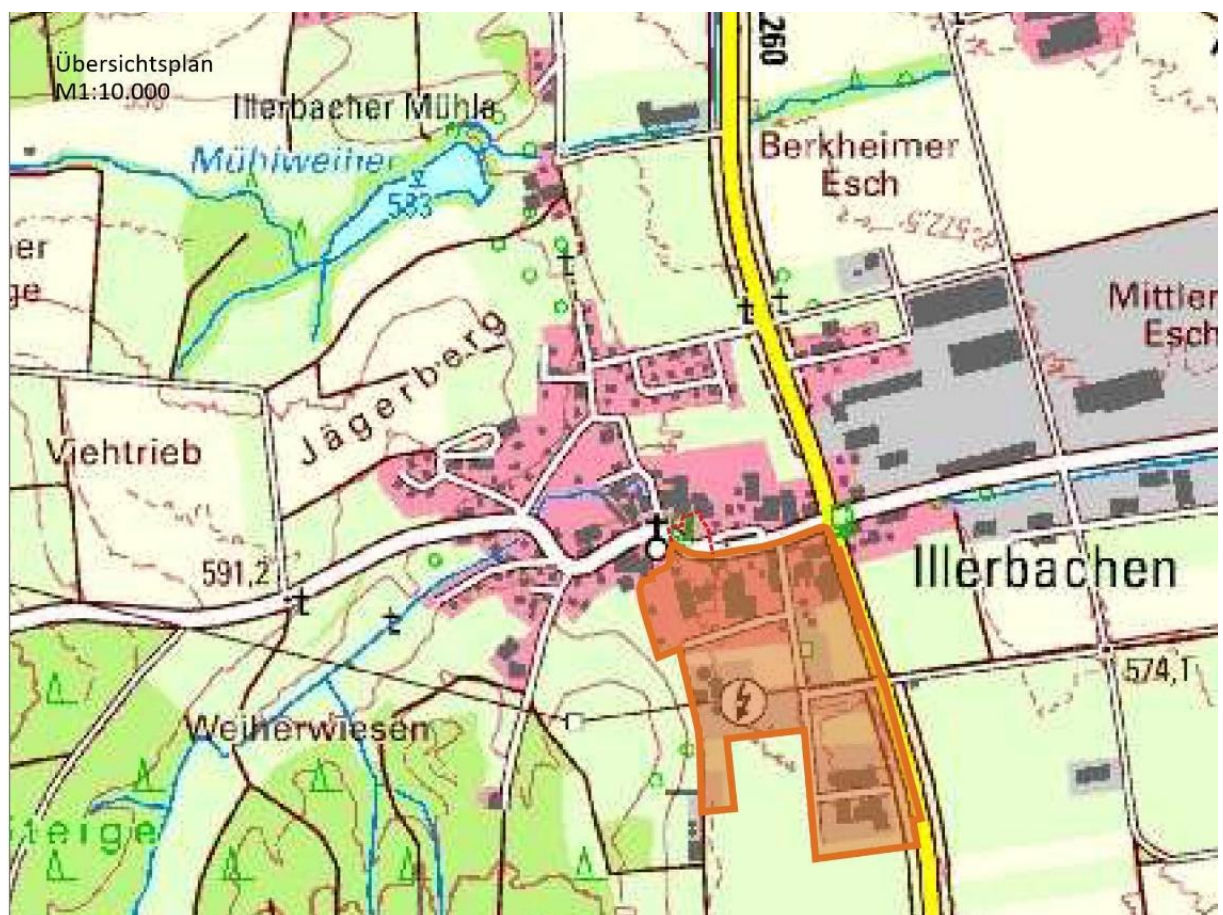


Gemeinde Berkheim

3. Änderung Bebauungsplan "Illerbachen-Süd" mit Grünordnungsplan und örtlichen Bauvorschriften

Entwurf Textteil

Stand: 18.11.2025



GEGENSTAND

3. Änderung Bebauungsplan "Illerbachen-Süd" mit Grünordnungsplan und örtlichen Bauvorschriften
Entwurf Textteil Stand: 18.11.2025

