Es wird auf das unweit der Flächen liegende Projekt zum „interkommunalen Gewerbegebiet Rißtal“ verwiesen, welches mit den Behörden schon vorabgestimmt ist. Voraussetzung für die raumordnerische Zulässigkeit des IGI war die Konzentration der Gewerbeentwicklung der beteiligten Kommunen.

Die geplante Gewerbefläche „Rappenhof“ widerspricht aufgrund ihrer Größe und der räumlichen Nähe dem „IGI Rißtal“. Eine Realisierung beider Projekte scheint aufgrund der kumulierten Auswirkungen auf Umwelt und Landschaft nicht möglich. Der Regionalverband geht davon aus, dass die gewerbliche Baufläche „Rappenhof“ zudem dem Ziel der Zersiedlung (B II 1.4 Regionalplan Donau-Iller) widerspricht. Eine Genehmigungsfähigkeit sieht der Regionalverband dementsprechend nicht gegeben.

- das Landratsamt Biberach (Naturschutz) merkt an  
„Für die Flächenausweisung ist immer noch kein konkreter Bedarf für die Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche angegeben. Es werden gegen die Umwandlung Bedenken geäußert. Der pauschale Hinweis auf einen mittel- bis langfristigen Bedarf ist nicht ausreichend. Gegen die großflächige Ausweisung bestehen Bedenken. Die Lage wirkt zersiedelnd. Die Ausweisung sollte sich maximal auf die Flstk. 1032, 1021 oder 1126 beschränken.“
  
- die Stadt Laupheim merkt des Weiteren an  
„Aus der Begründung wird nicht ersichtlich, welche Art von gewerblicher Nutzung für die Fläche vorgesehen wird. Prinzipiell ist somit auch eine Nutzung durch großflächigen Einzelhandel möglich. Ein Einzelhandelszentrum an dieser Stelle könnte negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim haben. Da aufgrund der Größe der Fläche hiervon ausgegangen werden kann, erhebt die Stadt Laupheim Einspruch gegen die Flächenausweisung. Der Einwander weist ebenfalls darauf hin, dass der regionalverband Donau-Iller schon die Fläche als zersiedelnd eingestuft hat, und das Landratsamt Biberach sowie das Regierungspräsidium Tübingen den nicht vorliegenden Bedarfsnachweis bemängelt haben.“

Aufgrund dieser Vielzahl von Bedenken und der Tatsache, dass die Verwaltungsgemeinschaft die Erarbeitung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzepts anstrebt, in welchem großflächige Gewerbegebiete Teil von interkommunalen Strategien werden sollen, wurde die Gewerbefläche aus der 3. Änderung herausgenommen. Die Flächenausweisung soll im Rahmen der Erarbeitung des umfassenden Gewerbeflächenentwicklungskonzepts bearbeitet werden.



C. Christ

#### Anlagen

- 1 Begründung mit Umweltbericht
- 2 Artenschutzrechtliche Stellungnahme
- 3 Abwägungen
- 4 Planentwurf zur 3. FNP-Änderung, Plan Nr. 6121, Index 2 vom 25.09.2013 im M 1:20.000

Anlagen konnten aufgrund des hohen Datenumfanges nicht ans PV-Rat angehängt werden. Daher wird den Fraktionen je 1 Ausdruck der Unterlagen zur Verfügung gestellt.