

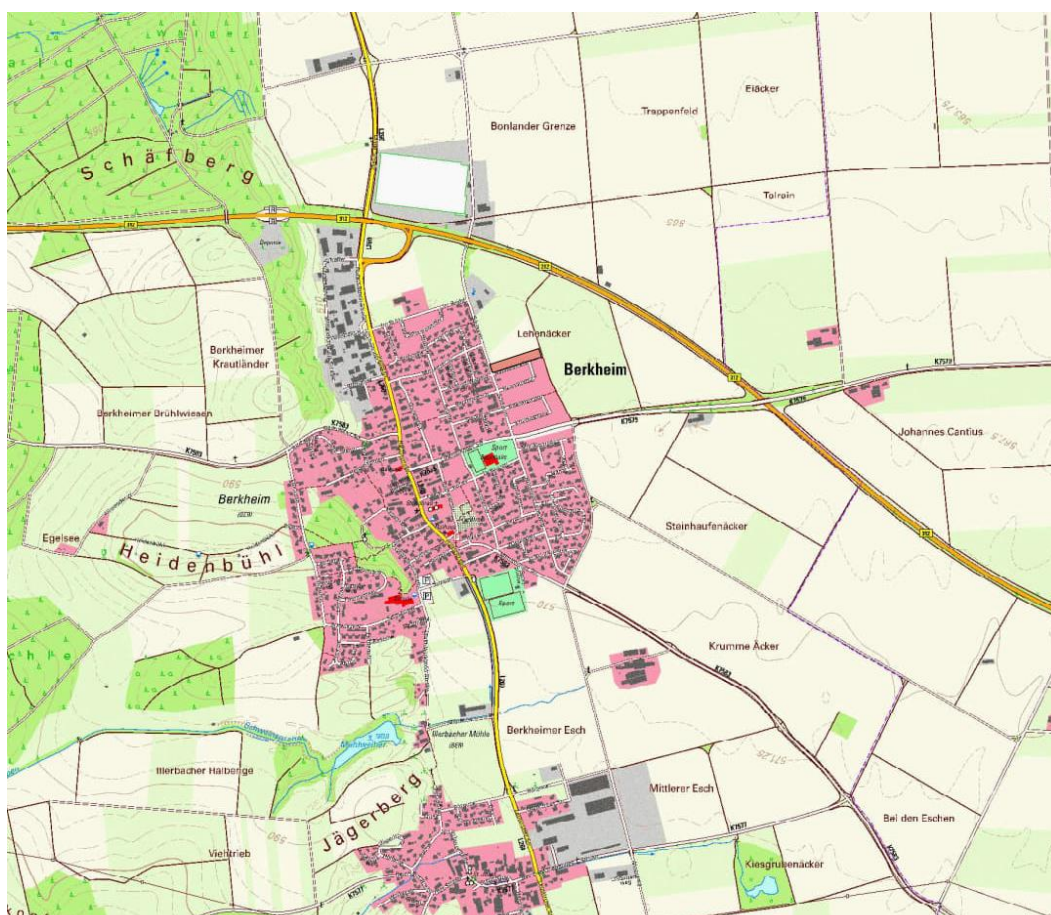
Gemeinde Berkheim

Bebauungsplan mit Grünordnung "Silcherstraße II"

Satzung und Begründung

Entwurf | Stand: 14.05.2024

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)
- B. Örtliche Bauvorschriften
- C. Begründung



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Silcherstraße II"
Satzung und Begründung Entwurf | Stand: 14.05.2024

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Berkheim

Coubronplatz 1
88450 Berkheim

Telefon: 08395 9406 0

Telefax: 08395 9406 22

E-Mail: info@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

Simone Knupfer - Dipl. Geographin

Eduard Obermeier - M.Sc. Angewandte Humangeographie & Stadtplaner

Memmingen, den

Simone Knupfer
Dipl. Geographin

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung nach Baugesetzbuch	5
1	Präambel	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	7
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.3	Bauweise und Baugrenzen	8
2.4	Verkehrsflächen	9
2.5	Grünplanung	9
2.6	Sonstige Festsetzungen	10
3	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	11
3.1	Planzeichen Hinweise	11
3.2	Weitere Hinweise durch Text	12
B	Örtliche Bauvorschriften	15
1	Präambel	15
2	Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)	17
2.1	Dachgestaltung	17
2.2	Sonstige Bauvorschriften	19
C	Begründung	21
1	Planungsanlass	21
2	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB	22
3	Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs	23
4	Planungsrechtliche Vorgaben	25
4.1	Landesentwicklungsplan und Regionalplan	25
4.2	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan GVV Illertal	26
5	Das Baugebiet	28
5.1	Lage, Größe, Nutzung und Topographie	28
5.2	Geologie, Grund- und Niederschlagswasser	29
5.3	Altlasten	29
5.4	Erschließung und ÖPNV	29

5.5	Immissionen	30
5.6	Bau- und Bodendenkmäler	31
6	Städtebauliches Konzept	31
7	Festsetzungskonzept	32
7.1	Art der baulichen Nutzung	32
7.2	Maß der baulichen Nutzung	33
7.3	Fertigfußbodenoberkante (FOK)	33
7.4	Bauweise und Baugrenzen	34
7.5	Verkehrsflächen und Erschließung	34
7.6	Grünordnung	34
8	Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO	35
8.1	Dachgestaltung	35
8.2	Weitere örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO	36
9	Artenschutz	37
10	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	37
10.1	Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	37
10.2	Eingriffsregelung	40
11	Erschließung	41
12	Flächenbilanzierung	41

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	37
Tabelle 2:	Flächenbilanzierung	41

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersichtsplan Geltungsbereich im Ort	21
Abbildung 2:	Baugebiet Silcherstraße von Norden	22
Abbildung 3:	Baugebiet Silcherstraße von Westen	22
Abbildung 4:	Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans (ohne Maßstab)	26
Abbildung 5:	Ausschnitt aus Fortschreibung III des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan GVV Illertal (ohne Maßstab)	27
Abbildung 6:	Städtebauliches Konzept des Baugebiets Silcherstraße	32

A SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH

1 Präambel

Nach §§ 10 und 13b in Verbindung mit § 215a 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 „Silcherstraße II“ als Erweiterung des Baugebiets „Silcherstraße“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 215 a BauGB in einem ergänzenden Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13 a BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Berichtigung angepasst.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Silcherstraße II“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. 1421/1, 1425/6 sowie Teilflächen der Flurnummer 1421 der Gemarkung Berkheim und hat eine Größe von ca. 0,54 ha.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan (mit Grünordnung) mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom __.__.____

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom __.__.____

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 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 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Silcherstraße II“ bestehend aus den textlichen Festsetzungen und der Begründung (Seite __ bis __) sowie Planzeichnung jeweils in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Berkheim, den __.__.____

Bürgermeister Walter Puza

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Silcherstraße II“ der Gemeinde Berkheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Berkheim, den __.__.____

Bürgermeister Walter Puza



Abgrenzung Geltungsbereich

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

2.1 Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig:

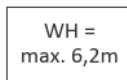
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen und
- Tankstellen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung



**Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ),
hier: 0,3**

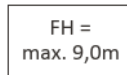
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 50 % überschritten werden.



**Maximal Wandhöhe für zulässige Hauptgebäude (WH),
hier: max. 6,20 m**

In Meter. Gemäß Planzeichnung. Gemessen ab Fußbodenoberkante (Fertigfußboden) des Erdgeschosses (FOK) bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Sparren.

Bei Grenzgaragen beträgt die maximale Wandhöhe = 3,00m.



**Maximal zulässige Firsthöhe für Hauptgebäude (FH),
hier: max. 9,0 m**

In Meter. Gemessen ab Fußbodenoberkante (Fertigfußboden) des Erdgeschosses (FOK) bis Oberkante Dachhaut am First.

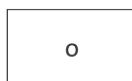
FOK

**Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses (FOK),
hier: max. +0,30 m**

Die Fertigfußbodenoberkante (FOK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes, Garage und Carport darf bis max. 0,30 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite liegen.

Die Fertigfußbodenoberkante (FOK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes, Garage und Carport ist herbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie der Händelstraße) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt (hier $\pm 0,30$ m) ergibt die Fertigfußbodenoberkante (FOK) für die Bauparzelle.

2.3 Bauweise und Baugrenzen



Offene Bauweise (o)

Bauliche Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand gem. § 5 LBO zu errichten.



Einzelhäuser (E)

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.



Baugrenze

Ein Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß zulässig mit:

- untergeordneten Bauteilen gem. § 5 Abs. 6 LBO

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

2.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung; Fußweg

Ausführung in wasserdurchlässiger Art, z.B. wassergebundene Decke.



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.

2.5 Grünplanung

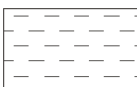


Öffentliche Grünfläche

Als Bestandteil von Verkehrsanlagen oder Versickerungsanlagen.

