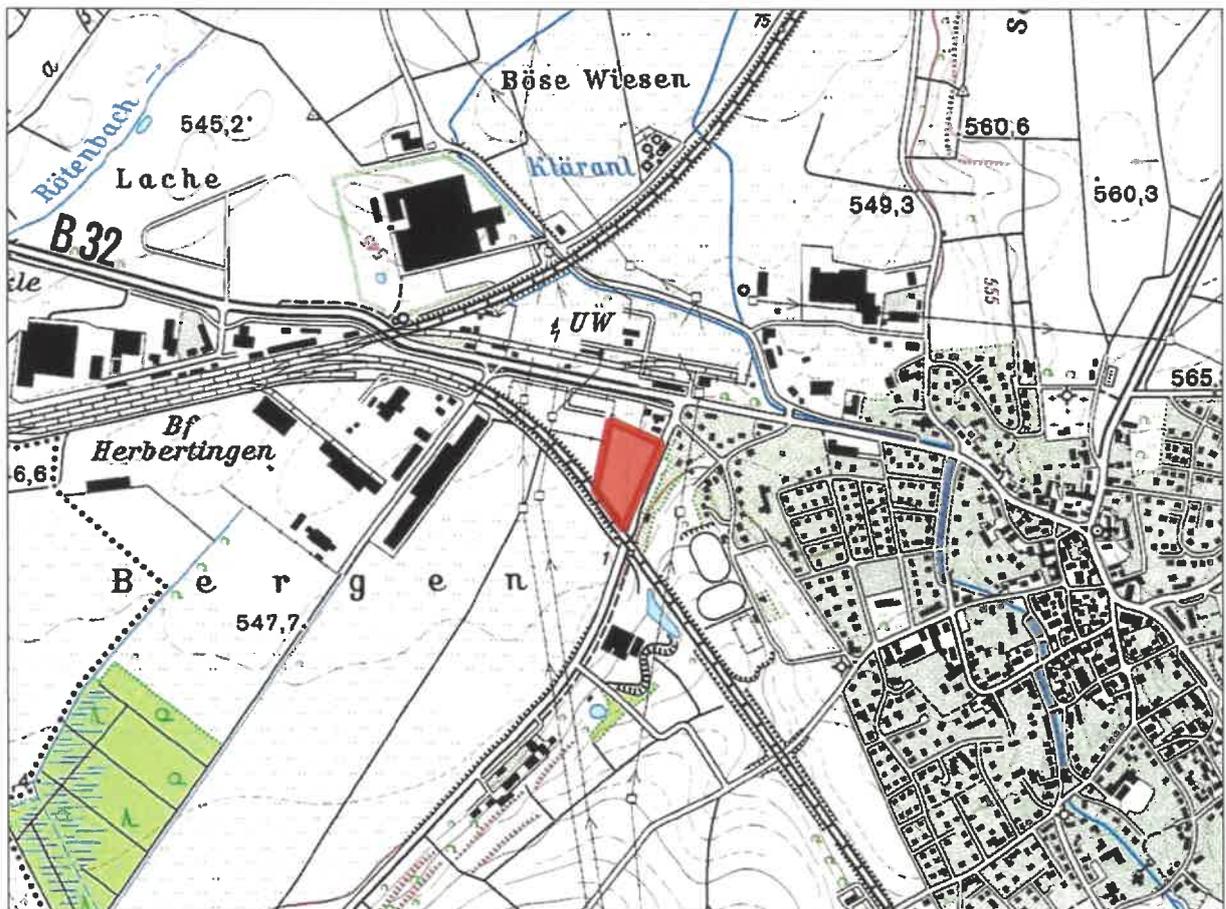


Gemeinde Herbertingen

Bebauungsplan mit Grünordnung „Ölkofer Straße“

Zusammenfassende Erklärung



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Ölkofer Straße"
Zusammenfassende Erklärung

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Herbertingen
Holzgasse 6
88518 Herbertingen

Telefon: 07568-920820

Telefax: 07568-920824

E-Mail: info@herbertingen.de

Web: www.herbertingen.de



Vertreten durch: Herrn Bgm. Magnus Hoppe

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

LARS
consult

BEARBEITER

Robert Geiß - Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

Memmingen, den 22.04.2022

Robert Geiß
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

INHALTSVERZEICHNIS

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	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
5	Begründung der Wahl der Planungsalternativen	9

ZUSAMMENFASSENDER 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 „Ölkofer Straße“ 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 Herbertingen beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Ölkofer Straße“ die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, zur Schaffung von dringend erforderlichen Gewerbeflächen, vorwiegend für lokale Handwerksbetriebe. Damit soll das Angebot Herbertingens an Arbeitsplätzen gesichert und weiter ausgebaut werden.