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Berkheim

Coubronplatz 1
88450 Berkheim

Telefon: +49 8395 / 9406-0

Telefax: +49 8395 / 9406-22

E-Mail: info@gemeinde-berkheim.de

Web: www.berkheim.de

Vertreten durch: Bürgermeister Walther Puza



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSTER

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 & Stadtplanerin

Dorothea Holdau - Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin

Memmingen, den

Simone Knupfer
Dipl. Geographin & Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung nach BauGB	4
1	Präambel	4
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB	7
2.1	Geltungsbereich	7
2.2	Festsetzungen	7
2.2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2.2	Maß der baulichen Nutzung	8
2.2.3	Bauweise, Baugrenzen	8
2.2.4	Verkehrsanlagen	9
2.2.5	Grünordnung / Freiflächengestaltung sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
2.2.6	Dachgestaltung	10
2.2.7	Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen	10
2.2.8	Lärmkontingentierung	11
2.2.9	Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen	11
B	Begründung	13
1	Anlass und Aufgabenstellung	13
2	Verfahrensart	13
3	Übergeordnete Rahmenbedingungen	13
3.1	Raumordnung und Flächennutzungsplanung	13
3.2	Fachliche Vorgaben	14
4	Änderungen	14
4.1	Beschreibung der Änderungen	14
4.2	Begründung der Änderungen	15
4.3	Verkehrsflächen	16
5	Sonstiges	16

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Auszug FNP GVV Illertal, 5. Änderung	14
--------------	--------------------------------------	----

A SATZUNG NACH BAUGB

1 Präambel

Nach §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Berkheim den Bebauungsplan 3. Änderung Bebauungsplan „Illerbachen-Süd“ in öffentlicher Sitzung am 18.11.2025 als Satzung beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13 BauGB in einem vereinfachten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung 3. Änderung Bebauungsplan „Illerbachen-Süd“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst jeweils Flächen oder Teilflächen der Flst.Nr. 1750/2, 1787, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794, 1795, 1795/1, 1796, 1797, 1798, 1799, 1800, 1819, 1820, 1821, 1822, 1823, 1824, 1824/1, 1824/2, 1824/3, 1827, 1828, 1829, 1830, 1830/1, 1830/2 und 1830/4 der Gemarkung Berkheim (OT Illerbachen) und hat eine Größe von ca. ca. 10,25 ha.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan (mit Grünordnung) mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom 18.11.2025

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom 18.11.2025

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015; letzte berücksichtigte Änderung: §§ 6, 21 und 28 geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98).

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung 3. Änderung Bebauungsplan „Illerbachen-Süd“ gemäß § 13 BauGB, bestehend aus den textlichen Festsetzungen und der Begründung (Seite 1 bis 1) sowie Planzeichnung jeweils in der Fassung vom 18.11.2025 dem Gemeinderatsbeschluss vom 18.11.2025 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Berkheim, den __.__.____

Walther Puza, Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan 3. Änderung Bebauungsplan „Illerbachen-Süd“ der Gemeinde Berkheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 18.11.2025 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Berkheim, den __.__.____

Walther Puza, Bürgermeister

Hinweise:

Im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung Bebauungsplan „Illerbachen-Süd“ werden folgende Be-
lange geändert:

- Entfernung der Flächen für „Gemeinbedarf / kulturelle Zwecke“ auf den Flurstücken 1764 und 1785, inkl. dem davor befindlichem Straßenraum der Bernhard-Riedmiller-Straße auf einer Teilfläche des Flurstücks 1750.
- Anpassung der Fahrsilohöhen von 3 m auf 6 m auf den als „Sondergebiet Bestand Energie und Landwirtschaft“ (SO E+L) ausgewiesenen Flächen.

Alle anderen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Illerbachen-Süd“ sowie der 1. und der 2. Änderung „Illerbachen-Süd“ bleiben durch die gegenständliche Änderung unberührt und gelten weiterhin.

Im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung bleiben die Örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Illerbachen-Süd“ bzw. der 1. und der 2. Änderung „Illerbachen-Süd“ unverändert. Ebenso die Hinweise auf fachliche Vorgaben.

Die unter Punkt 2, den planungsrechtlichen Festsetzungen ausgegrauten Legendenpunkte bleiben unverändert und behalten weiterhin Ihre Gültigkeit. Geändert wurden lediglich die Aussagen der in dunkelgrau gehaltenen Legendenpunkte.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB

2.1 Geltungsbereich



Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Illerbachen-Süd“ (rechtsverbindlich seit: 10.09.2009), der 1. Änderung Bebauungsplan „Illerbachen-Süd“ (rechtsverbindlich seit: 13.09.2012) und der 2. Änderung Bebauungsplan „Illerbachen-Süd“ (rechtsverbindlich seit: 09.07.2015).

