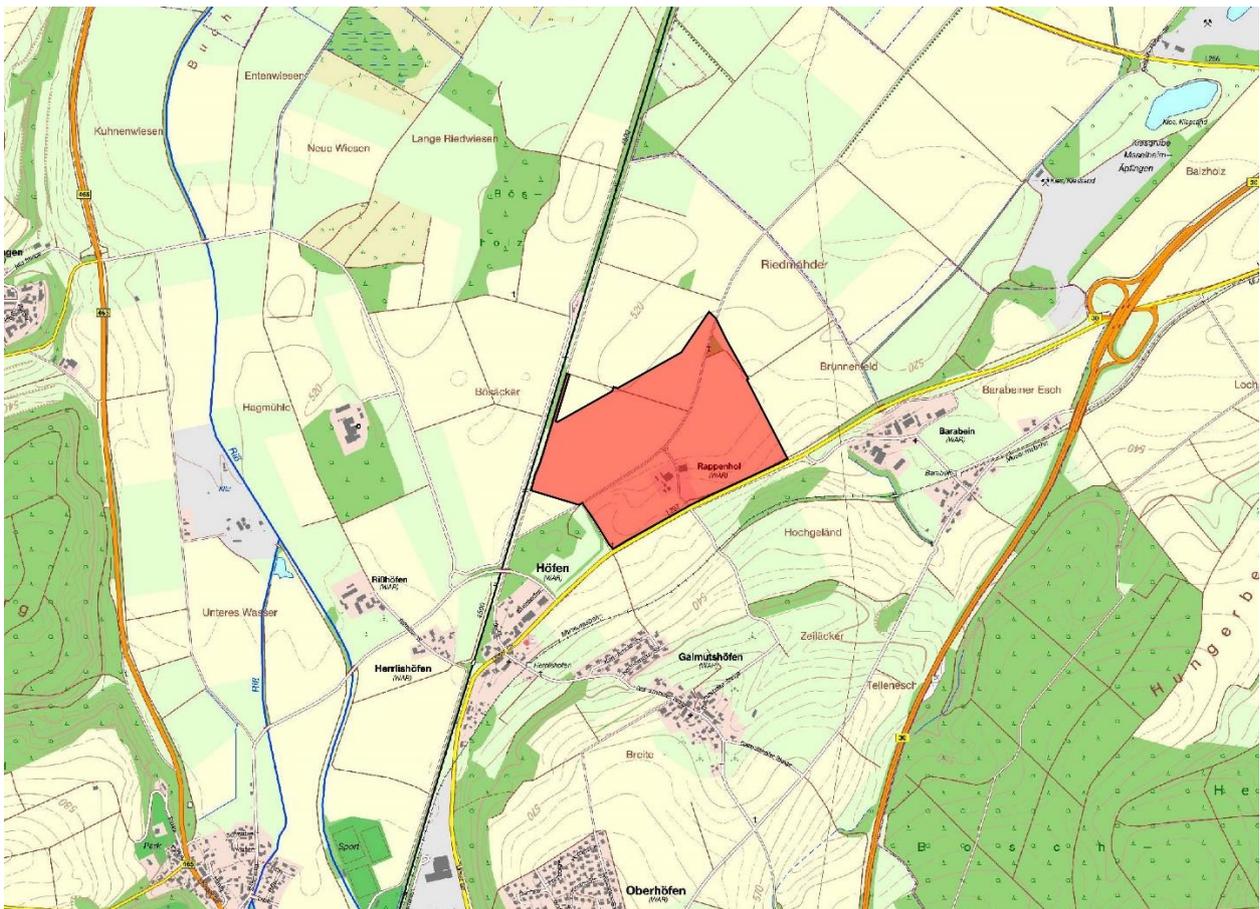


Zweckverband Interkommunales Industriegebiet Rißtal

# Bebauungsplan mit Grünordnung "IGI Rißtal - BA1"

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH  
Bahnhofstraße 20 · 87700 Memmingen  
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20  
E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de) · Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)

**LARS**  
consult

## GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "IGI Rißtal - BA1"  
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

---

## AUFTRAGGEBER

**Zweckverband Interkommunales Industriegebiet Rißtal**

Alte Biberacher Straße 13  
88447 Warthausen

Telefon: 07351 / 5093-0

Telefax: 07351 / 5093-23

E-Mail: [info@igi-risstal.info](mailto:info@igi-risstal.info)

Web: <https://igi-risstal.info/>

Vertreten durch: Verbandsvorsitzender

---

## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

**LARS consult**

**Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH**

Bahnhofstraße 20  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)

Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)

**LARS**  
consult

---

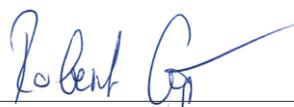
## BEARBEITER

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

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Bernd Munz - Dipl. Geograph & Stadtplaner

Memmingen, den 23.01.2023

  
Robert Geiß

Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

---

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Ablauf des Bauleitplanverfahrens</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b>	<b>6</b>

## 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 „IGI Rißtal - BA 1“ berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### 1 Anlass und Ziele der Planung

Der Zweckverband Interkommunales Industriegebiet Rißtal (IGI Rißtal) mit den Verbandsmitgliedern der Stadt Biberach sowie den Gemeinden Warthausen, Schemmerhofen und Maselheim plant nördlich von Herrlishöfen auf der Gemeinde Warthausen ein Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet.

Mit dem Bebauungsplan Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet (IGI Rißtal – BA 1) wird das Ziel verfolgt, für die in der Raumschaft Biberach angesiedelten überregional bedeutsamen Industriebetriebe kurz- oder mittelfristig dringend erforderliche Erweiterungs- und Entwicklungsflächen anbieten zu können, um den Verbleib, die Wirtschaftskraft und die Arbeitsplätze im Raum Biberach für die Region zu sichern. Hierzu geeignete Erweiterungsflächen können ohne das IGI-Rißtal auch weiterhin nicht durch die bestehenden und geplanten Gewerbegebiete im Mittelbereich Biberach gedeckt werden.

Aufgrund des dringenden Erweiterungsbedarfes der vor Ort ansässigen Industriebetriebe, wie z. B. die Fa. Handtmann und die Fa. Liebherr hat sich der Zweckverband IGI Rißtal dazu entschlossen, aus dem Verbandsgebiet aus einer Fläche von ca. 45 ha das Baurecht für einen Teilabschnitt im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes „IGI-Rißtal – BA1“ vorzubereiten. Dies entspricht in etwa der Größenordnung der aktuellen Nachfragesituation von Unternehmen aus Biberach.

Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bauleitplanung zu schaffen wurde bereits im Jahr 2017 eine Standortalternativenprüfung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass sich das Plangebiet aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung und der zu erwartenden Auswirkungen auf die Natur- und Umwelt am besten eignet. Da dem Vorhaben an diesem Standort die raumordnerischen Ziele und Grundsätze einer bestandsnahen Siedlungsentwicklung im Wesentlichen des Planansatzes Z. 3.1.9 LEP sowie des Planansatzes B II 1.4 des Regionalplans Donau-Iller entgegenstanden, wurde die landesplanerische Zulässigkeit des Vorhabens in einem Zielabweichungsverfahren durch das Regierungspräsidium Tübingen geprüft und die Abweichung mit Bescheid vom 15. Mai 2018 mit Auflagen zugelassen.

Das Plangebiet des ersten Bauabschnittes des IGI Rißtal hat eine Größe von ca. 31,18 ha, liegt innerhalb des Landkreises Biberach nördlich von Herrlishöfen und wird im Westen von der Bahnlinie Ulm-Friedrichshafen und im Osten von der L 267 begrenzt. Das Plangebiet wird über die L267 erschlossen mit kurzer Auffahrtsmöglichkeit an das übergeordnete Straßennetz B30 im Osten und Anschluss an das Stadtgebiet von Biberach an der Riß. Weiter besteht die Möglichkeit einer Anbindung an die Bahntrasse (Friedrichshafen - Biberach - Ulm), sodass hier die Rahmenbedingungen sowohl für eine ÖPNV-Haltestelle der Regio-S-Bahn Donau Iller, als auch für einen Güterverkehrsanschluss über das Schienennetz der Deutschen Bahn gegeben sind.

## 2 Ablauf des Bauleitplanverfahrens

Aufstellungsbeschluss:	12.12.2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:	02.01.2020 bis 14.02.2020
- zusätzliche Bürgerinformationsveranstaltung in Warthausen am:	29.01.2020
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:	02.01.2020 bis 14.02.2020
Billigungsbeschluss:	24.02.2021
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB:	17.05.2021 bis 19.07.2021
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:	17.05.2021 bis 19.07.2021
Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB <sup>1</sup> :	25.04.2022 bis 27.05.2022
Erneute Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB <sup>1</sup> :	25.04.2022 bis 27.05.2022
Satzungsbeschluss:	22.12.2022

## 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.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wirken sich häufig auf die verschiedenen Schutzgüter gleichermaßen positiv aus und können somit nur schwer getrennt voneinander betrachtet werden. Aus diesem Grund wurde nachfolgend auf eine schutzgutbezogene, getrennte Beschreibung der berührten Umweltbelange verzichtet.

