Stadtplanungsamt

Biberach, 24.01.2022

# Beschlussvorlage

# Drucksache Nr. 2022/028

| Beratungsfolge | | | Abstimmung | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Gremium** | | **Datum** | | **Ja** | **Nein** | **Enth** |
| Bauausschuss | nicht öffentlich | 10.02.2022 | Vorberatung | | | |
| Gemeinderat | öffentlich | 24.02.2022 | Beschlussfassung | | | |

## Interkommunales Gewerbegebiet "IGE Flugplatz" Richtungsentscheidung über die Beibehaltung der Planungsfläche im Flächennutzungsplan

### I. Beschlussantrag

1. Der Beibehaltung der geplanten gewerblichen Baufläche „IGE Flugplatz“ im Entwurf des Flächennutzungsplanes 2035 wird zugestimmt.

2. Der Neuabgrenzung der Fläche entsprechend Anlage 1 wird zugestimmt.

3. Im Flächennutzungsplan soll zwischen Baufläche und Wohngebiet Fünf Linden eine neue Grünzäsur berücksichtigt werden mit dem Focus Ökologie und Naherholung.

4. Die Baufläche soll nachfrageorientiert und bedarfsgerecht entwickelt werden.

5. Die verkehrliche Anbindung der Baufläche soll über einen Anschluss an die Nordwestumfahrung erfolgen. Die Verwaltung soll darauf hinwirken.

6. Im Falle einer Entwicklung der Fläche sind im Rahmen der städtebaulichen Planung und des Bebauungsplanes zeitgemäße ökologische Standards und Multifunktionalität anzustreben.

### II. Begründung

#### 1. Kurzfassung

Für die Verwaltungsgemeinschaft Biberach wird ein Industrie- und Gewerbeflächenbedarf von ca. 115-120 ha bis zum Jahr 2035 prognostiziert, auf die Stadt Biberach allein ca. 63-64 ha (DS 2021/245). Nach Abzug der Flächenreserven verbleibt ein Delta von ca. 44 ha.

...

Die Stadt Biberach und die Gemeinde Mittelbiberach haben sich daher zur Deckung des Bedarfes auf eine interkommunale Zusammenarbeit im Bereich Flugplatz/B312 verständigt. Entsprechend hat der Gemeinderat im Jahr 2018 der Darstellung der gewerblichen Baufläche „IGE Flugplatz“ im Flächennutzungsplan 2035 zugestimmt (DS 2018/261). Der Gemeinsame Ausschuss der VG Biberach ist dem gefolgt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes sind seitens der Bürgerschaft zahlreiche kritische Stellungnahmen eingegangen. In einer gemeinsamen Ortsbegehung Anfang Oktober konnten sich die Bürger zu Wort melden und ihre Sicht erläutern. Auch von Behörden und Umweltverbänden liegen zu verschiedenen Themen Stellungnahmen vor.

Nach Auswertung der Sachverhalte ist aufgrund der Vorgaben des Landesentwicklungsplanes eine Neuabgrenzung der Fläche erforderlich, um das Gebiet stärker an den bestehenden Siedlungskörper anzuhängen.

Aufgrund der hohen Resonanz, die die Planung hervorgerufen hat, wird der Sachverhalt dem Gemeinderat erneut zur Entscheidung vorgelegt. Die Einwendungen machen eine umfangreiche und zeitintensive Auseinandersetzung und Abwägung der vorgebrachten Punkte notwendig. Bevor die Verwaltung den Entwurf zum FNP 2035 vorbereiten und dem Gemeinsamen Ausschuss vorlegen wird, soll deshalb das nochmalige Einverständnis des Gemeinderates zur Flächenausweisung eingeholt werden.

