

Gemeinde Berkheim

Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan mit Grünordnung "Halde III" | Stand: 06.06.2023



GEGENSTAND

Zusammenfassende Erklärung
Bebauungsplan mit Grünordnung "Halde III" | Stand: 06.06.2023

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Berkheim

Coubronplatz 1
84450 Berkheim

Telefon: 08395 94060

Telefax: 08395 9400622

E-Mail: puza@gemeinde-berkheim.de

Web: www.gemeinde-berkheim.de

Vertreten durch: Bürgermeister Walther Puza



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den 06.06.2023



Simone Knupfer
Dipl. Geographin

INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassende Erklärung	4
1 Anlass und Ziele der Planung	4
2 Ablauf des Verfahrens	4
3 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	4
4 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	5
4.1 Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit	5
4.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	5
4.3 Fläche und Boden	5
4.4 Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	7
4.5 Luft und Klima	7
4.6 Landschaft	7
4.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	7
4.8 Sonstige Anmerkungen	8
5 Sonstige Planungserfordernisse und Änderungen	9
6 Begründung der Wahl der Planungsalternativen	10

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

In der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird dargelegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren nach §§ 3 u. 4 Abs. 1 sowie §§ 3 u. 4 Abs. 2 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Halde III“ berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Berkheim beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Halde III“, die Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbau- und Gewerbeflächen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen am nördlichen Ortsrand die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von gemischten sowie gewerblichen Bauflächen geschaffen werden, um für Betriebserweiterungen lokaler Gewerbetreibender Flächen und zur Bereitstellung von Wohnraum vornehmlich für die Unterbringung von saisonalen Fachkräften zu schaffen sowie die Gewerbeentwicklung im Norden Berkheims sinnvoll abzurunden.

2 Ablauf des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss	03.08.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	15.08.2022 - 16.09.2022
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	15.08.2022 - 16.09.2022
Billigungsbeschluss	14.02.2023
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	22.03.2023 - 26.04.2023
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	20.03.2023 - 26.04.2023
Satzungsbeschluss	06.06.2023

3 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung wurden die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter gemäß § 2a BauGB untersucht und durch Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen reduziert. Zudem wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wirken sich häufig auf die verschiedenen Schutzgüter gleichermaßen positiv aus und können somit nur schwer getrennt voneinander

betrachtet werden. Werden derartig wirksame Maßnahmen nur in einem Schutzgut beschrieben, schließt das die positive Wirkung auf andere Schutzgüter also nicht aus.

Außerdem wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt und Maßnahmen entwickelt, um den Eintritt von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden. Die Inhalte dieses Fachgutachten flossen in die Schutzgutbetrachtung und Bearbeitung der gegenständlichen Bauleitplanung mit ein. Daraus ableitend wurden konkrete Festsetzungen sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erarbeitet.

Im Rahmen der gegenständlichen Planung wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen in der Satzung und im Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Halde III“ festgesetzt und beschrieben.

4 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zuge der Behörden-, Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden diverse Hinweise zu den Umweltbelangen vorgebracht, die im Rahmen des Abwägungsprozesses gewürdigt wurden. In dieser zusammenfassenden Erklärung werden sowohl die Einwendungen zum Vorentwurf als auch zum Entwurf behandelt. Im nachfolgenden erfolgt eine zusammenfassende Betrachtung der wesentlichen Stellungnahmen und deren Integration in die Bauleitplanung.

4.1 Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit

Die Bauleitplanung (Regierungspräsidium Tübingen) merkte an, dass das Baugebiet bereits durch die Bundesstraße im Immissionsbereich vorbelastet sei und dadurch evtl. aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen nötig seien. Dies wurde zur Kenntnis genommen.

4.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Amt für Bauen und Naturschutz kritisierte im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung, dass in den Planunterlagen die Belange des Naturschutzes nicht ausreichend berücksichtigt und abgearbeitet wurden. Diese wurden im Entwurf des gegenständlichen Bebauungsplans zwischenzeitlich ergänzt. Bei der Beteiligung der Behörden wurden diese Belange daraufhin als ausreichend berücksichtigt erachtet. Außerdem wurde angemerkt, dass für die Pflanzungen gebietseigene Vegetation verwendet werden solle. Dies wurde in der Maßnahmenbeschreibung im Umweltbericht sowie der Begründung nachrichtlich ergänzt. Auch sollten alle zu erhaltenen Bäume geschützt werden. Dies wurde zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt.