Außerdem wurde eine vertiefte faunistische Erfassung durchgeführt und im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Maßnahmen entwickelt, um den Eintritt von Verbotstatbeständen

---

<sup>1</sup> Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen gem. § 4a Abs.3 Satz 2 BauGB abgegeben werden können.

gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden. Die Inhalte der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung fließen in die Schutzgutbetrachtung und Bearbeitung der gegenständlichen Bauleitplanung mit ein.

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

Aufgrund des hohen öffentlichen Interesses des Vorhabens und der im Rahmen der Umweltprüfung und den aufgeworfenen Fragestellungen, Anregungen und Bedenken in den jeweiligen Beteiligungsverfahren wurden im Zuge der Planung umfangreiche Fachgutachten notwendig. So wurde aufgrund der naheliegenden schutzbedürftigen Immissionsorte und der bereits heute bestehenden hohen Verkehrslärmbelastung auf der L 267 ein Lärmschutz- und Verkehrsgutachten erstellt. Da das Plangebiet teilweise innerhalb der weiteren Schutzzone W III des Wasserschutzgebietes „Höfen“ liegt und eine Altlastenfläche betroffen ist, wurden die möglichen Auswirkungen der Planung in einem geotechnischen und einem hydrogeologischen Gutachten untersucht. Des Weiteren wurden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in weiteren Fachgutachten (Faunistische Untersuchungen, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Klimaschutzgutachten, Machbarkeitsstudie zum Bahnanschluss und einer mit der Planung abgestimmten Entwässerungsplanung) untersucht, die umweltbezogenen Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich geprüft und hierzu geeignete Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine wesentliche Zielvorgabe der Planung war es im Bebauungsplan hinreichende Festsetzungen zu treffen, um eine bestmögliche naturverträgliche und ökologische Entwicklung des IGI Rißtal unter Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Klimafolgen sicherzustellen (Grünes IGI). Dies gelang durch die Konzentration von privaten und öffentlichen Grünflächen in einem internen ca. 40 m breiten Grünzugsystem und einer bis zu 20 m breiten Randeingrünung, auf denen eine naturnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung, Hochwasserrückhaltung und Durchgrünung mit Gehölzen und extensiven artenreichen Blühwiesen festgesetzt wurde. Weitere Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung, der Begrenzung oberirdischer Stellplatzflächen durch die Verpflichtung zum Bau eines Parkhauses unterstützen diese Planungsabsicht. Insgesamt wird hierdurch, ohne Berücksichtigung der Dach- und Fassadenbegrünung, ein Grünflächenanteil im Geltungsbereich des IGI Rißtal - BA 1 von ca. 30% erreicht.

Nachfolgend wird ein Überblick über die Art und Weise, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt worden sind gegeben:

Die Auseinandersetzung mit den vorgebrachten umweltbezogenen Inhalten machte eine Konkretisierung der Planung sowie eine Fortschreibung der Fachgutachten erforderlich. Im Rahmen der Entwässerungsplanung zum IGI Rißtal wurde von den bisher vorgesehenen Wiesenmulden eine Abfolge von Stufenbecken für die Rückhaltung und Versickerung von Dachflächenwasser festgelegt. Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über einen modifizierten Regenwasserkanal, der das gesammelte Oberflächenwasser zum Regenrückhaltebecken außerhalb des WSG-Höfen ableitet,

---

um eine potentielle Grundwasserbeeinträchtigung im Hinblick auf die Wasserschutzgebietszone WIII zu vermeiden.

Außerdem wurden die Basistrasse und die Anschlussgleise gemäß der Machbarkeitsstudie für den Bahnanschluss des IGI Rißtals in die Planzeichnung aufgenommen, um damit die technische Umsetzbarkeit des Bahnanschlusses zu dokumentieren.

Anstelle des zunächst geplanten P&R-Platzes an der Bahnlinie wurde die Fläche zur Vermeidung von weiteren zusätzlichen Verkehren in eine Fläche als PV-Freilandanlage in einer Größenordnung von ca. 1,1 ha umgewidmet. Im Rahmen des weiteren Planungsprozesses wurde dann die Teilherausnahme der Fläche aus dem Geltungsbereich zugunsten der Beibehaltung der LN-Nutzung (Reduzierung Flächenverbrauch) beschlossen. Der Energiebedarf des IGI Rißtal soll so weit als möglich nach § 8a Abs. 1 des Klimaschutzgesetzes BW (KSG BW) auf den Dachflächen der Betriebshallen von den Betrieben selbst erzeugt werden.

