

Gemeinde Berkheim

Bebauungsplan mit Grünordnung "Haldenäcker"

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



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Haldenäcker"

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Berkheim

Courbonplatz 1
84450 Berkheim

Telefon: 08395-94060

Telefax: 08395-940622

E-Mail: puza@gemeinde-berkheim.de

Web: www.gemeinde-berkheim.de

Vertreten durch: Bürgermeister Walther Puza



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Laura Loewel - M.A. Landschaftsarchitektur

Evelyn Ullrich - B.Sc. Biologie

Memmingen, den 05.11.2024

Laura Loewel
M.A. Landschaftsarchitektur

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung nach BauGB	5
1	Präambel	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	7
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.3	Bauweise und Baugrenzen	9
2.4	Verkehrsanlagen	11
2.5	Grünflächen	11
2.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
2.7	Sonstige Festsetzungen	14
3	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	17
3.1	Planzeichen	17
3.2	Pflanzempfehlungen	18
3.3	Hinweise durch Text	20
B	Satzung Örtliche Bauvorschriften (LBO)	25
1	Präambel	25
2	Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)	27
2.1	Gebäude und Nebenanlagen	27
2.1	Sonstige örtliche Bauvorschriften	29
C	Begründung	32
1	Planungsanlass	32
2	Anwendbarkeit der Überleitungsvorschriften des § 215 a BauGB	33
3	Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs	34
4	Planungsrechtliche Vorgaben	36
4.1	Landesentwicklungsplan und Regionalplan	36
4.2	Flächennutzungsplan	37
5	Das Baugebiet	39
5.1	Lage, Größe, Nutzung und Topographie	39

3.4	Immissionen	39
3.5	Baugrund	40
3.6	Erschließung	40
3.7	Altlasten	41
3.8	Wasserschutzgebiete	41
3.9	Bau- und Bodendenkmäler	41
3.10	Leitungstrassen	41
6	Städtebauliches Konzept	42
7	Festsetzungskonzept	42
7.1	Art der baulichen Nutzung	42
7.2	Maß der baulichen Nutzung	43
7.3	Baugrenzen und Bauweise	44
7.4	Grünordnung	45
8	Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO	47
8.1	Gebäude und Nebenanlagen	47
8.2	Sonstige örtliche Bauvorschriften	47
9	Naturschutzfachliche Belange	50
9.1	Artenschutz	50
9.2	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	52
9.3	Eingriffsregelung	55
9.3.1	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	55
9.3.2	Eingriffsbilanzierung für die Biotoptypen	56
9.3.3	Eingriffsbilanzierung für das Schutzgut Boden	59
9.3.4	Gesamtbilanz ohne externe Ausgleichsmaßnahmen	62
9.4	Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen	62

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtsplan BP (ohne Maßstab)	32
Abbildung 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans (ohne Maßstab)	37
Abbildung 3: Auszug FNP-Fortschreibung III – 4. Änderung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan GVV Illertal (ohne Maßstab)	38

A SATZUNG NACH BAUGB

1 Präambel

Nach §§ 10 und 13b 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 mit Grünordnung „Haldenäcker“ mit Stand vom 05.11.2024 in öffentlicher Sitzung am 26.11.2024 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 215a Abs. 1 BauGB in einem ergänzenden Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB aufgestellt.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich Bebauungsplan mit Grünordnung „Haldenäcker“ ergibt aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 1528 sowie Teile des Flurstücks 590 in der Gemarkung Berkheim (siehe Planzeichnung) und hat eine Größe von ca. 1,48 ha.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan mit Grünordnung „Haldenäcker“ mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom 05.11.2024.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom 05.11.2024 sowie der Umweltbericht.

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).

Präambel

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Haldenäcker“ bestehend aus den textlichen Festsetzungen und der Begründung (Seite 1 bis 64) sowie Planzeichnung jeweils in der Fassung vom 05.11.2024 dem Stadtratsbeschluss vom 26.11.2024 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Berkheim, den __.__.____

Bürgermeister Walther Puza

In-Kraft-Treten

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

Berkheim, den __.__.____

Bürgermeister Walther Puza

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB



Räumlicher Geltungsbereich

§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Geltungsbereichs Bebauungsplan mit Grünordnung „Haldenäcker“

(s. Planzeichnung)

2.1 Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden 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).

2.2 Maß der baulichen Nutzung



Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

§ 19 Abs. 1 u. 4 BauNVO

hier: 0,35

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.

FH =
max. 9,0m

Maximal zulässige Firsthöhe (FH) für Satteldächer, in Metern;

§ 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 9,00 m

Gemessen ab der Rohfußbodenoberkante (ROK) bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes.

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

WH =
min. 3,80m

Minimal zulässige Wandhöhe (WH), in Metern

§ 16 Abs. 5 BauNVO

hier: 3,80 m

Gemessen von der Rohfußbodenoberkante (ROK) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem höchsten Punkt der Dachattika.

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind hiervon ausgenommen.

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

WH =
max. 6,50m

Maximal zulässige Wandhöhe (WH), in Metern

§ 16 Abs. 5 BauNVO

hier: 6,50 m

Es ist maximal die in der Nutzungsschablone festgesetzte Wandhöhe zulässig.

Bei Satteldächern bemisst sich die maximal zulässige Wandhöhe von der Rohfußbodenoberkante (ROK) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Zulässige Dachaufbauten bleiben bei der Bemessung der maximalen zulässigen Wandhöhen außer Betracht.

Bei Gebäuden mit Flachdächern wird die maximal zulässige Wandhöhe am höchsten Punkt (i.d.R. Attika) des Gebäudes gemessen. Bei Flachdächern entspricht die maximal zulässige Wandhöhe zugleich der maximal zulässigen Dachhöhe.

Bei Gebäuden mit Flachdächern kann die maximal zulässige Wandhöhe durch ein zusätzliches Terrassengeschoss (Staffelgeschoss) um weitere 3,00 m erhöht werden. Das Terrassengeschoss muss gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Hauptgebäudes zurückgesetzt sein. Untergeordnete Unterbrechungen des Rücksprunghöhe für z.B. für z.B. Aufzug etc. sind zulässig.

Daraus ergibt sich dann eine maximale Wandhöhe von 10,50 m.

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

ROK =
+0,30 m

Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss Hauptgebäude als Höchstmaß

§ 18 Abs. 1 BauNVO

Geplante Festsetzung: 0,30 m über Höhe der jeweils zugehörigen Erschließungsstraße.

Finale Höhenfestsetzung erfolgt nach Vorliegen der Erschließungsplanung.

Die maximal zulässige Höhe der Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes wird für die Baufenster einzeln festgesetzt.

In den Bauzeichnungen auf Ebene der Erschließungs- und Ausführungsplanung sind die verwendeten Höhenbezugspunkte anzugeben.
(s. Planzeichnung)

2 WE

Max. zulässige Wohneinheiten

9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird in der südlichen Bauzeile auf max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus/Doppelhaushälfte beschränkt.

(vgl. Planzeichnung)

2.3 Bauweise und Baugrenzen

o

Offene Bauweise

§ 22 Abs. 1 BauNVO

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß LBO zu errichten.



Baugrenze

§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche. Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß bis 1,0 m zulässig.

(s. Planzeichnung)



Einzelhäuser zulässig

§ 22 Abs. 1 BauNVO

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)



Doppelhäuser zulässig

§ 22 Abs. 1 BauNVO

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)



Umgrenzungslinie für unterirdische Garagen und deren Zufahrten (TG)

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Unterirdische Garagen (TG) und deren Zufahrten sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinien sowie innerhalb der Baugrenze zulässig.

(s. Planzeichnung)



Umgrenzungslinie für oberirdische Stellplätze (ST)

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Oberirdische Stellplätze (ST) sind innerhalb dieser Umgrenzungslinien sowie innerhalb der Baugrenze zulässig. (s. Planzeichnung)



Umgrenzungslinie für Carports (CP)

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Oberirdische Carports, Mülleinhausungen, Rad-Garagen etc. sind innerhalb dieser Umgrenzungslinien sowie innerhalb der Baugrenze zulässig. (s. Planzeichnung)

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

§§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Als untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist je Bauraum außerhalb der Baugrenze eine Nebenanlage mit einer maximalen Grundfläche von 10 m² zulässig.

Die der Ver- und Entsorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zum Sammeln von Müll und zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, Nebenanlagen zur Unterstellung von Fahrrädern (Fahrradgaragen), Nebenanlagen als Ausgänge aus der Tiefgarage sowie nicht-überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsregelungen gemäß § 5 LBO.

2.4 Verkehrsanlagen



Öffentliche Verkehrsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

(s. Planzeichnung)

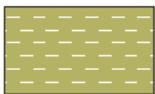


Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Geh- und Radweg

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

(s. Planzeichnung)

2.5 Grünflächen



Öffentliche Grünfläche, mit Zweckbestimmung Versickerungsflächen + Retention

§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB

Ausführung als Extensive Grünfläche. Anlage von dezentralen Versickerungsstrukturen und einem Retentionsbecken zur natürlichen Versickerung / Sammlung / Verdunstung des Oberflächenwassers / Niederschlagswassers mit entsprechender Bepflanzung ist zulässig.

Die genaue Dimensionierung erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.



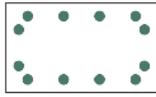
Private Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Ausführung in wasserdurchlässiger Art für Straßenbegleitgrün, Randflächen, Urban-Gardening, Spielflächen, Staudenpflanzungen, Abstandsgrün und Aufenthaltsbereiche.

Die Flächen sind multifunktional herzustellen, mit artenreichen Staudenpflanzungen, wie pflegeextensiven Coppicing-Flächen, extensiven Wiesenstreifen (Blühstreifen) – u.a. zur Stärkung der Ökosystemdienstleistungen wie Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser (Bau oder Verwendung von Tiefbeeten, Verdunstungsbeeten, Versickerungsmulden, Baumrigolen, etc.) sowie Verbesserung der Artenvielfalt (sowohl Fauna als auch Flora).

(s. Planzeichnung)



**Private Grünfläche,
mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Grünstreifen zur Entwicklung einer durchgängigen und standortgerechten Ortsrandeingrünung. Einfriedungen sind nicht zulässig. Die Flächen sind als durchgängige extensive Wiesenflächen bzw. Blühwiesen mit Streuobstbesatz anzulegen.

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Obstbäume I. und II. Ordnung beträgt 18-20 cm Stammumfang. Die Anzahl der zu Pflanzenden Obstbäume ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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



**Zu pflanzender Baum,
mit Pflanzgebot, Lage variabel**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sind mittelkronige/großkronige, standortgerechte und vorzugsweise heimische Bäume (mit einer Mindestgröße von 18-20 cm Stammumfang) aus der Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK), in der jeweils aktuellen Fassung, zu pflanzen. Die zu pflanzende Anzahl der Bäume ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Im Bereich des Straßenraums, Parkplätzen und Platzflächen mittel- bis großkronige standortgerechte und vorzugsweise heimische Bäume (mit einer Mindestgröße von 18-20 cm Stammumfang) aus der Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) oder aus „Stadtgrün 2021“ in der jeweils aktuellen Fassung, zu pflanzen. Die zu pflanzende Anzahl der Bäume ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Innerhalb der privaten Grundstücke sind ausschließlich Gehölze aus der unter Pflanzempfehlungen (Ziff. 3.2) aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden. Die Lage der Anpflanzung ist variabel. Je 500m² Grundstücksfläche sind zwei Bäume zu pflanzen. Dabei ist § 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) zu berücksichtigen.



**Zu pflanzender Obstbaum, mit Pflanzgebot
(empfohlener Standort, Lage variabel)**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Es sind ausschließlich Gehölze aus der unter Pflanzempfehlungen (Ziff. 3.2) aufgeführten Pflanzenauswahl „Obstbäume“ zu verwenden. Die Lage der Anpflanzung ist variabel.



**Zu pflanzendes Gehölz / Hecke, mit Pflanzgebot
(empfohlener Standort, Lage variabel)**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Es sind ausschließlich Gehölze aus der unter Pflanzempfehlungen (Ziff. 3.2) aufgeführten Pflanzenauswahl „Retentionsfläche“ zu verwenden. Die Lage der Anpflanzung ist räumlich festgelegt, sie soll sich in direkter Angrenzung des Geltungsbereichs und der Retentionsfläche zur östlich verlaufenden L260 befinden.



Spielplatz

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

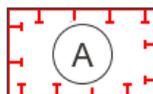
Im Bereich der Grünfläche ist ein Spielplatz anzulegen.

