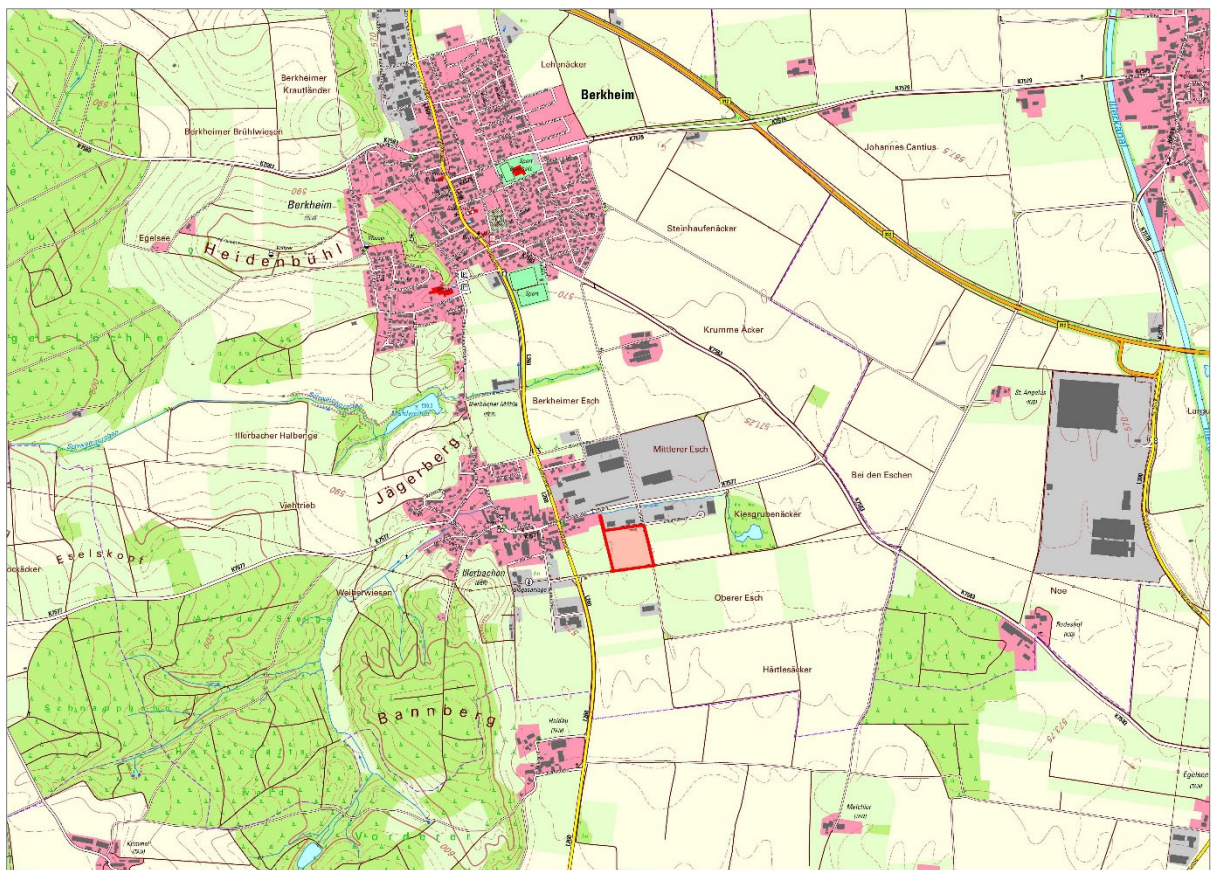


Gemeinde Berkheim

Bebauungsplan mit Grünordnung "Brühlwiesen Süd"

Zusammenfassende Erklärung



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen

Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

LARS
consult

GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Brühlwiesen Süd"
Zusammenfassende Erklärung

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

Christian Büttner - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt

Simone Knufer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Memmingen, den 30.09.2025

