

Gemeinde Berkheim

Bebauungsplan mit Grünordnung "Schulstraße" - 3. Änderung

Zusammenfassende Erklärung



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Schulstraße" - 3. Änderung
Zusammenfassende Erklärung

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Berkheim

Coubronplatz 1
84450 Berkheim

Telefon: 08395 94060

Telefax: 08395 940622

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

Eduard Obermeier - M.Sc. Angewandte Humangeographie

Memmingen, den 07.07.2022

Eduard Obermeier
M.Sc. Angewandte Humangeographie

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ablauf des Verfahrens	4
2	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	4
3	Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	5
3.1	Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit	5
3.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	5
3.3	Fläche und Boden	6
3.4	Wasser (Grund- und Oberflächenwasser), Versickerung	6
3.5	Luft und Klima	7
3.6	Landschaft	7
3.7	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	7
3.8	Fläche / Nutzungen	7
3.9	Ökokonto	8
4	Begründung der Wahl der Planungsalternativen	8

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

In der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 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 zum Bebauungsplan mit Grünordnung „Schulstraße“ – 3. Änderung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Ablauf des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss:	26.10.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:	29.11.2021 bis 10.01.2022
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:	29.11.2021 bis 10.01.2022
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB:	25.04.2022 bis 27.05.2022
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:	25.04.2022 bis 27.05.2022
Satzungsbeschluss:	21.06.2022

2 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 wurde der erforderliche Ausgleich ermittelt und über das Ökokonto der Gemeinde verbucht.

Insgesamt ist an dieser Stelle zu bedenken, dass sich Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen häufig auf die verschiedenen Schutzgüter gleichermaßen positiv auswirken und somit nur schwer getrennt voneinander betrachtet werden können. Werden derartig wirksame Maßnahmen nur in einem Schutzgut beschrieben, schließt das die positive Wirkung auf andere Schutzgüter also nicht aus.

Im Rahmen der gegenständlichen Planung wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen in der Satzung und im Umweltbericht des Bebauungsplans mit Grünordnung „Schulstraße“ – 3. Änderung festgesetzt und beschrieben.

3 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 des Vorentwurfs als auch des Entwurfs behandelt. Im Zuge der Auslegungen wurden die folgenden Hinweise berücksichtigt:

3.1 Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit

Das Landratsamt Biberach, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz, wies darauf hin, dass sich in unmittelbarer Nähe des Flurstücks 1529 eine bestehende Bäckerei befindet, die eine Erlaubnis besitzt, bei Bedarf auf der dem Flurstück 1529 zugewandten Seite ihres Grundstücks Kälteanlagen im Freien zu installieren. Des Weiteren merkte die Behörde an, dass sich in ca. 50 m Entfernung zum Flurstück 1529 eine Sportanlage befindet und dass ein Abstand von 137 m zu einem Mischgebiet vorhanden sein sollte, wenn Fußballspiele mit ca. 300 Zuschauern innerhalb der Ruhezeiten nach der 18. BImSchV stattfinden. Daher schlug die Behörde vor, das Flurstück 1529 als eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen.

Der von der Sportanlage ausgehende Lärm wurde durch das Ingenieurbüro Loos akustik untersucht und bewertet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV unterschritten bleiben, Außenwohnbereiche genutzt werden können und die Schlafqualität nicht beeinträchtigt ist. In Folge müssen keine Lärmschutzmaßnahmen angedacht werden, auch an der geplanten Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet) kann unverändert festgehalten werden. Der Beschlussvorschlag sah vor, die Ergebnisse der Untersuchung des Ingenieurbüros Loos akustik inkl. der Kartenansichten in Kap. 3.3 der Begründung des Bebauungsplans aufzunehmen.