2.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen

§9 Abs. 1 Satz 20 BauGB

Der Oberflächenbelag von Verkehrsflächen mit geringerem Verkehrsaufkommen bzw. ruhendem Verkehr (Stellplätze, Feuerwehruzufahrten, Lagerplätze für nicht wassergefährdende Stoffe usw.) oder Wegen ist in versickerungsfähiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster, Kies, Wassergebundene Wegedecke o.ä.) mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,75 herzustellen.



Abgrenzung Ausgleichsfläche

Das gegenständliche Vorhaben verursacht einen Ausgleichsbedarf von 30.483 Ökopunkten. Dieser wird auf der externen Ausgleichsfläche Flurnummer 2028 erbracht.



Aufbau einer Streuobstwiese mit Pflanzgebot

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Am nordöstlichen Randbereich des Geltungsbereichs ist eine Streuobstwiese zu entwickeln, mit der dargestellten Anzahl an Bäumen.

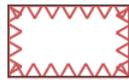
Zulässig sind nur Obstbaumsorten, die nicht als Überträger bzw. Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, v.a. in Bezug auf die Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20. Dezember 1985 (BGBl. I S. 2551), die zuletzt durch Artikel 10 VO zur Anp. von Straf- und Bußgeldvorschriften in pflanzenschutzrechtl. VO vom 10. Oktober 2012 (BGBl. I S. 2113) geändert worden ist).

Es sind ausschließlich Gehölze aus der unter Pflanzempfehlungen (Ziff. 3.2) aufgeführten Pflanzenauswahl „Obstbäume“ zu verwenden. Die Lage der Anpflanzung ist variabel.

Die Gehölze sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Als Unterpflanzung der Streuobstwiese soll eine extensive Wiese angelegt werden. Verwendung von gebietseigenem Saatgut (autochthon).

2.7 Sonstige Festsetzungen



Von Bebauung freizuhaltende Fläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

Innerhalb dieser Fläche sind folgende Vorhaben nicht zulässig:

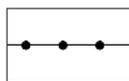
Hochbauten und oberirdische bauliche Anlagen

Garagen und Stellplätze gemäß. § 12 BauNVO

Werbeanlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

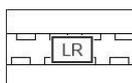
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

Versickerungsanlagen sind zulässig.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

(s. Planzeichnung)



Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Betreibers der Bestandsleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Freifläche beidseitig der geplanten Leitung, die offengehalten werden muss. Gehölz-/Baumpflanzungen, Überbauung jeglicher Art sowie die Einrichtung von Dauerstellplätzen und Lagerflächen sind nicht zulässig. Ausgehend vom tatsächlichen Verlauf ist beidseitig ein Schutzstreifen von mindestens 3,0m festzulegen. Die Freifläche für das Leitungsrecht hat eine Breite von 6,0m.

(s. Planzeichnung)



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

(s. Planzeichnung)



Bauverbotszone

Bis 20 Meter Abstand zur L260.
(s. Planzeichnung)



Baubeschränkungszone

bis 40 Meter Abstand zur L260.

So wie in § 22 Abs. 1 StrG BW in bestimmten Fällen Ausnahmen vom Anbauverbot möglich sind, kann, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen, im Einzelfall im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung durch einen Bebauungsplan eine nähere Bebauung zugelassen werden.

(s. Planzeichnung)

Insektenschutz

Außenbeleuchtungen

Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warm weiß, gekoffert, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung) zulässig. Die Nachtbeleuchtung ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen. Außerhalb der Betriebszeiten der Gewerbebetriebe ist die Beleuchtung auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren bzw. über Bewegungsmelder zu steuern.

Behandlung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

Unterirdische Bauweise von Niederspannung sleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

Wasserdurchlässige Flächen, Versiegelung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Parkplätze und Stellplätze auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig. Betonpflaster ist nur dann zulässig, wenn die Versickerung auf dem eigenen Grundstück

gewährleistet ist. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind auf wasserdurchlässigen Flächen nicht zulässig.

**Immissions-
schutz /
Schallschutz**

Es gelten grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 zusammen mit den Antragsunterlagen für die Gebäude nachzuweisen.

Auf eine vergleichsweise hohe Verkehrsbelastung im Bereich der östlichen Baufenster wird hingewiesen.

Außenwohnbereiche

Im Baufeld im Nordosten ist eine Orientierung von Außenwohnbereichen nach Osten zur L 260 unzulässig.

Abweichungen von den Regelungen in Kap. 1.1 sind möglich, soweit der erforderliche Schutzanspruch für Außenwohnbereiche durch vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien oder vergleichbare Konstruktionen nachgewiesen wird, die die Einhaltung des Beurteilungspegels von 59 dB(A), tags gewährleisten oder wenn im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens die Einhaltung des Beurteilungspegels von 59 dB(A), tags anderweitig nachgewiesen wird.

Schlafräume

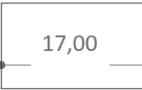
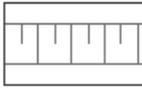
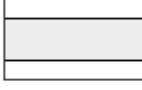
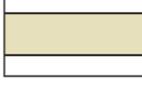
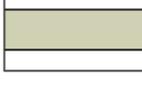
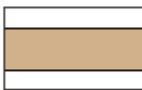
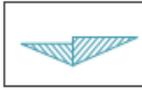
Bis zu einem Abstand von 90 m zum östlichen Rand des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist eine Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmer zur Ostfassade der künftigen Gebäude unzulässig.

Bis zu einem Abstand von 50 m zum östlichen Rand des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist eine Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmer zur Nord- oder Südfassade der künftigen Gebäude unzulässig.

Abweichungen von den Regelungen in Kap. 1.2 sind möglich, wenn die Einhaltung des Beurteilungspegels von 45 dB(A), nachts an Immissionsorten außerhalb zu öffnender Fenster für die Schlaf- und Kinderzimmer im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens anderweitig nachgewiesen wird.

3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Planzeichen

	Geltungsbereich B-Plan "Schulstraße"
	Grundstücksgrenze, Planung
	Bemaßung
	Baum-, Gehölzbestand
	Höhenlinien
	Retention/Mulde Planung
	Graben, Bach / Entwässerung
	Böschung, Landesstraße
	Bankett, Landesstraße
	Fahrbahn, Landesstraße
	Geh- und Radweg entlang Landesstraße
	Geh- und Radweg Planung
	Sichtdreieck

Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Flurgrenze Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



Flurnummer Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



Bestandsgebäude



Fernwärme, Bestand



Wasserleitung mit Schacht, Bestand



Abwasser, Bestand



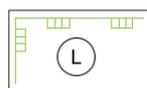
Kabel, Bestand



Mischwasser, Bestand



Regenwasser, Bestand



Landschaftsschutzgebiet Iller-Rottal



Zone IIIB Wasserschutzgebiet

Die geplante Bebauung liegt in Zone IIIB im Wasserschutzgebiet „Illertal“. Die Bestimmungen in der Rechtsverordnung des Landratsamts Biberach vom 23.01.2004 sind zu berücksichtigen.

3.2 Pflanzempfehlungen

Es ist ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut mit Herkunftsnachweisen zu verwenden (vgl. § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG). Bei Baumarten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) unterliegen, ist das Herkunftsgebiet gem. Forstvermehrungsgut-Herkunftsgebietsverordnung (FoVHGv) zu beachten. Für die Grünflächen ist gebietsheimisches Saatgut (Ursprungsgebiet 17, „südliches Alpenvorland“) mit einem Kräuteranteil von mindestens 50 % auszubringen.

Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Retentionsfläche:

Bäume: STU 18 - 20 cm, mind. 3 x v. mit Ballen

Sträucher: 2 x v. 100-150 cm

- Roterle - *Alnus glutinosa*
- Grauerle - *Alnus incana*
- Silberweide - *Salix alba*
- Wildkirsche - *Prunus avium*
- Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*
- Purpurweide - *Salix purpurea*
- Eberesche - *Sorbus aucuparia*
- Mehlbeere - *Sorbus aria*
- Hainbuche - *Carpinus betulus*
- Stiel-Eiche - *Quercus robur*
- Kornelkirsche - *Cornus mas*
- Hundsrose - *Rosa canina*
- Bibernell-Rose - *Rosa pimpinellifolia*
- Traubenkirsche - *Prunus padus*
- Schlehe - *Prunus spinosa*

Obstbaumhochstämme:

Der Stammumfang der zu pflanzenden heimischen Bäume soll mindestens 14/16 betragen. Die Artenauswahl entstammt der Liste „Alte Obstsorten – geeignet für Süddeutschland“ des Landratsamts Biberach (Kreisberatungsstelle für Garten- und Obstbau).

Äpfel

- Fromms Goldrenette
- Borowinka
- Lohrer Rambour
- Riesenboiken
- James Grieve
- Antonowka
- Wiltshire
- Mutterapfel

Es handelt sich hierbei um heimische, standortgerechte Apfelsorten.

Birnen:

- Clapps Liebling
- Vienne
- Bunte Julibirne
- Poiteau
- Doppelte Philippsbirne

Es handelt sich hierbei um heimische, standortgerechte Birnensorten

Kirschen:

- Büttners rote Knorpelkirsche
- Sunburst

Steinobst stellt kein Wirt des Feuerbranderreger dar, demnach ist die Anpflanzung u.a. von Kirschbaumhochstämmen grundsätzlich zulässig.

Großsträucher und Sträucher:

- Kornelkirsche - Cornus mas
- Hartriegel - Cornus sanguinea
- Haselnuss - Corylus avellana
- Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus
- Liguster - Ligustrum vulgare
- Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
- Wolliger Schneeball - Viburnum lantana
- Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus

Es wird empfohlen, die Funktionserfüllung der grünordnerischen Maßnahmen nach fünf und nach zehn Jahren zu beurteilen. Je nach Beurteilung werden Nachpflanzungen erforderlich.

3.3 Hinweise durch Text

Altlasten	Innerhalb des Geltungsbereichs 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. weiteren Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Biberach) durchzuführen.
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).
- Bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten.
- Bau- und Bodendenkmäler** 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.
- 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.
- Beleuchtung / Insektenschutz** Für die Außenbeleuchtung sind nur mehr insektenfreundliche, dem Stand der Technik entsprechende Beleuchtungsmittel zu verwenden. Die Lichtfarbe darf maximal 2.700 Kelvin betragen. Der Lichtpunkt ist nach unten gerichtet auszuführen, die Lampen dürfen oberhalb von 60-70° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und die Lampengehäuse müssen staub- und insektendicht eingekoffert sein. Zusätzlich ist die Außenbeleuchtung in den Nachtstunden zu reduzieren oder abzuschalten, alternativ ist die Verwendung von Bewegungsmeldern möglich.
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Versickerungsflächen + Retention** Die im Osten des Baugebiets geplante Fettwiese ist maximal 3-mal pro Jahr zu mähen und nur eingeschränkt zu düngen. Es wird eine Einsaat mit einer autochthonen Saatgutmischung aus dem Ursprungsgebiet 17 „Südliches Alpenvorland“ und einem Kräuteranteil von mind. 50 % notwendig.

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.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Gem § 2 Abs. 3 Satz 1 LBodSchG ist ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und der zuständigen Fachbehörde zur Genehmigung vor Maßnahmenbeginn vorzulegen. Dabei ist gem. § 2 Abs. 3 Satz 2 LBodSchG die Überwachung der Maßnahmen durch eine fach- und bodenkundliche Baubegleitung zu gewährleisten. Das Bodenschutzkonzept ist grundsätzlich eingriffsbezogen zu erstellen, da hierfür konkrete Angaben u. a. bzgl. Abtrag, Lagerung, Auftrag von Boden erforderlich sind, die zum Zeitpunkt der Bebauungsplanung noch nicht in entsprechender Detaillierung vorliegen.

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

Brandschutz

Die Anfahrt von 16 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein.

Die Zufahrtsstraßen sind gemäß der „Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken“ in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) zu errichten.

Der Löschwasserbedarf ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen.

Die Ausstattung mit Hydranten ist entsprechend der DVGW 331, Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten, Stand 11/2006 auszulegen.

Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten unbekannter Mächtigkeit.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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

Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

- Immissionsschutz** Es wird empfohlen Luft-Wasser-Wärmepumpen abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten sowie zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen.
- 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.
- Landwirtschaftliche Nutzung** Auf Grund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und zu dulden.
- Bei noch nicht bebauten Grundstücken ist die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung bis zur Durchführung der Bebauung weiterhin zulässig.
- Nachbarrecht** Insbesondere entlang landwirtschaftlicher Flächen wird auf das Nachbarrecht Baden-Württemberg verwiesen, wonach 0,5 Meter Abstand zwischen Garten und Landwirtschaftlicher Nutzfläche zu wahren ist.
- 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).
- Hangwasser / Kellergeschoße** Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Von den Bauherren sind im Rahmen der Bebauung 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 gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (vgl. § 37 WHG).
- Bis einschließlich +100 cm über Bemessungswasserstandes sollen alle Bauteile (Lichtschächte, Kellerfenster, Kellerabgänge, Tiefgaragenabfahrten...)

Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

wasserdicht ausgeführt bzw. so ausgebildet werden, dass nicht durch Starkregen und/ oder Schichtwasser Wasser in das Gebäude eindringen kann.

Werbeanlagen

Wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO sind Werbeanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen und innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zugelassen.

Zisternen

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

Ergänzende Hinweise

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind zur Verhinderung von Rückstauereignissen die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

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 Berkheim vor.

Eine ruhige gegliederte Fassadengestaltung mit einer homogenen Materialverwendung bzw. Fassadenbegrünung ist erwünscht. Grelle Farbtöne sowie stark reflektierende Materialien und Farben sind zu vermeiden.

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

Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der 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 SATZUNG ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (LBO)

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 zu dem Bebauungsplan mit Grünordnung „Haldenäcker“ folgende örtliche Bauvorschriften beschlossen:

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich Bebauungsplan mit Grünordnung „Haldenäcker“ ergibt aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 1528 sowie Teile des Flurstücks 590 in der Gemarkung Berkheim (siehe Planzeichnung) und hat eine Größe von ca. 1,48 ha.

Bestandteile der Satzungen

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan mit Grünordnung „Haldenäcker“ mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom 05.11.2024.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom 05.11.2024 sowie der Umweltbericht.

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 Abs. 3 Nr. 2 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Präambel

Inkrafttreten

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

Ausgefertigt

Berkheim, den __. __. ____

Bürgermeister Walther Puza

2 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

2.1 Gebäude und Nebenanlagen

SD

Zulässige Dachformen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

SD = Satteldach

FD = Flachdach

Untergeordnete Bauteile (z.B. Dachaufbauten/Dachgauben) und Nebenanlagen sowie Garagen und Carports haben sich in ihrer Dachform am Hauptgebäude zu orientieren.

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

DN=
25-32°

Zulässige Dachneigung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

hier: 25-32°

zulässige Dachneigung für Satteldächer.

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

Dacheindeckung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Bei Satteldächern: Es sind nur blendfreie, abtragsfreie und nicht spiegelnde Materialien zulässig. Dacheindeckungen sind nichtreflektierend und in einer einheitlichen Farbgebung (rot, rotbraun, braun oder anthrazit) auszuführen.

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

Flachdächer sind zu begrünen.

Dachbegrünung

Flachdächer (0 Grad-5 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 Prozent der Dachflächen - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm - mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen (extensive Bepflanzung) und so zu unterhalten (§ 9 (1) 25. BauGB).

Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

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):

Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (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

Bei geneigten Dächern (SD, WD) ist pro Dachfläche ist ein Dachaufbau (Dachgaube) zulässig.

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Untergeordnet bis 1/3 der Dachfläche
- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes 30°
- Max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 3,0 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante zur jeweiligen Giebelseite: 1,50 m
- Mindest-Abstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m.
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,80 m

Solartechnische Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Bei geneigten Dächern (SD) sind Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen in gleicher Neigung wie das Hauptdach mit einem maximalen Abstand von 0,35 m zur Dachhaut und mit min. 1,00 m Abstand gegenüber den Dachrändern und des Gebäudefirstes auszuführen, Aufständereien sind hier nicht zulässig.

Bei Flachdächern dürfen Solarthermie- und Photovoltaikanlagen die Wandhöhe um max. 1,50 m überschreiten und sind mit min. dem 1,5-fachen Abstand ihrer Höhe gegenüber den Außenwänden zurückversetzt anzuordnen. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

Fassadengestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig. Werbebanner sind unzulässig.

Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

Außenantennen	<p>§. 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO</p> <p>Empfangsanlagen zum Betrieb von Rundfunk-, Fernseh-, CB-Anlagen o.ä. sind zulässig. Antennen, die den o.g. Umfang überschreiten (z.B. zum Betrieb von überregionalen Funkanlagen mit seitlich abgespanntem Sendemast) sind unzulässig.</p>
Freileitungen	<p>§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO</p> <p>Freileitungen der Stromversorger, Telekommunikation usw. sind nicht erlaubt.</p>

2.1 Sonstige örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen	<p>§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO</p> <p>Einfriedungen sind sichtdurchlässig als Holzzäune mit einer Maximalhöhe von bis zu 1,00 m zum Straßenraum hin und in den rückwärtigen Bereichen bis zu 1,20 m zulässig.</p> <p>Mauern und (Stein-)Gabionen sowie Stabmatten- oder Maschendrahtzäune als Einfriedungen sind unzulässig, ausgenommen Pfeiler von Zugängen und Toren.</p> <p>Einfriedungen mit standortgerechten Pflanzhecken (wie z.B. Hainbuche, Feldahorn, etc.) sind zulässig. Unzulässig sind standortfremde Zierhecken (z.B. Thuja, Prunus, Forsythia).</p> <p>Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.</p> <p>Um die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen, ist eine Bodenfreiheit von mindestens 0,15 m einzuhalten.</p>
Vorgärten	<p>Die der Straße zugewandten nicht überbauten Flächen sind zu begrünen. Zusammenhängende Steingärten sind unzulässig. Die Pflanzung von Thuja-Hecken ist unzulässig. Steingabionen, Stabmattenzäune, Wände und Mauern sind unzulässig. Zäune müssen aus hochkant angebrachten Holzlatten hergestellt sein und dürfen maximal 1,20m hoch sein.</p>
Niederschlagswasserbeseitigung	<p>§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO</p> <p>Gesammeltes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstücks zu versickern bzw. in hierfür zu errichtenden Zisternen zu sammeln. Die Errichtung von Notabläufen von privaten Grundstücken in den öffentlichen Regenwasserkanal ist zulässig. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Bereiche ist unzulässig. Bei Verwendung von</p>

	<p>Zisternenwasser als Brauchwasser im Gebäude ist das Satzungsrecht der Gemeinde zu beachten.</p>
Geländemodellierung	<p>§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO</p> <p>Für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Rohfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen in dem erforderlichen Maß zulässig.</p> <p>Abgrabungen angrenzend zur öffentlichen Erschließung sind unzulässig.</p> <p>Auffüllungen und Anböschungen sind mit dem, im Zuge der Baumaßnahme, anfallenden Aushub umzusetzen.</p> <p>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.</p>
Stellplätze	<p>§ 74 Abs. 2 Nr.2 LBO</p> <p>Es gelten die landesrechtlichen Vorgaben gem. § 37 LBO in Verbindung mit der entsprechenden Verwaltungsvorschrift.</p> <p>Bei Wohngebäuden gilt das Erfordernis von mindestens 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit. Der Stellplatznachweis kann sowohl auf dem Baugrundstück als auch außerhalb des Baugebietes (sofern Nachweis möglich) erbracht werden. Pro angefangenen 4 Wohneinheiten ist zur vorgenannten Stellplatzanforderung mindestens zusätzlich ein weiterer Besucherparkplatz herzustellen.</p> <p>Im Geschosswohnungsbau sind bei mehr als 8 Wohneinheiten pro Gebäude mindestens 50 % der Stellplätze als Tiefgaragenstellplätze herzustellen.</p> <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.</p>
Versorgungseinrichtungen	<p>§ 50 Abs. 1 LBO</p> <p>Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschränke, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind entlang öffentlicher Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Breite zu dulden.</p>

Begrünungspflicht § 9 Abs. 1 LBO

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, sind zu begrünen. Auf die gesetzliche Verpflichtung gem. § 9 Abs. 1 LBO und Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO wird hingewiesen.

C BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Die Gemeinde Berkheim plant südlich des Ortskörpers, angrenzend an den Bereich „Schulstraße“, die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Haldenäcker“ zur Deckung des dringenden örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet.

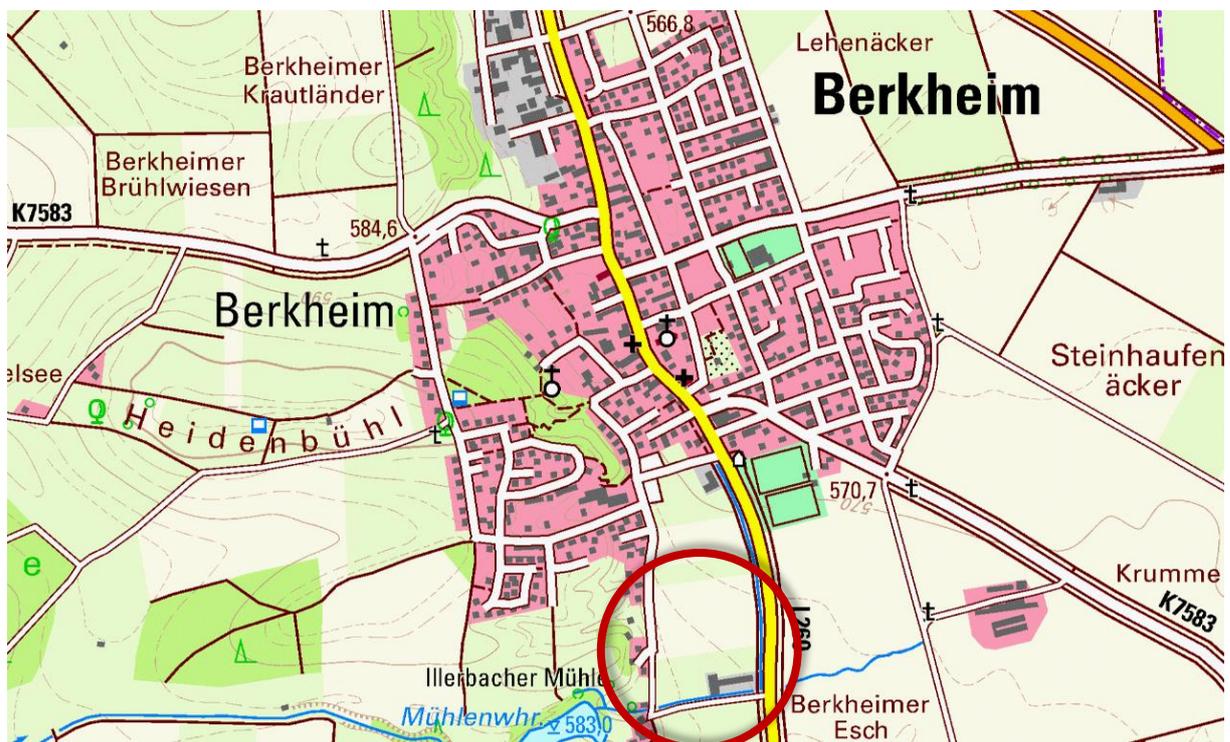


Abbildung 1: Übersichtsplan BP (ohne Maßstab)

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 sowohl in den Ortsteilen aber besonders auch im direkten Ortskontext entsprechend Wohnraum für den Bedarf der dort lebenden Bevölkerung gedeckt werden kann. So soll das Sozialgefüge, die Identifikation und das Ortsleben aufrechterhalten und weiterentwickelt werden. Durch die gegenständliche Bauleitplanung sollen maßgeblich für die Berkheimer Bürger die Möglichkeit geschaffen werden, im Ort bauen und leben zu können. Nachdem es sich hierbei auch um junge Menschen handelt, sollen auch Wohnformen geschaffen werden, die zum einen familienfreundlich sind und zum anderen zukunftsweisend neue Wohnkonzepte für

Berkheim bieten: Mehrgeschosswohnungsformen, in denen mehrere Generationen leben und in Austausch miteinander sind.

2 Anwendbarkeit der Überleitungsvorschriften des § 215 a BauGB

Die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Haldenäcker“ 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 10.000m², 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 „Haldenäcker“ wird Bauland in einer Gesamtfläche von 1,48 ha ausgewiesen. Unter Einbezug der jeweils festgesetzten Grundflächenzahlen (0,4 und 0,35) ergibt sich daraus eine gesamte Grundfläche von 4022 m² (Nachweis s. Tabelle 1). Damit liegt das Vorhaben unterhalb der Maßgabe von 10.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des seinerzeit geltenden § 13b BauGB.

Tabelle 1: Zusammenstellung der maximal zulässigen Grundfläche (bei den Grundstücksgrößen im Süden ist die Fläche mit Pflanzgebot von ca. 535m² der überbaubaren Fläche zugeschlagen).