Aus Sicht der Verwaltung soll an der Darstellung der gewerblichen Baufläche festgehalten werden. Die Darstellung im Flächennutzungsplan hat dabei mehrere Vorteile:

- Aufrechterhaltung von Handlungsoptionen im gewerblichen Bereich
- Flächensicherung gegenüber konkurrieren Außenbereichsnutzungen am Standort
- Ermöglichung von Grunderwerb
- Berücksichtigung der Fläche bei einer möglichen Umgestaltung des Verkehrsknotens B 312/NWU im Zuge einer Aufstufung der Kreisstraße
- Berücksichtigung von Lärmkontingenten bei der anstehenden Überplanung des Gebietes GE1-Flugplatz

**2. Flächenbedarf und Flächenangebot**

Im Zuge einer Verifizierung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes von 2015 hat sich der sehr hohe Flächenbedarf durch Industrie- und Gewerbebetriebe, in Biberach insbesondere durch die örtlichen Betriebe, nochmals bestätigt. Für den Zeitraum 2021-35 wird für die VG Biberach ein Bedarf von 115-120 ha prognostiziert, davon für die Stadt Biberach ca. 63-64 ha. Details können der separaten Vorlage 2021/245 hierzu entnommen werden.

Die Flächennachfrage kann in Biberach nur zu einem kleinen Teil und im Wesentlichen nur für Industriebetriebe durch das Baugebiet Flugplatz gedeckt werden (ca. 20 ha).

Maßnahmen der Innenentwicklung stellen wegen entgegenstehenden Immissionsschutzrecht sowie der fehlenden Flächenverfügbarkeit keinen belastbaren Lösungsansatz dar.

Als Planungsfläche auf eigener Gemarkung hat die Stadt lediglich noch eine Kleinstfläche mit ca. 1 ha im Bereich Aspach bereit. Weitere Entwicklungsstandorte bestehen derzeit nicht und sind unter den heutigen Rahmenbedingungen, insbesondere des im Landesentwicklungsplan verankerten „Anbindegebot“ auch nicht absehbar.

...

Der Gemeinderat der Stadt und der Gemeinsame Ausschuss der VG Biberach haben daher entschieden für den verbleibenden, nicht anderweitig zu deckendem Bedarf im FNP 2035 Flächen für interkommunale Kooperationen zu sichern. Daraus resultieren die Planungen zum interkommunalen Industriegebiet Rißtal (45 ha, Biberach, Warthausen, Maselheim, Schemmerhofen) sowie zum interkommunalen Gewerbegebiet Flugplatz (16 ha, Biberach, Mittelbiberach).

**3. Einwendungen zur Gewerblichen Baufläche IGE Flugplatz**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Flächennutzungsplan 2035 wurden seitens der Bürgerschaft kritische Stellungnahmen zum geplanten interkommunalen Gewerbegebiet „IGE Flugplatz“ eingereicht. Dabei hat sich eine größere Bürgerinitiative gegen die Planung formiert.

Bei einem Ortstermin am 04.10.2021 hatten die Bürger Gelegenheit, sich nochmals zu äußern und die Sachverhalte mit Vertretern der Verwaltung zu diskutieren. Gemeinderäte waren ebenso anwesend, die Presse hat berichtet. Aus Sicht der Verwaltung war der Termin ein gelungenes Beispiel für einen bürgernahen Austausch mit einem insgesamt sachlichen Ton, was an dieser Stelle explizit hervorgehoben werden soll.

Die Kritikpunkte der Bürger sind überwiegend grundsätzlicher Natur, z.B. der hohe Flächenverbrauch, der Wunsch nach einem anderen Standort und die Frage der interkommunalen Lastenverteilung. Wesentlich unbekannte Fragestellungen sind nicht aufgeworfen worden.

Einen Überblick über die seitens der Behörden und Bürger vorgetragenen wesentlichen kritischen Punkte mit kurzen Anmerkungen der Verwaltung bietet die Anlage 5. Ein exemplarisches Schreiben der Bürgerinitiative befindet sich in Anlage 6.

