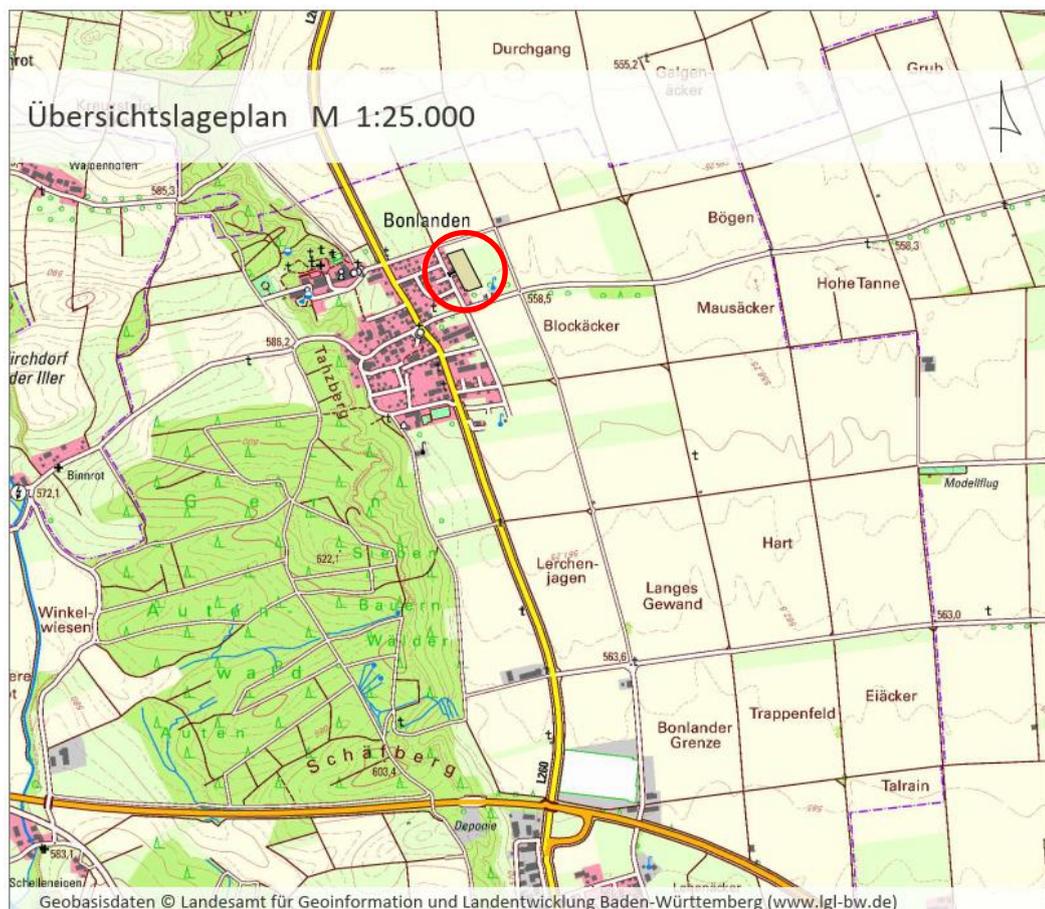


Gemeinde Berkheim

## Bebauungsplan "An der Keltenschanze", OT Bonlanden

Entwurf, Stand: 14.05.2024

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



## GEGENSTAND

Bebauungsplan "An der Keltenschanze", OT Bonlanden  
Entwurf, Stand: 14.05.2024

---

## AUFTRAGGEBER

### Gemeinde Berkheim

Coubronplatz 1  
88450 Berkheim

Telefon: 08395 9406-0  
Telefax: 08395 9406-22

E-Mail: [info@gemeinde-berkeim.de](mailto:info@gemeinde-berkeim.de)  
Web: [www.gemeinde-Berkheim.de](http://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](mailto:info@lars-consult.de)  
Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin  
Eduard Obermeier - M.Sc. Angewandte Humangeographie & Stadtplaner

Memmingen, den 14.05.2024

Simone Knupfer  
Dipl. Geographin & Stadtplanerin

---

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Satzung nach Baugesetzbuch</b>	<b>5</b>
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	Grünflächen	9
2.6	Sonstige Festsetzungen	10
3	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	10
3.1	Planzeichnen	10
3.2	Weitere Hinweise durch Text	11
<b>B</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>15</b>
1	Präambel	15
2	Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)	17
2.1	Dachgestaltung	17
2.2	Gestaltung unbebaute Fläche, Einfriedungen, Stellplätze	18
<b>C</b>	<b>Begründung</b>	<b>20</b>
1	Planungsanlass	20
2	Anwendbarkeit der Überleitungsvorschriften des § 215 a BauGB	21
3	Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs	22
4	Planungsrechtliche Vorgaben	24
4.1	Landesentwicklungsplan und Regionalplan	24
4.2	Flächennutzungsplan	25
5	Das Baugebiet	27
5.1	Lage, Größe, Nutzung und Topographie	27
5.2	Geologie, Grund- und Niederschlagswasser	27
5.3	Altlasten	28

---

<b>5.4</b>	<b>Bau- und Bodendenkmale</b>	<b>28</b>
<b>5.5</b>	<b>Erschließung und ÖPNV</b>	<b>28</b>
<b>5.6</b>	<b>Immissionen</b>	<b>29</b>
<b>6</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>29</b>
<b>7</b>	<b>Festsetzungskonzept</b>	<b>30</b>
<b>7.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>30</b>
<b>7.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>30</b>
<b>7.3</b>	<b>Bauweise und Baugrenzen</b>	<b>31</b>
<b>7.4</b>	<b>Verkehrsflächen und Erschließung</b>	<b>32</b>
<b>7.5</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>32</b>
<b>8</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO</b>	<b>33</b>
<b>8.1</b>	<b>Dachgestaltung</b>	<b>33</b>
<b>8.2</b>	<b>Weitere Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>34</b>
<b>9</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>35</b>
<b>10</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich</b>	<b>36</b>
<b>10.1</b>	<b>Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>	<b>36</b>
<b>10.2</b>	<b>Eingriffsregelung</b>	<b>39</b>
<b>11</b>	<b>Erschließung</b>	<b>39</b>

---

## **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 „An der Keltenschanze“ 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.

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Keltenschanze“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst das Flurgrundstück Fl.Nr. 1185/5 sowie Teilflächen der Flurnummern 1186 und 1149 der Gemarkung Berkheim und hat eine Größe von ca. 1,20 ha.

#### **Bestandteile der Satzung**

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan 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).

---

### **Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „An der Keltenschanze“ bestehend aus dem Textteil (Seite \_\_ bis \_\_), und der Zeichnung in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ dem Gemeinderatsbeschluss vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Berkheim, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Walther Puza

### **In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan „An der Keltenschanze“ der Gemeinde Berkheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Berkheim, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Walther Puza



### Abgrenzung Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan „An der Keltenschanze“

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

### 2.1 Art der baulichen Nutzung



#### Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) 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.

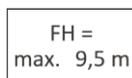
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung



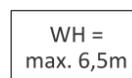
#### Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier: 0,4

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 50 % überschritten werden.