2.2 Festsetzungen

2.2.1 Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet,

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 8 Abs. 2 BauNVO)

Zugelassen sind: Alle Betriebe gemäß § 8 BauNVO Abs.1 und Abs.2 auch Speditionen

nicht zugelassen sind:

Einzelhandelsbetriebe (§ 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO) mit Ausnahme von landw. Direktvermarkter, Hofläden und Gärtnereien.

Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO außer Betriebstankstellen.

Biogasanlagen, Fermenter, Fahrsilos.

Anlagen für sportliche Zwecke. (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. (§ 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO)

Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke. (§ 8 Abs. 3 Nr.2 BauNVO)

Vergnügungsstätten. (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

Freistehende Photovoltaikanlagen.



Sondergebiet (Energie +Landwirtschaft),

Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (z.B. Biogasanlagen mit Fahrsilos mit einer max. Wandhöhe von ~~3,0 m~~ 6,0 m, Trocknungsanlagen und mit der Landwirtschaft

verbundene Nutzungen im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, (§ 11 i.V. mit § 1 Abs. 4-9 BauNVO; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; Nr. 1.4.1. PlanZV).

~~Die max. Leistung (elektrisch) der gesamten Biogasanlage im rechtskräftigen Bereich und Änderungsbereich darf 1 MW nicht überschreiten.~~



Flächen für Gemeinbedarf / kulturelle Zwecke,

~~Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 a und Abs. 4, § 9 Abs. 1, Nr. 5 und Abs. 6 BauGB).~~

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ =
0,8

Grundflächenzahl = 0,8 als Höchstmaß; (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.
§ 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 BauNVO; Nr. 2.5 PlanZV)

WH =
10 m

Wandhöhe max. 10,0 m; gemessen an der Außenwand von OK Gelände bis Schnittpunkt Dachhaut.

WH =
10 m

Wandhöhe max. 7,0 m; gemessen an der Außenwand von OK Gelände bis Schnittpunkt Dachhaut.

FH =
10 m

Firsthöhe max. 10 m; gemessen von OK Gelände bis OK Dachfirst.

2.2.3 Bauweise, Baugrenzen

o

Offene Bauweise eingeschränkt; es sind auch Gebäude über 50 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB;
§ 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV).



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5 PlanZV).

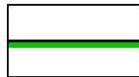
2.2.4 Verkehrsanlagen



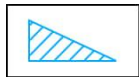
Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV); Ausführung in befestigter Art.



Öffentliche Straßenverkehrsfläche Radwege bzw. landwirtschaftlicher Weg (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5 PlanZV).

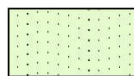


Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV) mit Bemaßung für das Regelprofil.

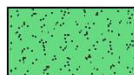


Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV). Die Sichtfelder müssen auf Dauer von allen Sichthindernissen über 0,80 m (bezogen auf die Fahrbahnoberkante) freigehalten werden.

2.2.5 Grünordnung / Freiflächengestaltung sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9 PlanZV).



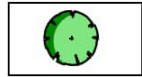
Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; 13.2.1 PlanZV).



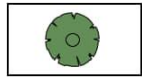
Private Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier Eingrünung mit Feldgehölz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; 13.2.1 PlanZV). Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zum Aufbau einer Eingrünung; sh. Grünordnung Ziff. 5.5.2.



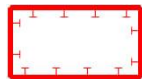
Extensiv genutztes Grünland (§ 9 Abs. 1a BauGB)



Baumpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr.25 a BauGB; Nr. 13.2 PlanZV). Bäume entlang der L 260 sind von Fahrbahnrand im Abstand von mind. 12m zu pflanzen.



Obstbaum Hochstamm (§ 9 Abs. 1 Nr.25 a BauGB; Nr. 13.2 PlanZV)
 Bäume entlang der L 260 sind von Fahrbahnrand im Abstand von mind. 12m zu pflanzen.



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB, Nr. 13.1 PlanZV).

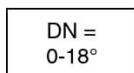


Sickerflächen für Oberflächenwasser.

2.2.6 Dachgestaltung



Zulässige Dachformen, hier Satteldach, Pultdach und Flachdach.