Grundstücks-Nr.	Grundstück in m ²	GRZ festgesetzt	Grundfläche bei GRZ in m ²
1	4659	0,4	1864
2	1476	0,4	591
3	595	0,4	238
4	479	0,4	192
5	376	0,35	132
6	365	0,35	128
7	433	0,35	152
8	436	0,35	153
9	454	0,35	159
10	529	0,35	185
11	652	0,35	228
		gesamt	4022

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.

Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs

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 „Haldenäcker“ 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 Bevölkerungsanzahl auf 3.163 Einwohner erwartet. Die tatsächliche Bevölkerungsanzahl im Jahr 2022 (3.145 Einwohner) übersteigt die Bevölkerungsanzahl 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 Bevölkerungsanzahl von 3.295 Einwohnern. Dieser Zuwachs von 150 Einwohnern und dem gleichzeitig erwarteten Belegungsdichterückgang 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 Potenzialflächen 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 kaum Möglichkeiten für

Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs

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 1,48 ha Wohngebietsflächen im Bebauungsplan „Haldenäcker“ 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 „An der

Keltenschanze“ 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).

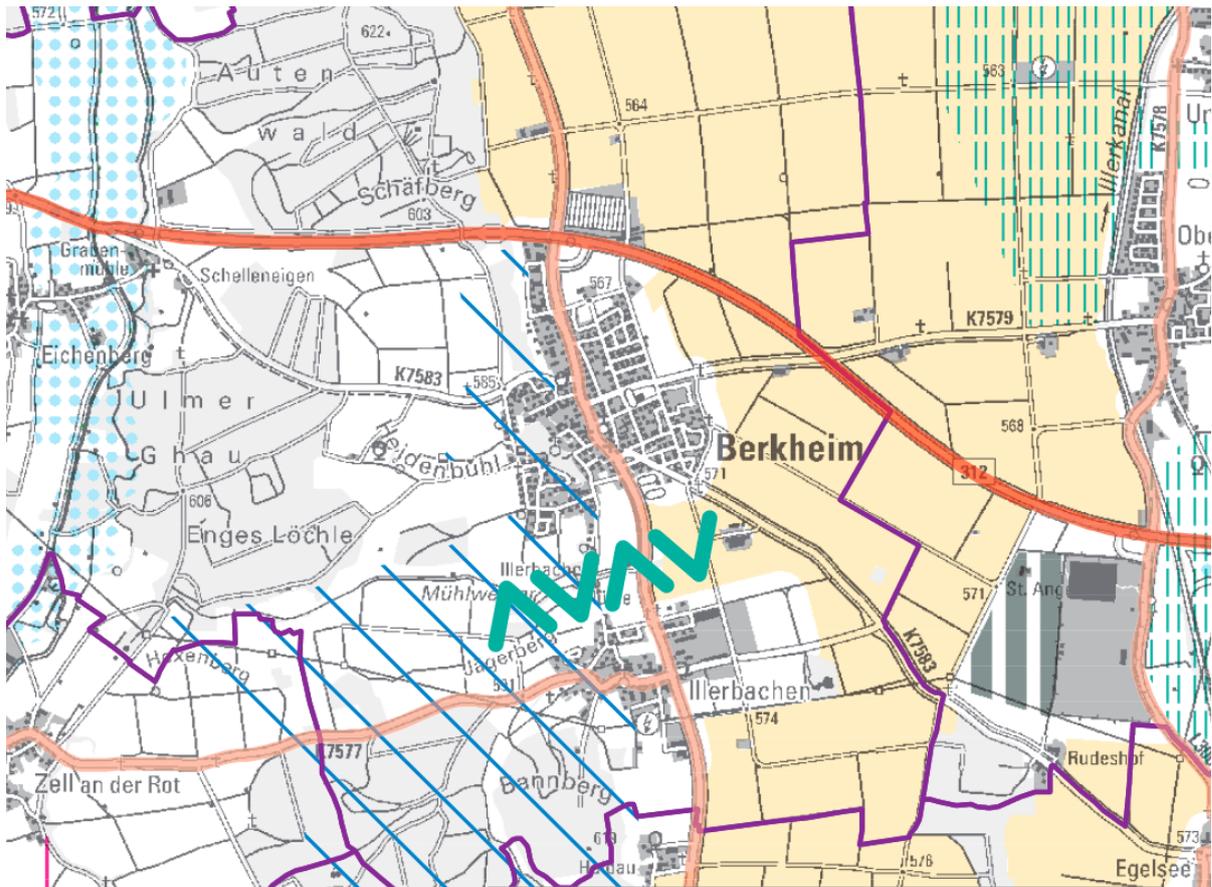


Abbildung 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans (ohne Maßstab)

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

Der Geltungsbereich liegt zudem nicht im Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Grünzäsur, welches den Erhalt eines Freiraums zwischen beiden Ortsteile Berkheim und Illerbachen zum Ziel hat. Das gegenständliche Vorhaben befindet sich nördlich dieser Grünzäsur. Das Plankonzept orientiert sich an dieser Zielvorgabe dahingehend, dass am südlichen Rand die Anlage eines klar ablesbaren Ortsrandes festgesetzt ist.

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.

Planungsrechtliche Vorgaben



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 Süden (s. Abb. 3, roter Pfeil). Eine Erweiterung von Wohnbauflächen wie im Flächennutzungsplan dargestellt, ist aus landschaftsplanerischer Sicht als Abrundung des Ortsrandes an dieser Stelle städtebaulich angemessen.

Das Plangebiet wird im Süden und Südosten von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Im Westen, Norden und Nordosten befinden sich bereits Wohnbau- bzw. Gemeinbedarfsflächen. Innerhalb der Gemeinde Berkheim werden die baulichen Entwicklungen zum einen durch Flächennutzungsplanänderungen 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

Das Baugebiet

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 Bebauungsplans mit Grünordnung „Haldenäcker“ umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 1528 sowie Teile des Flurstücks 590 in der Gemarkung Berkheim und hat eine Größe von ca. 1,48 ha. Er liegt am südlichen Ortsrand Berkheims.

Im Norden grenzt das Gebiet des Bebauungsplans „Schulstraße“ an. Dessen typologischen Baustrukturen sollen nach Süden weitergeführt werden und unter Berücksichtigung der Vorgaben zum Flächensparen/Verdichtung sowie der Entwicklung eines standortgerechten Ortsrandes den Ortskörper abschließen.

Östlich wird der Geltungsbereich von der Landesstraße 260 flankiert. Dort schließt ein bestehender Radweg sowie östlich der L260 die kommunalen Sportanlagen an. Zwischen Radweg und Geltungsbereich verläuft der „Schweinsgraben“, ein Bachlauf, von Illerbachen Richtung Berkheim. Westlich tangiert die St. Willebold-Straße in Nord-Süd-Richtung das Plangebiet. Weiter westlich liegt das Wohngebiet um die Sommerstraße. Die Grundschule Berkheim liegt rund 50 Meter nordwestlich der Geltungsbereichsgrenze.

Im Süden schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen an. Der Bereich war und ist bereits aus landschaftsplanerischer Sicht für die weitere Ortsentwicklung vorgesehen. Die Fläche befindet sich außerhalb des LSG „Iller-Rottal“. Die geplante Fläche befindet sich im Wasserschutzgebiet Illertal (WSG-Nr.-Amt: 426145). Das Gebiet liegt von West nach Ost leicht abfallend auf zwischen ca. 570 und 572m ü. NHN.

3.4 Immissionen

Das Plangebiet liegt innerhalb des überplanten bzw. teilweise bebauten Ortsgebiets am südlichen Ortsrand von Berkheim. Es handelt sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung um ein Allgemeines Wohngebiet mit den hier zulässigen Orientierungswerten.

Im Osten grenzt die Landesstraße 260 an, daran anschließend nach Norden versetzt auf der östlichen Straßenseite die kommunalen Sportanlagen. Der Abstand zwischen Straßenraum L 260 und dem nächstgelegenen Baufenster beträgt > 41 m. Der Abstand zum kommunalen Sportplatz beträgt > 50 m; zum Sportheim und dessen Stellplätzen > 140 m.

In der Satzung ist vorgegeben, dass beim nordöstlichen Baufenster zur L260 hin (nach Osten) keine Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen, etc.) gebaut werden dürfen. Zur Lage von Schlafräumen und Kinderzimmern sind ebenfalls Vorgaben gemacht worden. Hiermit werden die Anforderungen gem. Lärmschutz berücksichtigt. Abweichungen sind möglich, sofern durch andere bauliche Maßnahmen die Beurteilungspegel nachweislich eingehalten werden können.

Das Baugebiet

Generell muss die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) berücksichtigt werden.

Landwirtschaftliche Nutzung

Stallungen einer ehemaligen Hofstelle an der St.-Willebold-Straße 52 liegen mit rund 70 Meter Abstand zum nächstgelegenen Punkt der Wohnnutzung des Bebauungsplans „Haldenäcker“. Es handelt sich um einen nachwievor aktiven Betrieb mit 9 Rindern. Das Stallgebäude liegt südlich des Wohnhauses. Das Gebäude nördlich des Wohnhauses wird als Maschinenschuppen genutzt. Die Aufstallung würde sich für 20 Tiere eignen.

Im Bestand liegen bereits Wohnnutzungen näher an der Hofstelle als das geplante Baugebiet.

Geruchsemissionen werden bei Bedarf gutachterlich zu prüfen sein.

Temporäre Beeinträchtigungen (Gerüche/Lärm/Staub) aus landwirtschaftlichen Nutzungen der angrenzenden Flurstücke im Süden des Plangebietes sind von den späteren Nutzern im Mischgebiet (Bewohner/Arbeiter) als ortsüblich zu bewerten und zu tolerieren.

3.5 Baugrund

Eine Analyse des Baugrunds für den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans in Form eines geotechnischen Gutachtens liegt nicht vor.

Der geologische Untergrund des Planungsraumes wird nach Angaben der geologischen Karte 1:50.000 des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) aus Parabraunerde und Braunerde-Parabraunerde, beide verbreitet pseudovergleyt, stellenweise Parabraunerde-Rigosol aufgebaut. Darunter verlaufen würmeiszeitliche Schwemmsedimente überwiegend aus Material der Oberen Süßwassermolasse.

Geomorphologisch liegt Berkheim relativ zentral in der Mitte der an dieser Stelle ca. 10 km breiten Illertalebene. Die Iller fließt etwa 3 km östlich des Untersuchungsgebietes in nördliche Richtung.

Im Zuge der Bebauung und Erschließung im Norden (BP Schulstraße) wurden Baugrundgutachten erstellt. Sowohl Bebauung als auch Versickerung ist in diesen Bereichen problemlos möglich. Insofern ist davon auszugehen, dass auch im Geltungsbereich von ähnlichem Baugrund auszugehen ist. Im Zuge der Erschließungsplanung ist eine Baugrunduntersuchung durchzuführen.

3.6 Erschließung

Im Bereich des Bebauungsplans „Haldenäcker“ wird die bestehende Straßenführung der Straße Südblick von Nord erweitert. Die St.-Willebold-Straße wurde im Zuge des Bebauungsplans „Schulstraße“ auf die östliche Seite des neu entstandenen Schulparkplatzes verlegt. Die Erschließung des Baugebiets „Schulstraße“ erfolgte über den Bau einer Stichstraße mit Wendehammer. An dieser bereits hergestellten Stichstraße wird das Baugebiet „Haldenäcker“ angeschlossen und über einen weiteren Anschluss an die nach Süden verlaufende St.-Willebold-Straße erschlossen. Somit kann die Siedlungsentwicklung südlich an das Mischgebiet angeschlossen werden.

Das Baugebiet

Die Zu- und Abfahrt kann also nach Westen und Norden erfolgen, die Grundstücke im Plangebiet werden direkt an die Erschließungsstraße angebunden.

In Verlängerung der Erschließungsstraße soll durch die geplante Errichtung eines öffentlichen Weges (nach Osten) eine Verbindung zum überörtlichen Geh- und Radwegenetz entlang der L260 geschaffen werden.

3.7 Altlasten

Altlastenflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt bzw. ausgewiesen.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass grundsätzlich schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen ist. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

3.8 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets Illertal Zone III (WSG-Nr. 426000000096).

3.9 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bau- und Bodendenkmäler verzeichnet. In der Satzung wird unter Ziffer 3 „Hinweise“ auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern hingewiesen.

3.10 Leitungstrassen

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen bestehende Leitungstrassen der Wasserversorgung und der Energieversorgung, die im Zuge der Bebauung/Bepflanzung entsprechend zu berücksichtigen sind. Die Flächen sind Gemeindebesitz.