3.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Landratsamt Biberach, Amt für Bauen und Naturschutz, gab zu bedenken, dass es durch die Erweiterung bzw. Änderung des bestehenden Bebauungsplans zu einem Eingriff in den vorhandenen festgesetzten Gehölzbestand kommt, und dass durch die Rodung der Gehölze und die Neupflanzung im Süden des Geltungsbereichs ein zeitlicher Verzug (Timelag) bezüglich der Wirksamkeit der festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen eintritt. Zur Kompensation dieses Timelags forderte die Untere Naturschutzbehörde einen zusätzlichen Ausgleich von 25 % des überplanten Pflanzgebots. Der Hinweis zur Berücksichtigung eines Timelags bei der Überplanung von festgesetzten Gehölzen wurde zur Kenntnis genommen. Die Maßnahmen sehen die Berücksichtigung eines Timelags und eines zusätzlichen Ausgleichs von 25 % bei überplantem Pflanzgebot vor.

Das Landratsamt Biberach, Amt für Bauen und Naturschutz, merkte außerdem an, dass sicherzustellen ist, dass das für die Eingrünung des neu entstehenden Ortsrands verwendete Pflanzgut nachweislich gebietseigen im Sinne des § 40 BNatSchG ist, und wies darauf hin, dass die Sohle einer Versickerungsmulde als technisches Bauwerk i. d. R. nicht mit Gehölzen bestanden sein darf. Die Anmerkung zur Verwendung gebietseigener Arten im Sinne des § 40 BNatSchG wurde zur Kenntnis genommen.

Um eine Einhaltung dessen zu garantieren, wurde der entsprechende Punkt (Kapitel 2.5 Grünflächen) dahingehend ergänzt. Darüber hinaus wurden die südlich gelegenen lagegenau festgesetzten Baumpflanzungen im Plan so angepasst, sodass die Versickerungsmulde nicht mehr von Gehölzen bestanden sein wird.

3.3 Fläche und Boden

Das Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 Ref. 91, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, wies darauf hin, dass im Plangebiet mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen ist und dass bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen werden. Diese geotechnischen Hinweise wurden in der Satzung in Kap. 3.3 „Hinweise durch Text“ beim Hinweis „Baugrund“ ergänzend aufgenommen.

Das Landratsamt Biberach, Wasserwirtschaftsamt merkte an, dass im Hinblick auf die Erschließungsarbeiten ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und für das anfallende Bodenmaterial ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen ist (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG). Für beide Anmerkungen wurde in Kapitel 3.3 „Hinweise durch Text“ jeweils ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Es wurde ferner darauf verwiesen, dass die Belange im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen sind.

3.4 Wasser (Grund- und Oberflächenwasser), Versickerung

Aus der Öffentlichkeit wurde angemerkt, dass hinsichtlich der Starkregenereignisse bei der Führung des Regenwassers mehr Spielraum bestehe, wenn die ROK-Festlegung großzügiger ausfällt, da auch abfließendes Hochwasser eine Wassertiefe besitzt. Eine ROK von 30 cm über der Straße sei möglicherweise nicht hoch genug.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und den Erkenntnissen aus den Starkregengefahrenkarten des Büros Inros Lackner SE vom August 2021 wurde die maximale Höhe der Rohfußbodenoberkante für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes inkl. einem Puffer von 0,5 m absolut ü. NN einzeln für die Baugrundstücke festgesetzt.

Ebenso wurde aus der Öffentlichkeit die Frage gestellt, auf welcher Höhe sich der „Bemessungswasserstand“ befindet und ob die Empfehlungen hier bei der Festlegung der ROK (Fußbodenhöhe) berücksichtigt wurden.

Laut Geotechnischem Bericht „Neugestaltung Ortskern“ vom Büro Bosch (Stand: 24.02.2022) wird der HGW für das Untersuchungsgebiet auf ca. 558,1 m ü. NN abgeschätzt. Nachdem die natürliche Geländeoberfläche auf ca. 570 m ü. NN liegt, wurde der Belang bei der Festlegung der ROK damit automatisch ausreichend berücksichtigt.

Aus der Öffentlichkeit wurde darüber hinaus nachgefragt, weshalb in den südlich angrenzenden Grünflächen z. T. mit Versickerungseinrichtungen die Einleitung des Regenwassers nicht zulässig ist.

Dies zuzulassen wäre naheliegend, kostengünstig und ökologisch sinnvoll, zumal sich die Grünflächen am südlichen Rand Teil des Bebauungsplans und der Erschließung befinden.

