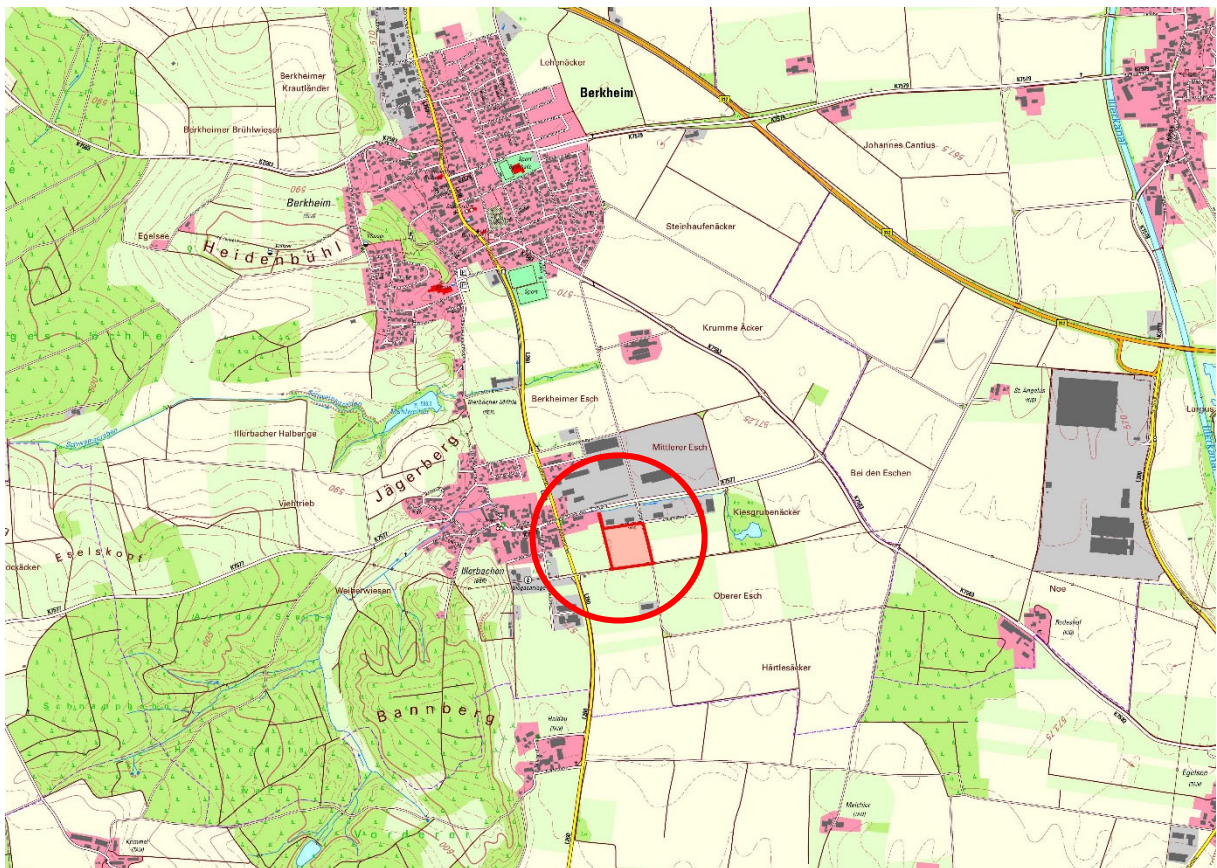


Gemeinde Berkheim

Bebauungsplan mit Grünordnung "Brühlwiesen Süd"

Satzung und Begründung
Vorentwurf | Stand: 18.02.2025

- A. Satzung nach BauGB - Planungsrechtliche Festsetzungen
- B. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften nach LBO
- C. Begründung



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Brühlwiesen Süd"
Satzung und Begründung Vorentwurf | Stand: 18.02.2025