Der Geltungsbereich umfasst im Bestand landwirtschaftlich genutzte Flächen, die zu Gewerbeflächen umgewandelt werden sollen. Im Süden durch die Bahntrasse getrennt, grenzt das geplante Gewerbegebiet unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets „Obere Bergen“ an, welcher eine Nutzung als Industriegebiet vorgibt, derzeit allerdings noch nicht bebaut ist.

2 Ablauf des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss:	16.10.2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:	30.04.2021 bis 04.06.2021
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:	30.04.2021 bis 04.06.2021
Billigungsbeschluss:	21.07.2021
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB:	21.01.2022 bis 25.02.2022
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:	21.01.2022 bis 25.02.2022
Satzungsbeschluss:	13.04.2022

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. Im Vorfeld der Bauleitplanung wurden die Auswirkungen der Gebietsentwicklung im Umweltbericht

bewertet und Kompensations- bzw. Minimierungsmaßnahmen festgelegt, die in der Bauleitplanung berücksichtigt wurden.

Die Artenschutzfachlichen Belange wurden im Rahmen einer Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) behandelt, um den Eintritt von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden. Außerdem wurde ein schalltechnisches Gutachten sowie ein Bodengutachten erstellt. Die Inhalte dieser Fachgutachten flossen in die Schutzgutbetrachtung und Bearbeitung der gegenständlichen Bauleitplanung mit ein. Daraus ableitend wurden konkrete Festsetzungen sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erarbeitet.

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. Nachfolgend wird eine zusammenfassende Betrachtung der wesentlichen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und Entwurfsauslegung und deren Berücksichtigung in der Bauleitplanung vorgenommen.

4.1 Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit

Das Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 (Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz) wies darauf hin, dass für die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen ein detaillierter Bedarfsnachweis zu erbringen ist. Der Flächenbedarf für die geplante Ausweisung neuer Gewerbeflächen wurde auf der Ebene der aktuell in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanänderung der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau - Herbertingen bereits ausführlich nachgewiesen. Dieser Bedarfsnachweis wurde in die Begründung des Bebauungsplans übernommen.

Desweiteren wurde die Zulässigkeit von Einzelhandel im Plangebiet und der damit aus raumordnerischer Sicht möglichen negativen Entwicklung einer Agglomerationswirkung von einzelnen Einzelhandelsbetrieben zu einem Einzelhandelsgroßprojekt hinterfragt. Aufgrund dessen wurden Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten die Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieben zugeordnet sind, aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind und eine Fläche von nicht mehr als 200 qm aufweisen.

Des Weiteren wurden Hinweise zur Außenwirkung von Werbeanlagen vorgebracht, welche entsprechend in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen wurden.

Auf Empfehlung des Landratsamtes Sigmaringen wurden Hinweise zum Umgang mit Abfällen, in den Bebauungsplan übernommen. Das Landratsamt Sigmaringen äußerte aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Bedenken gegenüber der Planung, da durch die geplante gewerbliche Nutzung mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Wohngebäuden gerechnet werden muss und hierdurch ein möglicher Konflikt durch die benachbarten Nutzungen von Gewerbe und Wohnen nicht ausgeschlossen werden kann. Für die Abwägungsentscheidung wurde ein

schalltechnischen Gutachten erstellt und das Plangebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen mit der Beschränkung auf Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie eine schalltechnische Begrenzung des Plangebietes durch die Festsetzung von Lärmemissionskontingen-ten in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Durch diese Gebietsabstufung kann das Tren-nungsgebot eingehalten werden und es wird sichergesellt, dass die Immissionsrichtwerte an den um-liegenden allgemeinen Wohnnutzungen sicher eingehalten werden.