Als Verkehrsanlage (Straßenbegleitgrün, Randgrün, Stellplätze): Ausführung in wasserdurchlässiger Art (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster, etc.).

Als Versickerungsanlage: Herstellung von extensiven Wiesenstreifen zur Versickerung des Oberflächenwassers.



Versickerungsflächen

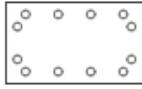


Private Grünfläche

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Baum- und Strauchhecken und sonstiger Bepflanzung

Die Fläche ist von Bebauung jeglicher Art freizuhalten.

Die Bepflanzung mit entsprechenden Gehölzen wird durch die Gemeinde hergestellt.



Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung

Je Bauparzelle sind mind. 50 % der dafür vorgesehenen Fläche mit Sträuchern und Hecken gem. Pflanzliste zu bepflanzen.



Entwicklung artenreicher Hochstaudenfluren



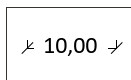
Pflanzgebot für Laubbaum - Lage variabel

Je 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche sind min. 2 Bäume II. Ordnung anzupflanzen. Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind heimische Laubgehölze (zum Beispiel gem. Pflanzliste, siehe Punkt 2.2) zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16-18cm Stammumfang. Mindestens ein Baum ist entlang des öffentlichen Straßenraumes anzupflanzen. Die Lage der Anpflanzung auf dem Grundstück ist variabel. Dabei ist § 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) zu berücksichtigen.



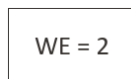
Zu pflanzendes Gehölz/Hecke, Lage variabel

2.6 Sonstige Festsetzungen



Bemaßung

in m



Wohneinheiten

Für Wohngebäude sind:

Je Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Beleuchtung / Insektenschutz

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder Natriumhoch- bzw. Niederdrucklampen zu verwenden. Die Nachtbeleuchtung ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen.

3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Planzeichen Hinweise



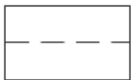
Abgrenzung Geltungsbereich bestehender Bebauungsplan „Silcherstraße“



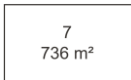
Flurstücksgrenze, Bestand (nachrichtliche Übernahme)



Flurstücksnummer, Bestand (nachrichtliche Übernahme)



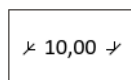
Grundstücksgrenze, Planung



Parzellennummer mit Flächengröße Planung



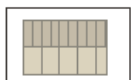
Gebäude, Bestand



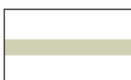
Bemaßung in Meter



Garage/Carport, Planung



Gebäude, Planung



Gehweg, Bestand



Zufahrt, Planung (wassergebundene Decke)

3.2 Weitere Hinweise durch Text

Pflanz- empfehlungen

Es wird empfohlen, im Bereich der privaten Grünflächen Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Bäume I. Ordnung:

Spitzahorn *Acer platanoides*
Bergahorn *Acer pseudoplatanus*
Stieleiche *Quercus robur*

Sommerlinde *Tilia platyphyllos*

Bäume II. Ordnung:

Birke *Betula pendula*
Hainbuche *Carpinus betulus*
Vogelkirsche *Prunus avium*

Obstbaumhochstämme:
Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

Großsträucher und Sträucher:

Hartriegel *Cornus sanguinea*
Haselnuß *Corylus avellana*
Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*
Liguster *Ligustrum vulgare*
Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*
Schlehe *Prunus spinosa*
Heimische Rosen *R. canina*, *R. arvensis*, *R. gallica*, *R. pimpinellifolia*
Wolliger Schneeball *Viburnum lantana*
Wasserschneeball *Viburnum opulus*

Ranker:

Waldrebe *Clematis spec.*
Efeu *Hedera helix*
Wilder Wein *Parthenocissus spec.*
Schling-Knöterich *Polygonum aubertii*

Im Bereich der privaten Grünflächen und der Straße zugewandten Bereiche sollte die Verwendung von nicht standortgerechten Gehölzen sowie buntlaubigen und buntnadeligen Gehölzen vermieden werden.

Auch sollte die Pflanzung der Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung

der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) gelten, verhindert werden.

Artenschutz Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für die Baufeldfreimachung.

Bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten.

Landwirtschaftliche Emissionen Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss zeitweise von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und von den Anwohnern zu dulden.

Lärmimmissionen Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße B 312 werden zur Gewährleistung einer hohen Wohnqualität passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen (Grundrissorientierung, Lüftungsanlagen, Schallschutzfenster u.a).

Luft-Wasser-Wärme-Pumpe Luft-Wasser-Wärme-Pumpen sind abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen.

An den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden darf der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.

Geologie Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Bodenschutz Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenem, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.

Das „Merkblatt für den Bauherrn – Bodenschutz bei Bauarbeiten“ ist zu berücksichtigen.

**Archäologische
Funde**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich zu benachrichtigen.

Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

**Ergänzende
Hinweise**

Die Gemeinde behält sich das Recht vor, während der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen uneingeschränkt die bereits veräußerten Bauparzellen nutzen zu dürfen. Mit dem Tag der Abnahme der Erschließungsmaßnahmen erlischt dieses Recht.

Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen bzw. privaten Fläche sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Gemeinde vor.

Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben, sollten bei der Bauausführung vermieden werden.

Bei eventuellen Grund- und Schichtwasseraustritten wird empfohlen, entsprechende bauliche Vorsorgemaßnahmen (z.B. wasserdichte Keller) zu treffen.

Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten.

**Plangenaueig-
keit und
Vorschriften**

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalisierten Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden. Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) können bei der Gemeinde Berkheim, Coubronplatz 1, 88450 Berkheim, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1 Präambel

Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Berkheim am __.__.____ zu dem Bebauungsplan „Silcherstraße II“ als Erweiterung des Bebauungsplans „Silcherstraße“ folgende örtliche Bauvorschriften beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit Grünordnung „Silcherstraße II“ des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom __.__.____. Er umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. 1425/6 und 1421/1 sowie Teilflächen der Flurnummer 1421 der Gemarkung Berkheim und hat eine Größe von ca. 0,54 ha.

Bestandteile der Satzung

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus den textlichen Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften (Teil B) und deren Begründung vom __.__.____.

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: § 27 geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 6. Dezember 2022 (GBl. S. 617, 622).
- Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung - GaVO) vom 07. Juli 1997, letzte berücksichtigte Änderung: Überschrift und §§ 6 und 11 geändert durch Artikel 153 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 18)
- 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).

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans mit Grünordnung „Silcherstraße II“ bestehend aus Text und Planzeichnung mit Begründung (Seite __ bis __) in der jeweiligen Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Berkheim, den __.__.____

Bürgermeister Walther Puza

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Silcherstraße II“ der Gemeinde Berkheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Berkheim, den __.__.____

Bürgermeister Walther Puza

2 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

2.1 Dachgestaltung

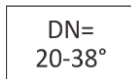


Zulässige Dachform: SD

Es sind folgende Dachformen auf den Hauptgebäuden zulässig:

SD (Satteldach)

Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben, Wintergärten und Anbauten) sowie für Gebäude außerhalb der überbaubaren Flächen (z.B. Gartenhäuser). Dacheinschnitte sind unzulässig.



Zulässige Dachneigung: 20 – 38°

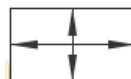
Mindest- und Maximalneigung in Grad.

Das festgesetzte Höchstmaß gilt für das Dach des Hauptgebäudes. Die Dachneigung von Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen gegenüber dem Hauptgebäude um +/- 5° abweichen oder als Flachdach ausgeführt werden.

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen haben:

- Pultdach bis 40° Neigung oder Flachdach.

Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben, Wintergärten) sowie für Gebäude außerhalb der überbaubaren Flächen (z.B. Gartenhaus).



Firstrichtung, wahlweise

Firstrichtungen sind wahlweise, parallel oder senkrecht zur Händelstraße auszuführen und dürfen maximal um bis zu 5° vom Planzeichen abweichen.

Dachüberstände

Der Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteiles des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei Hauptgebäuden, Garagen bzw. Carports darf trauf- und giebelseitig maximal 0,70 m betragen. Abschleppungen über Freisitzen, Hauseingängen und Balkonen sind zulässig. (§ 74 Abs.1 LBO).

Bedachung	<p>Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Bonddachziegel in roten bzw. rotbraunen, grauen oder anthrazitfarbenen Tönen und nichtglänzend zulässig.</p> <p>Dachrinnenverblendungen sind nicht erlaubt. (§ 74 Abs.1 LBO).</p>
Wiederkehre und Zwerchgiebel	<p>Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig (§ 74 Abs. 1 LBO):</p> <ul style="list-style-type: none">• Max. Breite (Außenkante Außenwand): 30 % der Gebäudelänge (Außenkanten der Giebelwände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprüngen).• Mindest-Abstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m.• Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 2,50 m.• Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,50 m.
Dachaufbauten	<p>Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig (§ 74 Abs. 1 LBO):</p> <ul style="list-style-type: none">• Ausführung als sog. Giebelgaube (auch "stehende Gaube" genannt) oder als Schleppgaube (letztere zulässig bei einer Mindest-Dachneigung des dazugehörigen Daches des Hauptgebäudes von 35°).• Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): max. 3,0 m.• Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Wiederkehren: 1,25 m.• Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 1,50m.• Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,50 m.
Solartechnische Anlagen und Photovoltaik	<p>Solartechnische Anlagen (Photovoltaik- und solarthermische Anlagen) sind zulässig. Hinsichtlich der Installation von Photovoltaikanlagen wird auf den § 23 des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg</p>

hingewiesen. Solaranlagen müssen bei geneigten Dächern in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach ausgeführt werden.