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Berkheim

Coubronplatz 1
84450 Berkheim

Telefon: 08395 94060

Telefax: 08395 9400622

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

Christian Büttner – Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt

Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Memmingen, den 18.02.2025

Christian Büttner
Dipl.-Ing. (FA) Landschaftsarchitekt

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	8
2.3	Bauweise und Baugrenze	8
2.4	Verkehrsflächen	9
2.5	Grünflächen	9
2.6	Sonstige Festsetzungen	10
3	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	13
3.1	Hinweise	13
3.2	Nachrichtliche Übernahmen	13
3.3	Pflanzempfehlung	14
3.4	Sonstige Hinweise	15
B	Satzung über die Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO)	19
1	Präambel	19
2	Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung gemäß § 74 LBO	21
C	Begründung	23
1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	23
2	Übergeordnete Planungen	23
2.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002)	23
2.2	Regionalplan Donau-Iller (RPDI 1987) und Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller (05.12.2023)	28
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	31
3	Plangebiet	33
3.1	Lage, Größe und Topographie	33
3.2	Baugrund	34
3.3	Denkmalschutz	35

3.4	Wasserschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet	35
3.5	Erschließung und ÖPNV	37
3.6	Immissionsschutz	37
3.7	Altlasten	38
3.8	Technische Infrastruktur	38
3.9	Leitungstrassen	39
4	Festsetzungskonzept	39
4.1	Art der baulichen Nutzung	39
4.2	Maß der baulichen Nutzung	40
4.3	Bauweise und Baugrenze	41
4.4	Verkehrsflächen	41
4.5	Grünflächen	42
4.6	Vermeidung- und Minimierungsmaßnahmen	43
4.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	47
4.8	Sonstige Festsetzungen	49
5	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO	49
5.1	Gebäude und Nebenanlagen	49
5.2	Sonstige örtliche Bauvorschriften	49
6	Technische Erschließung und Ver- und Entsorgung	50
7	Flächenkennzahlen	51

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	47
Tabelle 2:	Gesamtbilanz der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	48
Tabelle 3:	Flächenkennzahlen Bebauungsplan	51

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Auszug Raumstrukturkarte (ohne Maßstab)	28
Abbildung 2:	Auszug Raumnutzungskarte (ohne Maßstab)	31
Abbildung 3:	Auszug aus dem rechtsgültigen FNP des GVV Illertal (5. Änderung 2024)	32
Abbildung 4:	Räumliche Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans – Luftbild (ohne Maßstab)	33
Abbildung 5:	Auszug aus der Bodenkarte GeoLa BK50 (Quelle: LGRB), maßstabslos	35
Abbildung 6:	Wasserschutzgebietszonen (Quelle: LUBW), maßstabslos	36
Abbildung 7:	LSG Iller-Rottal, amtlich kartierte Biotopflächen (Quelle: LUBW), maßstabslos	36
Abbildung 8:	Geruchsstunden Umfeld Plangebiets (Quelle: Geruchs-Immissionsprognose TÜV SÜD)	38

A SATZUNG NACH BAUGB

1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat der Gemeinde Berkheim den Bebauungsplan mit Grünordnung „Brühlwiesen Süd“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Brühlwiesen Süd“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil des Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom __.__.____ und umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1843, 1840, 1835 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1842 der Gemarkung Illerbachen (siehe Planzeichnung). Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,88 ha und ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Brühlwiesen Süd“ besteht aus der Satzung vom __.__.____ mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom __.__.____.

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

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 13. Dezember 2005; letzte berücksichtigte Änderung: §§ 6, 21 und 28 geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

Ausfertigungsvermerk

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

Berkheim, den __.__.____

Bürgermeister Walther Puza

In-Kraft-Treten

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

Berkheim, den __.__.____

Bürgermeister Walther Puza



Räumlicher Geltungsbereich

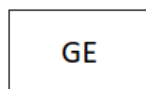
gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung „Brühlwiesen Süd“

(s. Planzeichnung)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

2.1 Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet (GE)

gem. § 8 BauNVO

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen

Folgende Nutzungen, die gemäß § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig sind, werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen:

- Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe

Folgende Nutzungen, die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die auf einen kurzen Aufenthalt der Gäste eingerichtet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten, Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen sowie
- Verkaufs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Werbeanlagen inklusive Werbetafeln als eigenständige Hauptnutzung für gewerbliche Fremdwerbung sind in der gesamten Fläche unzulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

hier: 0,8

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

DH =
max. 12,0 m

Dachhöhe max., hier: 12,0 m

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern; gemessen ab Rohfußbodenoberkante EG (ROK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit dem höchsten Punkt des Gebäudes.