#### Maximal zulässige Firsthöhe für Hauptgebäude (FH), hier: max. 9,5 m

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



#### Maximal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH), hier: max. 6,50 m

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

WH =  
min. 3,8m

**Minimal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH)  
hier: max. 3,80 m**

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

**FOK**

**Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses (FOK)**

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

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

## 2.3 Bauweise und Baugrenzen



**Offene Bauweise (o)**

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

Für Garagen gilt eine abweichende Bauweise. Diese dürfen bis zu einer Höhe von 3,50 m (mittlere Wandhöhe) und einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> auf der Grenze errichtet werden.



**Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D)**

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser 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. Eine Ausnahme stellt die private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung dar. Hier sind keine baulichen Anlagen zulässig.

**Abstandsflächen**

Es gelten die Abstandsregelungen gemäß LBO.

## 2.4 Verkehrsflächen



### Öffentliche Verkehrsfläche

Ausführung in befestigter Art (z. B. Schwarzdecke, Pflasterfläche etc.).

Ausführung in befahrbarer befestigter (z. B. Schwarzdecke, Pflasterfläche etc.) oder unbefestigter Art (wassergebundene Decke).

## 2.5 Grünflächen



### Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün

Ausführung in wasserdurchlässiger Art für Straßenbegleitgrün, Randflächen (z. B. Schotterrassen, Rasenpflaster etc.). Auf allen Flächen sind extensive Wiesenstreifen zur Versickerung des Oberflächenwassers herzustellen.



### Private Grünfläche

Grünstreifen zur durchgängigen Entwicklung einer standortgerechten Ortsrandeingrünung am östlichen Ortsrand mit einer Mindestbreite von 5,00 m.

Die Fläche ist als extensive Grünfläche anzulegen und von Bebauung jeglicher Art freizuhalten. Die Versickerung von Oberflächenwasser ist zulässig.

Durch eine lockere Bepflanzung mit standortgerechten Laub- und Obstbäumen, Sträuchern und Hecken (gemäß Pflanzempfehlung, siehe Ziff. 3.2) auf mindestens 25 % der Fläche soll ein durchgängiger, naturnaher Ortsrand entwickelt werden. Anpflanzung gemäß Grundraster (siehe Planzeichnung).

Die Anlage von ortsfremden Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) ist hier unzulässig.



### Zu pflanzender Baum, Lage variabel

Auf jeder Grundstücksfläche ist die eingezeichnete Anzahl an Bäumen (I. oder mind. II. Ordnung) anzupflanzen. Mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung pro Grundstück ist straßenbegleitend anzupflanzen (gilt nicht für die Grundstücke 8, 9, 10 und 11).

Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind heimische Laubgehölze (gemäß Pflanzempfehlung, siehe Ziff. 3.2) zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang.

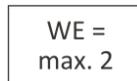
Der dargestellte Standort ist empfohlen; die genaue Lage auf dem Grundstück ist variabel. Dabei ist § 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) zu berücksichtigen.



### Zu pflanzender Obstbaum, Lage variabel

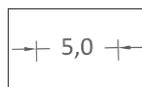
In der gekennzeichneten Grünfläche sind heimische Obstbäume gemäß Anzahl in der Planzeichnung zu pflanzen.

## 2.6 Sonstige Festsetzungen



### Wohneinheiten

Maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten: 2  
Bei Eigennutzung ist eine zusätzliche Einliegerwohnung zulässig.



### Bemaßung in Meter

## 3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### 3.1 Planzeichnen



### Grundstücksgrenze, Planung



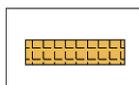
### Parzellengröße



### Gebäude, Planung



### Garage/Carport, Planung



### Abstellplatz für Mülltonnen



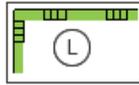
### Flurgrenze, Bestand (nachrichtliche Darstellung)



### Flurnummer, Bestand (nachrichtliche Darstellung)



**Bestandsgebäude**



**Landschaftsschutzgebiet**

### 3.2 Weitere Hinweise durch Text

#### **Pflanzempfehlungen**

Es wird empfohlen, im Bereich der privaten und öffentlichen Grünflächen für die Bäume I. oder mind. II. Ordnung folgende Bäume aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden. Im Bereich der privaten Grünflächen wird empfohlen, Gehölze aus der nachfolgenden Liste zu verwenden.

#### **Bäume I. Ordnung:**

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

#### **Bäume II. Ordnung:**

Feldahorn	Acer campestre
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. 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 öffentlichen und privaten Grünflächen sowie 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.

Es sollte nur autochthones Pflanz- und Saatgut mit Herkunftsnachweisen verwendet werden.

**Archäologische  
Funde**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 07071/757-2429) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt 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 eventuell notwendige Abbrucharbeiten an bestehenden Wohngebäuden, Schuppen, unvermeidbare Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachung.

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

**Zisternen**

Um Errichtung von Zisternen zur Nutzung des gesammelten Niederschlagswasser als Brauchwasser wird empfohlen und ist erwünscht.

**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, 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.

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

**Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten** Die Anfahrt von 14t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV-Feuerwehrflächen) in der jeweils gültigen Fassung.

**Geologie, Baugrund** 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.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von pleistozänen Flussablagerungen.

**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.

**Luft-Wasser-Wärmepumpe** Luft-Wasser-Wärmepumpen sind abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten und ggf. mit zusätzlichen Schalldämmmaßnahmen umzusetzen.

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

**Starkregen** Wild abfließendes Wasser ist v. a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr nicht auszuschließen. Im Rahmen der Bebauung sind von Bauherren entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.). Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (vgl. § 37 WHG).

**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.

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.

Im Sinne des Arten- und Klimaschutzes und zur Ressourcenschonung sollten sowohl im öffentlichen als auch im privaten Außenbereich nur insektenfreundliche, energiesparende und indirekte Beleuchtungsanlagen vorgesehen werden.

**Plangenaugigkeit**

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.

---

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **1 Präambel**

Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Berkheim die Örtlichen Bauvorschriften am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ und umfasst das Flurgrundstück Fl.Nr. 1185/5 sowie Teilflächen der Flurnummern 1186 und 1149 der Gemarkung Berkheim und hat eine Größe von ca. 1,20 ha.

#### **Bestandteile der Satzungen**

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.

---

### **Ausfertigungsvermerk**

Hiermit wird bestätigt, dass die Örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus dem Textteil mit Begründung und die Planzeichnung in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ dem Gemeinderatsbeschluss vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Berkheim, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Walther Puza

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Baugesetzbuch).

Gemeinde Berkheim, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Walther Puza

## 2 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

### 2.1 Dachgestaltung

SD

#### Zulässige Dachformen: SD

Es sind ausschließlich Satteldächer auf den Hauptgebäuden zulässig.

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten, untergeordnete Bauteile, Garagen (auch freistehende Garagen) und Nebengebäude dürfen auch Flachdächer **oder flach geneigte Pultdächer** haben. Bei Umsetzung von Flachdächern sind diese extensiv zu begrünen.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

DN=  
25-30°

#### Zulässige Dachneigung: 25-35°

Mindest- und Maximalneigung in Grad.