2.2 Sonstige Bauvorschriften

Bodenmodellierung in den Grundstücken Abgrabungen angrenzend zur öffentlichen Erschließung sind unzulässig. Garagen in Kellergeschossen mit entsprechenden Zufahrten sind nicht erlaubt (§ 74 Abs.3 LBO).

Auffüllungen und Anböschungen sind mit dem, im Zuge der Baumaßnahme, anfallendem Aushub umzusetzen.

Bodenversiegelung, Oberflächenwasser und Regenwasserbewirtschaftung Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze und Zufahrten auf privaten und öffentlichen Grundstücken müssen mit versickerungsfähigem Material, z.B. als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain - Pflaster oder als wassergebundene Flächen ausgeführt werden.

Das gesamte anfallende private Oberflächenwasser darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden. Die Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser ist genehmigungsfrei, soweit die Anforderungen einer Rechtsverordnung nach § 46 Abs. 3 WG eingehalten werden. Eine Versickerung ist nur oberirdisch über eine 30cm mächtige belebte Bodenzone zulässig. Eine unterirdische Versickerung des Niederschlagswassers ist auf Grund der Lage in der Zone III B des Wasserschutzgebietes „Illertal“ und seiner Rechtsverordnung vom 23.01.2004 nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser soll auf eigenem Grund versickert werden.

Für den Bau und Betrieb der abwassertechnischen Anlagen muss beim Wasserwirtschaftsamt das Benehmen gemäß § 48 Abs. 1 Nr. 1 WG beantragt werden. Hierfür sind die notwendigen Planunterlagen in einfacher Ausführung beim Wasserwirtschaftsamt einzureichen.

Für Dachflächen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, müssen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein (§ 74 Abs. 3 LBO).

Der Bau von Zisternen auf den Einzelgrundstücken ist zulässig und ist dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Bei Verwendung von Zisternenwasser als Brauchwasser im Gebäude ist das Satzungsrecht der Gemeinde zu beachten.

Das von öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls ortsnah, in der öffentlichen Versickerungsfläche (entlang der Ortsrandeingrünung zwischen der Heckenpflanzung) zu versickern.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers der Straßenflächen in das Grundwasser ist beim Wasserwirtschaftsamt die wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG zu beantragen.

Grundwasserbewirtschaftung

Das Plangebiet liegt in Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes Illertal (WSG-LfU-Nr. 426145). Bei allen Maßnahmen sind die Bestimmungen der bestehenden Schutzgebietsverordnung vom 23.01.2004 einzuhalten.

Bei Geothermiebohrungen darf nur Wasser als Wärmeträgermedium eingesetzt werden.

Stellplätze

Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,00 m einzuhalten, diese dürfen nicht eingefriedet werden. Diese Fläche zählt nicht als Stellplatzfläche. (§ 74 Abs.2 LBO).

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

Einfriedungen

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind als senkrechte Holzlattenzäune, Metallzäune oder Solarzäune mit einer maximalen Höhe von 1,20m zulässig. Um die Durchwanderbarkeit für Kleintiere sicherzustellen, ist eine Bodenfreiheit von mind. 0,15 m einzuhalten.

An Kreuzungsbereichen dürfen dauerhaft Sichthindernisse – einschl. Sträucher, Hecken und Einfriedungen eine Höhe von 0,90 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

Schallimissionen

Das Baugebiet liegt im Immissionsbereich der überörtlichen Straße, besonders im Schalleinwirkungsbereich. Es ist durch die überörtliche Straße vorbelastet. Der Straßenbaulastträger ist deshalb nicht verpflichtet, sich an den Kosten evtl. notwendig werdender Schutzmaßnahmen (z. B. Schallschutz) zu beteiligen.

C BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Die Gemeinde Berkheim plant die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Silcherstraße II“, nach § 13b BauGB als Erweiterung des Bebauungsplans „Silcherstraße“ zur Deckung des fortwährenden örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet. Das Baugebiet stellt eine Ergänzung zu den bestehenden Wohngebieten „Silcherstraße“, „Lehenäcker“ und „Hinter dem Pfarrhof V“ dar und soll das Baugebiet „Silcherstraße“ nördlich um eine Grundstücksreihe mit sieben Baugrundstücken für Einfamilienhäuser erweitern.

Der Bedarf an Wohnbauflächen bzw. erweiterter Siedlungsentwicklung wird bereits aus der 2. Änderung der Fortschreibung III des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des GVV Illertal ersichtlich. Bei der Vergabe von Baugrundstücken werden Familien, Einheimische und am Ort beschäftigte Personen grundsätzlich bevorzugt. Die beabsichtigte Neuausweisung dient der Nachfrage von Einheimischen bzw. „Rückkehrern“, die entweder im Ort verbleiben wollen oder in den Heimatort zurückkommen möchten. Der Bedarf für das Plangebiet wurde 2024 neu berechnet (s. Kapitel 3).

Der Geltungsbereich umfasst derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche am östlichen Ortsrand der Gemeinde. Das Gebiet wird von Süden und Westen von bestehenden Wohngebäuden und von Norden sowie Osten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Die landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Osten werden dauerhaft als solche genutzt werden.

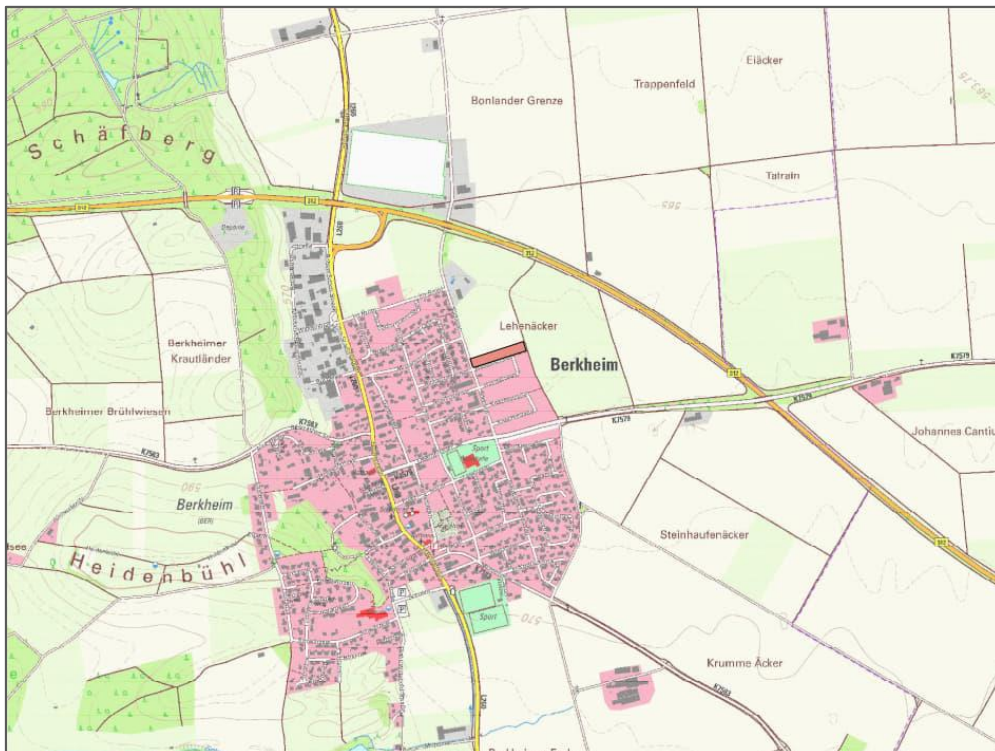


Abbildung 1: Übersichtsplan Geltungsbereich im Ort

2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB

Die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Silcherstraße II“ erfolgte im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB. Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m². Er schließt sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im Bebauungsplan mit Grünordnung „Silcherstraße II“ werden private Grundstücke in einer Gesamtfläche von 4.847 m² geplant. Abzüglich der festgesetzten privaten Grünfläche von 793 m² ergibt sich eine Fläche von 4.056 m². Mit der Verwendung einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 1.217 m². Damit liegt das Vorhaben innerhalb der Maßgabe von 10.000m² zulässiger Grundfläche im Sinne des §13b BauGB.

Es besteht kein zeitlicher Zusammenhang mit dem Verfahren des rechtskräftigen Baugebiets „Silcherstraße“, da dieses entgegen dem aktuell verfügbaren amtlichen Kartenmaterial bereits vollständig veräußert und bebaut ist (siehe Abb. 2 und 3 vom Februar 2023). Deshalb ist die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b BauGB für die gegenständliche Erweiterung des Baugebiets gesichert.