Hinweise zum Verkehr

Das Polizeipräsidium Ravensburg und die Stadtverwaltung Bad Saulgau (Fachbereich 2, Sicherheit und Ordnung) gaben den Hinweis, dass die Erschließung des Plangebietes nur über eine Linksabbie-gespur auf der L 279 aus Richtung Ölkofen möglich ist und die Sicht aus der untergeordneten Plan-straße in die L 279 gewährleistet sein muss. Dementsprechend wurde die Linksabbiegespur sowie Sichtdreiecke in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Deutsche Bahn AG wies auf die Gefahren des Eisenbahnbetriebes und den Schutz von Personen und Fahrzeugen hin. Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke und öf-fentlichen Verkehrsflächen entlang der Grenze zu den Bahnanlagen sollten mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abgegrenzt werden. In den Bebauungsplan wurde eine verbindliche Regelung aufgenommen, dass sofern Einfriedungen errichtet werden müssen, diese entlang dem Bahngrundstück dauerhaft und ohne Öffnungen herzustellen sind. Diese Regelung wird als ausreichend betrachtet, da weder nach der Eisenbahnbetriebsordnung (EBO), noch nach der Lehre der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht eine allgemeine Verpflichtung abgeleitet werden kann, Bahnanlagen einzufrieden und eine besondere Gefährdungssituation in diesem Einzelfall nicht vorliegt.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Mobilität und Verkehr wies auf den Bauschutzbereich des Ver-kehrsländesplatzes Mengen-Hohentengen hin und bat dementsprechende Auflagen für die Genehmi-gung bezüglich der zum Einsatz kommenden Baugeräte in den Bebauungsplan aufzunehmen. Im Be-bauungsplan wurden hierzu Hinweise aufgenommen, die von den Bauherren bei der Umsetzung der Bauvorhaben zu beachten sind.

4.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Naturschutz wies darauf hin, dass zur Eingriffsbilanzie-rung die Bestandsbewertung von einzelnen Biotoptypen anzupassen sei. Des Weiteren wurde emp-fohlen, die Baumpflanzungen im Südosten der Fläche aufgrund der Kulissenwirkung zu ersetzen, da auf den Ackerflächen zwei Paare von Feldlerchen präsent sind. Die Anregungen wurden in den Be-bauungsplan aufgenommen.

Weiter wurde darauf hingewiesen, dass die geplante Entwicklung einer Nasswiese nicht sicher ange-nommen werden kann. Daraufhin wurde die Planung durch zentral gelegene Tümpel (Biotoptyp 13.20 mit 21ÖP) und durch extensiv genutztes Grünland (Biotoptyp 33.41 mit 13 ÖP) angepasst.

Das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Naturschutz stellte den Ausschluss einer negativen kumulativen Wirkung für die genannten Projekte im Umweltbericht in Frage. Die kumulativen Wirkungen, die vor allem auf das Naturschutzgebiet Ölkofer Ried bestehen könnten, wurden jedoch bereits an entsprechender Stelle im Zuge der jeweiligen Einzelverfahren, die sich im direkten Umfeld befinden (Bebauungsplan IGI DOS Ost und IGI DOS Mitte, Obere Bergen), detailliert abgehandelt. Im vorliegenden Fall wird durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Verbund ein Pufferstreifen zwischen dem Ölkofer Ried und der gewerblichen Entwicklung im Bereich Obere Bergen – Herbertingen geschaffen, der die ökologische Qualität im Randbereich des Riedes verbessert bzw. negative Auswirkungen durch benachbarte Nutzungen reduziert. Dadurch konnten negative kumulative Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter im Planungsgebiet ausgeschlossen werden.

Als Ersatz für die Lebensstätten der wertgebenden Arten Dorngrasmücke, Goldammer und des Sumpfrohrsängers schlug die Naturschutzbehörde als CEF-Maßnahme eine lockere Bepflanzung mit einer dazwischen liegenden ausgeprägten Krautschicht vor, um den betroffenen Habitatstrukturen am nächsten zu kommen. Fachlich wird der Aussage zugestimmt. Im vorliegenden Fall wird allerdings davon ausgegangen, dass sich am Übergang der geplanten Hecke zum Grünland durch Sukzession ein Saumstreifen mit einer vergleichbaren Struktur ausbildet. Da alle drei Zielarten in Bezug auf ihre benötigten Habitatstrukturen nicht besonders spezialisiert sind, konnte von einer Eignung als CEF-Maßnahme ausgegangen werden. Der Hinweis, dass vor dem Eingriff bereits eine wirksame Umsetzung der CEF Maßnahmen erfolgen muss, wurde im vorliegenden Fall beachtet. Die Umsetzung der CEF-Maßnahme zum Ausgleich der Beeinträchtigung angrenzender Brutreviere für Goldammer, Dorngrasmücke und Sumpfrohrsänger wird mit weiteren Maßnahmen im Jahr 2022 erfolgen. Die Maßnahmen werden durch eine fachliche Begleitung auch in Abstimmung mit den betroffenen Landwirten durchgeführt.