**4. Standortwahl, Alternativprüfung und Umweltauswirkungen**

Die Stadt weist nur geringe Innenentwicklungspotenziale auf. Vorrangig zu nennen ist das nach Umzug des Betriebes voraussichtlich brachliegende Vollmer-Areal. Die Flächengröße beträgt allerdings maximal 3 ha, die alte Feuerwehr mit einbezogen. Eine gewerbliche Nachnutzung des Areals ist nur sehr eingeschränkt möglich aufgrund der sehr hohen Lärmrestriktionen durch ein benachbartes Reines Wohngebiet in nur rd. 100 m Entfernung. Die Entwicklung der Privatgrundstücke über die Stadt mit dem Ziel einer gewerblichen Nutzung ist nach aktuellem Stand auch wirtschaftlich nicht darstellbar aufgrund des nötigen Grunderwerbs und der vorhandenen Altlastensituation.

Die starke Flächennachfrage kann im Fall Biberach im Übrigen auch nicht einzig durch rein kommunale Standorte gedeckt werden, es wird eine interkommunale Entwicklung erforderlich. Wesentliche Kriterien für die Standortsuche dabei sind:

- Verkehrliche Anbindung (aller Verkehrsarten) & verkehrliche Auswirkungen
- Topographie & Flächengröße
- Immissionsschutz (Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen bei gleichzeitiger Nutzbarkeit der Fläche)
- Erholungsfunktion
- Ökologische Umweltbelange
- Bodenwertigkeit für die Landwirtschaft
- Wirtschaftlichkeit
- Raumordnung

...

Die gewerbliche Baufläche Flugplatz erfüllt diese Voraussetzungen am besten. Mit der erfolgten Entwicklung des Gewerbeschwerpunktes Flugplatz hat die Stadt die vormals geltende Prämisse aufgegeben, Gewerbeansiedlungen nur in der Tallage zu realisieren. Der nun angedachte Standort ist die logische Ergänzung dieser Entwicklungsrichtung.

Auch der Regionalverband Donau-Iller hat dem vorgeschlagenen Standort eine sehr gute Eignung attestiert und diesen u.a. einem Suchraum in Richtung Burrenwald vorgezogen und als Vorranggebiet in den Regionalplanentwurf aufgenommen. Dies unterstreicht die regionale Bedeutung der Fläche und die grundsätzliche Verträglichkeit.

In der Zwischenzeit liegen der Stadt auch neue Erkenntnisse zu den alternativen, bereits im Vorfeld verworfenen Standortüberlegungen vor. Bei Beachtung des „Anbindegebotes“, welches im Plansatz 3.1.9 des Landesentwicklungsplanes 2002 verankert und als zwingende Vorgabe durch den VGH Baden-Württemberg bestätigt wurden, scheiden fast alle theoretischen Alternativstandorte aus der Regionalplanung aus. Dies wären vor allem Standorte entlang der B 30 in der freien Landschaft, z.B. nördlich von Mettenbergs im Bereich Aufstieg B 30 oder östlich von Hagenbuch.

Eine im FNP 2006 vorgesehene interkommunale Fläche mit Warthausen nördlich der neuen Kreisklinik scheidet aufgrund der hohen Lärmrestriktionen aus, zudem würden auch hier fast alle der vorgetragenen Kritikpunkte greifen (Landschaftsbild, Naherholung, Bodeneingriff etc.).

Regionalverband und Gewerbeflächenentwicklungskonzept haben zudem einen Standort in Oberessendorf lokalisiert. Dieser wäre zwar theoretisch denkbar, aufgrund der hohen Entfernung zu Biberach für die örtliche Betriebe aber nicht attraktiv.

Der Standort könnte langfristig den südlichen Gemeinden der VG Biberach dienen. Eine solche Lösung hätte zudem den Nachteil, dass die Gemeinde Mittelbiberach ihre gesamte gewerbliche Entwicklung am Standort Lehmgrube verwirklichen müssen, was hohe Belastungen für die Bewohner des Wohngebietes Fünf Linden sowie negative verkehrliche Auswirkungen auf das innerstädtische Verkehrsnetz zur Folge hätte.