Abbildung 2: Baugebiet Silcherstraße von Norden



Abbildung 3: Baugebiet Silcherstraße von Westen

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes zur Unanwendbarkeit des § 13b BauGB (Überplanung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung) besteht nun nach Änderung des BauGB die Möglichkeit, Bauleitplanverfahren, die gemäß § 13b BauGB begonnen wurden, unter Anwendung der neuen Überleitungsvorschriften im § 215a BauGB abzuschließen.

Verfahren nach § 13b BauGB, die in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung aufgestellt wurden, können durch ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Absatz 4 BauGB in Kraft gesetzt werden.

Sofern nach einer Vorprüfung des Einzelfalles erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung nicht ausgeschlossen werden können, ist im ergänzenden Verfahren eine Umweltprüfung

durchzuführen und der projektbedingt verursachte Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Da im vorliegenden Fall auf Grund der zu erwartenden Umweltauswirkungen (insbesondere Immissionsthematik und Bodenversiegelung) absehbar ist, dass eine Umweltprüfung und Ausgleichsbilanzierung zwingend erforderlich sind, wurde von der Vorprüfung des Einzelfalles abgesehen.

3 Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs

Um die Notwendigkeit für die geplante Neuausweisung der Wohnbaufläche im Bebauungsplan mit Grünordnung „Silcherstraße II“ nachzuweisen, wurde eine Wohnbauflächenbedarfsanalyse (Fassung vom 13.05.2024) für das Gemeindegebiet erstellt. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst:

Laut amtlicher Statistik hat die Gemeinde Berkheim aktuell (2022) 3.145 Einwohner. Für das Jahr 2040 wird ein Anstieg der Bevölkerungszahl auf 3.163 Einwohner erwartet. Die tatsächliche Bevölkerungszahl im Jahr 2022 (3.145 Einwohner) übersteigt die Bevölkerungszahl der Prognose für 2022 (3.013 Einwohner) jedoch bereits deutlich (+5,0 %). Die Differenz der tatsächlichen Bevölkerung zum Prognosewert des Planungszeitpunktes (2022) wird für die Wohnbauflächenbedarfsermittlung zum Prognosewert für den Planungshorizont (2040) hinzugerechnet. Somit ergibt sich für das Jahr 2040 eine zu erwartende Bevölkerungszahl von 3.295 Einwohnern. Dieser Zuwachs von 150 Einwohnern und dem gleichzeitig erwarteten Belegungsdichterrückgang entspricht unter Berücksichtigung der spezifischen Bruttowohndichte von Berkheim einem zusätzlichen Bedarf an 8,55 ha Wohnbauflächen bis 2040.

Diesem Flächenbedarf stehen insgesamt 4,27 ha an theoretischen Innenentwicklungspotenzialen gegenüber, die sich aus 4,06 ha an Potenzialflächen und 0,21 ha an Reserveflächen zusammensetzen und dem ermittelten Bedarf theoretisch zur Verfügung stehen.

Bestehende Innenentwicklungspotenziale können nur dann einer Flächeninanspruchnahme zugeführt werden, wenn eine grundsätzliche Mobilisierung realistisch ist. Die bestehenden Potentialflächen in Berkheim sind fast vollständig in privatem Besitz, somit ist deren Mobilisierbarkeit abhängig von Eigentumsverhältnissen, Verkaufsbereitschaft, Interessen und konkreten Nutzungsabsichten der Grundstückseigentümer. Da Berkheim im Regionalplan als Siedlungsbereich festgelegt ist, sind Voraussetzungen zu schaffen, dass sich die Siedlungsentwicklung verstärkt vollziehen kann. Vor diesem Hintergrund können die dargestellten Potenzial- und Reserveflächen nicht in vollem Umfang als potenzielle Wohnbauflächen zur Deckung des Bedarfes im Betrachtungszeitraum gewertet werden. Die zukünftigen Bewohner der privaten Wohnbauflächen, besonders der als familienbezogene Baureserven vorgehaltenen Flächen, sind jedoch auch Teil der Bedarfsrechnung aus Bevölkerungsprognose und Auflockerung. Somit können diese Flächen, trotz der schwierigen Zugriffssituation für die Gemeinde, nicht gänzlich außer Acht gelassen werden. Dieser Sachverhalt wird in der gegenständlichen Analyse in Form der Anwendung eines konkreten Mobilisierungsfaktors berücksichtigt. Im Zeitraum bis 2040 wird davon ausgegangen, dass in etwa die Hälfte des bestehenden Baurechts (Potentialflächen) genutzt wird. Ein Faktor von 0,5 wird auf die vorhandenen Potenzialflächen angewendet. Auch bei den Reserveflächen verfügt die Gemeinde aufgrund der Eigentumslage über kaum Möglichkeiten für eine effiziente und städtebaulich sinnvolle Entwicklung. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass ein

gewisser Anteil dieser Flächen auch für Freiflächen oder Verkehrsflächen benötigt wird. Daher werden von den Flächen pauschal 50 % abgezogen. Insgesamt ergeben sich daraus 2,14 ha als im Betrachtungszeitraum aktivierbare Innenentwicklungspotentiale.

Nach Abzug der als verfügbar angenommenen Potenzial- und Reserveflächen ergibt sich unter Berücksichtigung der spezifischen Bruttowohndichte von Berkheim ein Bedarf von 6,41 ha Wohnbaufläche.

Folgende Effekte sind bei den gewählten Ansätzen zu berücksichtigen:

Zum einen beeinflussen die angenommenen Mobilisierungsfaktoren die Ergebnisse. Würden andere Mobilisierungswahrscheinlichkeiten angenommen, z.B. 70 % für Potential- und Reserveflächen, ergäben sich 2,99 ha verfügbare Potential- und nur 0,15 ha verfügbare Reserveflächen. Dies würde sich entsprechend auf den bis 2040 zu erwartenden Wohnbauflächenbedarf auswirken, der unter diesen Annahmen um 1,00 ha (16 %) sinken würde.

Zum anderen sei auf den Einfluss der Einwohnerdichte hingewiesen. Diese fließt insofern in die Bedarfsberechnung, als dass der rechnerisch ermittelte Einwohnerzuwachs (aus Belegungsdichterückgang und Bevölkerungsentwicklung) von 319,8 Einwohnern durch die Einwohnerdichte geteilt wird, um den absoluten Flächenbedarf zu erhalten. Unter Verwendung des vom baden-württembergischen Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau herausgegebenen raumordnerischen Orientierungswert von 50 EW/ha für sonstige Gemeinden ergäben sich rechnerisch nur 6,4 ha Wohnbauflächenbedarf. Diese Einwohnerdichte darf jedoch im Falle von Berkheim als zu hoch angezweifelt werden. Die tatsächliche Einwohnerdichte liegt in Berkheim bei 37,4 EW/ha und liegt damit etwa 25% unter dem Orientierungswert. Unter Anwendung der tatsächlichen Einwohnerdichte ergibt sich im Vergleich zur Anwendung des Orientierungswertes ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf von 2,15 ha.

Ferner wird der Vollständigkeit halber auf den Effekt der Differenz der tatsächlichen Bevölkerungszahl zum Prognosewert des Planungszeitpunktes (2022) hingewiesen. Würde die Prognose für 2040 nicht entsprechend der höheren Bevölkerung im Startjahr 2022 angepasst, ergäbe sich ebenfalls ein geringerer Wohnbauflächenbedarf. Der Leitfaden zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des baden-württembergischen Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau gibt das entsprechende Vorgehen jedoch vor.

Als Siedlungsbereich des Regionalplans Donau-Iller muss die Gemeinde Berkheim Siedlungsentwicklung verstärkt vollziehen und der hohen Nachfrage an Wohnbauflächen nachkommen. Eine Neuausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen neben den bereits vorhandenen Flächen ist erforderlich, um den Bedarf decken zu können. Die geplante Ausweisung der 0,54 ha Wohngebietsflächen im Bebauungsplan mit Grünordnung „Silcherstraße II“ wird einen Beitrag dazu leisten, den trotz der jüngsten Ausweisung von Bebauungsplänen nach wie vor zu erwartenden hohen Siedlungsdruck zu verringern.

Um dem insgesamt hohen Bedarf an Wohnbauflächen nachzukommen, wurden parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren Weitere angestoßen. Neben dem vorliegenden Bebauungsplan befinden sich außerdem die Bebauungspläne „Bürgerweg Nord“, „An der Keltenschanze“ und

„Haldenäcker“ im Verfahren. Gemeinsam können die vier Bebauungspläne einen Wohnbauflächenbedarf von 5,39 ha abdecken. Darüber hinaus verbleiben 1,02 ha Wohnbauflächenbedarf bis 2040.

4 Planungsrechtliche Vorgaben

4.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 ordnet die Gemeinde Berkheim in die Gebietskategorie „Ländlicher Raum“ ein.

Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass „günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden“.

Gemäß des gültigen grenzüberschreitenden Regionalplanes der Planungsregion Donau-Iller (1987) soll sich die „Siedlungstätigkeit im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinde vollziehen“ (1.1.1). Im Wohnsiedlungsbereich umfasst diese „die Deckung des Bedarfs der Bevölkerung sowie eine nicht unverhältnismäßige Bevölkerungszuwanderung“.

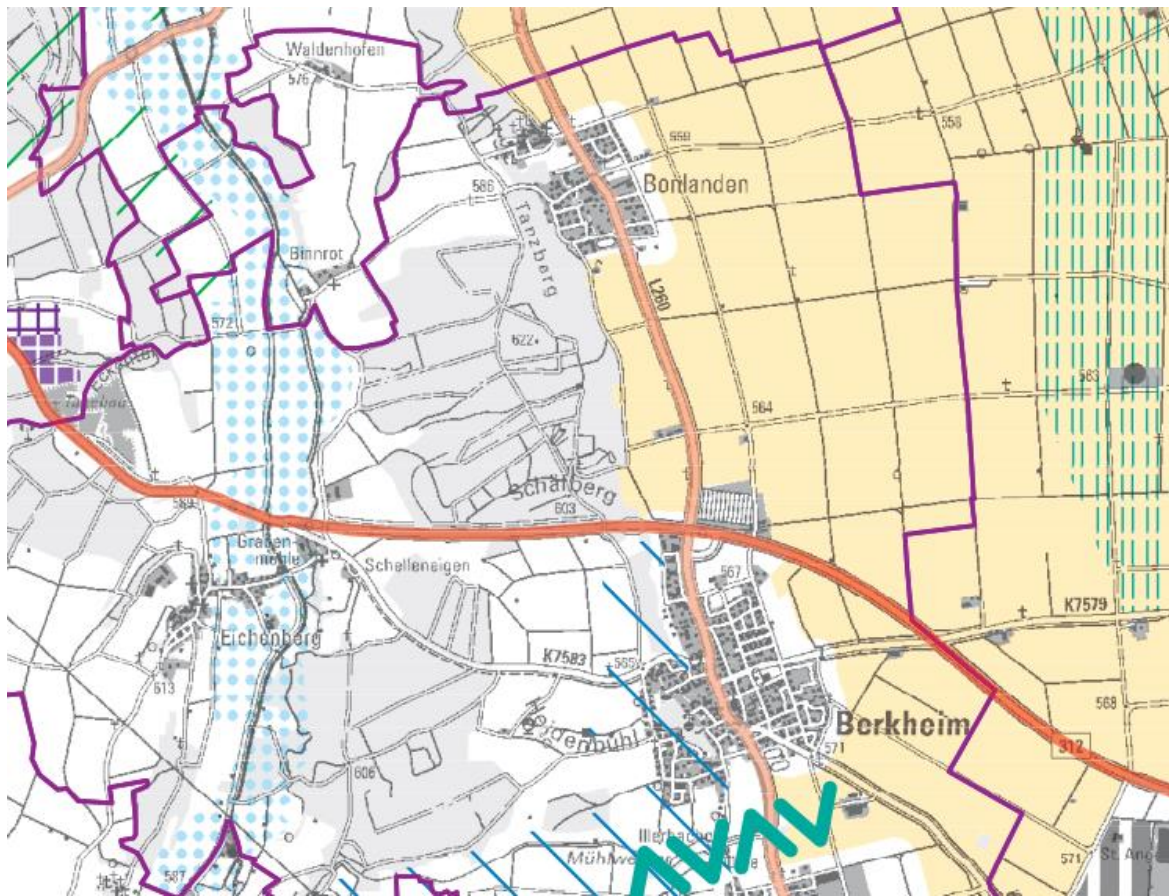


Abbildung 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans (ohne Maßstab)

4.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan GVV Illertal

Der Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Illertal, dem neben der Gemeinde Berkheim auch die Gemeinden Kirchdorf/Iller, Kirchberg/Iller, Dettingen und Erolzheim angehören, hat im Januar 2019 die 2. Änderung der Fortschreibung III des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan festgestellt, darüber hinaus im März 2022 die 3. Änderung der Fortschreibung III des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, im Oktober 2022 die 4. Änderung der Fortschreibung III des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan und im April 2024 die 5. Änderung der Fortschreibung III des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet landwirtschaftliche Nutzflächen dar. Die Fläche bietet aus landschaftsplanerischer Sicht langfristig ein geeignetes Potential für die Ortsentwicklung. Von Süden nach Norden durchlaufen innerhalb des Geltungsbereiches (westlicher Bereich) ein Fernmeldekabel sowie ein Abwasserhauptsammler mit Nennweite. Die Planfläche grenzt im Osten an die Zone III A1 des Wasserschutzgebietes „Illertal“ an. Das Projektgebiet selbst liegt (wie der überwiegende Teil der Ortschaft Berkheim) in Zone III B des oben genannten Wasserschutzgebietes.

Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Westen Wohnbauflächen sowie Mischbauflächen teilweise mit Altlastenstandorten. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen sowie ein Regenrückhaltebecken an das Plangebiet an. Im Osten, außerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich eine Biogasleitung sowie die Grenze des Wasserschongebietes. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die Wohnbaufläche, welche im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Silcherstraße“ ergänzt wurde. Zusätzlich befindet sich das Plangebiet auf dem im FNP als „aus landschaftsplanerischer Sicht langfristig geeignetes Potential für die Ortsentwicklung“ dargestellten Bereich.



Abbildung 5: Ausschnitt aus Fortschreibung III des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan GVV Illertal (ohne Maßstab)

Auf der Grundlage des § 215a BauGB wird ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Absatz 4 BauGB durchgeführt. Da erhebliche Umweltauswirkungen nicht ausgeschlossen werden können, können § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 sowie § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB nicht angewendet werden, weshalb eine Umweltprüfung durchgeführt wird. Auf eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans wird verzichtet. Es findet zu gegebenen Zeitpunkt eine Berichtigung statt.

5 Das Baugebiet

5.1 Lage, Größe, Nutzung und Topographie

Die Gemeinde Berkheim liegt ca. 10 km nordwestlich der Stadt Memmingen und westlich der Autobahn A7 (Ulm – Memmingen) sowie nördlich der A96 (München – Lindau).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im östlichen Teil der Gemeinde Berkheim und hat eine Größe von ca. 0,54 ha. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und umfasst die Flurstücke 1425/6 und 1421/1 vollständig und Teilflächen des Flurstücks 1421. Im Westen grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lehenäcker“, aus dem Jahr 1995 und im Süden an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Silcherstraße“ aus dem Jahr 2018 an.

Des Weiteren befinden sich verschiedene Leitungen auf der Planfläche (Abwasser und Wasser), die in der Lage und Qualität bestehen bleiben sollen. Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an die bestehende von Wohnen geprägte Bebauung des Wohngebiets Silcherstraße und des unüberplanten Altorts an.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet in der Umgebung der katholischen Pfarrkirche St. Konrad, als regional bedeutsames Kulturdenkmal sowie des dazugehörigen Pfarrhauses. Das Plangebiet befindet sich abseits der wichtigen Blickachse zum geschützten Ensemble.

Das Plangebiet liegt ebenerdig auf ca. 567,00 m ü. NHN und steigt Richtung Süden leicht an. Das Grundwasser steht in einer Tiefe von ca. 6-10m unter der Geländeoberfläche an.

Das Baugebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ100) und tangiert keinen Gewässerrandstreifen.

Landwirtschaftliche Vorrangflur 1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der landwirtschaftlichen Vorrangflur 1. Laut dem Plansatz 5.3.2 (LEP) dürfen die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Mit diesem Ziel sollen gut geeignete landwirtschaftliche Flächen vor nicht notwendigen beziehungsweise vermeidbaren Raumnutzungen sichergestellt werden. Damit soll nicht jeglicher Eingriff in diese Flächen untersagt werden, sondern es muss in der Regel durch eine Alternativenprüfung sichergestellt werden, dass keine anderen Flächen für eine solche Wohnbauentwicklung innerhalb des Gemeindegebietes zur Verfügung stehen und damit die zielimmanente Ausnahmeregelung zu Trage kommen kann.

Da es sich bei der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans „Silcherstraße II“ um eine Erweiterung des Bebauungsplans „Silcherstraße“ der Gemeinde Berkheim handelt, wird auf eine Auswahl von Standortalternativen verzichtet und auf die ausführliche Alternativenprüfung verwiesen, welche im Rahmen der Aufstellung des genannten rechtskräftigen Bebauungsplans durchgeführt wurde.