4.3 Fläche und Boden

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gab das Geowissenschaftliche Landesservicezentrum Hinweise zur Untergrundzusammensetzung und betonte, dass sich das Plangebiet im direkten

Einflussbereich mehrerer Rutschungen befindet. Diese Information war bereits bekannt. Ebenso wurde auf ein Arbeitsblatt in Bezug auf eine Versickerung von anfallenden Oberflächenwasser verwiesen. Der entsprechende Hinweis war bereits in den Unterlagen enthalten, sowie die Empfehlung nach einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

Des Weiteren wurde davon ausgegangen, dass bereits eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durchgeführt wurde. Darauf wurde zunächst verzichtet und auf die nachgeordneten Erschließungs- und Objekt- sowie Ausführungsplanung verwiesen.

Zusätzlich wurden auf einen Hinweis hin in Kap. 2.7 Sonstige Festsetzungen sowie in der Planzeichnung eine flächige Signatur zur Umgrenzung der Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind aufgenommen. Ebenfalls wurden die Begründung und der Umweltbericht entsprechend angepasst.

Zum Schutzgut Boden wurden vom Geowissenschaftlichen Landesservicezentrum auf ein Merkblatt zur Identifikation von Bodenauftragsflächen verwiesen. Die Oberbodenauftragsfläche wurde bereits in Abstimmung mit dem Eigentümer ermittelt. Weiter sollte geprüft werden, ob die Flächen zum Bodenauftrag geeignet seien. Auch diese Vorabstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde fand bereits statt.

Außerdem wurden vom Geowissenschaftlichen Landesservicezentrum und dem Amt für Bauen und Naturschutz die Erstellung eines Bodenschutzkonzepts empfohlen. Dieser Hinweis wurde zu Kenntnis genommen. Da sich die Erforderlichkeit von Bodenschutzkonzepten grundsätzlich eingriffsbezogen ergibt, wird ggf. eines im Zuge der Erschließungsplanung bzw. der Bauanträge für den Oberbodenauftrag beauftragt und erstellt.

Bei der darauffolgenden Beteiligung der Behörden merkte das Amt für Bauen und Naturschutz an, dass sich die Oberbodenauftragsfläche innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets befindet, wodurch für Bodenauffüllungen eine Erlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde zu erteilen sei. Weiter wurden einige Maßangaben genannt, welche für die Erlaubnis erfüllt sein müssen. Da die zusätzlich genannten Bedingungen weder in der ÖKVO noch in der LSG-VO als Bedingungen genannt sind und sich auch nicht aus dem Schutzzweck der LSG-Verordnung herleiten/begründen lassen wurde an der bisherigen Planungspraxis festgehalten. Ein Antrag auf Befreiung von den Vorgaben der LSG-Verordnung wurde daraufhin gestellt.

Zusätzlich wurden auf eine Anmerkung hin, die Abbildungen im Umweltbericht redaktionell klargestellt und die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung entsprechend angepasst. Hinweise zur Pflege der Streuobstwiese wurden in der textlichen Beschreibung nachrichtlich angepasst / flexibler formuliert.

Das Amt für Bauen und Naturschutz gab außerdem gesetzliche Hinweise im Zusammenhang mit Altlasten und Bodenschutz. Bei der Ausweisung von Baugebieten sei ein Erdmassenausgleich anzustreben und ab einem Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bauaushub ein Verwertungskonzept zu erstellen. Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und entsprechend der gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt. Der textliche Hinweis zum Bodenschutz in Kapitel 3 der Satzung wurde entsprechend ergänzt.

4.4 Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

Hinsichtlich des Abwassers wurde vom Amt für Bauen und Naturschutz vorgegeben, das behandlungsbedürftige Abwasser der Sammelkläranlage des AZV Illertal zuzuleiten und das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser dezentral auf dem Grundstück versickern zu lassen. In diesem Zusammenhang sollte geprüft werden, ob eine Versickerung auf dem Grundstück möglich sei. Weiter sollte ein Vorentwurf der Entwässerung erstellt und mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt werden. Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es ist geplant, dass die Gewerbegebietsfläche an die bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen und das anfallende Niederschlagswasser dezentral über den belebten Oberboden versickert wird. Dabei dürfen lediglich die Notüberläufe an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Die Begründung wurde entsprechend redaktionell angepasst. Eine Vorabstimmung mit den Erschließungsplanern fand bereits statt. Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Da bereits der südliche Teil bebaut ist und eine Versickerung funktioniert ist davon auszugehen, dass eine Versickerung der Privatflächen funktioniert.