Das festgesetzte Höchstmaß gilt für das Dach des Hauptgebäudes.

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten, Garagen (auch freistehende Garagen) und Nebengebäude dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen haben.

#### Bedachung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in roten bzw. rotbraunen Tönen und nichtglänzend zulässig.

Dachrinnenverblendungen sind nicht erlaubt (§ 74 Abs. 1 LBO).

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

#### Wiederkehre und Zwerchgiebel

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):

- 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

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig (§ 74 Abs. 1 LBO):

- 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. 3,00 m.
- Mindest-Abstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m.
- Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 1,50 m.
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,50 m.

**Solartechnische Anlagen** Solartechnische Anlagen (Photovoltaik- und solarthermische Anlagen) sind zulässig. Solaranlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach ausgeführt werden (keine Aufständereien). Blendwirkungen (z. B. durch Spiegelung der Sonnenstrahlen in den Modulen) sind auszuschließen.

## 2.2 Gestaltung unbebaute Fläche, Einfriedungen, Stellplätze

**Bodenmodellierung in den Grundstücken** Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur zur Integration der Gebäude, befestigten Freiflächen und zum Anschluss an die Straße zugelassen.

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, anfallenden Aushub umzusetzen.

Entlang von Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zwingend herzustellen. Zur Überbrückung von Höhenunterschieden sind Böschungen mit Neigungen von 1:1,5 oder flacher und einer maximalen Höhe von 1,00 m erlaubt. Stützmauern durch Aufschüttungen gegenüber Nachbargrundstücken und öffentlichen Flächen – mit Ausnahme bei Garagenzufahrten – sind entlang der Grundstücksgrenzen innerhalb eines 0,50 m breiten Streifens nicht zulässig. Höhenunterschiede zu Nachbargrundstücken sind mit Böschungen abzufangen.

**Bodenversiegelung** Bodenversiegelungen im Bereich von Zufahrten, Stellplätzen und befestigten Außenbereichen (z. B. Terrassen) sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze und Zufahrten auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasengitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotterrasen, Drainpflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig.

---

<b>Oberflächenwasser und Regenwasserbewirtschaftung</b>	Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Das Niederschlagswasser ist über geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Zisternen, Mulden etc.) zurückzuhalten.
<b>Vorgärten</b>	Die der Straße zugewandten nicht überbauten Flächen sind zu begrünen. Zusammenhängende Steingärten sind unzulässig.
<b>Einfriedungen</b>	<p>Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind nur als senkrechte Holzlattenzäune oder Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Sockelmauern sind unzulässig.</p> <p>Einfriedungen zwischen den privaten Grenzen der einzelnen Baugrundstücke werden nach dem Nachbarrecht geregelt.</p> <p>Um die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen, ist eine Bodenfreiheit von mind. 0,15 m einzuhalten.</p> <p>Einfriedungen mit standortgerechten Pflanzhecken sind zulässig. Unzulässig sind standortfremde Zierhecken (z.B. Thuja).</p> <p>Sichtschutzmatten, Gabionenzäune oder Mauern jeglicher Art als Einfriedung sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig.</p>
<b>Stellplätze</b>	<p>Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,00 m einzuhalten; diese darf nicht eingefriedet werden. Diese Fläche zählt nicht als Stellplatzfläche (§ 74 Abs. 2 LBO).</p> <p>Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.</p> <p>Stellplätze sind in wassergebundener Form, z. B. in Splitt oder Rasenpflaster, auszuführen.</p>

## C BEGRÜNDUNG

### 1 Planungsanlass

Die Gemeinde Berkheim plant im Ortsteil Bonlanden die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „An der Keltenschanze“ nach § 13b BauGB zur Deckung des dringenden örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet.



Abbildung 1: Übersichtsplan BP „An der Keltenschanze“ (ohne Maßstab)

Der Bedarf an Wohnbauflächen wird bereits aus der 2. Änderung der Fortschreibung III des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan des GVV Illertal ersichtlich. Der Gemeinde Berkheim liegen mittlerweile über 90 dokumentierte Ansiedlungswünsche vor (Stand 2018), für die die Gemeinde Wohnbauflächen schaffen möchte. Der Bedarf für das Plangebiet wurde 2024 neu berechnet (s. Kapitel 3).

Die Gemeinde strebt mit ihrer Siedlungspolitik an, dass gerade in den Ortsteilen Wohnraum für den Bedarf der hier lebenden Bevölkerung gedeckt werden kann, um das Sozialgefüge, die Identifikation und das Dorfleben somit aufrechterhalten und weiterentwickeln zu können. Durch die gegenständliche Bauleitplanung sollen maßgeblich für die Bonlander Bürger die Möglichkeit geschaffen werden, im Ortsteil bauen und leben zu können. Nachdem es sich hierbei um junge Menschen handelt, welche im dörflichen Siedlungs- und Sozialgefüge aufgewachsen sind, sollen auch solche Wohnformen geschaffen werden, die zum einen familienfreundlich sind und zum anderen diese typisch dörflichen Strukturen aufweisen.

## 2 Anwendbarkeit der Überleitungsvorschriften des § 215 a BauGB

Die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „An der Keltenschanze“ erfolgte im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB. Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000m<sup>2</sup>, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. 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 „An der Keltenschanze“ wird Bauland in einer Gesamtfläche von 12.090 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Unter Einbezug der jeweils festgesetzten Grundflächenzahlen (0,40) ergibt sich daraus eine gesamte Grundfläche von 4.302 m<sup>2</sup> (Nachweis s. Tabelle 1). Damit liegt das Vorhaben unterhalb der Maßgabe von 10.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche im Sinne des seinerzeit geltenden § 13b BauGB.

Tabelle 1: Zusammenstellung der maximal zulässigen Grundfläche

Grundstücks-Nr.	Grundstück in m <sup>2</sup>	GRZ festgesetzt	Grundfläche bei GRZ in m <sup>2</sup>
1	558	0,4	223,2
2	555	0,4	222
3	557	0,4	222,8
4	551	0,4	220,4
5	599	0,4	239,6
6	577	0,4	230,8
7	577	0,4	230,8
8	592	0,4	236,8
9	625	0,4	250
10	648	0,4	259,2
11	560	0,4	224
12	606	0,4	242,4
13	636	0,4	254,4
14	620	0,4	248
15	620	0,4	248
16	621	0,4	248,4
17	623	0,4	249,2
18	631	0,4	252,4
		<b>gesamt</b>	<b>4302,40</b>

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 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 „An der Keltenschanze“ 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 (Potenzialflächen) genutzt wird. Ein Faktor von 0,5 wird auf die vorhandenen Potenzialflächen angewendet. Auch bei den Reserveflächen verfügt die Gemeinde aufgrund der Eigentumslage 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 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 Belegungsdichterrückgang 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 1,2 ha Wohngebietsflächen im

Bebauungsplan „An der Keltenschanze“ 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“, „Silcherstraße II“ 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“ (2.4.3 G).