Wie in der Begründung des Bebauungsplans „Silcherstraße“ beschrieben, wurde ein Bedarf an Wohnbauflächen dargelegt. Die Alternativenprüfung hat hier ergeben, dass kein geeigneter Standort ohne

Beanspruchung landwirtschaftlich gut geeigneter Flächen gefunden werden konnte. Der Belang der Landwirtschaft kann daher zugunsten einer Wohnbaufläche zurückgestellt werden. Mit der damaligen Alternativenprüfung ist begründet, dass nur Flächen in unabweisbar notwendigem Umfang in Anspruch genommen werden und damit die zielimmanente Ausnahmeregelung zum Tragen kommt.

5.2 Geologie, Grund- und Niederschlagswasser

Den geologischen Untergrund des Geltungsbereiches bilden laut Umweltinformationssystem Baden-Württemberg fluvioglaziale Kiese und Sande. Im Bereich der karbonathaltigen Rheingletscher-Niederterrassenschottern haben sich in erster Linie Parabraunerden entwickelt. Dies bedeutet, dass auch carbonathaltige Lockersedimente wie Lehmsand, Schluff und Lehm im mineralischen Untergrund vorhanden waren, die für Parabraunerden charakteristische Tonverlagerung ermöglichten. Parabraunerden weisen meist günstige Wasser- und Nährstoffspeichervermögen auf und sind damit relativ gute Pflanzenstandorte. Entsprechend herrscht in diesen Bereichen der Rheingletscher-Niederterrassenschottern häufig intensive ackerbauliche Nutzung vor. Zusätzlich begünstigt wird die landwirtschaftliche Nutzung durch die guten, ebenen Geländebedingungen.

Im Rahmen des Bebauungsplans „Silcherstraße II“ wird kein Baugrundgutachten erstellt. Dennoch wird empfohlen, jeweils vor dem Baubeginn objektbezogene Gutachten durchzuführen.

5.3 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor (siehe 4. Änderung des FNP Illertal). Sollten sich im Zuge der Baumaßnahmen Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weitere Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 Bay-BodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt, Landratsamt Biberach) durchzuführen.

5.4 Erschließung und ÖPNV

Das Plangebiet ist über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Silcherstraße erschlossen. Diese grenzt westlich an den Geltungsbereich und fungiert derzeit als Sammelstraße für das Wohngebiet „Lehenacker“. Die Silcherstraße trifft im Süden auf die Oberopfinger Straße (Kreisstraße K7579), die aus dem Ortszentrum Berkheim nach Osten, Richtung Oberopfingen verläuft. Südlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich die Händelstraße, welche bereits aufgrund der Baumaßnahmen im Baugebiet „Silcherstraße“ befestigt wurde. Somit ist das Plangebiet bereits vollständig an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden und es besteht kein Bedarf einer erweiterten Erschließung. Berkheim ist an die Buslinie 250 an das Netz des ÖPNV angebunden, die Bushaltestelle Waaghaus Berkheim ist in wenigen Gehminuten vom Plangebiet aus erreichbar.

5.5 Immissionen

Landwirtschaftliche Nutzung

Die im Norden und Osten angrenzenden Flächen werden voraussichtlich auch künftig weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden (Acker-/Wiesenfläche). Gemäß den Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan wird mittel- und langfristig eine erweiterte Siedlungsentwicklung im nördlichen Bereich angestrebt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Nutzungen zu keinen Einschränkungen des Baugebiets führen, bzw. dass etwaige Geruchs- und Lärmimmissionen als ortsüblich zu bewerten sind.

Verkehrslärm

Zu berücksichtigen ist der Verkehrslärm auf der nördlich dem Plangebiet verlaufenden B312, der südlich dem Plangebiet verlaufenden K7579 und der westlich am Plangebiet verlaufenden Landesstraße L260.

Der durch den Verkehr entstehende Lärm beaufschlagt das Plangebiet und gibt die mögliche Ausdehnung von Wohnnutzung (ohne Lärmschutzmaßnahmen) im Plangebiet vor. Die Berechnung und Beurteilung von Verkehrslärm erfolgt nach der DIN 18005, Verkehr „Schallschutz im Städtebau“ und bei Abwägungsbedarf nach der 16. BImSchV „Verkehrslärmschutzverordnung“. Bei Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen werden keine Ruhezeiten und keine Ruhezeitzuschläge berücksichtigt.

Um den Verkehrslärm nach der DIN 18005 zu ermitteln wurde im Jahr 2018 bei der Aufstellung des Bebauungsplans für das Baugebiet „Silcherstraße“ eine Schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Loos & Partner aus Allmendingen angefertigt. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der räumlichen Nähe (südlich anschließend) die Ergebnisse dieses schalltechnischen Gutachtens auf den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans größtenteils übertragbar sind. Deshalb wird auf eine erneute schalltechnische Begutachtung für die nördliche Erweiterung verzichtet.

Gemäß 16. BImSchV obliegt der Gemeinde die Abwägungshoheit im Bebauungsplanverfahren – die Einhaltung der Orientierungswerte bedarf daher keiner strikten Anwendung, wenn andere gewichtige Belange dem entgegenstehen und diese geeignet in die Abwägung eingebracht werden. So sieht die BImSchV für Verkehrswegeplanung Grenzwerte von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für ein Wohngebiet als realistisch an, um schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Bei Werten darunter oder leicht darüber ist die Lärmbelastung demnach einer Abwägung zugänglich, welche für die Verkehrslärmemissionen im Zuge des Verfahrens zum Bebauungsplan „Silcherstraße“ durchgeführt wurde. Dabei wurden die folgenden aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen diskutiert. Beim vorliegenden Bebauungsplan werden aufgrund der bereits erfolgten Abwägung und der Annahme, dass die Ergebnisse auf den Geltungsbereich der gegenständlichen Erweiterung übertragen werden können, die Argumente in verkürzter Form dargelegt:

- Gebietsausweisung: eine Änderung des Gebietstyps (WA) entspricht nicht dem Bedarf an Wohnbauflächen; es handelt sich hier um die Erweiterung des Wohnbaugebiets „Silcherstraße“;

- Städtebauliche Situierung: der Abstand zu den Lärmquellen verändert sich dadurch nicht; aufgrund der flächigen Auswirkung des Lärms nicht sinnvoll;
- Reduzierung Fahrgeschwindigkeit: auf der Bundes- und Kreisstraße unverhältnismäßig; die Verschiebung des Ortsschildes wurde bereits durchgeführt;
- Einsatz lärmmindernder Fahrbeläge: unverhältnismäßige Kosten-Nutzen-Relation;
- Einrichtung von Schallschutzwänden: negative städtebauliche Wirkung;
- Passive Schallschutzmaßnahmen: die Orientierungswerte der 16. BImSchV werden generell eingehalten (gesicherte gesunde Wohnverhältnisse); dennoch werden aufgrund des reduzierten Abstands zur B312 passive Maßnahmen empfohlen.

Da der Geltungsbereich durch die nördliche Erweiterung räumlich näher an der B312 liegt als der für die schalltechnische Untersuchung angewendete Geltungsbereich des Baugebiets „Silcherstraße“, werden über die Ergebnisse der Einschätzung hinaus dennoch passive Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung einer hohen Wohnqualität empfohlen. Diese können in Form der Grundrissorientierung, Lüftungsanlagen, Schallschutzfenster u.a. umgesetzt werden.

Gewerbe- und Sportlärm

Auch hinsichtlich des Gewerbelärms sowie des Sportlärms ist davon auszugehen, dass aufgrund der räumlichen Nähe die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens für das Baugebiet „Silcherstraße“ aus dem Jahr 2018 auf den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans übertragbar sind, womit auf eine erneute schalltechnische Begutachtung verzichtet werden kann.

Die geplante Wohnbebauung wird durch die westlich der Silcherstraße angesiedelten Gewerbebetriebe nach der DIN 18005 weder am Tag noch nachts beeinträchtigt. Da die Orientierungswerte nach der 18. BImSchV „Sportanlagenlärmschutzverordnung“ bei der Begutachtung des Baugebiets „Silcherstraße“ unterschritten wurden und die nördliche Erweiterung zusätzlich räumlich weiter von der Sportanlage (Tennisclub Oberopfinger Straße) abrückt, wird davon ausgegangen, dass es nicht zu einer Beeinträchtigung oder Belästigung durch Sportlärm kommt.

5.6 Bau- und Bodendenkmäler

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebiets und auch daran angrenzend keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

6 Städtebauliches Konzept

Wie unter dem Punkt 1 „Planungsanlass“ bereits ausgeführt, möchte die Gemeinde Berkheim zur Deckung des fortwährenden örtlichen Bedarfes an Wohnbauflächen im gegenständlichen Plangebiet eine Baufläche für ca. 7 freistehende Einzelhäuser ausweisen.

Das Plangebiet wird als Erweiterung des bestehenden Wohngebiets „Silcherstraße“ gesehen und grenzt somit im Westen und Süden an bestehende Wohnbebauung an. Die Fläche wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt.