Dachneigung von 0° bis maximal 18° zulässig.

2.2.7 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



Abgrenzung Geltungsbereiche aus rechtskräftigen Bebauungsplänen „Illerbachen-Süd“ bzw. 1. und 2. Änderung „Illerbachen-Süd“.



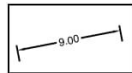
Rücknahmebereich Geltungsbereich aus rechtskräftigem Bebauungsplan „Illerbachen-Süd“. Bereich, der aus dem gültigen Bebauungsplan entfernt wird.



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

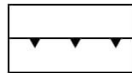


Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB; Nr. 6.4 PlanZV).



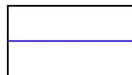
Maßzahlen

2.2.8 Lärmkontingentierung



Lärmschutzmaßnahmen (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB; Nr. 15.6 PlanZV).

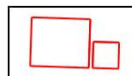
2.2.9 Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen



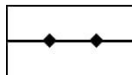
Flurgrenze Bestand



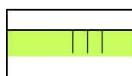
Flurnummer, Bestand



Gebäude, Bestand



Freileitungen 110 kV und 20 kV Leitungstrasse mit Sicherheitszonen; Bebauung unterhalb oder innerhalb der Leitungszone nicht oder beschränkt möglich. In beschränkter Weise in Abstimmung mit EnBW; Nr.8 PlanZV.



Landschaftsschutzgebiet „Iller-Rottal“



Wasserschutzgebiet Zone III A / IIIB. Das Plangebiet (1. Änderung) liegt im Wasserschutzgebiet „Illertal“ in Zone III B. Es wird auf die Bestimmungen in der Rechtsverordnung des Landratsamtes Biberach

vom 23.01.2004 wird hingewiesen. Der Bau und Betrieb von Erdwärmesonden (Tiefenbohrungen) im Plangebiet ist nur möglich, wenn als Wärmeträgerflüssigkeit nur Wasser verwendet wird.



Anbauverbot für Hochbauten: Im Schutzbereich von 20 m zwischen FB Rand der L 260 sind Hochbauten nicht erlaubt; Nr.15.8 PlanZV.

B BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Aufgabenstellung

Schwerpunkt der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Illerbachen-Süd“ ist die Schaffung der Möglichkeit einer flexibleren und effizienteren Biogasproduktion als bisher. Dazu ist die Aufhebung der bislang auf 1 MW gedeckelten Leistung der bestehenden Biogasanlage erforderlich. Die bestehende Biogasanlage bleibt weiterhin baulich unverändert.

Um diesen Prozess zu unterstützen wird die Beschränkung der Bauhöhe der Fahrsilos von bisher 3 m auf 6 m erhöht.

Im Zuge der gegenständlichen 3. Änderung des Bebauungsplans „Illerbachen-Süd“ soll ergänzend der Geltungsbereich des Bebauungsplans im nördlichen Bereich zurückgenommen werden, da hier kein Regelungsbedarf mehr besteht.

2 Verfahrensart

Nachdem es sich nur um eine punktuell inhaltliche Änderung und um eine räumlich untergeordnete Änderung bzw. um eine Verkleinerung des Geltungsbereichs handelt und die Grundzüge der Planung nicht verändert werden, soll die gegenständliche Änderung – in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde - in einem vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB durchgeführt werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

3 Übergeordnete Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Flächennutzungsplanung

Nachdem das Planungsziel und der räumliche Umgriff unverändert bleiben, ergeben sich im Zuge der gegenständlichen geringfügigen Änderungen keine neue Beurteilung der übergeordneten raumordnerischen Rahmenbedingungen.

Die Änderung leitet sich aus dem Flächennutzungsplan ab.