6 Städtebauliches Konzept

Im Zuge des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um am südlichen Ortsrand von Berkheim ein Angebot für die Schaffung von Wohnraum mit den städtebaulichen Erfordernissen einer bedarfsgerechten Erschließung und einer ausgewogenen Ortsrandsituation in Einklang zu bringen.

Mit der gegenständlichen Bauleitplanung wird der südliche Siedlungskörperrand Berkheims erweitert. Dabei wird aufgrund der gut einsehbaren Ortsrandlage aus Richtung Illerbachan ein besonderes Augenmerk auf die Eingrünung des Plangebiets gelegt, um den künftigen Ortsrand hochwertig zu gestalten und zu fassen. Nach Osten entsteht eine Retentionsfläche, die extensiv begrünt wird, auf der eine Streuobstwiese für die Bewohner des Quartiers einen zusammenhängenden, grünen Erholungsraum bietet und eine dichte Gehölzachse schließt das Gelände nach Osten zur L260 visuell ab.

Wegen der Einsehbarkeit des Plangebiets wird über die örtlichen Bauvorschriften Wert auf ein ruhiges und homogenes Ortsbild gelegt.

Von Südost nach Nordwest entwickelt sich das Gebiet in der Höhenentwicklung mit der Topographie und „wächst“ so gestalterisch an das bestehende Baugebiet im Norden heran. Am Ortsrand selbst, in vorderster Reihe, sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldach und festgelegter Firstrichtung zulässig. Auch diese „wachsen“ von östlicher in westliche Richtung. Im westlichen Bereich stehen zwei Satteldach-Mehrgeschosswohnungsbauten in vorderster Reihe. Diese wirken als Vermittler zwischen den kleineren Kubaturen am Ortsrand und den größeren Flachdach-Mehrgeschosswohnungsbauten in der Mitte des Quartiers. Letztere leiten sich in der Dimensionierung und Dachform (Flachdach) aus dem bestehenden Baugebiet „Schulstraße“ (nördlich) ab, sodass sich das neue Quartier gut an das bestehende anfügt. Die Mehrgeschosswohnungsbauten bilden in zweiter und dritter Reihe (vom Ortsrand gesehen) einen dichten, zentral gelegenen Quartierskörper, der zeitgemäß eine hohe Wohndichte mit sich bringt und die Themen einer städtebaulichen Mustersiedlung (auch hinsichtlich Schwammstadt etc.) abbildet. Der ruhende Verkehr soll maßgeblich über die Tiefgarage aufgefangen werden. Oberirdisch sind vereinzelt Stellplätze vorgesehen.

Besonders hervorzuheben ist das Thema „Schwammstadt“, das im Baugebiet berücksichtigt werden soll. Auf städtebaulicher Ebene sind dies in erster Linie versickerungsfähige Flächen (Stellplätze, Gehwege, Aufenthaltsbereiche, Grünflächen, Abstandsgrün etc.), Dachbegrünungen (mit Rückhaltestrukturen für Wasser) sowie Baumpflanzungen (Schatten, Wasserspeicher, Verdunstungskühle).

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.

Festsetzungskonzept

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 und 0,35 festgesetzt und liegt somit teils unterhalb des Bereichs 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. Nachdem sich das Gebiet am südlichen Ortsrand befindet, wird eine einheitliche GRZ von 0,4 als zu dicht beurteilt, diese wird deshalb für den Ortsrandbereich auf 0,35 festgelegt.

Bei der Ermittlung des Überbauungs-/ Versiegelungsgrades des Baugrundstücks können Stellplätze in wasserdurchlässigem Belag unberücksichtigt bleiben, da hierdurch der Versiegelungsgrad auf dem Baugrundstück gemindert wird.

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, ROK

Durch die Festsetzung der Mindest- und Höchstgrenze der zulässigen Vollgeschosse soll sichergestellt werden, dass ein homogenes Quartier entsteht. Dies wird auch durch die Festsetzung von minimalen und maximalen Wandhöhen gewährleistet. Insbesondere im zentralen Bereich sind daher ausschließlich Flachdächer zulässig, um eine einheitliche Dachlandschaft zu erreichen, sich dem nördlichen Baugebiet anzugleichen und dem Ortsbild eine Lesbarkeit zu geben.

Die maximal zulässige Wandhöhe kann zudem um weitere 3,00 m erhöht werden, wenn das dritte Vollgeschoss als Terrassengeschoss ausgebildet wird (Terrassengeschosse definieren sich dadurch, dass die Geschossfläche des obersten Geschosses maximal 2/3 der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses besitzen und die Außenkanten des obersten Geschosses allseitig mindestens 1,5

Festsetzungskonzept

m von den Außenkanten des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sind). Diese Möglichkeit erreicht nicht nur eine optimierte Ausnutzung des Baulands, sondern ermöglicht für Bauherren auch die Realisierung von modernen Baukörpern. Das Terrassengeschoß soll eine hohe Nutzungsdichte ermöglichen und zugleich verhindern, dass der Baukörper insbesondere von den angrenzenden innerörtlichen Straßenräumen (BP Schulstraße, St. Willebold-Straße) aus zu massiv wirkt.

Im südlichen Bereich (Ortsrand nach Süden) werden bewusst kleine Baugrundstücke ausgewiesen, in welchen kleinere Gebäude (was die Höhenentwicklung angeht) zulässig sind. Hierdurch will die Gemeinde bewusst einen Rahmen für diejenigen (Familien) schaffen, welche ein reduziertes Maß an Wohnraum anstreben. Die Proportion von Gebäude zur Garten-/Grünfläche soll harmonisch, aufgelockert und dorftypisch sein. Diese kleineren Grundstücke und niedrigeren Gebäude sind am Ortsrand angesiedelt, sodass auch nach außen hin ein harmonischer Siedlungsrand entsteht.

Im Südwesten sind Baufenster für ein bis zwei größere Satteldach-Kubaturen vorgesehen. Diese wirken als städtebauliche Vermittler zwischen den Flachdachgebäuden, die sich aus der „Schulstraße“ ableiten und der kleinteiligen Gestaltsprache am südlichen Ortsrand.

Darüber hinaus soll der Tatsache Rechnung getragen werden, dass dieser Bereich langfristig den Ortsrand Berkheims nach Süden bilden wird. Durch diese Festsetzungen soll also auch eine verträgliche Höhenentwicklung gewährleistet werden, um die geplanten Gebäude stimmig in den umliegenden Kontext zu integrieren.

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.

Durch die Festsetzung einer ROK 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 Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes darf max. 0,30m über der Straße liegen.

Maximal zulässige Wohneinheiten (WE)

Im Zuge der künftigen Entwicklung des südlichen Ortsrands soll über die Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl von zwei Wohneinheiten für den südöstlichen Bereich des Plangebiets sichergestellt werden, dass hier kleinere Kubaturen im Sinne des Ortsrandbildes entstehen.

7.3 Baugrenzen und Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise. In den ausgewiesenen Flächen soll eine dem heutigen Flächenbedarf und Raumspruch von Wohngebäuden angepasste Bauweise

Festsetzungskonzept

ermöglicht werden. Zusätzlich sind im Bebauungsplangebiet bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand gem. § 5 LBO zu errichten.

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. Hierfür sind Tiefgaragen vorgesehen.

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 zulässig, um das Erscheinungsbild des Ortsrandes nicht zu beeinträchtigen und keine ökologischen Barrieren zu schaffen.

Die zulässigen Baukörper orientieren sich damit an der umgebenden Bebauung.

7.4 Grünordnung

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

Das grünordnerische Konzept berücksichtigt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Aufbau eines Gliederungsgrüns entlang der öffentlichen Erschließung im Bereich der Schulstraße sowie der südlichen Erschließungsstraße mit Wendehammer
- Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebietes durch Pflanzbindungen auf privaten Grundstücken sowie innerhalb der südlichen öffentlichen Grünflächen,
- Extensive Begrünung von Flachdächern auf Hauptgebäuden
- Schaffung einer „grünen“ Raumkante entlang der südlichen Ortseinfahrt (auch im Zuge einer potenziell späteren Erweiterung)
- Verwendung ausschließlich autochthoner Pflanzware und gebietsheimischen Saatguts (ein Zertifikat ist nachzuweisen)
- Vermeidung unnötiger Versiegelung

Das Grünkonzept für die „Haldenäcker“ fußt auf dem Leitgedanken, das Thema „Schwammstadt“ konkret zu adressieren. Dies bedeutet einen multifunktionalen Ansatz der Grünflächen in die

Festsetzungskonzept

Realisierung zu bringen. Das Zusammenspiel verschiedener Maßnahmen macht ein wassersensibles und klimaadaptives Quartier erfolgreich:

- Wasserdurchlässige Beläge speichern und versickern Wasser
- Dachbegrünung und Fassadenbegrünung halten Regenwasser zurück (speichern es und geben es reguliert ab) und isolieren die Gebäude dazu
- Regenwassermanagement: zurückgehaltenes / gespeichertes Regenwasser bewässert Grünflächen
- Retentions- und Versickerungsflächen: Speichern, Versickern und schrittweises Ableiten von Wasser, dadurch entsteht ein Kühlungseffekt (Vaporisation / Transpiration im Quartier)
- Kanalisation wird bei Starkregen entlastet -> Gefahr von Überschwemmungen reduziert

Retentionsgrün als Grundkonzept

Die Grünflächen in den „Haldenäckern“ sollen multifunktional ausgestaltet werden und somit dem Thema Wasser vielschichtig begegnen. Abstansflächen, Staudenbeete oder Pflanzinseln sollen muldenartig, beispielsweise als Tiefbeete oder Versickerungsbeete, hergestellt werden. So sammeln sie dezentral Oberflächenwasser, speichern es und entlasten somit auch die Kanalisation. Darüber entsteht über das zurückgehaltene und gespeicherte Wasser ein Kühlungseffekt der dem Heat-Island-Effekt entgegenwirkt. Miteinander verknüpft leiten diese Flächen das Wasser verzögert in die östlich liegende, extensiv angelegte Retentionsfläche ab.

Diese Retentionsfläche dient mehreren Zwecken: als Sicht- und Lärmschutz zwischen Wohngebiet und der L260, als Sammelfläche für Oberflächenwasser, als naturnahes Erholungsgebiet für die Anwohner.

Die Dachbegrünung hat ebenfalls Anteil beim Thema „Schwammstadt“. Diese muss mindestens 60% der Dachflächen (Flachdächer) betragen. Extensiv ausgeführt, speichert sie Regenwasser, hält dieses zurück und gibt es verzögert in den Freiraum ab.

Eine Streuobstwiese vermittelt als regionaltypisches Kulturelement zwischen dem belebten Wohnquartier und dem extensiven Retentionsraum im Osten. Zur L260 ist die Fläche über eine dichte Bepflanzung mit auf wechselfeuchte Standorte angepasste Gehölze abgrenzt.

Bei der Wahl der Baumarten auf den Platz- und Straßenflächen ist die Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz als Vorlage zu verwenden.

Die Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) unterstützt mit der Straßenbaumliste seit 2011 Kommunen und Planungsbüros bei der Auswahl von Bäumen für Straßen und Plätze. Grundlage für die Bewertung der Bäume und ihrer Eignung sind die Erfahrungen des Arbeitskreises Stadtbäume, die Ergebnisse der vom Arbeitskreis durchgeführten Straßenbaumtests, einschlägige Literaturangaben sowie Hinweise Dritter wie dem Bund deutscher Baumschulen (BdB) e.V.. Das Wissen wird stetig in

Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

der Webanwendung aktualisiert. Die Broschüre "Zukunftsbäume für die Stadt" fußt ebenfalls auf der GALK-Straßenbaumliste.

Der Bebauungsplan sieht eine Durchgrünung der Bauparzellen mit einheimischen Obstbaumpflanzungen (Pflanzliste gem. Ziff. 3.2) vor. Die genaue Lage der Anpflanzung auf dem Grundstück ist variabel.

Die Eingrünung des Plangebietes (Süden) erfolgt über eine Ortsrandeingrünung (im Mittel 4 m Breite) die von der Gemeinde hergestellt wird. Sie ist mit heimischen Obstbäumen zu bepflanzen. Durch eine lockere Bepflanzung mit standortgerechten Obstbäumen auf mindestens 25 % der Fläche soll ein durchgängiger, naturnaher Ortsrand entwickelt werden.

Grundsätzlich ist die Grünordnung hinsichtlich Ihrer Umsetzung und Funktionserfüllung nach 5 bis 10 Jahren zu überprüfen und ggf. nachzugestalten.