Das städtebauliche Konzept des vorliegenden Bebauungsplans orientiert sich an der Variante 01 des städtebaulichen Konzepts des Bebauungsplans „Silcherstraße“ (siehe Abbildung 8). Die Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung „Silcherstraße II“ orientieren sich deshalb an den bestehenden Festsetzungen der Bebauungspläne „Silcherstraße“ und „Lehenäcker“. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind maßgeblich an der Randbebauung der Wohngebiete angelehnt.



Abbildung 6: Städtebauliches Konzept des Baugebiets Silcherstraße

Es wird mit dem vorliegenden Planvorgaben keine neue Erschließung gebildet. Es handelt sich bei der gegenständlichen Planung um eine Erweiterung des Wohnbaugebiets „Silcherstraße“ um eine Baureihe nach Norden. Dadurch bleibt der im städtebaulichen Konzept erarbeitete Charakter des Wohngebiets bestehen und die gewünschte fußläufige Verbindung in die freie Landschaft gewährleistet.

7 Festsetzungskonzept

7.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen, werden dabei ausgeschlossen, um den Charakter des Wohnens zu stärken und um das Beeinträchtigungspotential der Planung hinsichtlich Umweltbelangen und Immissionen möglichst gering zu halten. Ausnahmsweise können Gartenbaubetriebe zugelassen werden.

Durch diese Festsetzung soll der Charakter des überwiegenden allgemeinen Wohnens der westlich und südlich angrenzenden Wohngebiete fortgesetzt werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche:

Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 orientiert sich an der umgebenden, relativ lockeren Bestandsbebauung. Sie wurde daher gegenüber der für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO um 0,1 herabgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann diese Obergrenze durch Garagen und Stellplätzen (inkl. Zufahrten), Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um max. 50% überschritten werden.

Gebäudehöhe:

Es gelten folgende Festsetzungen zur Wandhöhe: die Maximal-Wandhöhe beträgt 6,20m. Somit wird die Maximal-Höhe der angrenzenden Bebauung Silcherstraße aufgegriffen. Nachdem die Grundstücke hier kleiner sind und es sich um den Ortsrand handelt, werden keine Minimalwandhöhen festgesetzt. Kleinere Gebäude und niedrige Wandhöhen sind an dieser Stelle explizit erwünscht und sollen den Ortsrand abrunden.

Die Max-Gebäudehöhen orientieren sich an den im Bebauungsplan „Silcherstraße“ festgesetzten Höhen des Gebäudetyps I - Randbebauung des bereits entwickelten Wohnbaugebiets. Durch die reduzierte Gebäudehöhe wird ein stimmiges Erscheinungsbild am Ortsrand geschaffen, der von der Silcherstraße und der B312 aus einsehbar ist.

7.3 Fertigfußbodenoberkante (FOK)

Durch die Festsetzung einer FOK soll sichergestellt werden, dass sich Gebäude ohne zu große Gebäudesockel in die vorhandene, ebene Topographie einfügen und dass Geländesprünge zwischen benachbarten Grundstücken auf ein Minimum reduziert werden. Die FOK wird sowohl für das Wohngebäude als auch für die Garage bzw. den Carport festgesetzt.

Die Fertigfußbodenoberkante (FOK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes kann maximal bis zu 0,30 m über der Straße liegen und ist herbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie der Händelstraße) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt ergibt unter Berücksichtigung eines Spielraumes von max. bis zu 0,30 m die Fertigfußbodenoberkante (FOK) für die jeweilige Bauparzelle.

7.4 Bauweise und Baugrenzen

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand nach § 5 LBO zu errichten, wobei gemäß den Festsetzungen ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind.

Überschreitungen der zeichnerisch festgelegten Baugrenzen sind dabei in geringfügigem Ausmaß mit untergeordneten Bauteilen gem. § 5 Abs. 6 LBO, d.h. mit Bauteilen, welche bei der Bemessung der Abstandsflächen (wie z.B. Dachüberstände, untergeordnete Balkone und Erker, etc.) außer Betracht bleiben, zulässig.

Gemäß den Darstellungen in der Planzeichnung sind oberirdische Garagen (GA) und Carports innerhalb der Baufenster zulässig. Die zulässigen Baukörper orientieren sich damit im Wesentlichen an der umgebenden Bebauung.

7.5 Verkehrsflächen und Erschließung

Der Geltungsbereich liegt unmittelbar im Anschluss an die bereits vorhandenen Bebauungspläne und bestehenden Wohngebiete „Silcherstraße“ und „Lehenäcker“.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Silcherstraße, die von Nord nach Süd westlich des Geltungsbereichs verläuft. Im Süden trifft die Silcherstraße auf die Oberopfinger Straße (K7579), die nach Osten in Richtung Oberopfingen, Gemeinde Kirchdorf führt. Südlich am Geltungsbereich angrenzend verläuft die Händelstraße, welche Richtung Osten von der Silcherstraße abzweigt und die Ringschließung des Baugebiets „Silcherstraße“ darstellt. Damit ist auch die innere Erschließung durch die bereits hergestellte Händelstraße gesichert. Der Fußweg in den Naturraum nach Osten bleibt bestehen.

Neben der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche (Fahrspur) erhält die Silcherstraße eine öffentliche Grünfläche sowie einen Gehweg. Die öffentliche Grünfläche soll 2,65 m breit innerhalb des Geltungsbereichs in Verlängerung zur bereits erfolgten Ausweitung entlang des Baugebiets „Silcherstraße“ ausgebaut werden. Sie dient auch hier als Versickerungs- und Stellplatzstreifen. Der Gehweg, welcher bereits am östlichen Rand der Silcherstraße auf der Höhe des bestehenden Baugebiets entwickelt wurde, soll an dieser Stelle ebenfalls 3 m breit ausgebaut werden.

Somit sind die äußere und innere Erschließung des Plangebiets bereits gegeben und es müssen abgesehen vom Fußweg an der Silcherstraße keine weiteren öffentlichen Verkehrsflächen mehr geschaffen werden.

7.6 Grünordnung

Der Bebauungsplan sieht eine intensive Durchgrünung der privaten Bauparzellen mit einheimischen Laubbaum- und Obstbaumpflanzungen (Pflanzliste gem. Ziff 2.2) vor. Pro angefangene 600 m² Bauparzelle sind mindestens zwei heimische Laubbäume oder Obstbaumhochstämme zu pflanzen.

Die Gemeinde stellt innerhalb des Geltungsbereichs durch die Pflanzung von Baum- und Strauchhecken entlang des Ortsrandes im Norden und Osten wirksame Grünzüge her. Die bestehende östliche

Retentionsmulde wird nach Norden hin mit einer 2-reihigen Feldhecke weitergezogen. Die nördliche Ortsrandeingrünung erfolgt ebenfalls durch einen von der Gemeinde hergestellten 5 m breiten privaten Grünzug, welcher sich hinsichtlich der Auswahl der Pflanzungen an der südlichen Eingrünung des Baugebiets „Silcherstraße“ orientiert (siehe Landschaftsbau Hermann Kutter Auftragsnr. 59524 Plan Nr. 6).

Dadurch wird die festgesetzte Durchgrünung innerhalb des Projektgebietes unterstützt und die Funktion der Straßen und des Ortsrandes als Grünzug sichergestellt. Die Bebauung fügt sich somit im Sinne des Landschaftsbildes sowie fernwirksam harmonisch in die Landschaft ein.

Die im Geltungsbereich vorgesehenen öffentlichen und privaten Parkflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise aus Schotterrasen, Rasen-Gittersteinen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Decken herzustellen.

8 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

8.1 Dachgestaltung

Ein wesentliches Merkmal der städtebaulichen Gestaltung ist die Festlegung von Dachformen. Zielsetzung ist zum einen auch in Bezug auf die umgebende Bebauung, eine möglichst einheitliche Dachlandschaft zu erhalten. Zudem spielt die Lage der geplanten Baureihe am direkt einsehbaren Ortsrand eine wichtige Rolle. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (max. Wandhöhe und max. Firsthöhe) sollen annähernd gleiche Gebäudevolumen entstehen. Entlang des nördlichen Ortsrandes werden nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20-38° zugelassen. Damit soll ein annähernd einheitlicher Ortsrand entwickelt werden. Die Festsetzungen bezüglich der Dachgestaltung orientieren sich maßgeblich am „Gebäudetyp I – Randbebauung“ des Bebauungsplans „Silcherstraße“. Abweichende Dachformen werden ausgeschlossen, da durch die Festsetzung von Satteldächern einheitliches Bild der Dachlandschaft sowie der Gebäudevolumina ergeben und somit ein einheitliches Ortsbild am von Norden und Westen einsehbaren Ortsrand ergeben.

Von einer einheitlichen Festlegung der Hauptfirstrichtung wurde hierbei zugunsten einer etwas freieren Anordnung durch die Bauwerber abgesehen – dies wird an dieser Stelle im Gemeindegebiet mit teilweise wechselnden Firstrichtungen im Umfeld und an der bestehenden Ortsrandbebauung für vertretbar erachtet. Die Firstrichtung kann wahlweise parallel oder senkrecht zum Straßenrand (Händlerstraße) ausgerichtet werden. Zulässig ist eine Abweichung um weniger als 5° von der Planzeichnung.