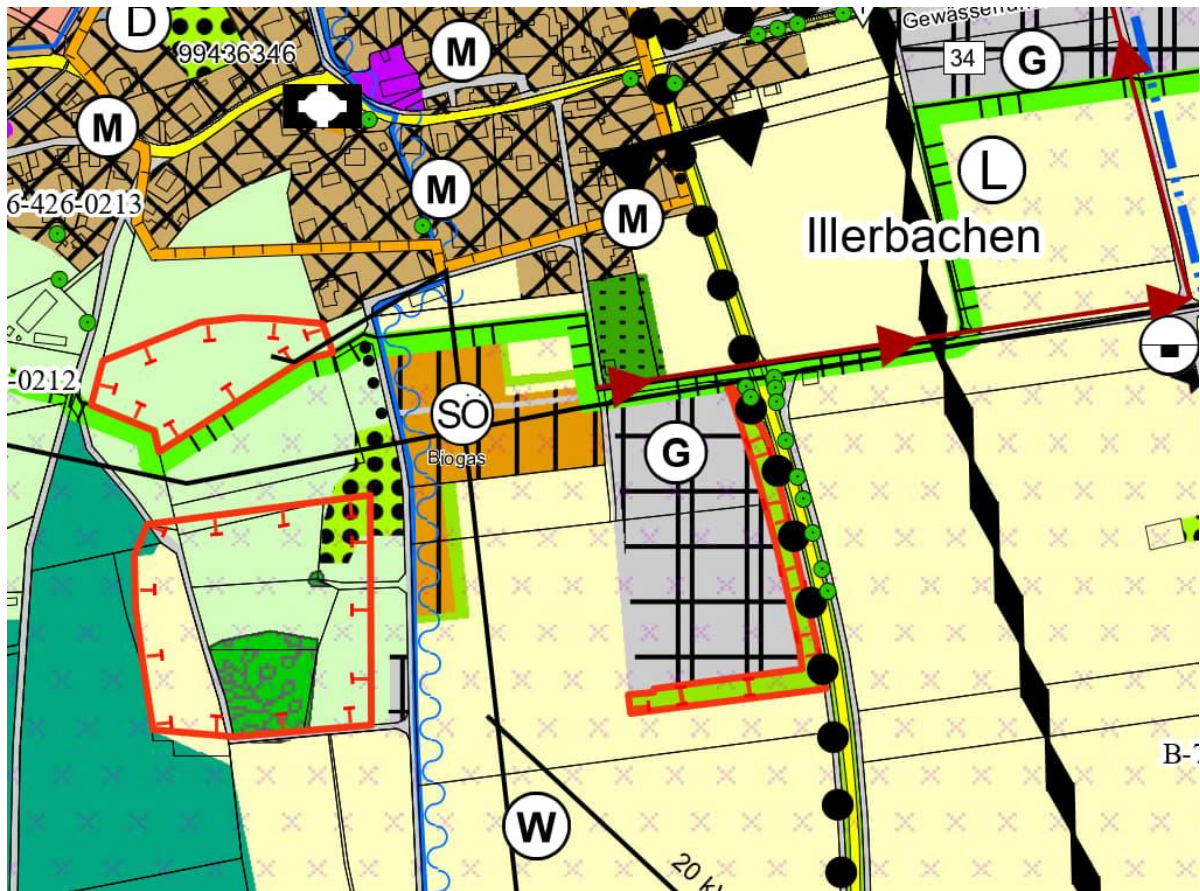


Abbildung 1: Auszug FNP GVV Illertal, 5. Änderung

3.2 Fachliche Vorgaben

Während das gesamte Betriebsgelände bislang im Bereich der Wasserschutzgebietszone IIIB liegt, befindet sich der Geltungsbereich teilweise im Bereich der Schutzzone III bzw. IIIA des Wasserschutzgebietes „WSG Gesamt Illertal“. Eine grundsätzliche Entwicklung von Gewerbegebieten in diesem Bereich ist möglich. Die entsprechenden Auflagen der Schutzgebietsverordnung sind auf Ebene der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

Die Schutzzonen sind im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt.

Alle anderen übergeordneten fachlichen Vorgaben unterscheiden sich nicht von denen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

4 Änderungen

4.1 Beschreibung der Änderungen

Im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung Bebauungsplan „Illerbachen-Süd“ werden folgende Teilbereiche der planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Illerbachen-

Süd“ (rechtsverbindlich seit: 10.09.2009) und der 1. und 2. Änderung Bebauungsplan „Illerbachen-Süd“ (rechtsverbindlich seit: 13.09.2012) geändert:

- Herausnahme der bisherigen Formulierung welche die zu erzeugende Leistung leistungsbezogen deckelt: „Die max. Leistung (elektrisch) der gesamten Biogasanlage im rechtskräftigen Bereich und Änderungsbereich darf 1 MW nicht überschreiten.“
- Anpassung der Fahrsilohöhen von 3 m auf 6 m auf den als „Sondergebiet Bestand Energie und Landwirtschaft“ (SO E+L) ausgewiesenen Flächen.
- Zurücknahme der Flächen für „Gemeinbedarf / kulturelle Zwecke“ auf den Flurstücken 1764 und 1785, inkl. dem davor befindlichem Straßenraum der Bernhard-Riedmiller-Straße auf einer Teilfläche des Flurstücks 1750.