8 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

8.1 Gebäude und Nebenanlagen

Die Entwicklung des neuen Quartiers im Anschluss an das Baugebiet „Schulstraße“ soll in gleichwertiger Ausführung mit kubischen Baukörpern erfolgen. Diese laufen dann am Ortsrand in kleineren Gebäuden aus. Im Geltungsbereich sind demnach nur flache oder bis 32° geneigte Dächer zulässig (Satteldach). Der Bereich, der an die Schulstraße anschließt greift die Flachdachformen auf, im Süden sind bewusst ausschließlich Satteldächer zulässig, um den Ortsrand zu qualifizieren.

Mit der Einschränkung der Dachformen und Dachneigungen von 0° bis max. 32° wird in den örtlichen Bauvorschriften ausreichender Spielraum Wohngebäude eingeräumt. Aus ökologischen Gründen ist bei Flachdächern auf Hauptgebäuden sowie bei Nebengebäuden und Garagen eine extensive Dachbegrünung umzusetzen. Diese muss mindestens 60% der Dachfläche ausmachen. Durch die Festsetzungen ist davon auszugehen, dass mindestens 1280 m² begrünt werden.

Da das Baugebiet am Ortseingang situiert und vom Straßenraum aus besonders wahrnehmbar ist, sollen negative Beeinträchtigungen bestmöglich vermieden werden. Insbesondere störende technische Aufbauten und überdimensionierte Werbeanlagen sind daher zu vermeiden. Aus diesem Grund werden Einschränkungen bei Werbepylonen getroffen. Durch die Gestaltungsfestsetzungen sollen unerwünschte und aufdringliche Bauteile, Baustoffe und Farben am Baukörper und auf dem Dach (Dachlandschaft) vermieden werden.

8.2 Sonstige örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen

Festsetzungen zu Einfriedungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie städtebaulich wirksam werden. Zum öffentlichen Straßenraum hin sind nur senkrechte Holzlatten-zäune mit einer maximalen

Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Höhe von 1,20 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.

Vorgärten

Schotter- bzw. Steingärten (definiert als Flächen, die überwiegend aus Natur- oder Kunststeinen bestehen) haben eine geringe ökologische Wirksamkeit und sind in Berkheim 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 Mikroklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern Hitze und strahlen sie mit negativen Auswirkungen auf das Klima in Siedlungen 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.

Niederschlagswasserbeseitigung

Angestrebtes Ziel ist es, das anfallende Oberflächenwasser flächenhaft innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern bzw. in hierfür zu errichtenden Zisternen zu sammeln. Hierfür sind neben den öffentlichen Straßenbegleitflächen auch die ausgewiesenen privaten Grünflächen vorgesehen. Auf den Privatgrundstücken ist das Niederschlagswasser dezentral auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, sofern eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist. Eine flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone ist grundsätzlich zu bevorzugen. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Bereiche ist dabei unzulässig.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den gemeindlichen Regenwasserkanal ist über Notüberläufe der Zisternen zulässig. Die Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser ist genehmigungsfrei, soweit die Anforderungen einer Rechtsverordnung nach § 55 Abs. 2 WHG eingehalten werden. Bei Verwendung von Zisternenwasser als Brauchwasser im Gebäude ist das Satzungsrecht der Gemeinde zu beachten.

Die Beurteilung und Bemessung der Versickerungseinrichtungen erfolgt grundsätzlich nach den Regelungen des DWA Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen“ zum Umgang mit Regenwasser“ sowie des DWA Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“. Weiterhin sind bei der Planung die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.

Geländemodellierungen

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. Angleichungen des Geländes an das Niveau der Nachbargrundstücke sind zulässig. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass das Erscheinungsbild des Quartiers nicht von Stützmauern und/oder Böschungen beeinträchtigt bzw. dominiert wird.

Stellplätze

Je Wohneinheit sollen 1,5 Stellplätze errichtet werden. Diese sind sowohl auf dem Grundstück selbst zu erbringen, können jedoch auch außerhalb auf gemeindlichen Flächen, die unmittelbar im Umfeld liegen, kompensiert werden. Die Reduzierung von üblicherweise zwei Stellplätzen je Wohneinheit auf lediglich 1,5 leitet sich aus dem Städtebaulichen Konzept ab, wonach diese „Mustersiedlung“ zukunftsorientiert entwickelt werden soll. Nebst Versiegelungsarmer Planung ist hierbei auch das Thema „Autofreies Quartier“ im Fokus. Aufgrund der ländlichen Lage, ist es abwegig, Autos gänzlich aus dem Quartier zu verbannen. Jedoch soll der Ruhende Verkehr maßgeblich über Tiefgaragen abgefangen werden. Damit die Entwicklungskosten nicht in die Höhe schnellen aber auch die versickerungsfähige Bodenzone gewahrt wird, soll die Anzahl der Stellplätze reduziert werden. Entsprechend der generellen Diskussion um alternative Verkehrsmittel sowie dem Wunsch nach einer Reduktion der privaten Autos gibt die zugrundliegende Planung hier Impulse für die Zukunft. Der Vorhabensträger plant ein Angebot für Carsharing zur Verfügung zu stellen, welches über eine Städtebaulichen Vertrag geregelt werden soll.

Hiermit wird einem modernen Charakter des Wohngebiets entsprochen, in Zukunft verstärkt auf alternative Verkehrsmittel zu bauen sowie dem Freiraum des Gebiets vorrangig die Nutzung für die Anwohner zu priorisieren.

Begrünungspflicht

Es wird geregelt, dass entsprechend der landesrechtlichen Vorgaben nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, zu begrünen sind. Die extensive Begrünung von Flachdächern auf Haupt- und Nebengebäude rundet die grünordnerischen Maßnahmen ab.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch den örtlichen Versorger. Zur Versorgung wird das Niederspannungskabelnetz erweitert. Die Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen.

Abwasserentsorgung:

Gemäß den Grundsätzen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird das geplanten Baugebiet im Trennsystem entwässert.

Naturschutzfachliche Belange

Das Schmutzwasser entwässert in die bestehende Ortskanalisation. Die Abwässer werden der zentralen Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Illertal zugeführt. Die erforderlichen Rahmenbedingungen der Abwasserentsorgung sind somit gegeben, weitere Berechnungen, Detaillierungen werden im Rahmen der weiteren Genehmigungen gemeinsam mit dem Abwasserverband erfolgen. Im Zuge der Entwässerungsplanung und der Erschließung des Plangebietes wird der Nachweis geführt, dass die Abwasserentsorgung ordnungsgemäß entsprechend dem Stand der Technik erfolgt.

9 Naturschutzfachliche Belange

Es wird auf die Schutzgutanalyse des beiliegenden Umweltbericht des Büros Lars consult verwiesen.

9.1 Artenschutz

Um potentielle artenschutzrechtliche Konflikte frühzeitig zu erkennen, wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für das Eingriffsvorhaben auf Grundlage der Datenerhebungen verfasst und dementsprechend Kartierungen von LARS consult (2020) durchgeführt. Ziel der vorliegenden Relevanzprüfung ist die frühzeitige Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gemäß BNatSchG Abschnitt 3 (§§ 44 und 45) und die frühzeitige Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Der damalige Geltungsbereich schloss weitere Flächen und damit potenzielle Betroffenheiten weiterer Artgruppen ein, weshalb zu diesem Zeitpunkt mit der unteren Naturschutzbehörde tiefergehende Untersuchungen mehrerer Artgruppen abgestimmt wurden. Da sich der Geltungsbereich inzwischen allein auf eine Ackerfläche beschränkt, können lediglich potenziell vorkommende Brutreviere von Vögeln beeinträchtigt werden, weshalb nur für diese Artgruppe Erfassungen stattfanden. Auf Grundlage der Ergebnisse der Kartierungen erfolgt die artenschutzrechtliche Bewertung bezüglich der Auswirkungen der Eingriffe, die durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens eintreten. Für Fledermäuse können unter Berücksichtigung einer geeigneten Vermeidungsmaßnahme Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Für die weiteren Artgruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (weitere Säugetiere, Amphibien, Reptilien, Fische, Weichtiere, Insekten, Pflanzen) liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine geeigneten Lebensräume vor. Eine Betroffenheit dieser Artgruppen kann ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Die Ackerfläche des Geltungsbereiches besitzt eine geringe Wertigkeit als Nahrungshabitat für Fledermäuse und stellt daher keine essenzielle Lebensraumfunktion für die Artgruppe dar. Potenziell kann die östlich entlang der L 260 verlaufende Baumreihe als Jagdhabitat bzw. als Leitstruktur genutzt werden. Es findet kein unmittelbarer Eingriff in die Struktur statt. Um jedoch eine Störung dort fliegender Fledermäuse zu vermeiden, ist im Zuge der Bauarbeiten auf eine direkte Beleuchtung der Gehölze zu verzichten. Der Bebauungsplan sieht im Anschluss eine Eingrünung zur Straße hin vor, weshalb durch die Wohnbebauung keine Beeinträchtigung für Fledermäuse, wenn nicht sogar eine Aufwertung des potentiellen Jagdhabitats, zu erwarten ist. Im Zuge des Beleuchtungskonzeptes des Wohngebietes sind entsprechend fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

Naturschutzfachliche Belange

Vögel

Der Geltungsbereich wurde 2020 im Rahmen von vier Begehungen im April und Mai (17.04., 25.04., 05.05., 13.05.2020) auf Brutvögel untersucht. Dabei wurden 13 Vogelarten innerhalb und im Umkreis des Geltungsbereiches erfasst. Das westlich angrenzende Wohngebiet bietet Haus- und Feldsperling, dem Hausrotschwanz sowie der Amsel geeignete Nistmöglichkeiten. Die östlich des Geltungsbereiches verlaufenden Straßenbegleitgehölze wurden von Buch- und Grünfink, Mönchsgrasmücke und Stieglitz genutzt. Auf der Ackerfläche des Geltungsbereiches wurden einmalig Rauchschnalben sowie mehrere Stare auf Nahrungssuche festgestellt. Auf den südlich gelegenen Ackerflächen konnten zudem ein jagender Mäusebussard, ein Rotmilan und nahrungssuchende Rabenkrähen beobachtet werden. Offenlandbrütende Arten wurden nicht nachgewiesen.

Weitere Artgruppen

Für die weiteren Artgruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Amphibien, Reptilien, Fische, Weichtiere, Pflanzen) sowie der Abfrage des Zielartenkonzeptes (Biber, Nachtkerzenschwärmer) liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine geeigneten Lebensräume vor. Eine Betroffenheit dieser Artgruppen kann ausgeschlossen werden.

Als intensiv landwirtschaftlich genutzter Acker ist der Geltungsbereich für Vögel auch keine essenzielle Nahrungsfläche. Im weiteren Umfeld ist ausreichend weiteres Ackerland vergleichbarer Qualität vorhanden.

In die Habitats der vorhandenen Gebäude- und Gehölzbrüter im angrenzenden Wohngebiet und die Straßenbegleitgehölze wird nicht eingegriffen. Beeinträchtigungen von Lebensstätten können daher ausgeschlossen werden. Um jedoch Störungen, die eine Aufgabe der Brut und damit eine Tötung von Jungtieren auslösen können, zu vermeiden, sind die Baufeldfreimachung und folgenden Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit zu beginnen und sukzessive fortzusetzen.

Offenlandbrüter wie Feldlerche oder Schafstelze wurden im Zuge der Begehungen nicht festgestellt. Gemäß der Veröffentlichung des bay. LfU zu „CEF-Maßnahmen für die Feldlerche“ wird bei der Feldlerche ein Mindestabstand zu Einzelbäumen und Feldhecken von 50 m, zu Baumreihen von 120 m und zu geschlossenen Gehölzkulissen (in diesem Fall Wohnbebauung) von 160 m angenommen. Aufgrund der bestehenden vertikalen Kulissen von drei Seiten (Bebauung von Westen und Norden sowie Baumreihe im Osten) handelt es sich beim Geltungsbereich und auch beim südlich angrenzenden Ackerland auch jetzt schon um keinen geeigneten Lebensraum für Offenlandbrüter, für den somit eine Beeinträchtigung auch im Umfeld ausgeschlossen werden kann.

Weitere Artgruppen

Für die weiteren Artgruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Amphibien, Reptilien, Fische, Weichtiere, Pflanzen) sowie der Abfrage des Zielartenkonzeptes (Biber, Nachtkerzenschwärmer) liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine geeigneten Lebensräume vor. Eine Betroffenheit dieser Artgruppen kann ausgeschlossen werden.