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

Im Regionalplan Donau-Iller ist die Gemeinde Berkheim hinsichtlich der Raumstruktur als „Siedlungsbereich“ ausgewiesen. „Die Siedlungstätigkeit in der Region soll sich vorrangig in den zentralen Orten und den Siedlungsbereichen konzentrieren. In denjenigen Gemeinden, die als Siedlungsbereiche festgelegt sind, sind die Voraussetzungen zu schaffen, dass sich die Siedlungsentwicklung verstärkt vollziehen kann“ (B III 2).

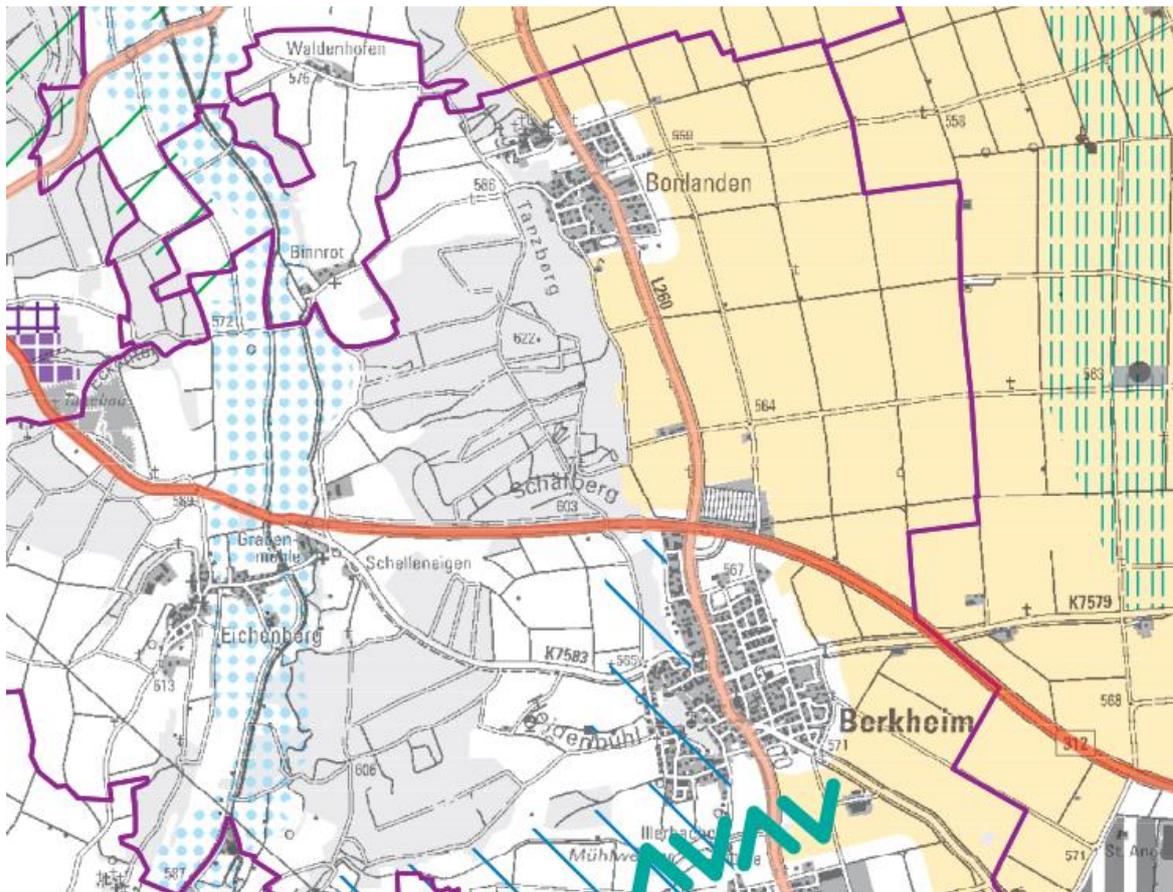


Abbildung 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans (ohne Maßstab)

Diese Vorgaben werden mit der gegenständlichen Bauleitplanung aufgegriffen und berücksichtigt. Die geplante bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung entspricht somit den übergeordneten planerischen Vorgaben.

Das Plangebiet liegt im Randbereich des landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 72 „Illertal, Rottal [...]“. Den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein Besonderes Gewicht zu, sie sind der Abwägung jedoch zugänglich.

Der Geltungsbereich liegt zudem nicht im Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.

## 4.2 Flächennutzungsplan

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.

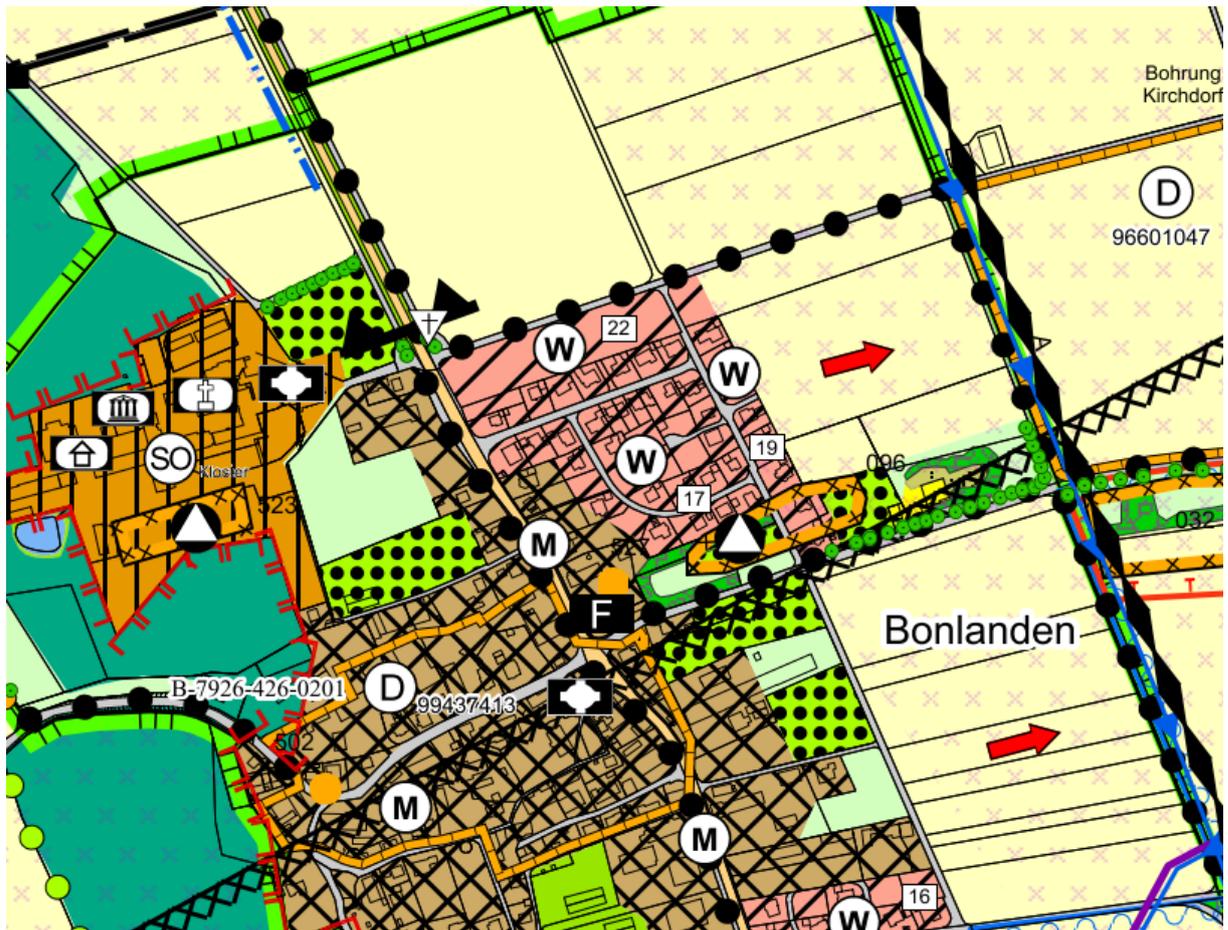


Abbildung 3: Auszug FNP-Fortschreibung III – 4. Änderung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan GVV Illertal (ohne Maßstab)