Bezüglich der Beurteilung der Umweltauswirkungen liegt der Entwurf des Umweltsteckbriefes des Ingenieurbüros Blasers vor (Anlage 2). Die erheblichen Auswirkungen liegen im Bereich des Bodeneingriffes, die sonstigen Eingriffe werden mit mittel bzw. gering beurteilt.

Den Anlagen 3 + 4 kann die Standortalternativenprüfung entnommen werden.

**5. Verwaltungsvorschlag**

In der Fragestellung gibt es keine einfachen, alle zufriedenstellenden Lösungen. Der oft reflexartig verwendete Verweis auf Innenentwicklung und Nachverdichtung hilft in diesem Fall nicht weiter.

Innenentwicklung und Nachverdichtung bedeutet im Fall von Industrie und Gewerbe eben auch Umweltauswirkungen auf bestehenden Nachbarschaften durch Lärm, Verkehr, Versiegelung, Fehlen von Freiräumen, Hitzeinseln. Im Umfeld der bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete bestehen bereits heute Belastungen für die Anwohner. Neue Standorte würden ebenso Konflikte aufwerfen. Aufgrund der rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse sind solche Standorte aber wie beschrieben ohnehin nicht in Sicht.

Die von den Bürgern geäußerten Bedenken gegen eine Gewerbegebietsentwicklung in ihrer Nachbarschaft sind objektiv betrachtet nur in Teilen nachvollziehbar. Neue, bisher unbekannte

...

Sachverhalte wurden nicht vorgetragen. Insbesondere treffen angeführte Punkte wie Flächenverbrauch, Beeinträchtigung Landschaftsbild, Nähe zu Wohngebieten, Verlust Erholungsraum etc. auch auf alle sonstigen Alternativstandorte zu und eignen sich daher weniger als Entscheidungskriterien zwischen den Standorten.

Alternative Standorte im räumlichen Zusammenhang mit Biberach wurden geprüft, lassen jedoch entweder keine gewerbliche Entwicklung zu (Standort gegenüber neuem Kreiskrankenhaus), unterliegen größeren Umweltauswirkungen (z.B. mangels Verkehrsanbindung), oder sind auch nach LEP 2002 nicht genehmigungsfähig (z. B. Standort Aufstieg B30/Mettenberg). Von den Bürgern und Behörden konnten auch keine alternativen Standorte mit besserer Eignung aufgezeigt werden.

Aus Sicht der Verwaltung ist es im Hinblick auf die Sicherung der Wirtschaftskraft Biberachs erforderlich weiterhin Entwicklungsoptionen anzubieten mit dem Fokus auf Flächen für heimische Betriebe. Die Forderung, auf weiteres Wachstum insbesondere im gewerblichen Bereich zu verzichten, stellt angesichts des nachweislichen gewerblichen Flächenbedarfs und der hohen Dynamik in der Raumschaft bei gleichzeitig ausgereizten oder fehlenden Innentwicklungspotenzialen keine zufriedenstellende Option dar.

Die mit einer Entwicklung der Fläche verbundenen Eingriffe in die verschiedenen Umweltschutzgüter sind auch im Vergleich zu anderen Planungsflächen vertretbar. Neue, bedeutsame Sachverhalte wurden nicht vorgetragen. Andere, bessere geeignete Standorte für eine gewerbliche Entwicklung in diesem Umfang konnten nicht gefunden werden. Hierfür spricht auch die geplante Flächenausweisung im neuen Regionalplan Donau-Iller.

Daher wird vorgeschlagen auf die Darstellung der gewerblichen Bauflächen am Standort B312/Flugplatz festzuhalten.

Mit der Darstellung im FNP 2035 erfolgt eine Flächensicherung für die Zukunft. So stünde die Darstellung z.B. der Aussiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes am vorgesehenen Standort entgegen. Das Gebiet soll aber erst dann entwickelt werden, wenn der Gewerbeflächenbedarf absehbar nicht durch andere Maßnahmen gedeckt werden kann.