Alle anderen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Illerbachen-Süd“ sowie dessen 1. und 2. Änderung bleiben durch die gegenständliche Änderung unberührt und gelten weiterhin. Die Lage und Größe der Bauräume sind unverändert geblieben sowie die der Planungen zugrundeliegenden Betriebsplanungen. Lediglich die Höhe der Fahrsilos wurde von 3m auf 6m erhöht.

Im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung bleiben die Örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Illerbachen-Süd“ sowie dessen 1. und 2. Änderung unverändert.

4.2 Begründung der Änderungen

Von Seiten der Gemeinde ist eine Aufhebung der Leistungsobergrenze zielführend und wünschenswert, da auch das kommunale Wärmenetz Nutznießer einer Erhöhung wären. Nachdem die Anlage über einen separaten BImSch-Antrag zu genehmigen sind, ist eine Einhaltung der erforderlichen Richtwerte der schutzbedürftigen Nutzungen in der näheren Umgebung auf diesem Weg abgesichert. Dies hat auch eine Vorabstimmung mit den Genehmigungsbehörden am Landratsamt bestätigt. Nachdem die Leistungserhöhung nicht mit baulichen Veränderungen verbunden ist, sondern im Rahmen der gegenwärtigen bauplanerischen Festsetzungen erfolgen kann sind mit der Änderung weder öffentliche noch städtebauliche noch nachbarschaftliche Belange betroffen.

Die mit der Leistungserhöhung verbundene Erhöhung des Lagervolumens an Silage erfordert eine Erhöhung der Wandhöhen der Fahrsilos von bislang 3,0 m auf nun 6,0 m.

Diese Erhöhung wird augenscheinlich wahrnehmbar sein, sie löst jedoch keine direkten nachbarschaftlichen oder öffentlichen Betroffenheiten aus. Städtebaulich fügt sie sich in das Festsetzungskonzept der näheren Umgebung ein, welches Wandhöhen von 7,0 m (SO) bzw. 10 m (GE) und Firsthöhen von 10,0 m zulässt. Vor diesem Hintergrund löst die funktionsbedingte Erhöhung in der Gesamtabwägung keine unzulässigen Betroffenheiten aus.

Die Flächen für Gemeinbedarf waren im ursprünglichen Umgriff des Bebauungsplanes enthalten, da sich zu diesem Zeitpunkt hier noch Wohnnutzungen befanden, die zwischenzeitlich beide abgetragen wurden. Diese ursprünglichen Wohnnutzungen waren im Zuge der Schalltechnischen Untersuchung als schutzbedürftige Wohngebäude erfasst und wurden daher in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Zwischenzeitlich wurden diese Flächen von der Gemeinde erworben, um an dieser Stelle den

Dorfplatz sowie noch ergänzende Folgenutzungen zu entwickeln. Es handelt sich um eine innerörtliche Fläche, welche für zukünftige Dorfentwicklung/Innenentwicklungen offenstehen soll. Eine Planbedürftigkeit wird nicht gesehen. Durch die Herausnahme ergeben sich keine Nachteile bzw. sie löst keine direkten oder indirekten Betroffenheiten aus und ist somit begründbar.

4.3 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Situation sowie die Anbindung der im Geltungsbereich befindlichen Misch-, Sonder- und Gewerbegebiete an die Straße L 260 bleiben unverändert. Ebenso bleiben die Anbindungen an den Haldenweg im Westen und an die Bernhard-Riedmiller-Straße im Norden unberührt.

5 Sonstiges

Alle übergeordneten fachlichen Vorgaben (z.B. Naturschutz, Denkmalpflege, Artenschutz, Bodenschutz etc.), die im rechtskräftigen BP „Illerbachen-Süd“ aufgeführt bzw. ausgearbeitet sind behalten unverändert ihre Gültigkeit.

Die Gewährleistung der Erschließung / Infrastruktur ist bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Illerbachen-Süd“ bzw. der 1. und 2. Änderung „Illerbachen-Süd“ behandelt.