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

2.3 Bauweise und Baugrenze

a

Abweichende Bauweise (a)

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 BauNVO

Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von über 50 m zulässig sind. Bauliche Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand gem. § 5 LBO zu errichten.

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)



Baugrenze

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß (maximale Überschreitung von 10 m²) zulässig mit:

- untergeordneten Bauteilen gemäß § 5 Abs. 6 LBO.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und notwendige, der Versorgung des Plangebietes dienende Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sowie die Errichtung von Stellplätzen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. (s. Planzeichnung)

2.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

(s. Planzeichnung)

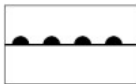


Öffentlich gewidmeter Flurweg

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ausführung in wassergebundener Bauart

(s. Planzeichnung)



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Ein- und Ausfahrten auf die private Grundstücksfläche sind in diesem Bereich nicht zulässig.

(s. Planzeichnung)

2.5 Grünflächen

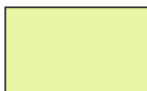


Private Grünfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Ausführung in wasserdurchlässiger Art für Abstandsgrün, Gehölzpflanzungen und Aufenthaltsbereiche.

(s. Planzeichnung)

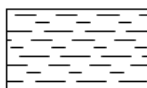


Öffentliche Grünfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Ausführung in wasserdurchlässiger Art als Straßenbegleitgrün

(s. Planzeichnung)



Versickerungsflächen in Grünflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Ausführung in wasserdurchlässiger Art für Straßenbegleitgrün bzw. extensiv bewirtschafteten Randflächen zur Sammlung und Versickerung des Oberflächenwassers.

Herstellung von extensiven Wiesenflächen (autochthone Saatgutmischung aus dem Ursprungsgebiet 17 „Südliches Alpenvorland“ und einem Kräuteranteil von mind. 50 %) idealerweise auf Rotlage (Kiesiges Erdreich, kein Humusauftrag notwendig).

(s. Planzeichnung)



**Pflanzgebot für Laubbaum,
Lage variabel**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Neben heimischen, standortgerechten Obstbaumhochstämmen sind vorrangig Laubgehölze gem. Pflanzliste (s. Ziffer 3) zu verwenden.

Je 750 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist min. 1 Baum II. Ordnung anzupflanzen, Lage variabel.

(s. Planzeichnung)



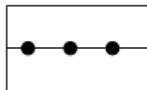
**Pflanzgebot für Strauchgruppe
Lagegenau**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Südlich der Wendeschleife sowie am westlichen Rand des Geltungsbereichs sind punktuell Gehölze/Strauchgruppen zur Ortsrandeingrünung zu pflanzen. Es sind ausschließlich Gehölze aus den Pflanzempfehlungen zu verwenden.

(s. Planzeichnung)

2.6 Sonstige Festsetzungen

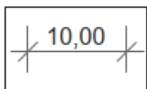


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

§ 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

(s. Planzeichnung)



Bemaßung

(s. Planzeichnung)

Außenbeleuchtungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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 wenn möglich abzuschalten, alternativ ist die Verwendung von Bewegungsmeldern möglich.

Bodenversiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Parkplätze und Stellplätze 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.

Wasserundurchlässige Beläge sind nur ausnahmsweise beim Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (nach § 62 WHG) zulässig. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWSV) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Die Verkehrsflächen und Zufahrten zu Parkplätzen/Stellplätzen sind auch befestigt zulässig.

Grundwasserschutz/Hochwasserschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwässer) sowie Sturzfluten bei Starkregen sind Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher herzustellen.

Tiefgaragenabfahrten, Lichtschächte, Öffnungen, Treppenabgänge und Rückschlagventile sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

**Niederschlags-
wasser**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 20 BauGB; gem. Art. 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Das Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt. Bei Entwässerungsflächen kleiner 1000 m² ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENGW (Grundwasser) möglich.