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet überwiegend Ackerbau dar. Im Flächennutzungsplan befindet sich bereits ein Hinweis auf eine geeignete Siedlungsentwicklung und -erweiterung von Wohnbauflächen in diesem Bereich in Richtung Osten (s. Abb. 3, roter Pfeil). Eine Erweiterung von Wohnbauflächen wie im Flächennutzungsplan dargestellt und ohne das Schutzgebiet räumlich zu beeinträchtigen, ist aus landschaftsplanerischer Sicht als Abrundung des Ortsrandes an dieser Stelle städtebaulich vertretbar.

Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Westen und Süden bereits Wohnbau- bzw. Gemeinbedarfsflächen. Im Norden und Osten wird das Plangebiet von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben.

Innerhalb der Gemeinde Berkheim werden die baulichen Entwicklungen zum einen durch Flächenutzungsplanänderungen vorbereitet und zum anderen durch Verfahren geplant, die aus dem ehemaligen § 13b BauGB nun nach § 215a BauGB überführt werden.

Der Flächennutzungsplan wurde im Jahre 2013 fortgeschrieben (Fortschreibung III). Seither gab es fünf Änderungen des FNP. Im Rahmen der 4. Änderung zur III. Fortschreibung wurden vier Flächen innerhalb der Gemeinde Berkheim ausgewiesen, hierbei handelt es sich um die gewerbliche

Baufläche „Halde 3“ und die Mischbaufläche „Schulstraße“, beide im Hauptort Berkheim, sowie die gewerbliche Baufläche „Brühlwiesen Süd“ im Ortsteil Illerbachen und eine Sonderbaufläche Energie. Zudem fanden Berichtigungen im Südosten von Bonlanden und in Eichenberg statt. Im Rahmen der 5. Änderung wird innerhalb der Gemeinde Berkheim, Ortsteil Illerbachen, eine gewerbliche Baufläche beantragt.

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**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Bonlanden der Gemeinde Berkheim und hat eine Größe von ca. 1,20 ha. Das Plangebiet umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. 1511, 1512 sowie Teilflächen der Flurnummern 608/3, 608/5, 1485, 1501, 1501/1, 1510, 1515, 1521 und 1651 der Gemarkung Berkheim.

Es grenzt im Westen an bestehende Wohnbebauung an (Heimstraße) und führt die Wohnbebauung in diesem Bereich fort. Im Norden und Osten grenzen an das Plangebiet landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Süden schließen eine Streuobstwiese und eine öffentliche Versorgungseinrichtung an.

Das Plangebiet selbst wird zum Zeitpunkt der Planaufstellung überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Plangebiet gibt es keinen Bewuchs bzw. Gehölzbestand und auch keine Gewässer.

Das Gebiet liegt ebenerdig auf ca. 559m ü. NHN.

### **5.2 Geologie, Grund- und Niederschlagswasser**

Nachdem keine Vorbelastungen bekannt sind und in den angrenzenden Bereichen keine Auffälligkeiten oder Schwierigkeiten bei der Bebauung aufgetaucht sind, wurde kein Baugrundgutachten durchgeführt. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Niederschlagswasser ist vorrangig über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Das Niederschlagswasser ist über geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Zisternen, Mulden etc.) zurückzuhalten. Dabei sind die Vorgaben des DWA-Regelwerkes M 153 sowie A 138 zu beachten.

Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist Quell- bzw. wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (z. B. Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeichen möglich. Von den Bauherren sind daher im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (wasserdichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge, Türen und Fenster; ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite und Garageneinfahrten usw.). Bereits bei der Planung von Gebäuden und baulichen Anlagen ist darauf zu achten, dass diese so auszubilden sind, dass Überflutungen von bspw. Kellern vermieden werden. Zur Sicherheit vor Wassergefahren werden entsprechende Festsetzungen getroffen, sodass das Erdgeschoss von Gebäuden über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen wird.

### **5.3 Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt, Landratsamt) durchzuführen.

### **5.4 Bau- und Bodendenkmale**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes und auch daran angrenzend keine Bau- und Bodendenkmale vorhanden bzw. erfasst.

Sollten bei Erdarbeiten Funde (bspw. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) 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.

Das östliche befindliche Bodendenkmal „keltische Viereckschanze“ ist nicht vom künftigen Baugebiet tangiert. Das Plangebiet liegt westlich des Bodendenkmals in ausreichendem Abstand.

### **5.5 Erschließung und ÖPNV**

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt über die Anbindung an die „Heimstraße“ im Westen des Plangebiets. Diese besitzt über den Rennweg, die Schwalbenstraße, den Amselweg sowie die Kirchdorfer Straße eine direkte Anbindung an die Ulmer Straße bzw. L 260.

---

Bonlanden ist durch die Buslinie 250 an das Netz des ÖPNV angebunden, die Bushaltestelle auf Höhe der Heilig-Kreuz-Kapelle ist in nur wenigen Gehminuten vom Plangebiet aus erreichbar. Auch das überörtliche Radwegenetz ist schnell erreichbar.

## **5.6 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 mittelfristig keine weitere Nutzung etabliert.

Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Nutzungen zu keinen Einschränkungen des Baugebiets führen bzw. dass etwaige landwirtschaftlich bedingte Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen als ortsüblich zu bewerten sind. Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb befindet sich ca. 300 Luftlinie entfernt; der einzuhaltende Mindestabstand bleibt durch die verbindliche Bauleitplanung somit gewahrt.

## **6 Städtebauliches Konzept**

Wie unter dem Punkt „Planungsanlass“ bereits ausgeführt wird, möchte die Gemeinde Berkheim zur Deckung des dringenden örtlichen Bedarfes Bonlander Bürger an Wohnbauflächen im gegenständlichen Plangebiet Bauflächen für ca. 18 freistehende Einzelhäuser ausweisen.

Der Ortsteil Bonlanden weist ein gemäßigtes Siedlungswachstum auf. Die Wohnbauentwicklung erfolgt bedarfsorientiert. Mit der gegenständlichen Bauleitplanung wird der östliche Siedlungskörper des Ortsteils geringfügig erweitert. Dabei wird aufgrund der gut einsehbaren Ortsrandlage ein besonderes Augenmerk auf die Eingrünung des Plangebiets gelegt, um den künftigen Ortsrand neu zu gestalten und einzufassen. Daneben wird aufgrund der Einsehbarkeit des Plangebiets über die örtlichen Bauvorschriften Wert auf ein ruhiges und homogenes Ortsbild (ausschließlich Satteldächer, zwingend zwei Vollgeschosse etc.) gelegt.