Des Weiteren wurde die Anregung, planexterne Ausgleichsmaßnahmen durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag ggf. inkl. Eintrag einer Baulast zu sichern, aufgenommen.

4.3 Fläche und Boden

Das Regierungspräsidium Freiburg gab geotechnische Hinweise bezüglich der Lage des Plangebiets innerhalb eines Niedermoorbereichs. Für das Baugebiet wurde ein Bodengutachten erstellt, dessen geotechnische Aussagen in den Bebauungsplanentwurf berücksichtigt wurden.

Der Fachbereich Bodenschutz des Landratsamts Sigmaringen widersprach jedoch der im Bodengutachten festgestellten Bodenart und wies darauf hin, dass für die Bewertung im Umweltbericht von Niedermoor- und Grundwasserböden bzw. Anmoorböden auszugehen ist und diese für die Abwägung heranzuziehen sind. Dies wurde im Bauleitplanverfahren und bei der Abwägungsentscheidung berücksichtigt.

Weiter wird auf die in der Bodenuntersuchung festgestellten erhöhten Arsengehalt hingewiesen und gefordert, hierzu entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die mögliche Überschreitung der Vorsorgewerte in den untersuchten Oberböden hinsichtlich der Arsengehalte wurde übernommen. Es wurde darauf hingewiesen, dass die festgestellten Überschreitungen der Vorsorgewerte sowie die Belastungen gem. VwV Boden bei der Verwertung des Bodenmaterials zu

berücksichtigen sind. Ein Auftrag von Oberboden ist hierdurch nur auf Flächen mit einer ähnlichen, geogenen Vorbelastung möglich.

Der Fachbereich Naturschutz des Landratsamts Sigmaringen merkte an, dass das geplante Gewerbegebiet und die Ausgleichsfläche in der Vorrangflur der Stufe II liegen, welche der Landwirtschaft vorbehalten werden sollten. Im Zuge der Abwägung wurde jedoch dem dringenden Bedarf an Gewerbeflächen für lokale Handwerksbetriebe gegenüber den zwangsweise konkurrierenden Belangen der Landwirtschaft der Vorrang eingeräumt, um die Belange der Wirtschaft zu stärken.

Weiter wird von der Fachbehörde die Ausgleichsfläche als zu überdimensioniert gesehen. Mit der externen Ausgleichsfläche ist beabsichtigt einen Pufferstreifen entlang dem ausgewiesenen Industriegebiet „Obere Bergen“ zum Naturschutzgebiet Ölkofer Ried aufzubauen. Hierdurch sollen die naturschutzfachlichen Ziele zum Schutz des Naturschutzgebietes gestärkt werden. Die Ausweisung der Ausgleichsfläche in der vorliegenden Größe stellt somit die logische Fortsetzung zur bereits bestehenden Ausgleichsfläche im Westen dar. Der Ausgleichsüberschuss kann für weitere kommunale Eingriffsvorhaben herangezogen werden und reduziert damit den künftigen Ausgleichsbedarf der Gemeinde Herbertingen.

4.4 Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

Das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Wasserrecht äußerte Bedenken bezüglich der Entsorgung des Gewerbegebietes an die Ortskanalisation Herbertingen, da eine ordnungsmäße Abwasserbeseitigung ohne die Umsetzung einer Reihe von Maßnahmen derzeit nicht möglich ist. Zur Beseitigung der Defizite wurde ein Maßnahmenkatalog in einem Stufenplan durch die Gemeinde Herbertingen zusammen mit dem Landratsamt Sigmaringen erarbeitet, aus dem einzelne Maßnahmen bereits zeitnah ab dem Jahr 2023 umgesetzt werden. Die notwendigen Mittel sind bereits im Haushalt der Gemeinde Herbertingen eingestellt, so dass die Voraussetzungen für eine gesicherte Erschließung, und Ver- und Entsorgung des Plangebietes vorliegen.