Christian Büttner
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt

INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassende Erklärung	4
1 Anlass und Ziele der Planung	4
2 Ablauf des Verfahrens	4
3 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	5
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	6
4.3 Fläche und Boden	7
4.4 Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	8
4.5 Luft und Klima	8
4.6 Landschaft	8
4.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	9
4.8 Sonstige Anmerkungen	9
5 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 „Brühlwiesen Süd“ 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 zur Neuansiedlung eines überregionalen Eisproduzenten und Tiefkühllogistikers sowie zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Gewerbeflächen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Brühlwiesen Süd“ in Berkheim-Illerbachen im südlichen Anschluss an den bestehenden Bebauungsplan „Brühlwiesen“, 2. Änderung. Diese Erweiterung soll auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1839, 1840, 1835 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 1842 und Fl.Nr. 1838/2 der Gemarkung Illerbachen durchgeführt werden. Für das Projekt soll durch den Bebauungsplan „Brühlwiesen Süd“ mit Grünordnungsplan und örtlichen Bauvorschriften Baurecht geschaffen werden.

2 Ablauf des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss	03.08.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	03.03.2025 - 31.03.2025
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	03.03.2025 - 31.03.2025
Billigungsbeschluss	20.05.2025
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	13.06.2025 - 18.07.2025
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	13.06.2025 - 18.07.2025
Satzungsbeschluss	30.09.2025

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 „Brühlwiesen Süd“ 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 Einwände 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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung empfiehlt das Regierungspräsidium Tübingen (Referat 21) eine geänderte Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung bezüglich der Zulässigkeit von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben. Stand der frühzeitigen Beteiligung waren diese auf dem Geltungsbereich unzulässig. Dementsprechend wird der Text umgeändert, sodass Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebe, welche eine Größe unterhalb von 400qm aufweisen, zugelassen sind. Eigenständige Handelsbetriebe werden jedoch grundsätzlich verboten.

Das Landratsamt Biberach (Amt für Bauen und Naturschutz) bittet im Rahmen der **förmlichen Beteiligung**, dass der Wirtschaftsweg Fl.-St 1835, welcher nicht mehr als Zufahrt verwendet werden sollte, im Entwurf (Stand: 20.05.2025) als weitere Erschließungsmöglichkeit gestrichen wird. Dies ist zur Kenntnis genommen und der Passus wird gestrichen. Somit übernimmt der Wirtschaftsweg keine Erschließungsfunktion. Er bekommt zudem die Nutzungsänderung zu einer „Öffentlichen

Verkehrsfläche wassergebunden“, außerdem wird durch das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahren“ gekennzeichnet, dass über diesem Weg keine Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt.

4.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Rahmen der **frühzeitigen Behördenbeteiligung** wurden durch das Amt für Bauen und Naturschutz des Landratsamts Biberach verschiedene Hinweise und Kritikpunkte vorgebracht, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt und bewertet werden:

Gegenüber der Kritik des Fehlens des faunistischen Gutachtes sowie des saP, wird erwidert, dass es in diesem Fall nicht nötig ist, da keine Relevanten Arten betroffen sind.

Bestehende Unklarheiten gegenüber dem Kartierungsdatum der in Abb. 13 verzeichnete Feldlerchenreviere wurde aufgeklärt, dass diese von der Kartierung aus dem Jahr 2022 und nicht aus 2025 stammen. Wie auch durch das Amt angemerkt wurde, sind Kartierungen gemäß LUBW erst nach fünf Jahren veraltet. In derselben Abbildung erscheinen zudem die Markierungen und die Legende unklar oder lückenhaft. Im speziellen wird nach dem „türkisen“ Horst gefragt und nach der Spezifizierung, ob dieser durch den Schwarzmilan bebrütet wird. Des Weiteren ist unklar welche Bedeutung den weißen Punkten zukommt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ergänzt/überarbeitet. Der Großhorst ist zum Schwarzmilan zugehörig sowie die weißen Kreise mit Roter Umrandung die Mittelpunkte der Feldlerchenreviere darstellen.