Dem wurde entgegnet, dass die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Versickerungsfläche der Niederschlagswasserentsorgung der öffentlichen Verkehrsflächen dient. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und den vorliegenden Unterlagen ist bei Starkregenereignissen auch mit von außerhalb des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans liegenden öffentlichen Flächen anfallendem Niederschlagswasser zu rechnen, für eben welche die geplante Versickerungsmulde ebenfalls angelegt wird. Die Versickerungsfläche wird mit einem Notüberlauf in den angrenzenden Bach konzipiert. Die Entwässerung von privaten Flächen ist hierfür daher nicht vorgesehen. Die öffentlichen Flächen entwässern im Trennsystem. Für die Niederschlagswasserbeseitigung der privaten Grundstücke wurde jedoch ermöglicht, dass die Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal über Notüberläufe der Zisternen zulässig ist.

Das Landratsamt Biberach, Wasserwirtschaftsamt, teilte mit, dass das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser dezentral auf den privaten Grundstücken teilweise als Brauchwasser genutzt bzw. der Rest vollständig versickert werden sollte und dass die grundsätzliche Machbarkeit einer vollständigen Versickerung nachzuweisen sei. Die Behörde empfahl, einen Vorentwurf der Entwässerung zu erstellen und diesen mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Dem wurde entgegnet, dass der Nachweis der Machbarkeit der Versickerung im Rahmen der Erschließungsplanung zu erbringen ist. Im Textteil ist in Kapitel 2.2 Örtliche Bauvorschriften die Niederschlagswasserbeseitigung auf Ebene des Bebauungsplans hinreichend geregelt. Im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung sind die Vorgaben des Wasserwirtschaftsamts entsprechend zu berücksichtigen.

3.5 Luft und Klima

In Bezug auf die Luft und das Klima sind keine speziellen Anregungen oder Bedenken vorgebracht worden.

3.6 Landschaft

Bezüglich der Landschaft sind keine speziellen Anregungen oder Bedenken vorgebracht worden.

3.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

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

3.8 Fläche / Nutzungen

Das Landratsamt Biberach, Landwirtschaftsamt, gab vor dem Hintergrund der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen zu bedenken, dass einige vorhandene Mischbauflächen nördlich der geplanten Mischbaufläche in Teilen noch nicht bebaut oder lediglich als Parkplatz bzw. Abstellfläche genutzt werden, weshalb die Notwendigkeit einer Erweiterung der Mischbaufläche nach Süden von

der Behörde für fragwürdig gehalten wird. Dem wurde entgegnet, dass im Bereich zwischen Sankt-Willebold-Straße, Schulstraße und Hauptstraße, also nördlich des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans lediglich an der Schulstraße eine Baulücke vorhanden ist. Diese wird im Zuge der gegenständlichen 3. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Schulstraße“ überplant und somit zeitnah bebaut. Die im Bereich der Kurve Schulstraße/Sankt-Willebold-Straße befindliche Fläche wird von der Gemeinde als Ergänzungsparkplatz für die Grundschule Berkheim sowie die Festhalle Berkheim und auch als Fahrradübungsplatz für die Grundschul Kinder benutzt. Die zentral im Westen des Plangebiets befindliche Fläche wird derzeit und auch künftig als Parkplatz der Grundschule Berkheim verwendet und hat daher für die lokale Infrastruktur eine zentrale Rolle. Auch das Grundstück mit der Fl.Nr. 1529/3 westlich der Bäckerei ist zwischenzeitlich bebaut. Im dargestellten Gesamtzusammenhang von Baulücken zu sprechen wurde daher aus Sicht der Gemeinde Berkheim an dieser Stelle unverhältnismäßig erachtet. An der Planung wurde festzuhalten.