Die Deutsche Bahn AG wies darauf hin, dass einer Versickerung in Gleisnähe nicht zugestimmt werden kann. Dementsprechend wird der Punkt „Niederschlagswasser und Geländemodellierung“ dahingehend ergänzt, dass eine Ableitung und Versickerung in Gleisnähe auf dem Grundstück der Bahn unzulässig ist. Aufgrund des Abstandes der Baugrundstücke zum Bahngleis bzw. Böschungsfuß kann jedoch sichergestellt werden, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers von den Baugrundstücken weder auf das Bahngrundstück noch im Bereich des Böschungsfußes des Bahnkörpers erfolgt.

4.5 Luft und Klima

Es wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht, die die Luft oder das Klima betreffen.

4.6 Landschaft

Es wurden keine speziellen Anregungen oder Bedenken in Hinblick auf die Landschaft vorgebracht.

4.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart forderte aufgrund der Nähe zu den beiden Kulturdenkmälern Heuneburg und Bettelbühl Grabhügelgruppe, dass negative Sichtbeeinträchtigungen durch das Vorhaben durch Sichtbarkeitsanalysen ausgeschlossen werden. Wie von der Denkmalschutzbehörde angeregt, wurde eine Sichtbarkeitsanalyse von den genannten Bodendenkmälern (Heuneburg, Grabhügel Baumburg und Grabhügelgruppe Bettelbühl) durchgeführt. Dabei konnte festgestellt werden, dass eine Betroffenheit/ Beeinträchtigung möglicher Sichtbeziehungen der im Umfeld vorliegenden Baudenkmäler nicht vorliegt. Dies ist auch aufgrund der weiten Entfernungen und der damit verbundenen Verschmelzung des Plangebietes mit der Hintergrundsilhouette von Herbertingen begründet. Das Landesamt für Denkmalpflege stellt daraufhin seine vorgebrachten Bedenken zurück.

Die Netze Gesellschaft Südwest mbH wies auf eine innerhalb des Plangebietes verlaufende Erdgasleitung hin, welche weder überbaut, noch im unmittelbaren Trassenbereich bepflanzt werden darf. Die Erdgasleitung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Netze Gesellschaft Südwest mbH ausgewiesen.

5 Begründung der Wahl der Planungsalternativen

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

Der Standort weist eine sehr gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz sowie an den knapp 1 km entfernten Bahnhof von Herbertingen auf. Die Lage des geplanten Gewerbebetriebs bildet damit einen verkehrlich gut erschlossenen Standort und stellt zudem einen verträglichen Abschluss der gewerblichen Nutzung sowie einen Übergang zur angrenzenden, verstärkt von Wohnen geprägten Nutzung dar.

Aufgrund der hohen Vorbelastung des Gebietes durch sowohl verkehrsbedingte Lärmimmissionen (Ölkoferstraße, Bahnhofstraße und Bahngleise), als auch das Landschaftsbild beeinträchtigende Vorbelastungen (Umspannwerk, Hochspannungsleitungen) ist das Plangebiet als ein geeigneter Standort für gewerbliche Nutzungen anzusehen.

Hinsichtlich der unterschiedlichen städtebaulichen Lösungsansätze innerhalb des geplanten Projektgebietes ist zu berücksichtigen, dass bezüglich der Maßnahmen (Erschließung, Flächengröße, Anzahl Bauquartiere, Grünzüge) innerhalb der zur Verfügung stehenden Fläche nur wenig Spielräume bestanden. Bezüglich der notwendigen freizuhaltenden Sichtfelder und der erforderlichen Lage der Linksabbiegespur wurde die Zufahrt von der Ölkofer Straße (L279) in das Plangebiet von Norden in den südlichen Bereich verschoben.

Somit gab es im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplans keinen erheblich abweichenden alternativen Planungsmöglichkeiten (insbesondere keine, die einen wesentlich geringeren Eingriff in Natur und Landschaft verursacht hätten).