Eine Ergänzung zur fehlenden Darstellung des Eignungspotentials des Geltungsbereichs für Amphibien entfällt, da ein Habitat aufgrund der Eigenschaften ausgeschlossen ist. Dies wird als Hinweis im Umweltbericht ergänzt.

Das Landratsamt hat den Abstand zwischen der „östlichen Grenze des Geltungsraumes“ und des Landschaftsschutzgebiets „Iller-Rottal“ im Umweltbericht in Kap. 3.2.1 als falsch angesehen. Dieser beträgt anstatt den dort angegebenen 30m tatsächlich ca. 300m. Dieser Fehler wird korrigiert.

Im Rahmen der **förmlichen Behördenbeteiligung** wurden durch das Amt für Bauen und Naturschutz des Landratsamts Biberach verschiedene Hinweise und Kritikpunkte vorgebracht, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt und beantwortet werden:

Anmerkungen zu Nacharbeiten bzgl. der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzen. Eine Prüfung und ggf. Korrektur der Bilanzen werden gefordert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und angemerkte Fehler ggf. korrigiert. Auf die Abwägung zu den Anmerkungen des Naturschutzbeauftragten zu genannter Passage verwiesen im TÖB 1 verwiesen.

Es besteht ein fehlender Überschuss des baurechtlichen Ökokontos der Gemeinde Berkheim. Dies wird zur Kenntnis genommen. Jedoch kann ein aktueller Auszug erst im Nachgang des gegenständlichen Verfahrens an die UNB übermittelt werden. Eine Einsicht in das Ökopunktekonto der Gemeinde Berkheim ist gewünscht. Dieser wird kann im Nachgang des gegenständlichen Verfahrens an die UNB übermittelt werden.

Bezüglich der Ausgleichsfläche Flst. Nr. 1553 bestand die Kritik gegen die extern durch geführte Kompensationsmaßnahme. Zwischenzeitlich erwarb die Gemeinde ein passendes Flurstück (1607) welche die bisherige Ausgleichsfläche hinfällig macht. Der gesamte erforderliche Ausgleichsbedarf soll vom baurechtlichen Ökokonto abgebucht werden. Weitere Anregungen zu geplanten Maßnahmen sind dadurch nicht relevant.

Die Eingrünungsmaßnahmen des Gewerbegebiets wurden als nicht ausreichend eingestuft. Dies wird zur Kenntnis genommen. Jedoch ist eine geringere Begrünung ein ausdrücklicher Wunsch des Gemeinderates insofern, das Gewerbegebiet effizienter genutzt werden kann. Auch wenn die Eingrünung am westlichen Ortsrand nicht hergestellt wird, so ist die Begrünung im Westen durchgehend vorhanden. Die 110 kV-Leitung erlaubt zudem keine Bepflanzung durch Bäume II. Ordnung. Die Pflanzempfehlungen werden jedoch in den Bebauungsplan aufgenommen.

Genannte Hinweise hinsichtlich der Einschätzung der Bestandssituation in der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung sind unzutreffend. Ergebnisse der faunistischen Kartierung sind in den Unterlagen enthalten. Zudem wird die Anschuldigung der Angabe falscher Arten zurückgewiesen.

Biotoptypen Planung (60.50) wurde korrekt bewertet und wird daher beibehalten. Jedoch wird Biotoptyp 60.10 zu 60.23 angepasst. Die bemängelte Gesamtbilanz wird nochmalig geprüft und ggf. verbessert.

4.3 Fläche und Boden

Im Rahmen der **frühzeitigen Behördenbeteiligung** gab das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau den Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ein Bodenschutzkonzept sowie nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ein Abfallverwertungskonzept benötigt wird. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planungsprozess entsprechend berücksichtigt. Die zuständigen Unteren Bodenschutzbehörden werden zu gegebenem Zeitpunkt in die Abstimmung zur Vorgabenumsetzung miteinbezogen.