Weitere wichtige gestalterische Steuerungen der Dachlandschaft erfolgen durch die textlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung. Nur eingeschossige Anbauten (z.B. Wintergärten) sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen abweichende Dachformen (Pult- oder Flachdach) sowie auch vom Hauptbaukörper abweichende Dachneigungen (+/- 5° oder als Flachdach) aufweisen.

Dachüberstände sind bei den Haupt- und Nebengebäuden mit max. 0,7 m Überstand gegenüber der Außenwand auszuführen.

Als Dachdeckung für geneigte Dächer werden nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in (bezogen auf das jeweilige Grundstück) roten bzw. rotbraunen, grauen oder anthrazitfarbenen Tönen und nicht-glänzend zugelassen. Zusätzlich wird auf die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage bei Neubau eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche gem. § 23 KlimaG Baden-Württemberg hingewiesen.

Wiederkehre und Zwerchgiebel sowie auch Dachgauben werden in einem Rahmen festgesetzt, dass diese gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet sind, sich gestalterisch in die Dachlandschaft einfügen und die Dachränder der Hauptgebäude frei bleiben. Entsprechend sind auch solartechnische Anlagen bei geneigten Dächern nur in gleicher Dachneigung und mit min. 0,5 m Abstand zu den Dachrändern zulässig.

8.2 Weitere örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Bodenmodellierung

Zum Übergang zu den Bestandsgebäuden und -grundstücken entlang der Silcherstraße und entlang der Händelstraße sind Anböschungen mit dem, im Zuge der Baumaßnahme, anfallendem Aushub umzusetzen. Damit sollen Höhensprünge entlang der öffentlichen Verkehrsflächen vermieden werden.

Stellplätze

Zur Deckung des Bedarfs an Parkierungsflächen auf den Privatgrundstücken sind je Wohneinheit mindestens zwei oberirdische Stellplätze nachzuweisen. Vor den Garagen bzw. Carports ist dabei gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein Aufstellbereich von mindestens 5 m einzuhalten. Dieser kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.

Einfriedungen

Festsetzungen zu Einfriedungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie städtebaulich wirksam werden. Zum öffentlichen Straßenraum hin sind nur verschiedene Materialien wie senkrechte Holzlattenzäune oder Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig, um hohe Mauern mit Wandartiger Wirkung zu vermeiden. Einfriedungen zu Nachbargrundstücken, die nicht in den öffentlichen Raum wirken werden nicht geregelt, hier gilt das Nachbarrecht. Das städtebauliche Ziel der Gemeinde Berkheim ist, ein einheitliches dörflich geprägtes Ortsbild zu erhalten.

An Kreuzungsbereichen dürfen dauerhaft Sichthindernisse zur Sicherung der Verkehrssicherheit – einschließlich Sträucher, Hecken und Einfriedungen eine Höhe von 0,90 m über Fahrbahn nicht überschreiten. Es gelten die einschlägigen Vorgaben der Landesbauordnung (LBO) sowie das geltende Nachbarrecht von Baden-Württemberg.

9 Artenschutz

Am 03.08.2023 fand durch LARS consult eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung des Planungsraumes statt. Fazit dieser Relevanzbegehung ist, dass keine planungsrelevanten Arten von dem Vorhaben betroffen sind. Auf Grund der vorhandenen Kulissenwirkungen wie auch der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung können bodenbrütende Vogelarten ausgeschlossen werden. Auch eine erhebliche Beeinträchtigung von Jagd- bzw. Nahrungshabitaten lokal vorkommender Vogel- und Fledermausarten kann aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ohne Leitlinien und vertikalen Strukturen ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind ebenfalls keine planungsrelevanten Arten zu erwarten.

Insgesamt kommt dem Plangebiet demnach eine „geringe“ Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu.

10 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

10.1 Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans wurden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Mensch und menschliche Gesundheit	Lärmemission: Landwirtschaftliche Nutzung B 312 Emissionen	Bestehende landwirtschaftliche Flächen grenzen an das Baugebiet an, daher muss zeitweise mit entsprechenden Emissionen gerechnet werden. Diese sind jedoch als ortsüblich und im Vorhinein bekannt und demnach von den Anwohnern zu dulden. Das Baugebiet liegt im Immissionsbereich der überörtlichen Straße, besonders im Schalleinwirkungsbereich. Es ist durch die überörtliche Straße B 312 vorbelastet. Daher werden für die Wohnbebauung passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen, beispielsweise durch Lüftungsanlagen, Schallschutzfenster und Grundrissanpassungen.

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Beeinträchtigung von Lebensräumen	<p>Anreicherung der Landschaft durch Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen:</p> <p>Je Bauparzelle werden min. 50 % der Fläche mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung mit Sträuchern / Hecken gem. Pflanzliste durch die Gemeinde (vgl. südl. Eingrünung Silcherstr.) bepflanzt.</p> <p>Je 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche sind mindestens zwei Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 16-18 cm gemäß Pflanzliste anzupflanzen.</p> <p>Vermeidung von negativen betriebsbedingten Auswirkungen auf die Insektenfauna durch Verwendung insektenfreundlicher Lichtquellen. Für die Außenbeleuchtung sind nur vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder Natriumhoch- bzw. Niederdrucklampen mit nach unten gerichtetem Lichtstrahl zulässig. Die Nachtbeleuchtung ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen.</p>
	Wanderungshindernisse für Kleintiere	<p>Einfriedungen sind sichtdurchlässig als Holz- oder Metallzäune mit einer Maximalhöhe von 1,20 m zulässig. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen, ist eine Bodenfreiheit von mind. 0,15 m einzuhalten.</p>
	Baufeldfreimachung	<p>Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für die Baufeldfreimachung.</p> <p>Bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten.</p>
Fläche und Boden	Abtrag und Boden- bzw. Flächenversiegelung	<p>Reduzierung der Flächenversiegelung auf das notwendige Mindestmaß, z.B. durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster etc.) im Bereich der Stellplätze.</p>

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		<p>Der Oberboden wird gesondert abgetragen und gemäß der ÖKVO Baden-Württemberg auf einer geeigneten Fläche wieder aufgetragen.</p>
		<p>Baustelleneinrichtungsflächen sind bevorzugt auf Flächen zu errichten, die für die spätere Bebauung ohnehin in Anspruch genommen werden, um zusätzliche Bodenverdichtungen zu vermeiden. Das Befahren der Grünflächen / Orstrandegrünung und das Lagern von Baumaschinen oder Material in diesem Bereich ist unzulässig.</p>
	Erdaushub	<p>Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.</p> <p>Für das anfallende Bodenmaterial ist ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).</p> <p>Das „Merkblatt für den Bauherrn – Bodenschutz bei Bauarbeiten“ ist zu berücksichtigen.</p>
Wasser	Überdeckung	<p>Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Ausbau der Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen.</p> <p>Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers größtenteils auf den Baugrundstücken bzw. über geeignete Versickerungsflächen im Osten des Plangebiets.</p>
Luft und Klima	Überbauung	<p>Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lüfterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume): Je 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche sind min. 2 Bäume II. Ordnung anzupflanzen. Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind heimische Laubgehölze zu pflanzen. Die Mindestgröße der</p>

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		zu pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang. Mindestens ein Baum ist entlang des öffentlichen Straßenraumes anzupflanzen. Die Lage der Anpflanzung auf dem Grundstück ist variabel. Dabei ist § 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) zu berücksichtigen. Eingrünung des Baugebiets nach Norden und Osten.
Landschaft	Fernwirkung	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan. Bei der Fassadengestaltung sind stark strukturierte und grelle Farben unzulässig. Es ist lediglich die Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern erlaubt.
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Beeinträchtigung der kulturhistorischen Bedeutung	Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

10.2 Eingriffsregelung

Die geplante Bebauung stellt somit einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 14 ff. BNatSchG dar. Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (2010) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, „*unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)*“.

Die Zusammenführung der beiden Teilsysteme Biotopbilanz und Bodenbilanz ergibt einen Gesamtbedarf von 5.497 Ökopunkten, die vom Ökokonto der Gemeinde Berkheim abgebucht werden.

11 Erschließung

Wasser

Das Baugebiet wird an das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Berkheim angeschlossen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Elektrizitätswerke (EnBW).

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgung des Landkreises Biberach. Wertstoffe werden gesammelt und von Verwertungsunternehmen abgeholt.

Fernmeldenetz

Der Anschluss an das Leitungsnetz der Deutschen Telekom ist gesichert.

12 Flächenbilanzierung

Tabelle 2: Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche	Anteil der Fläche
Öffentlicher Verkehrsraum	89 m ²	1,6 %
Öffentliche Grünfläche	386 m ²	6,9 %
Private Baugrundstücke	4.849m ²	87 %
- davon Private Grünfläche	- 793 m ²	16 %
Gesamtfläche Geltungsbereich	5.479 m²	100 %