Ist eine direkte Versickerung aufgrund der Unterbauung oder des Untergrundes nicht oder nur anteilig möglich kann das Niederschlagswasser gedrosselt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 für die quantitative Bewertung und für die qualitative Bewertung in DWA – A 102 geregelt. Falls erforderlich muss für die Drosselung ein entsprechendes Rückhaltevolumen geschaffen werden. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hier ist ggf. mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. bei vorhandener Erlaubnis eine Erweiterung des Erlaubnisumfangs zu beantragen. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Bereiche ist unzulässig.

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
Niederspannungs-
leitungen**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Hinweise



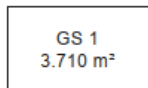
Abgrenzung Geltungsbereich bestehender Bebauungsplan „Brühlwiesen“



Abgrenzung Geltungsbereich Neubau Biolegehennenställe Berkheim-Illerbach



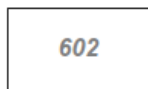
Grundstücksgrenze, Planung



Parzellennummer mit Flächengröße



Flurgrenze Bestand



Flurnummer Bestand



Bestandsgebäude

3.2 Nachrichtliche Übernahmen



Wasserschutzgebiet „Illertal“, Zone IIIB



Elektrofreileitung, Bestand



Gasleitung, Bestand

3.3 Pflanzempfehlung

Pflanzempfehlungen

Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen sollten nach Möglichkeit ausschließlich autochthone Pflanzware und gebietsheimisches Pflanzgut verwendet werden, wie z.B.

Bäume I. Ordnung:

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Bäume II. Ordnung:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

Obstbaumhochstämme:

Bei der Auswahl der Obstbäume wird auf die Liste des Landratsamtes Biberach „Alte Obstsorten - geeignet für Süddeutschland“ verwiesen. Hier aufgeführt sind Äpfel (z. B. Klarapfel, Croncels, Manks, James Grieve), Birnen (z. B. Bunte Julibirne, Trévoux, Ulmer Butterbirne, Philippsbirne), Pflaumen und Zwetschgen (z. B. Lützelsachser, Bühler, Wangenheim, Nancymirabelle) sowie Sauerkirschen (Schattenmorelle, Köröser Weichsel, Ludwigs Frühe).

Großsträucher und Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) gelten.

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

3.4 Sonstige Hinweise

- 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.
- Archäologie** Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Funde und/oder Bodendenkmäler vor. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde 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. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.
- Artenschutz** Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigung die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Bei der Baufeldfreimachung, Rodungs- und/oder Abrissarbeiten sind die Vorgaben des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSch (z.B. Rodungsverbot zwischen 01. März und 30. September) zu beachten.
- Vogelschlag** Hinweis auf das Papier (LAG VSW – Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben). Größere Glasflächen sollten demnach vogelfreundlich gestaltet werden (z.B. Verwendung von bemustertem, mattiertem, geripptem, sandgestrahltem, oder eingefärbtem Glas, siehe hierzu Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der schweizerischen Vogelwarte).
- Baugrund** Es wurde kein Baugrundgutachten durchgeführt. Unterschiedliche Setzungsverhalten können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Das Plangebiet befindet sich gemäß Geologischer Karte 1:50.000 in der Einheit „Rheingletscher-Niederterrassenschotter“ außerhalb der Äußeren Jungendmoräne mit Schmelzwassersedimenten im Niveau der Niederterrasse und distal verschiedenen Schotterkörpern mit einer gemeinsamen Terrassenoberfläche, die mit dem Inneren der Jungmoräne verknüpft ist.

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

Bodenschutz

Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, 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.

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

Brandschutz

Auf die jeweils geltenden Vorgaben bzgl. Brandschutz, Löschwasserbedarf, Hydranten und Zufahrtsstraßen wird verwiesen.

Starkregen

Das Gelände im Geltungsbereich ist eben. Trotzdem können Starkregenereignisse, vor allem im Frühjahr, nicht ausgeschlossen werden. Von den Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge usw.) zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen. Keller sollten wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden und infolgedessen sollten z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines benachbarten Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Die entsprechenden Anforderungen sind dem § 37 Abs. 1 WHG zu entnehmen.