Das Landratsamt Biberach (Amt für Bauen und Naturschutz) wies auf die speziellen Eigenschaften der Reichsbodenschätzung hin, um eine fälschliche Annahme der Versiegelung zu umgehen. Bewertete Böden in Tab. 5 und 6 (Kap. 4.2) sind bereits nach tatsächlichen Begebenheiten bewertet. Somit tragen nur Böden das Label „Versiegelter/unbewerteter Bereich“ welche tatsächlich keine Bodenfunktionen mehr aufweisen. Diese gehen somit mit korrekter Bewertung von 0 ÖP/m² in die Bilanzierung ein.

Die Bilanzierungsunterschiede, welche bemängelt wurden, sind aus den Unterschieden der Erschließungsfläche des Entwurfs gegenüber der des Vorentwurfs geschuldet. Der Hinweis wird somit zur Kenntnis genommen und die Bilanzierung wird angepasst.

Das Amt erteilte Hinweise zu einem teilweisen Ausgleich des Kompensationsdefizits durch Oberbodenauftrag auf dem Flurstück Nr. 1878. Genehmigungen, Maßgaben zur Verwendung und zum Vorgehen sind bei UNB (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 LSG-Verordnung; § 44 Abs. 1 BNatSchG) einzuholen und Begleitung bei der Unteren Bodenschutzbehörde ist anzufragen (Heft „Bodenschutz 24“ – LUBW). Nach

Beendigung des Einbaus ist ein Bericht an die UNB und Untere Bodenschutzbehörde auszuhändigen. Weitere Hinweise zum korrekten Einbau sind aus TÖB 2, Seite 19 zu entnehmen. Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Planungsprozess berücksichtigt.

Der hohe Flächenverbrauch des Bauprojekts wird, als zuwiderhandeln gegen das LEP kritisiert. Dies ist richtig, jedoch kann die Gemeinde bei jeder Siedlungsentwicklung unterschiedlicher Belange gegeneinander abwägen. Denn im LEP wird auch Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsplätzen gefordert. In diesem Fall wird der gewerblichen Entwicklung mehr Gewicht gegeben. Gemeinde hat auch nicht das Ziel einen „Flächenverbrauch ungehemmt zu führen“ sondern die Flächenqualität als Wohn- und Arbeitsstandort zu sichern. Dadurch erhofft sich die Gemeinde eine zukünftige Stützung der Infrastruktur.

Im speziellen wird beim Flächenverbrauch, jener für eine überregionalen Eisproduzenten und Tiefkühllogistiker kritisiert. Der Produzent habe an diesem Standort eine suboptimale Möglichkeit für Geschäftsbeziehungen und zudem am Hauptstandort des Unternehmens noch die Möglichkeit der Erweiterung. Jedoch ist die Eisproduktion in Synergie mit dem kommunalen Wärmekonzept, welches eine kommunale Pflichtaufgabe darstellt.

4.4 Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

Die Passagen der Ableitung des Niederschlagswassers werden aufgrund der neueren Erkenntnisse und Vorschriften nach 1999 gestrichen. Sie werden in Kapitel 2.6 der Satzung korrigiert.

4.5 Luft und Klima

Das Landratsamt Biberach (Amt für Bauen und Naturschutz) fordert die Aufnahme der Geruchsbelastung von 20% der Jahresstunden innerhalb des Baufensters. Hinweise in der Satzung zu möglichen Geruchsentwicklungen wurden ergänzt. Zusätzlich wird das Plangebiet im Süden um rund 30m zurückgenommen. Daraus entsteht ein erhöhter Abstand zum Hühnerstall. Eine potenzielle Erweiterung der Hühnerhaltung ist ebenfalls berücksichtigt.

Die hohen Geruchsimmissionswerte bedürfen laut Landratsamt, einen größeren Abstand zu Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Deswegen wird der Abstand nochmalig zu der südlich gelegenen Hühnerhaltung erhöht. Zudem wird unter 3.4 der Satzung der Hinweis zur Geruchsbelästigung ergänzt.

4.6 Landschaft

Bezüglich der Landschaft sind mit Ausnahme der von der UNB kritisierten Eingrünung keine speziellen Anregungen oder Bedenken vorgebracht worden.