Vor dem Hintergrund der dezentralen Versickerung auf den einzelnen Privatflächen, gab die IHK Ulm an, dass die vorsorglich dargestellten Leitungsrechte aus der Vorentwurfsplanung entfernt werden können. Diese wurden im Entwurf der Planzeichnung entfernt.

4.5 Luft und Klima

Hinsichtlich des Klimaschutzes forderte die IHK Ulm, dass auch vertikale Solarthermie- und Photovoltaikanlagen an Hausfassaden zugelassen werden sollte. Dies wurde im Kap. 2.1 der Örtlichen Bauvorschriften ergänzt.

Das Amt für Bauen und Naturschutz merkte im Rahmen der Beteiligung der Behörden an, dass sich die Rechtsgrundlage der Photovoltaik-Pflicht geändert hat. Dies wurde entsprechend redaktionell angepasst.

4.6 Landschaft

Mit Bezug auf das Schutzgut Landschaft wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

4.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Das Amt für Bauen und Naturschutz merkte an, dass die gewerblichen Nutzungen detailliert zu beschreiben seien und gegebenenfalls Angaben zum Umgang und Lagerung von wassergefährdenden Stoffen vorzulegen sind. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und es wurde redaktionell die Abkürzung der Anlagenverordnung für wassergefährdende Stoffe ergänzt.

Das Landwirtschaftsamt wollte anregen, dass ein größerer Teil des Plangebiets bebaut werden sollte und nannte Ausnahmen bezüglich des Waldabstandes. Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Laut einer Stellungnahme des Forstamts wird explizit auf die Einhaltung des Waldabstandes von 30 m hingewiesen.

Das Forstamt betonte, dass der Waldabstand zu allen Waldflächen einzuhalten und im zeichnerischen Teil des geplanten BP darzustellen und einzutragen sei. Die Waldflächen sowie die Grenze des Landschaftsschutzgebiets wurden daraufhin redaktionell in der Planzeichnung ergänzt und eine entsprechende Bemaßung in die Planzeichnung als Sonstige Festsetzung aufgenommen. Zudem wurde entsprechend der Empfehlung die Baugrenze nach Osten verschoben.

Das Amt für Brand- und Katastrophenschutz nannte Brandschutzhinweise bezüglich der Zufahrten, der Löschwasserversorgung und Rettungswege. Außerdem gab das Kreisgesundheitsamt Hinweise zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung. Diese wurden zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der weiterführenden Erschließungs- und Objektplanung berücksichtigt.

Die IHK Ulm fordert, wenn betrieblich erforderlich, die Möglichkeit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zu errichten. Dies wurde als Ergänzung der Art der baulichen Nutzung ermöglicht.

4.8 Sonstige Anmerkungen

Seitens der Bauleitplanung (Regierungspräsidium Tübingen) wurden rechtliche Vorgaben bezüglich einiger Belange des Straßenbaus getätigt, die der Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs dienenden. Die empfohlenen Hinweise und Vorgaben konnten nachvollzogen werden und wurde daher in Kap. 2.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Kapitel 2.2 Sonstige Örtliche Bauvorschriften „Werbeanlagen“ aufgenommen.

Das Amt für Bauen und Naturschutz merkte an, dass der Flächennutzungsplan zu ändern sei. Das Verfahren zur 4. Änderung des FNP III GVV Illertal ist soweit abgeschlossen. Bis zum Satzungsbeschluss des gegenständlichen BP wird die Änderung des FNP genehmigt sein.

Außerdem wurde angemerkt, dass teilweise auf die Nutzungsschablone und teilweise auf die Typenschablone verwiesen wird. Diese Begrifflichkeiten wurden daraufhin redaktionell vereinheitlicht und es wird auf die Nutzungsschablone verwiesen. Des Weiteren wurde darum gebeten einen Höhenbezugspunkt in den Bauzeichnungen anzugeben. Diese Angabe wurde in der Bauzeichnung und der Satzung ergänzt.

Die Netze BW GmbH bestätigte, dass eine Versorgung des geplanten Gewerbegebiets aus dem bestehenden Niederspannungsnetz möglich sei. Bei einem höheren Leistungsbedarf, müsse kundeneigene Stationen errichtet werden. Mögliche Bauinteressenten sollen darauf hingewiesen werden. Es wurde zudem darum gebeten in den Örtlichen Bauvorschriften aufzunehmen, dass Versorgungseinrichtungen, die für die Stromversorgung notwendig sind, entlang öffentlicher Straßen und Wege auf dem privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Breite zu dulden seien. Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Die Thüga Energienetze GmbH wies auf eine vorhandene Gasleitung innerhalb des Plangebiets hin und bat darum entsprechende Planauskunft einzuholen. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und die Planauskunft wurde eingeholt.