Zur Erhaltung einer guten Bewirtschaftungsmöglichkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und zur Minimierung der Zerschneidungswirkung des Planvorhabens wurde eine Anpassung der Geltungsbereichsabgrenzung im Osten in die Planung aufgenommen.

Anstelle der bisherigen Ausweisung eines Industriegebietes wurde für die westlichen Bauquartiere die Gebietsart „Sonstiges Sondergebietes (SO)“ gem. § 11 BauNVO mit der Bezeichnung „Großflächige Gewerbebetriebe“ festgesetzt. Das östliche Bauquartier wird weiterhin als Industriegebiet ausgewiesen. Zulässig sind in beiden Bauquartieren auch erheblich belastigende Industrie- und Gewerbebetriebe mit großem Flächenbedarf (Baugrundstücke mindestens 5 ha Größe) als Entwicklungs- und Ergänzungsstandort für in Biberach/Riß ansässige Großbetriebe. In diesem Zusammenhang erfolgte eine Anpassung / Konkretisierung der Begründung zur Ausweisung der Gebietsart SO auch hinsichtlich der Vereinbarkeit dieser Festsetzung mit der Zielabweichungsentscheidung des Regierungspräsidiums Tübingen. Im Rahmen des Verfahrens wurde die Gebietsartfestsetzung durch das Regierungspräsidiums Tübingen bestätigt.

Gemäß der Zielabweichungsentscheidung wurde eine Erhöhung der Mindestgröße eines Baugrundstücks von 2 ha auf 5 ha festgelegt.

Unabhängig von der Entwicklung des IGI Rißtal war im Bestand eine hohe Verkehrsbelastung auf der L 267 festzustellen, so dass an den maßgebenden Immissionsorten bereits heute die Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschritten wurden und damit die sogenannte „Schwelle der Gesundheitsgefahr“ bereits erreicht ist. Diesbezüglich ergaben sich vorhabenunabhängig bereits Anforderungen an den Schutz der Bevölkerung vor Straßenlärm. Mit dem aufgezeigten Lärmschutzkonzept kann das gesetzlich vorgegebene Verschlechterungsverbot eingehalten werden, indem schlüssig dargestellt wurde, dass mit der geplanten Temporeduktion auf innerorts 30 km/h und außerorts 70 km/h im relevanten Streckenabschnitt der L 267 die Beurteilungspegel in Herrlishöfen und der Karl-Arnold-Siedlung unter die Pegel des Prognose-Bezugsfalls abgesenkt werden können. Die im Rahmen des Abwägungsprozesses veranlassten Planänderungen und Fortschreibung des Verkehrs-

gutachtens auf den neuen Prognose-Bezugsfall 2035 erforderten auch eine Anpassung des Lärm-schutzgutachtens. Dies führte zu einer, wenn auch geringfügigen Anpassung der zulässigen Lärmemissionskontingente im Bebauungsplan.

Eine Überprüfung auf den Arsengehalt des Bodens im Plangebiet führte zu keinem weiteren Handlungsbedarf.