4.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Es sind keine speziellen Anregungen oder Bedenken zum kulturellen Erbe und zu sonstigen Sachgütern vorgebracht worden.

4.8 Sonstige Anmerkungen

Kartierdaten im Umweltbericht

Das Amt für Bauen und Naturschutz des Landratsamts Biberach mahnte zur Ergänzung und Prüfung der genauen Kartierdaten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG im Umweltbericht im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB. Die Kartierungen wurden geltend den Standards durchgeführt. Aufgrund technischen Versagens sind die genauen Daten leider nicht ergänzt werden.

Unvollständige Planungsunterlagen

Die Unterlagen waren im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung** unvollständig. Dies wird zur Kenntnis genommen und die Unterlagen werden im weiteren Verfahren vervollständigt. Laut BauGB § 3 Abs. 1 ist bei der frühzeitigen Beteiligung das abschließende Planwerk noch nicht verpflichtend vorzulegen.

Die Anforderung auf Vollständigkeit der Planungsunterlagen während der **förmlichen Behördenbeteiligung** wird zur Kenntnis genommen. Jedoch wird auf die nichtzutreffende Verwendung des Paragraphen aus dem BauGB hingewiesen.

Redaktionelle Hinweise

Redaktionelle Hinweise, betreffend des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 72 und des Illerbacher Bachs werden zur Kenntnis genommen, geprüft und wenn zutreffend, übernommen.

Hochspannungstrasse

Die Netze BW GmbH merkt in der frühzeitigen Beteiligung an, dass innerhalb des Schutzstreifens einer 110 kV-Leitung die bauliche nur bedingt oder beschränkt zulässig ist. Der Schutzstreifen ist somit gänzlich von Bebauung freizuhalten und am Mast ebenso ein Arbeitsbereich einzuplanen ist. Auch dürfen keine Bäume und Sträucher im Bereich der Leitungszone wachsen. Der Text zu der Notwendigkeit der Freilassung der Trasse wird in die Begründung übernommen ebenso wie die Hinweise 2.1 bis 2.12 des TÖB 1. Somit wird beschlossen die Baugrenze der südlichen Baugrundstücke GS 02 und GS 03 am Schutzstreifen der 110 kV-Leitung enden zu lassen. Der Arbeitsbereich am Mast ist freizuhalten. Eine Bepflanzung des Schutzstreifens wird unterlassen, eine Verwendung als Erschließungs- und Parkieranlagen sowie Versickerungsfläche ist jedoch auf dem derzeitigen Geländeniveau zulässig. Dabei ist zu beachten, dass die maximale Höhe parkender Fahrzeuge, untergeordneter Bauteile, Nebenanlagen etc. eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten darf.

5 Begründung der Wahl der Planungsalternativen

Die besonderen Standortfaktoren des Wirtschaftsraums im GVV Illertal – Lage, Verkehrsanbindung sowie die Präsenz national und international tätiger Unternehmen – sind im Flächennutzungsplan umfassend beschrieben.

Maßgeblich das umgebende Landschaftsschutzgebiet (Iller-Rottal) eröffnet für die Gemeinde am Standort Illerbach nur sehr eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten für Siedlungsentwicklung. Der gegenständliche Standort am südöstlichen Ortsrand befindet sich im unmittelbaren Anschluss an bestehende Gewerbeflächen und in ausreichender Entfernung zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen. Ferner ist der Standort sehr gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen und weist hinsichtlich Topographie und Größe die besten Voraussetzungen für gewerbliche Entwicklungen auf.

Der Flächenkonflikt mit der Landwirtschaft ist bekannt. Die Gemeinde ist jedoch durchweg von Vorbehaltsgebieten der Landwirtschaft umgeben. Daher hat die Versorgung mit Wärme und die dafür erforderliche räumliche Nähe zu den Hauptverbrauchern ein überragendes öffentliches Interesse, dem in diesem Fall Vorrang vor konkurrierenden Belangen eingeräumt wird.

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