Durch die Lage und Anordnung der Baufenster, die Reglementierungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gezielten gestalterischen Festsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften soll die Bebauung des geplanten Gebietes so gesteuert werden, dass einerseits negative oder unverhältnismäßige Beeinträchtigungen der Umgebung und des Ortsbildcharakters vermieden werden und andererseits klare städtebauliche Strukturen ablesbar sind, die mit der angrenzenden Bestandsbebauung harmonisieren. Aufgrund der einsehbaren Ortsrandlage wird insbesondere auch auf die Eingrünung der Bauflächen und den Übergang von Siedlungsfläche in die umgebende Landschaft Wert gelegt. Der Ortsrand von Bonlanden soll fließend in die umgebende Landschaft übergehen.

---

## **7 Festsetzungskonzept**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet dient somit vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO damit Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO; Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Die ausgeschlossenen Nutzungen und Anlagen erfolgen aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigungen im Plangebiet und dessen Umgriff und sind daher mit der Entwicklung dieses Wohngebietes nicht vereinbar. Für diese Nutzungen sind im Gemeindegebiet besser geeignete Standorte vorhanden bzw. liegen die entsprechenden Einrichtungen bereits in ausreichendem Umfang vor. Der Gebietscharakter als allgemeines Wohngebiet bleibt trotz der aufgeführten Einschränkungen gewahrt.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes setzt dabei die überwiegend allgemeine Wohnnutzung im Umfeld (Umgebungsbebauung) fort und stärkt diese zugleich. Überdies wird das Beeinträchtigungspotential der Planung durch die Berücksichtigung bzw. Rücksichtnahme der Umgebungsbebauung minimiert.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt und liegt somit im Bereich der Orientierungswerte für Obergrenzen bei allgemeinen Wohngebieten (WA) nach § 17 BauNVO. Die GRZ orientiert sich an der Umgebungsbebauung und behält somit den ortstypischen Dichtewert bei.

Bei Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO kann diese festgesetzte Obergrenze mit Garagen und Stellplätzen (inkl. Zufahrten), Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um max. 50 % überschritten werden. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundflächenzahl für die besagten Anlagen zu überschreiten, wird eine sinnvolle Vorkehrung geschaffen, den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen zu verlagern.

#### **Anzahl Vollgeschosse, Wand- und Firsthöhe, FOK**

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung von Gebäuden im Plangebiet tragen dazu bei, die Baukörper einerseits maßvoll in das Gelände einzubinden und andererseits ein homogenes Ortsbild im inneren Gefüge des Baugebietes zu schaffen, die die Umgebungsbebauung miteinbezieht. Durch Reglementierungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen annähernd gleiche Gebäudevolumen entstehen. Hierzu werden Festsetzungen zur zwingenden Umsetzung von zwei Vollgeschossen, zur maximalen Oberkante des Fertigfußbodens (FOK) und eine darauf bezogene Wandhöhe (WH) und Firsthöhe

(FH) getroffen. Die FOK orientiert sich an der Höhenlage der geplanten Erschließungsstraßen. Mit der FOK soll vorrangig vermieden werden, dass Grundstücke stark modelliert oder aufgefüllt werden, weswegen eine festgelegte Höhe über Niveau der Erschließungsstraße festgesetzt wird. Von der Fertigfußbodenoberkante ausgehend wird eine für das gesamte Plangebiet einheitliche maximale Firsthöhe von 10,5 m festgesetzt. Die Wandhöhen werden in den Grundstücken 1-10 mit einem Minimum von 3,80 und einem Höchstmaß von 6,50m festgesetzt. Ziel ist es, die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung zu übernehmen und gleichzeitig die Möglichkeit zu geben adäquate Baukörper entwickeln zu können.

In einem kleineren Bereich (Grundstücke 11 bis 15) werden bewusst kleine Baugrundstücke ausgewiesen, in welchen auch nur kleinere Gebäude (was die Höhenentwicklung anbelangt) zulässig sind. Hierdurch will die Gemeinde bewusst einen Rahmen für diejenigen (Familien) schaffen, welche ein reduziertes Maß an Wohnraum anstrebt. Die Proportion von Gebäude zur Garten-/Grünfläche soll harmonisch, aufgelockert und dorftypisch sein. Diese kleinen Grundstücke und niedrigeren Gebäude sind am Ortsrand angesiedelt, sodass auch nach außen hin ein harmonischer Siedlungsrand entsteht. Eine rein eingeschossige Bauweise wird aus Gründen des Flächenverbrauches nicht gewünscht.

Die Begrenzung der Firsthöhe nach oben dient neben der Steuerung einer gewünschten Entwicklung am Ortsrand auch dazu, keine unverhältnismäßige Beeinträchtigung (Sichtbezüge, Verschattung etc.) der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung zu verursachen. Durch die Regulierungen der Wandhöhen wird der neuen Siedlung eine nach Innen und Außen ruhige wirkende Erscheinung verliehen. Die ausschließliche Errichtung von Satteldächern trägt hierzu ergänzend bei. Gerade im noch sehr ländlichen geprägten Ortsteil Bonlanden wird die vorgegebene Bauweise als städtebaulich erwünscht erachtet.

Durch die Festsetzung einer FOK soll sichergestellt werden, dass sich Gebäude ohne zu große Gebäudesockel in die vorhandene, weitestgehend ebene Topographie einfügen und dass Geländesprünge durch Auffüllungen zwischen benachbarten Grundstücken auf ein Minimum reduziert werden und zugleich einer Hochwasserfreilegung der Gebäude im Falle eines Starkregenereignisses gewährleistet werden kann. Die Fertigfußbodenoberkante (FOK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes darf max. 0,30m über der Straße liegen.

In den Gebäuden sind pro Hauptgebäude oder Doppelhaushälfte zwei Wohneinheiten zulässig. Bei Eigennutzung ist darüber hinaus eine dritte, räumlich der Wohnfläche der Hauptwohnung deutlich untergeordnete, Einliegerwohnung zulässig. Auf diese Art und Weise soll das Mehr-Generationen-Wohnen begünstigt werden, damit erwachsene Kinder und/oder ältere Elternteile mit unter einem Dach Wohnen können. Für diese Einliegerwohnung ist lediglich ein Stellplatz nachzuweisen.

### **7.3 Bauweise und Baugrenzen**

Es wird offene Bauweise festgesetzt; die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand nach § 5 LBO zu errichten. Dabei sind gemäß den Festsetzungen Einzelhäuser zulässig.

Gemäß den Darstellungen in der Planzeichnung sind oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb der hierfür vorgesehenen Umgrenzungslinie sowie innerhalb der Baufenster zulässig. Zielsetzung ist den ruhenden Verkehr aus dem öffentlichen Straßenraum zu verlagern.