Die Erschließung des Baugebietes soll direkt von der Nord-West-Umfahrung aus erfolgen. Diese Option soll bei der Überprüfung des Anschlusses der Nord-West-Umfahrung an die B 312 Berücksichtigung finden. Mit entsprechendem Beschluss würde die Stellung der Verwaltung in den erforderlichen Abstimmungsgesprächen mit den höheren Straßenbehörden deutlich stärken.

Aufgrund der topographischen Situation, das Gebiet liegt auf einer Hochebene oberhalb des Wohngebietes Fünf Linden, das nach Süden hin geneigt ist, sind den rechtlichen Rahmen überschreitende Lärmemissionen ins Wohngebiet hinein nicht zu erwarten und im Rahmen des Bebauungsplanes beherrschbar.

Zudem soll zwischen der gewerblichen Baufläche und dem Wohngebiet Fünf Linden eine Grünzäsur analog zur Situation Gewerbegebiet Flugplatz/Wohnquartiere Weißes Bild geschaffen werden. In dieser Fläche könnte ortsnah der ökologische Ausgleich erfolgen und die Erholungsfunktion gestärkt werden. Diese Grünfläche wäre neu in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Im Falle einer Entwicklung der Fläche sind zeitgemäße ökologische Standards und Multifunktionalität anzustreben (siehe IGI Rißtal). Das Gewerbegebiet der Zukunft zeichnet sich durch einen Mix aus Gewerbe, Ökologie und Biodiversität aus. Die lokale Erzeugung von Energie zum Eigenbedarf oder der Einspeisung in das öffentliche Netz sind selbstverständlich.

...

**6. Neuabgrenzung der Fläche**

Aus Sicht des Regierungspräsidiums Tübingen als Genehmigungsbehörde steht die bisherige Flächenabgrenzung im Konflikt mit den Vorgaben der Raumordnung, konkret dem Plansatz 3.1.9 LEP (sog. Anbindegebot). Demnach soll die Fläche noch enger an den bestehenden Siedlungskörper angebunden werden.

Um eine zu große bauliche Lücke zwischen geplanter gewerblicher Baufläche und des bestehenden Gewerbegebietes Flugplatz östlich der B 312 und dem Wohngebiet Fünf Linden zu vermeiden, müssen die Abstände verringert werden. Die gewerbliche Baufläche wird insbesondere noch weiter an die B 312 herangerückt, aber auch zum Wohngebiet Fünf Linden. Hier verbleibt ein Abstand von über 200 m, analog zur Situation weiter östlich zwischen Weißem Bild und GE Flugplatz. Im späteren Bebauungsplanverfahren kann sich der Abstand in der Konkretisierung noch geringfügig erhöhen. Durch die Verschiebung liegt das Gebiet in geringerem Umfang im Wasserschutzgebiet. Die Gebietsgröße von 16 ha bleibt unverändert.

Eine Verschiebung nach Norden, wie teilweise gewünscht, wäre unabhängig von den Vorgaben des LEP auch aufgrund der erheblichen Höhenbeschränkungen im An- und Abflugbereich des Verkehrslandeplatzes nicht möglich (Hindernisfreiheitsisometrie).

Ein Vergleich zwischen bisheriger und neuer Abgrenzung kann der Anlage 1 entnommen werden.

**7. Weiteres Vorgehen**

Aktuell wird der Entwurf des Flächennutzungsplanes mit Begründung, Umweltbericht, Artenschutz und Landschaftsplan fertig gestellt sowie die Abwägungstabelle zu den zum Flächennutzungsplan eingegangenen Stellungnahmen erarbeitet.

Die Verwaltung strebt an, den Planentwurf vor der Sommerpause 2022 dem Gemeinsamen Ausschuss zum Beschluss vorzulegen.

R. Adler

Anlage 1 Lageplan Neuabgrenzung
Anlage 2 Umweltsteckbrief
Anlage 3 Tabelle Alternativenprüfung
Anlage 4 Plan Alternativenprüfung_A3
Anlage 5 Übersicht Kritik_Anmerkungen
Anlage 6 Mail Bürgerinitiative mit Anhang