IHK Ulm begrüße das Vorhaben, fordert dennoch größere Flächenausweisungen mit Bezug auf das „Gutachten zur Baulandentwicklung in der Region Donau-Iller“. Dieser Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Seitens des Regierungspräsidiums Stuttgart, Mobilität, Verkehr, Straßen wurde geäußert, dass die Luftfahrtbehörde für alle zukünftigen Bauanträge im betroffenen Gebiet während der gesamten Bauphase angehört werden müsse. Dies wurde als textlicher Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen.

Der Regionalverband Donau/Iller merkte im Rahmen der Behördenbeteiligung an, dass die Gesamtfortschreibung des Regionalplans geändert wurde. Daraufhin wurden die Begründung und der Umweltbericht entsprechend überarbeitet. Zudem wurde die Abbildung in Begründung und Umweltbericht entsprechend angepasst.

5 Sonstige Planungserfordernisse und Änderungen

Im Zuge der Planbearbeitung haben sich folgende zusätzlichen Anpassungen, Änderungen, Sachverhalte ergeben:

- Änderung in Kap 2.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Kapitel 2.2 Sonstige Örtliche Bauvorschriften „Werbeanlagen“
- Ergänzung, in Kap. 2.7 Sonstige Festsetzungen der Satzung sowie in der Planzeichnung, einer flächigen Signatur zur Umgrenzung der Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Entsprechende Anpassung der Begründung und des Umweltberichts
- Ergänzung eines Höhenbezugspunktes
- Aufnahme des Flurstück Nr. 1981, Gemarkung Kirchdorf als Bodenauftragsfläche in den Unterlagen und Bilanzierung der durch den Bodenauftrag generierten Ökopunkte.
- Verschieben der Baugrenze im Süden des Plangebiets nach Osten in Verlängerung von Norden kommend. Die Bemaßung wurde als Sonstige Festsetzungen in die Satzung aufgenommen.
- Zulässigkeit vertikaler Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, in Kap. 2.1 der Örtlichen Bauvorschriften.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die auf einen kurzen Aufenthalt der Gäste eingerichtet sind.
- Entfernung der vorsorglich dargestellten Leitungsrechte für etwaige zentrale Versickerungsanlagen im Entwurf der Planzeichnung.

- Ergänzung des textlichen Hinweises zu den Belangen der Luftfahrtbehörde
- Nachrichtliche Anpassungen des Umweltberichtes / der Planungsunterlagen

Die Grundzüge der Planung wurden von den aufgeführten Anpassungen und Änderungen nicht berührt.

6 Begründung der Wahl der Planungsalternativen

Im Zuge der Planung sind immer auch anderweitige, in Betracht kommende Planungsalternativen zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Berkheim hat bei der Wahl des Standortes bereits bei der Flächennutzungsplanung des GVV Illertal alternative Entwicklungsräume für Gewerbeflächen im Gemeindegebiet von Berkheim untersucht und ausgewiesen. Dabei wurde bei der gewerblichen Flächenentwicklung darauf geachtet, dass sich primär ortsansässige Unternehmen in der Nähe ihrer Stammsitze weiterentwickeln und damit die günstigen gewerblichen Standortbedingungen im Illertal langfristig nutzen können. Somit ist der gewählte Standort eine logische Fortführung der bestehenden Siedlungs- bzw. Gewerbeflächen. Die Erschließung über die die Robert-Bosch-Straße / Willebold-Braun-Straße ist bereits vorgegeben, damit kann aufgrund des schmalen Zuschnitts der Baufenster auf eine innere Erschließung weitgehend verzichtet werden.

Die hier aufgezeigte Lösung wurde gestalterisch und hinsichtlich ihrer Nutzung und Erschließung als die sinnvollste erachtet. Günstigere Alternativen mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft drängen sich bei gleichzeitiger Einhaltung des Planungszieles nicht auf. Mittels Festsetzung der grünordnerischen Maßnahmen werden zudem die Eingriffe in Natur und Landschaft abgemildert. Aus diesem Grund erachtet die Gemeinde Kirchdorf an der Iller nach Überprüfung und Abwägung die gemischten und gewerblichen Bauflächen an diesem Standort für verträglich.