Des Weiteren wurden folgende Anpassungen, Ergänzungen und Klarstellungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Ergänzung der Festsetzungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung;
- Ergänzung zur Regelung der zulässigen Art von Werbeanlagen (Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild);
- Festlegung von Fassadenbegrünungen in der Art, dass mind. 50% der Hallenfassaden in Richtung zur L267 mit einer Berankung herzustellen sind und damit eine Reduzierung des Verkehrslärms durch Reflektionswirkungen von Gebäudefassaden in Richtung Herrlishöfen und Karl-Arnold-Siedlung erreicht werden konnte;
- Festlegung von extensiven Dachbegrünungen bei Flachdächern mit einer Dachneigung von 0 bis 15 Grad bis zu einer Gebäudetiefe von 15 m mit einem Anteil von mindestens 60% der Dachfläche. Anregungen den Anteil der Dachflächenbegrünung im IGI Rißtal auf die gesamten Hallendächer auszuweiten, wurden aufgrund der zu erwarteten großen Dachflächen mit Spannweiten mit bis zu 150 bis 250 m und der damit verbundenen hohen Dachauflasten, die hohe Anforderungen an die Statik und hohe Kosten verursachen würden, verworfen.
- Weitere Reduktion des Flächenverbrauches für private offene Stellplätze von 3% auf 2% der zulässigen Grundfläche in einem Baugrundstück. Darüber hinaus erforderliche Stellplätze sind jetzt platzsparend in einem Parkdeck auf dem Betriebsgrundstück unterzubringen.
- Anpassung der Straßenquerschnitte, dadurch Reduktion der Verkehrsflächen (keine öffentlichen Stellplätze mehr). Die Stellplätze sind von den Betrieben selbst auf dem Betriebsgrundstück unterzubringen.
- Aufnahme von Sichtdreiecken und von Bebauung freizuhaltende Flächen entlang der L267 zur Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Begrenzung der variablen Zufahrten zu den Bauquartieren zur Reduzierung der Flächenversiegelung
- Anpassung der Ausgleichsbilanz und der Ausgleichsmaßnahmen
- Ebenfalls wurde in den Bauquartieren eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Der Gesamtversiegelungsgrad im Baugebiet änderte sich dadurch nicht.
- Zunächst wurde der erforderliche Ausgleich für den planbedingten Bodeneingriff durch die Aufnahme eines Flächenpools für potentiell geeignete Oberbodenauftragsflächen dargestellt. Dieser wurde im Rahmen der Entwurfsauslegung durch die Aufnahme verbindlicher Oberbodenauftragsflächen in den Bebauungsplan konkretisiert.

- Ebenfalls wurde der artenschutzfachliche Ausgleich durch Darstellung eines Ausgleichsflächenpools mit Flächen für geeignete Artenschutzmaßnahmen für die Feldlerche und Wiesenschafstelze durch die verbindliche Zuordnung von CEF-Maßnahmen in Form von Bunt- oder Schwarzbrachen in den Bebauungsplan aufgenommen.

In der erneuten Auslegung wurden aus der Öffentlichkeit zusammenfassend folgende Umweltthemen vorgebracht, die wie folgt behandelt wurden:

Es konnte nachgewiesen werden, dass es durch das Planvorhaben zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Ertragsfähigkeit auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (z.B. durch Verschattung) kommt.

Aufgrund der Projektbezogenheit des Angebotsbebauungsplanes liegt kein Verstoß gegen Europarecht im Zusammenhang mit dem Ausschluss von Unternehmen aus anderen EU-Ländern vor.

Es konnte anhand der Fachgutachten nachgewiesen werden, dass es technische Lösungen gibt, mit denen eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers (z.B. bei Grundwasseranschnitt) vermieden werden kann. Durch die Konkretisierung der möglichen technischen Schutzvorkehrungen im Bebauungsplan ist es grundsätzlich möglich, dass die geplante Gebietsentwicklung mit den Schutzanforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung „Höfen“ vereinbar ist. Es können zwar Auswirkungen auf das Grundwasser nicht vollkommen ausgeschlossen werden, diese können aber durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen und durch das festgelegte Entwässerungs- und Versickerungssystem im IGI Rißtal auf ein verträgliches Restrisiko begrenzt werden, so dass ein ausreichender Grundwasserschutz sichergestellt ist. In den nachfolgenden Genehmigungsverfahren können hierzu zu dem beantragen, konkreten Betrieb geeignete technische Schutzvorkehrungen festgelegt werden. Aufgrund der hohen Sensitivität des Themas in der Bevölkerung wird ein Grundwasser-Monitoring (GW-Qualität und -Quantität) im BP mit aufgenommen.

Weiter wurde nachgewiesen, dass die geplante Gebietsentwicklung die heute gesetzlich vorgegebenen Anforderungen zum Schutz vor Starkregenereignissen und der Klimafolgen ausreichend berücksichtigt.

Der Einwand, dass mittlerer Weile kein Bedarf mehr zur Ansiedlung örtlicher Firmen im IGI Rißtal besteht konnte dadurch begegnet werden, dass die einschlägigen Unternehmen ihren dringenden Ansiedlungsbedarf im IGI Rißtal nachweislich bestätigten.

Darüber hinaus wurden folgende, bereits vorgebrachte Themen zum Flächenbedarf und Flächenverbrauch, zum Klima- und Bodenschutz, Verkehrsaufkommen, Verkehrslärm, Bahnanschluss, Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet und Maßnahmen zum Grundwasserschutz, Hochwasserschutz bei Starkregenereignissen, Eingliederungsvertrag vorgebracht, die jedoch bereits in den vorausgegangenen Verfahren ausführlich behandelt wurden und zu keiner anderen Bewertung / Abwägungsentcheidung führten.