Kampfmittelbelastung	<p>Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise einer Kampfmittelbelastung vor.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Verantwortung für Gefährdungen durch Kampfmittel bei Baumaßnahmen bei den Bauherren und den bauausführenden Firmen liegt. Sie haben auch einen Verdacht auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel nachzugehen und erforderliche Maßnahmen zu veranlassen.</p>
Landwirtschaftliche Immissionen	<p>Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen hinzunehmen.</p> <p>Im Süden befindet sich ein genehmigter landwirtschaftlicher Betrieb (Hühnerhaltung). Die zulässigen Geruchsstunden wurden überprüft und stellen keinen Konflikt zur gegenständlichen gewerblichen Entwicklung dar.</p>
Nachbarschutz	<p>Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für die Pflanzung von Gehölzen.</p>
Niederschlagswasserbeseitigung	<p>Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist der § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 Wassergesetz (Abwasserbeseitigungspflicht) für Baden-Württemberg zu beachten. Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg veröffentlichten „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ mit dem entsprechenden Formblatt zur Durchführung des Bewertungsverfahrens sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung anzuwenden.</p>
Solaranlagenpflicht	<p>Auf die jeweiligen landesrechtlichen Vorgaben wird verwiesen.</p>

Nachhaltiges Bauen	<p>Um Errichtung von Zisternen zur Nutzung des gesammelten Niederschlagswasser als Brauchwasser wird empfohlen und ist erwünscht.</p> <p>Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.), sollten bei der Bauausführung vermieden werden.</p> <p>Für die Wärmegewinnung und Stromerzeugung wird die Verwendung von nachhaltigen Energieträgern empfohlen.</p> <p>Die Anlage eines Komposts wird empfohlen.</p>
Ergänzende Hinweise	<p>Bei der Erstellung der Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind zur Verhinderung von Rückstauereignissen die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.</p> <p>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.</p> <p>Eine ruhig gegliederte Fassadengestaltung mit einer homogenen Materialverwendung bzw. Fassadenbegrünung ist erwünscht. Grelle Farbtöne sowie stark reflektierende Materialien und Farben sind zu vermeiden.</p> <p>Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch und Umwelt zur Folge haben, sollten bei der Bauausführung vermieden werden.</p>
Plangenaugigkeit	<p>Die Planzeichnung wurde auf Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Berkheim 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.</p> <p>Zur verbesserten Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt.</p>
nicht öffentlich zugängliche Vorschriften	<p>Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden, nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) können bei der Gemeinde Berkheim während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.</p>

B SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LANDESBAUORDNUNG (LBO)

1 Präambel

Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Berkheim am __.__.____ zu dem Bebauungsplan „Brühlwiesen Süd“ folgende örtliche Bauvorschriften beschlossen:

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Brühlwiesen Süd“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1843, 1840, 1835 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1842 der Gemarkung Illerbachen und hat eine Größe von ca.2,88 ha.

Bestandteile der Satzung

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

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

Rechtsgrundlagen

- 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.

Ausfertigung

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

Berkheim, den __.__.____

Bürgermeister Walther Puza

In-Kraft-Treten

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

Berkheim, den __.__.____

Bürgermeister Walther Puza

2 Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung gemäß § 74 LBO

SD/vPD/PD
WD/FD

Zulässige Dachformen

gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

SD = Satteldach, vPD = versetztes Pultdach, PD = Pultdach, WD = Walmdach, FD = Flachdach
(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

DN=
0 - 25°

Zulässige Dachneigung

gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

hier: 0-25°

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

Dacheindeckung

gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Es sind nur blendfreie, abtragsfreie und nicht spiegelnde Materialien zulässig.

Fassaden- gestaltung

gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Fassadenbegrünungen sind zulässig.

Die Gestaltung von baulichen Anlagen ist nur in hellen und matten Farbtönen zulässig. Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden und bauliche Anlagen aller Art nicht zulässig.

Solartechnische Anlagen

gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Photovoltaik- und solarthermische Anlagen auf Dachflächen und Hausfassaden sind zulässig. Aufständereien sind zulässig. Blendwirkungen und Lichtreflexionen der Anlagen sind zu vermeiden.

Gelände- modellierung

gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Rohfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen in dem erforderlichen Maß zulässig und haben möglichst mit anfallendem Aushub der Baumaßnahmen zu erfolgen.

Geländeänderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf null auslaufen.