Vorbelastung

Naturschutzfachliche Belange

Vorbelastungen bestehen durch die landwirtschaftliche Nutzung des Geltungsbereichs sowie die nördlich und westlich angrenzende Wohnbebauung. Hinzu kommen Vorbelastungen durch die entlang des Plangebiets verlaufende L260. Hier kommt es regelmäßig zu Belastungen durch visuelle Beunruhigung, Licht-, Lärm-, Schadstoff- und Stickstoffemissionen.

Bewertung

Beim Projektgebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche mit unmittelbar angrenzender Bebauung. Durch ebendiese angrenzende Bebauung existieren auch bereits die damit verbundenen Belastungen in Form von Lärm, Licht und Beunruhigungen bzw. visuelle Störungen. Die Bedeutung des Geltungsbereiches für das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ kann als gering eingestuft werden.

9.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung [und der Ausgleich] 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
Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit	Überbauung, Kullissenwirkung, Schadstoffemissionen, Lärm	<ul style="list-style-type: none"> - Eingrünung des Projektgebiets um Beeinträchtigungen der Blickbeziehungen zu minimieren - Hinsichtlich des Immissionsschutzes für die im Geltungsbereich vorgesehenen Wohnnutzungen wird auf das entsprechende Kapitel in der Begründung bzw. das hierzu erarbeitete Fachgutachten (em plan) zum Bebauungsplan verwiesen. <p>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.</p>
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Versiegelung / Überbauung / Beeinträchtigung von Lebensräumen / Habitaten	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung von für Tier- und Pflanzenarten wertvollen Strukturen im Rahmen der festgesetzten Ein- / Durchgrünungen - Erhalt der ökologischen Durchgängigkeit (v. a. Kleinsäuger) durch Festsetzung von für Kleintieren durchgängigen Einfriedungen

Naturschutzfachliche Belange

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		<ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). - Die direkte Beleuchtung der als Jagdhabitat für Fledermäuse potenziell geeigneten Straßenbegleitgehölze ist bei nächtlichen Bauarbeiten zu vermeiden. Im Zuge des Beleuchtungskonzeptes des Wohngebietes sind entsprechend fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. - Werden Vögel während der Brut- und Aufzuchtphase gestört, kann es zur Aufgabe der Brut und damit zur Tötung von Jungtieren kommen. Um dies zu vermeiden, sind die Baufeldfreimachung und anschließenden Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit zu beginnen und sukzessive fortzuführen.
Fläche und Boden	Abtrag und Boden- bzw. Flächenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der Flächenversiegelung, Begrenzung der Versiegelung auf den Grundstücken mit einer zulässigen GRZ von 0,35 bzw. 0,4 - Reduzierung der Vollversiegelung durch Festsetzung von Teilversiegelung bei Zufahrten, Stellplätzen und befestigten Außenbereichen - Reduzierung des Bodenab- bzw. -auftrages auf das notwendige Mindestmaß - Sachgerechter Umgang mit anfallendem Boden (Trennen von Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Oberbodens) - Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden. - Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.

Naturschutzfachliche Belange

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		<ul style="list-style-type: none"> - Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen - Das „Merkblatt für den Bauherrn – Bodenschutz bei Bauarbeiten“ ist zu berücksichtigen. - Besondere Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes nach § 1 BBodSchG durch die Körperschaften (§ 2 Abs. 1 LBodSchAG)
Wasser	Überbauung, Schadstoff-eintrag	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Versickerung des abgeführten Oberflächenwassers im nordöstlich liegenden, naturnah gestalteten Versickerungsbecken - Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist Quell- bzw. wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v. a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Insbesondere in den dem Hang zugeneigten westlichen Grundstücksbereichen sind von den Bauherren im Rahmen der Bebauung 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 tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (vgl. § 37 WHG).
Klima und Luft	Überbauung, Schadstoffemission	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen; z.B. keine vollversiegelten Parkplätze, Zuwege etc.
Landschaft	Fernwirkung, Beeinträchtigung bestehender bzw. Neuschaffung negativer Blickbeziehungen	<ul style="list-style-type: none"> - Einbindung des geplanten Wohngebiets in die Landschaft durch funktional wirksame Eingrünungsmaßnahmen im Süden des Projektgebietes aber auch zu dessen inneren Durchgrünung
kulturelles Erbe und Sachgüter	Beeinträchtigung der kulturhistorischen Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> - Unverzögliche Meldung von Funden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) an das Landesamt für Denkmalpflege beim

Naturschutzfachliche Belange

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) oder an die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde. - Einräumung der Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation (Art 8 ff DSchG).

9.3 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)“.

§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, „wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist“.

9.3.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Grundsätzlich erfolgt die Bilanzierung nach der Bewertungseinstufung bzw. Punktevergabe der Ökoverordnung Baden-Württemberg (Bewertungsschema der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführten Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen - ÖKVO). Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechend der geltenden rechtlichen Voraussetzungen abgearbeitet (u. a. Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, ÖKVO), d. h. der innerhalb des Geltungsbereiches abgeschobene Oberboden wird entsprechend der gängigen Praxis auf geeigneten Flächen wieder aufgebracht (z. T. nach einer Zwischenlagerung).

In den nachfolgenden Tabellen und Abbildungen wird die Bilanzierung der Bestandssituation sowie der Planung innerhalb des Geltungsbereiches dargestellt (jeweils differenziert für Biotoptypen und Boden), alle Zahlen wurden gerundet.

9.3.2 Eingriffsbilanzierung für die Biotoptypen

Bestand

Beim Bestand handelt es sich hauptsächlich um Ackerfläche mit fragmentarischer Unkrautvegetation. Lediglich der westliche Teil, durch welchen die Erschließung des Bebauungsplanes sichergestellt wird ist durch die bestehende Straße bereits vollständig versiegelt.

Tabelle 3: Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Bestand

Nr.	Biotoptyp	Fläche/ Umfang	Einheit	Anzahl	Wert- punkte pro Einheit	Ökopunkte
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	14.403	m ²		4	57.612
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	438	m ²		1	438
Summe Bestand		14.841				58.050

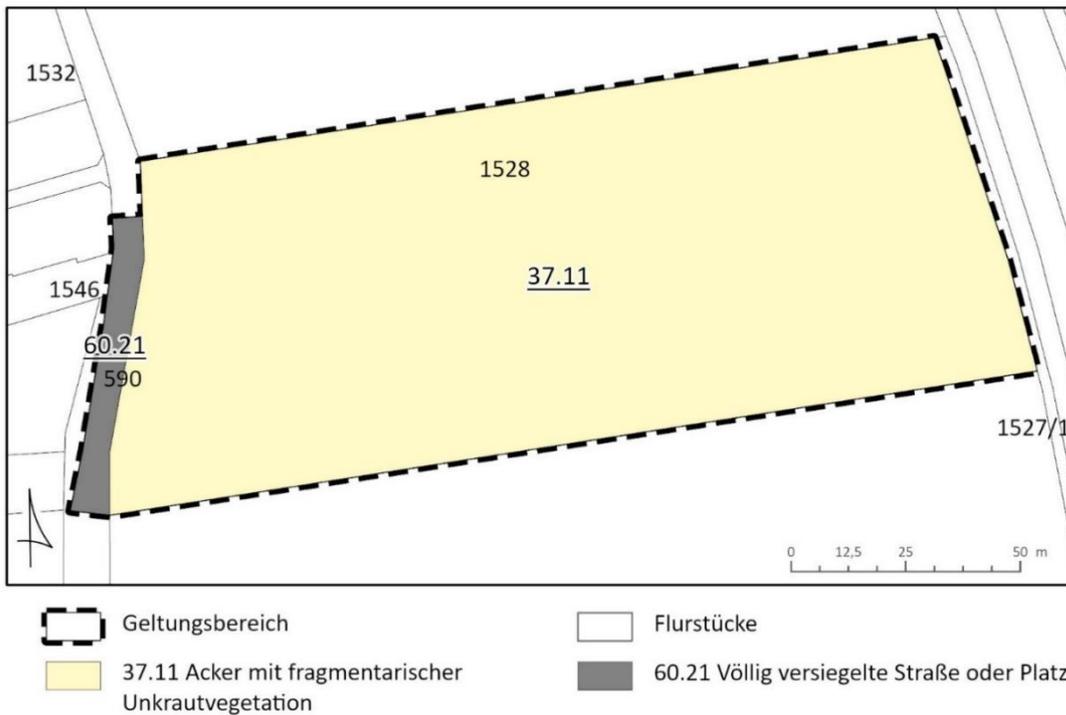
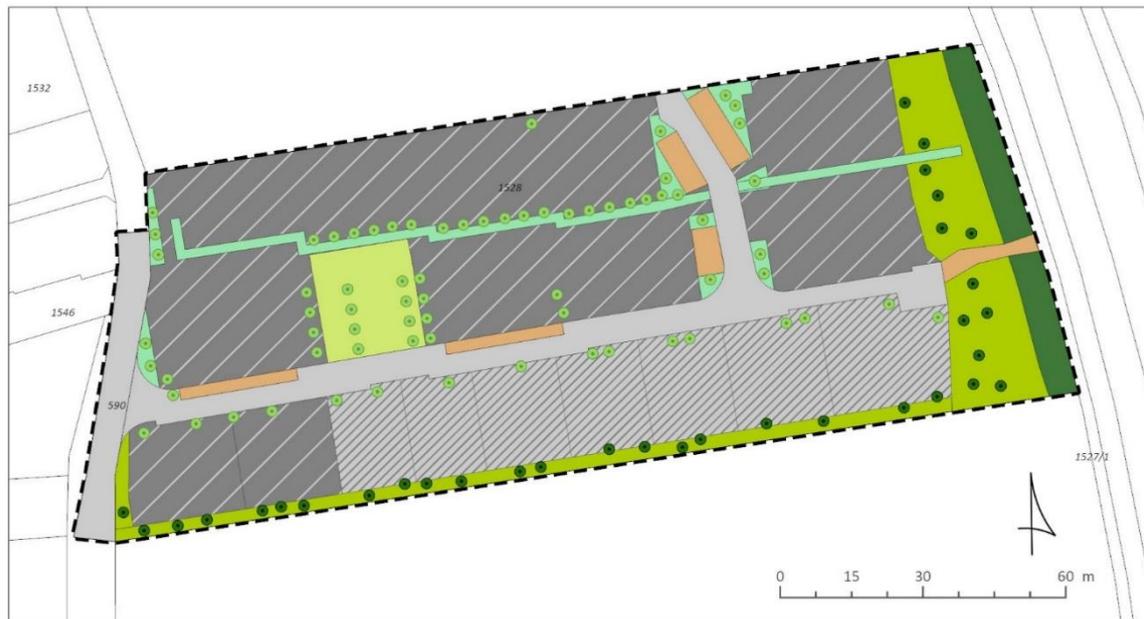


Abbildung 4: Bestandssituation innerhalb des Geltungsbereichs (Biotope)

Naturschutzfachliche Belange
Planung
Tabelle 4: Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Planung

Nr.	Biotoptyp	Fläche/ Umfang	Einheit	Anzahl	Wert- punkte pro Einheit	Öko- punkte
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	1.667	m ²		13	21.671
33.80	Zierrasen	486	m ²		4	1.944
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	475	m ²		14	6.650
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (GRZ 0,35) zzgl. zulässiger Überschreitung gem. § 19 BauNVO (insgesamt 0,525)	1.497	m ²		1	1.497
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (GRZ 0,4) zzgl. zulässiger Überschreitung gem. § 19 BauNVO (insgesamt 0,6)	3.938	m ²		1	3.938
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1.764	m ²		1	1.764
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	408	m ²		2	816
60.50	Kleine Grünfläche	626	m ²		4	2.504
60.60	Garten innerhalb der von Bauwerken bestandenen Fläche	3.980	m ²		6	23.880
Zwischensumme Planung		14.841	m ²			64.664
45.30 a	Einzelbaum auf sehr gering bis geringwertigen Biotoptypen	50	cm	71	8	28.400
45.30 b	Einzelbaum auf mittelwertigen Biotoptypen	50	cm	33	6	9.900
Gesamtsumme Planung						102.964

Naturschutzfachliche Belange



- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Geltungsbereich |  | 60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz |
|  | Flurstücke |  | 60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke |
|  | 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte |  | 60.50 Kleine Grünfläche |
|  | 33.80 Zierrasen |  | 45.30 a Einzelbäume auf sehr gering bis geringwertigen Biototypen |
|  | 41.22 Feldhecke mittlerer Standorte |  | 45.30 b Einzelbäume auf mittelwertigen Biotypen |
|  | 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche GRZ 0,4 zzgl. Zulässiger Überschreitung gem. § 19 BauNVO (insgesamt 0,6) | | |
|  | 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche GRZ 0,35 zzgl. Zulässiger Überschreitung gem. § 19 BauNVO (insgesamt 0,525) | | |

Abbildung 5: Planungssituation innerhalb des Geltungsbereichs (Biotope)

Naturschutzfachliche Belange

Bilanz

Tabelle 5: Bilanz der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches

Bilanz (Bewertung Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches)			
Bestand		58.050	Ökopunkte
- Planung		102.964	Ökopunkte
Überschuss		44.914	Ökopunkte

Die Bilanz der Biotoptypenbewertung zeigt, dass mit der Umsetzung der Planung ein Überschuss von 44.914 Ökopunkten verbunden ist.