Überschreitungen der zeichnerisch festgelegten Baugrenzen sind dabei in geringfügigem Ausmaß mit untergeordneten Bauteilen gemäß § 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. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass neben der gewünschten städtebaulichen Grundstruktur die untergeordneten Bauteile und Nebenanlagen etwas flexibler angeordnet werden können. Lediglich im Bereich der privaten Grünflächen entlang des Ortsrandes sind keinerlei bauliche Anlagen (Ausnahme Einfriedungen) zulässig, um das Erscheinungsbild des Ortsrandes nicht zu beeinträchtigen und keine ökologischen Barrieren zu schaffen.

Die zulässigen Baukörper orientieren sich damit im Wesentlichen an der umgebenden Bebauung.

#### **7.4 Verkehrsflächen und Erschließung**

Der Geltungsbereich liegt östlich und unmittelbar im Anschluss an die östliche Baureihe entlang der „Heimstraße“ im Ortsteil Bonlanden.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die bestehende Straße „Heimstraße“, die wiederum direkt über weitere Straßen wie die „Schwalbenstraße“ oder den „Rennweg“ zur L 260 führt. Mittels der L 260 besteht eine grundlegende Anbindung zur B 312 sowie zur A 7, die in nur wenigen Autominuten erreichbar sind. Somit ist eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben.

Die innere Erschließung erfolgt durch Anlage einer Erschließungsstraße, die im Süden mit einem ausreichend dimensionierten Wendehammer versehen ist und im Norden als Option einen Stich in Richtung der derzeitig landwirtschaftlich genutzten Fläche offenlässt. Die künftigen Bewohner im Bereich des nach Norden führenden Stichts müssen ihre Mülltonnen dann bis zum Abholplatz für Mülltonnen nach Süden schieben. Die entstehenden Abstände liegen im Bereich der hier zumutbaren Distanzen.

#### **7.5 Grünordnung**

Ziel der Grünordnung ist für eine möglichst durchgängige Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen zu sorgen, die die Aufenthaltsqualität des Wohnquartiers einerseits anhebt und andererseits die Einbindung der Bebauung in das freiräumliche Umfeld ermöglicht.

Der Bebauungsplan sieht eine Durchgrünung der privaten Bauparzellen mit einheimischen Laubbaum- und Obstbaumpflanzungen (Pflanzliste gem. Ziff. 3.2) vor. Die Anzahl der anzupflanzenden Bäume ist der Planzeichnung zu entnehmen. Mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung pro Grundstück ist dabei straßenbegleitend anzupflanzen, die Grundstücke im Bereich des Wendehammers werden hiervon ausgenommen, um hier größere Gestaltungsmöglichkeiten offen zu lassen und durch

Baumkronen die Funktionalität des Wendehammers nicht zu beeinträchtigen. Die genaue Lage der Anpflanzung auf dem Grundstück ist variabel.

Die Eingrünung des Plangebietes (Osten) erfolgt über eine private Grünfläche (5,00m Breite), die mit heimischen Obstbäumen (Hochstämme zu bepflanzen ist (Anzahl siehe Planzeichnung). Diese Fläche ist zudem von jeglicher Bebauung freizuhalten. Durch eine lockere Bepflanzung mit standortgerechten Obstbäumen auf mindestens 25 % der Fläche soll ein durchgängiger, naturnaher Ortsrand entwickelt werden.

Zusätzlich wird am nördlichen Randbereich des Geltungsbereiches eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die eine potentielle Weiterentwicklung ermöglicht und ebenso der Versickerung dient. Die Ausführung erfolgt dabei in wasserdurchlässiger Art, um eine Versickerung von Oberflächenwasser auch gewährleisten zu können.

## **8 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO**

### **8.1 Dachgestaltung**

Ein wesentliches Merkmal der städtebaulichen Gestaltung ist die Festlegung von Satteldächern mit einer Dachneigung von 25-30°. Im Plangebiet sind diese ausschließlich zulässig. Nur für Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer zulässig. Zielsetzung ist – auch in Bezug auf die umgebende Bebauung – eine möglichst einheitliche Dachlandschaft zu erhalten bzw. den baulichen Charakter von Bonlanden mit den dörflichen Strukturen zu bewahren. Die festgesetzte Dachform soll ein insgesamt einheitliches und homogenes Bild ergeben. Die Festsetzung von Satteldächern als einzig zulässige Dachform wird aufgrund der gut einsehbaren und ortsbildprägenden Ortsrandlage festgesetzt. Dies wird städtebaulich für vertretbar erachtet.

Weitere wichtige gestalterische Steuerungen der Dachlandschaft erfolgen durch die textlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung. Als Dachdeckung für geneigte Dächer werden nur Dachziegel bzw. Bondachziegel in (bezogen auf das jeweilige Grundstück) roten bzw. rotbraunen Tönen und nichtglänzend zugelassen. Auch dies dient dem Ziel der Schaffung eines ruhigen Ortsrandes.

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. Um einer Entstehung von Ungleichgewicht vorzubeugen darf die maximal Breite der Wiederkehre und Zwerchgiebel max. 30 % der Gebäudelänge betragen.

Entsprechend sind auch solartechnische Anlagen nur in gleicher Dachneigung (keine Aufständereien) zulässig.

## 8.2 Weitere Örtliche Bauvorschriften

### Bodenmodellierung

Um ein gesamtheitliches und harmonisches Bild des Plangebietes zu erreichen, werden Veränderungen des natürlichen Geländes reglementiert. So sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur zur Integration der Gebäude, befestigten Freiflächen und zum Anschluss an die Straße zugelassen. Abgrabungen angrenzend zur öffentlichen Erschließung sind unzulässig. Garagen in Kellergeschossen mit entsprechenden Zufahrten sind nicht erlaubt (§ 74 Abs. 3 LBO). Im Bereich der Ortsrandeingrünung sind keine Modellierungen oder Geländesprünge zulässig. Angleichungen des Geländes an das Niveau der Nachbargrundstücke sind zulässig. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass das Erscheinungsbild des Quartiers nicht durch Stützmauern und/oder Böschungen beeinträchtigt bzw. dominiert wird.

### Bodenversiegelung

Um die Bodenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken, sind Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten auf privaten und öffentlichen Grundstücken nur in einer Ausführung als Rasengitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotterrasen, Drainpflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig. Innere Erschließungs- und Gartenwege sind auch in befestigter, wasserundurchlässiger Ausführung zulässig, sofern gewährleistet ist, dass der Wasserrückhalt auf dem eigenen Grundstück erfolgt.

### Oberflächenwasser und Regenwasserbewirtschaftung

Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Das Niederschlagswasser ist über geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Zisternen, Mulden etc.) zurückzuhalten. Dabei sind die Vorgaben des DWA-Regelwerkes M 153 sowie A 138 zu beachten.