3.9 Ökokonto

Das Landratsamt Biberach, Amt für Bauen und Naturschutz, merkte an, dass das durch die Planung verursachte Gesamtdefizit von -84.219 Ökopunkten über eine Zuordnung von Ökopunkten aus dem gemeindlichen Ökokonto erfolgen soll und dass Angaben zur/zu Ökokontomaßnahme/n zu machen sind, die dem Eingriff zugeordnet werden sollen (u.a. Flst. Nr., planerische Darstellung, derzeitiger Zustand der Maßnahmenfläche). Im Zusammenhang mit der Eingriffskompensation gab die Behörde außerdem zu bedenken, dass planexterne Kompensationsmaßnahmen, wie z. B. Ökokontomaßnahmen, ins öffentliche Kompensationsverzeichnis einzutragen sind (s. § 18 Abs. 2 NatSchG).

Der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden überschüssige Ökopunkte bereits eingetragener und weitestgehend umgesetzter Ökokontomaßnahmen verschiedener Planungen (2. BPä Schulstraße, 2. BPä Brühlwiesen II, Ökokontofläche Steur (Fl.-Nr. 140)) zugeordnet. Der Umweltbericht wurde überarbeitet und die zugeordneten Flächen benannt. Außerdem veranlasst die Gemeinde die Eintragung planexterner Kompensationsmaßnahmen ins öffentliche Kompensationsverzeichnis. Ebenso wurde die Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung aufgrund der Änderung der Erschließungsstraße angepasst und die Änderungen in den Umweltbericht und die Satzung zu übernehmen.

4 Begründung der Wahl der Planungsalternativen

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplanverfahren möchte die Gemeinde Berkheim die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um am südlichen Ortsrand von Berkheim ein Angebot für lokale Gewerbebetriebe und die Schaffung von Wohnraum mit den städtebaulichen Erfordernissen einer bedarfsgerechten Erschließung und einer ausgewogenen Ortsrandsituation in Einklang zu bringen. Zudem soll durch die Änderung im nördlichen Bereich eine innerörtliche Potenzialfläche einer konkreten Wohnnutzung zugeführt werden. Bei der gegenständlichen Planung geht es allerdings nicht vordringlich um Schaffung von Wohnraum, sondern um eine Flächenbereitstellung für kombinierte Nutzungsmöglichkeiten von Wohnen und nicht-störendem Gewerbe. Das heißt, dass man im Rahmen des Mischgebietes insbesondere für kleine lokale Gewerbetreibende Flächen schaffen möchte, auf denen das Nebeneinander von Wohnen und nicht störender gewerblicher Nutzung

ermöglicht werden kann. Mit der gegenständlichen Planung wird durch die Ausweisung eines Mischgebietes somit gleichzeitig dem Bedarf nach Flächen für nicht-störendes Gewerbe sowie dem wachsenden Bedarf an Wohnbauflächen Rechnung getragen.

Der Standort bindet an bestehende Wohn- und Gewerbenutzungen an und stellt somit die logische nächste Entwicklung im Rahmen der Ortsplanung dar. Die geplanten baulichen Entwicklungen im Norden des Plangebiets entlang der Schulstraße dienen der Aktivierung der vorhandenen innerörtlichen Potenzialfläche. Die geplante Bebauung mit drei Einzelhäusern nördlich der Schulstraße fügt sich städtebaulich sinnvoll in die Umgebung ein. Das städtebauliche Konzept für den südlichen Teil des Geltungsbereichs verfolgt das Ziel, an diesem Verknüpfungspunkt unterschiedliche Nutzungen durch entsprechende Festsetzungen so zu gewährleisten, dass die vielfältigen Funktionen erfüllt werden können und zugleich eine homogene Ortseingangssituation an dieser Stelle entwickelt werden kann. Über das anschließende überörtliche Verkehrsnetz ist der Standort darüber hinaus sehr gut erreichbar. Damit sind die Voraussetzungen für die verkehrliche Anbindung erfüllt.

Da im Gemeindegebiet keine geeigneten zusammenhängenden Erweiterungsflächen vorhanden sind, die benötigten Eigenschaften insbesondere hinsichtlich der verträglichen Durchmischung aufweisen, wird der vorliegende Standort für die geplante Gebietsentwicklung favorisiert. Alternative Standorte sind im gegebenen Fall nicht zweckmäßig und wurden auch nicht vertieft untersucht.