9.3.3 Eingriffsbilanzierung für das Schutzgut Boden

Bestand

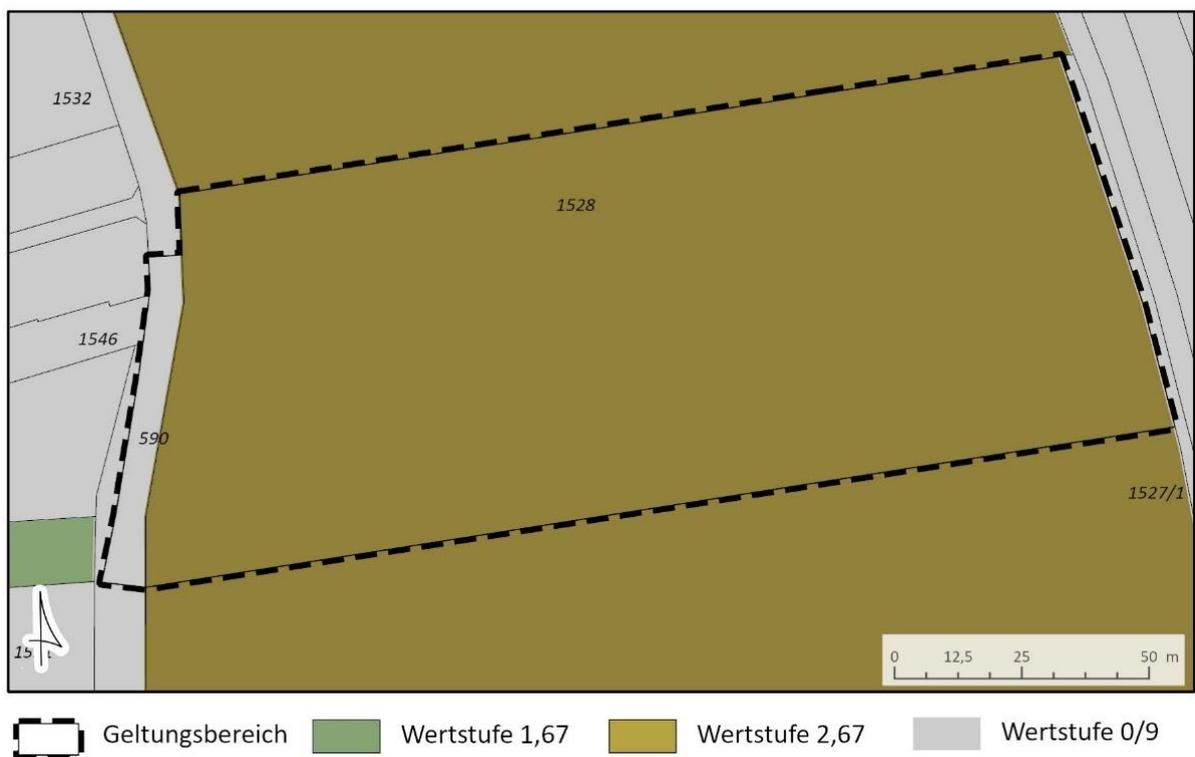


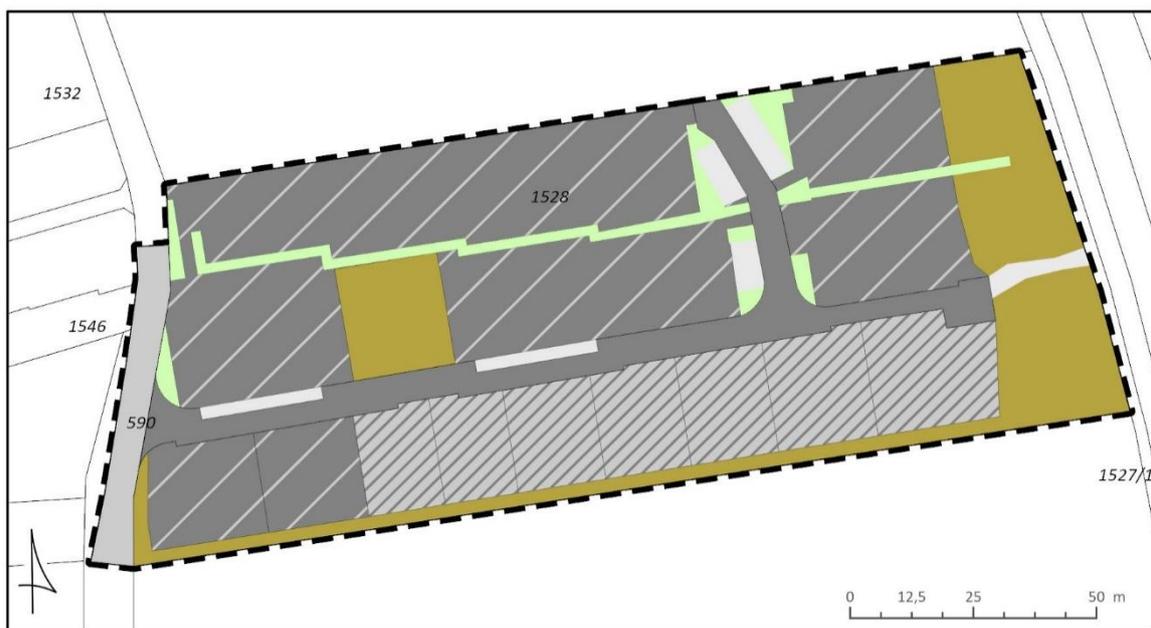
Abbildung 6: Bestandssituation innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)

Naturschutzfachliche Belange

Tabelle 6: Bewertung Boden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - Bestand

	Fläche in m ²	Bewertungs- klasse Boden- funktion	Wertstufe Ge- samtbewertung	Öko- punkte pro m ²	Öko- punkte
Ackerfläche (Eingriffsbereich Fl.-Nr. 1528)	14.397	2 - 3 - 3	2,67	10,66	153.461
Restfläche ohne Bodenbewer- tung/versiegelte Wege & Stra- ßen	444	9 - 9 - 9	0	0	0
Summe	14.841				153.461

Planung



- Geltungsbereich
- Flurstücke
- Wertstufe Gesamtbewertung 0
- Wertstufe Gesamtbewertung 0,3
- Wertstufe Gesamtbewertung 1
- Wertstufe Gesamtbewertung 2,67
- Wertstufe Gesamtbewertung 9
- GRZ 0,35 zzgl. zulässiger Überschreitung gem. § 19 BauNVO (insgesamt 0,525)
- GRZ 0,4 zzgl. zulässiger Überschreitung gem. § 19 BauNVO (insgesamt 0,60)

Abbildung 7: Planungssituation innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)

Naturschutzfachliche Belange
Tabelle 7: Bewertung Boden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - Planung

	Fläche in m ²	Bewertungs- klasse Boden- funktion	Wertstufe Ge- samtbewertung	Öko- punkte pro m ²	Öko- punkte
Versiegelte Fläche Straßen, Wege etc.	1.357	0 - 0 - 0	0	0	0
Versiegelte Fläche (überbau- bare Fläche GZR 0,35 zzgl. zu- lässiger Überschreitung gem. § 19 BauNVO (insgesamt 0,525).	1.497	0 - 0 - 0	0	0	0
Versiegelte Fläche (überbau- bare Fläche GZR 0,4 zzgl. zu- lässiger Überschreitung gem. § 19 BauNVO (insgesamt 0,6).	3.938	0 - 0 - 0		0	0
wassergebundener Decke	408	0 - 1 - 0	0,33	1,33	543
Grünflächen (eingeschränkte Bodenfunktionen)	625	1 - 1 - 1	1	4	2.500
Grünfläche/Garten innerhalb der von Bauwerken bestande- nen Fläche	3.980	2 - 3 - 3	2,67	10,66	42.427
Grünflächen	2.626	2 - 3 - 3	2,67	10,66	27.993
Restfläche ohne Bodenbewer- tung/bereits versiegelte Wege & Straßen	410	9 - 9 - 9	0	0	0
Summe	14.841				73.463

Bilanz
Tabelle 8: Bilanz Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches

Bilanz (Bewertung Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches)		
Bestand	153.461	Ökopunkte
- Planung	73.463	Ökopunkte
Differenz	79.998	Ökopunkte

Die Bilanz der Bodenbewertung zeigt, dass mit Umsetzung der Planung ein Defizit von 79.998 Ökopunkten verbunden ist.

9.3.4 Gesamtbilanz ohne externe Ausgleichsmaßnahmen

Tabelle 9: Gesamtbilanz Ökopunkte

Gesamtbilanz		
Bilanz Biotoptypenbewertung	+ 44.914	Ökopunkte
Bilanz Bodenbewertung	- 79.998	Ökopunkte
Defizit	- 35.084	Ökopunkte

Die Zusammenführung der beiden Teilsysteme Biotopbilanz und Bodenbilanz ergibt einen Gesamtbedarf an Ökopunkten von 35.084 Ökopunkten, der über externe Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen ist.

9.4 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen

Ausgleichsfläche

Flurnummer: 2028 (Gemeinde Berkheim)

Größe: 20.975 m²

Bestand: Intensivgrünland / Feldgehölz und Stadel

Die Ausgleichsfläche befindet sich im Westen von Berkheim, rund 3.000 m westlich des Projektgebietes. Bei der Fläche handelt es sich um Intensivgrünland. Im südöstlichen Teil der Fläche befindet sich ein Feldgehölz, etwas nördlich davon ein Stadel.

Tabelle 10: Bewertung Biotoptypen der potenziellen Ausgleichsfläche – Bestand

Nr.	Biototyp	Fläche/ Umfang	Einheit	Anzahl	Wert- punkte pro Einheit	Ökopunkte
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	15.775	m ²		13	205.075
41.10	Feldgehölz	5.092	m ²		17	86.564
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	107	m ²		1	107
Summe		20.974	m²			291.746

Naturschutzfachliche Belange



- Geltungsbereich
- Ausgleichsfläche
- Flurstücke
- 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte
- 41.10 Feldgehölz
- 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche

Abbildung 8: Bestand der Ausgleichsfläche, Fl.-Nr. 2028, Berkheim

Planung

Tabelle 11: Bewertung Biooptypen der potenziellen Ausgleichsfläche – Planung

Nr.	Biooptyp	Fläche/ Umfang	Einheit	Anzahl	Wert- punkte pro Einheit	Ökopunkte
13.20	Tümpel oder Hüle	149	m ²		26	3.874
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte, artenreiche Ausprägung	13.275	m ²		18	238.950
35.43	Sonstige Hochstaudenflur	2.352	m ²		16	37.632
41.10	Feldgehölz	5.092	m ²		17	86.564
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	107	m ²		1	107
Summe		20.974				367.127

Naturschutzfachliche Belange



- Geltungsbereich
- Ausgleichsfläche
- Flurstücke
- 13.20 Tümpel
- 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte, artenreiche Ausprägung
- 35.43 Sonstige Hochstaudenflur
- 41.10 Feldgehölz
- 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche

Abbildung 9: Planung der Ausgleichsfläche, Fl.-Nr. 2028, Berkheim

Bilanz

Tabelle 12: Bilanz der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches

Bilanz (Bewertung Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches)		
Bestand	291.746	Ökopunkte
- Planung	367.127	Ökopunkte
Überschuss	75.381	Ökopunkte

Vorbehaltlich der Zustimmung durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde können durch die geplanten plangebietsexternen Maßnahmen 75.381 Ökopunkte generiert und so der projektbedingt verursachte Bedarf vollständig ausgeglichen werden. Da für den Ausgleich des gegenständlichen Bebauungsplanes lediglich 35.084 Ökopunkten benötigt werden, wird der Überschuss von 40.297 Ökopunkten dem Ökokonto der Gemeinde Berkheim zugeschrieben.