### Vorgärten

Schotter- bzw. Steingärten (definiert als Flächen, die überwiegend aus Natur- oder Kunststeinen bestehen) haben eine geringe ökologische Wirksamkeit und sind in Bonlanden nicht ortstypisch, weswegen diese im Bereich der Vorgärten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Schotter- bzw. Steingärten bieten Kleintieren, wie z. B. Singvögel, Igel und Insekten keinen Lebensraum und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie mit negativen Auswirkungen auf das Klima in Siedlungen wieder ab. Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz nach §§ 13 bis 15 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

### Einfriedungen

Festsetzungen zu Einfriedungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie städtebaulich wirksam werden. Zum öffentlichen Straßenraum hin sind nur bestimmte Materialien wie senkrechte Holzlattenzäune oder Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig, um hohe Mauern mit Wand-

artiger 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. Um Kleintiere nicht in ihrem Wirkungskreis zu beeinträchtigen, sind bei der Errichtung von Einfriedungen Abstände zum Untergrund von mind. 0,15 m einzuhalten.

Es gelten die einschlägigen Vorgaben der Landesbauordnung (LBO) sowie das geltende Nachbarrecht von Baden-Württemberg.

### **Stellplätze**

Zur Deckung des Bedarfs an Parkierungsflächen auf den Privatgrundstücken sind je Wohneinheit min. 2 oberirdische Stellplätze nachzuweisen. Vor den Garagen bzw. Carports ist dabei gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein Aufstellbereich von min. 5,00m einzuhalten. Dieser kann nicht als Stellplatz angerechnet werden. Für (untergeordnete) Einliegerwohnungen ist nur ein Stellplatz nachzuweisen.

## **9 Artenschutz**

Im Frühjahr 2022 wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung im Plangebiet durchgeführt. Das Plangebiet selbst weist keine potentiellen Lebensstätten von europäischer Vogel- sowie Fledermausarten, welche nach Vogelschutzrichtlinie (VRL) bzw. FFH-Richtlinie (Anhang IV) gesetzlich geschützt sind, auf. Auch eine erhebliche Beeinträchtigung von Jagd- bzw. Nahrungshabitaten lokal vorkommender Vogel- und Fledermausarten kann ausgeschlossen werden. Allerdings besitzt das Projektgebiet eine Tiefe von rd. 70 m, hierdurch kann es grundsätzlich zu einer Kulissenverschiebung (für Offenlandarten) nach Osten kommen.

Nach fachlicher Einschätzung können die offenen landwirtschaftlichen Anbauflächen im Norden und Osten des Plangebietes grundsätzlich von Offenlandarten wie Feldlerche, Kiebitz und Wachtel als Lebensstätte genutzt werden. Da die Betroffenheit offenlandbrütender Vogelarten folglich nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden konnte, wurden im Anschluss an die Relevanzbegehung (Frühsommer 2022) vier Kartierungen durchgeführt.

Als Ergebnis der viermaligen Erfassung von offenlandbrütenden Vogelarten im Plangebiet und daran angrenzend ergaben sich keine Brutreviere planungsrelevanter Brutvogelarten innerhalb des Geltungsbereichs. Die nächstgelegenen Flurstücke, auf denen für Feldlerchen ein Brutverdacht besteht, waren die Flurstücke Nr. 1180 in einem Abstand von rd. 170 m zur Plangebietsgrenze, Nr. 1304 in einem Abstand von rd. 220 m zur Plangebietsgrenze und Nr. 1308 in einem Abstand von rd. 260 m zur Plangebietsgrenze. Im Gegensatz zum Plangebiet, welches von Grünland geprägt ist, sind diese Flurstücke von Ackerflächen geprägt. Durch die geplante Bebauung ist folglich eine Betroffenheit offenlandbrütender Vogelarten durch Kulissenverschiebung nicht zu erwarten. Nähere Ausführungen hierzu können dem Umweltbericht unter Kapitel 3.2 entnommen werden.

Die Gehölze innerhalb der westlich angrenzenden Siedlungsbereiche und südlich des Geltungsbereiches bieten vor allem ein Potenzial für allgemein häufige, störungstolerante Vogelarten. Die meist

jungen Gehölze weisen i.d.R. weder ein Potenzial für höhlenbrütende Vogelarten noch für Fledermäuse auf. Durch die Einhaltung entsprechender Pufferabstände zu den Gehölzbeständen ist eine Beeinträchtigung von potenziell vorkommenden Brutvogelarten in dem Privatgarten nicht zu erwarten.

Andere geschützte Arten wie Amphibien, Reptilien, Insekten, Säugetiere, Haselmaus oder Mollusken können in dem Projektgebiet aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Rebhuhnvorkommen sind im Illertal derzeit nicht bekannt und auch aus jüngerer Vergangenheit nicht belegt.

## 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 2: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen*

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Versiegelung / Überbauung / Beeinträchtigung von Lebensräumen / Habitaten	<p>Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind heimische Laubgehölze (gem. Pflanzliste, siehe Begründung) zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16-18cm Stammumfang.</p> <p>Der dargestellte Standort im Planteil ist empfohlen; die genaue Lage auf dem Grundstück ist variabel. Dabei ist § 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) zu berücksichtigen.</p> <p>Im Bereich der der Straße zugewandten Bereiche sollte die Verwendung von nicht standortgerechten Gehölzen sowie buntlaubigen und buntnadeligen Gehölzen vermieden werden.</p> <p>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.</p>

**Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich**

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		<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).</p> <p>Bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten.</p>
		<p>Vorgärten: Die der Straße zugewandten nicht überbauten Flächen sind zu begrünen. Zusammenhängende Steingärten sind unzulässig.</p>
	Beleuchtung	<p>Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder Natriumhoch- bzw. Niederdrucklampen zulässig.</p>
	Wanderungshindernisse für Kleintiere	<p>Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind nur als senkrechte Holzlattenzäune oder Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Sockelmauern sind unzulässig. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen, ist eine Bodenfreiheit von mind. 0,15 m einzuhalten.</p> <p>Einfriedungen mit standortgerechten Pflanzhecken sind zulässig. Unzulässig sind standortfremde Zierhecken (z.B. Thuja).</p>
Fläche und Boden	Abtrag und Boden- bzw. Flächenversiegelung	<p>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 Baugrundsicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>
		<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, trockenem, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten</p>

**Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich**

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		<p>Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.</p> <p>Das „Merkblatt für den Bauherrn – Bodenschutz bei Bauarbeiten“ ist zu berücksichtigen.</p>
		<p>Bodenversiegelungen im Bereich von Zufahrten, Stellplätzen und befestigten Außenbereichen (z. B. Terrassen) sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze und Zufahrten auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasengitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotterrasen, Drainpflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig.</p>
Wasser	Versickerung	<p>Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern.</p>
Landschaft	Fernwirkung	<p>Eine Durchgrünung des Plangebietes wird mit den grünordnerischen Festsetzungen gewährleistet. Aufgrund der Einsehbarkeit des Plangebietes aus der freien Landschaft von Norden und Osten ist dieses entsprechend einzugrünen.</p>
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Beeinträchtigung der kulturhistorischen Bedeutung	<p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 07071/757-2429) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p>

---

## 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 93.537 Ökopunkten. Das Defizit von 93.537 Ökopunkten soll durch Abbuchung vom gemeindliche Ökokonto kompensiert werden.

## 11 Erschließung

### Wasser und Abwasser

Das Baugebiet wird an das Wasserver- und -entsorgungsnetz 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.