Einfriedungen	<p>gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO</p> <p>Einfriedungen sind sichtdurchlässig als Holz- oder Metallzäune mit einer Maximalhöhe von 2,5 m zulässig.</p> <p>Einfriedungen mit standortgerechten Pflanzhecken sind zulässig. Unzulässig sind standortfremde Zierhecken (z.B. Thuja, Kirschlorbeer). Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, jedoch gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 0,5 m zurückzusetzen.</p> <p>Um Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen, ist eine Bodenfreiheit von mind. 0,20 m einzuhalten.</p>
Begrünungspflicht	<p>gem. Art. 9 Abs. 1 LBO</p> <p>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 § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO wird hingewiesen.</p>
Stellplätze	<p>gem. Art. 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO</p> <p>Es gelten die landesrechtlichen Vorgaben gem. § 37 LBO in Verbindung mit der entsprechenden Verwaltungsvorschrift. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.</p>
Werbeanlagen	<p>gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO</p> <p>Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und auf 10 % der Wandfläche begrenzt. Die maximale Höhe von Werbeanlagen darf die für den Bereich festgesetzte maximale zulässige Wandhöhe nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Werbeanlage.</p> <p>Unzulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none">• Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika,• Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freilegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben sowie• Fremdwerbungen. <p>Das Anbringen von Werbeanlagen an Zaunanlagen ist nicht zulässig.</p>

C BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Berkheim plant, zur Neuansiedlung eines überregionalen Eisproduzenten und Tiefkühllogistikers sowie zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Gewerbeflächen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Brühlwiesen Süd“ in Berkheim-Illerbachen im südlichen Anschluss an den bestehenden Bebauungsplan „Brühlwiesen“, 2. Änderung.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von rund 2,88 ha und umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1843, 1840, 1835 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1842. Die Erschließung des Plangebiets ist über den bestehenden Alpenweg gegeben. Ziel der Planung ist es, Arbeitsplätze zu schaffen und zu erhalten. Durch den erforderlichen, konstant hohen Strombedarf bei der Eisproduktion erfüllt der Betrieb die ideale Voraussetzung für die Einbindung in das Gesamtenergiekonzept Berkheims, insbesondere im Bereich des kommunalen Wärmenetzes sowie im Zusammenspiel mit den Projekt H2-regio und der Nutzung von grünem Wasserstoff.

Weiterhin sollen bereits ortsansässige Unternehmen durch Schaffung von Planungsrecht die Möglichkeit einer maßvollen Erweiterung bekommen. Damit wird der Gewerbestandort im Osten von Illerbachen mittel- bis langfristig sinnvoll ergänzt und abgerundet. Bereits jetzt besteht entsprechende Nachfrage nach den Gewerbegrundstücken.

Auf Flächennutzungsplanebene wurde der gesamte Bereich des Geltungsbereichs im Zuge der 5. Änderung des „Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Fortschreibung des Gemeindeverwaltungsverbands Illertal“ bereits als Gewerbefläche dargestellt. Derzeit wird die Fläche intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002)

Das Landesentwicklungsprogramm wird derzeit neu aufgestellt. Im bereits veröffentlichten Eckpunktetapier sind bereits eine Vielzahl an Themen benannt, die auch für die geplante Entwicklung in der Gemeinde Berkheim wesentlich sind. Unverändert bleibt, dass der LEP mit seinen raumordnerischen Rundumblick Orientierung für die nachfolgenden Planungsebenen gibt, indem er verbindliche Leitplanken setzt bzw. Regeln vorgibt, die entsprechend der regionalen und kommunalen Verhältnisse vor Ort ausgeformt, jedoch nicht mehr grundsätzlich in Frage gestellt werden können.

Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs.1 Nr. 2 ROG „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes“. Diese Festlegungen betreffen die Siedlungsstruktur, die Freiraumstruktur sowie die zu sichernden Standorte und Trassen für Infrastruktur.

Maßgeblich für die landesplanerische Bewertung des gegenständlichen Bebauungsplans, der viele der im Eckpunktepapier genannten Themen beinhaltet, sind jedoch die noch geltenden Ziele (Z) und Grundsätze (G), insbesondere des Plansatzes 3 des LEP Baden-Württemberg „Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge“. Diese geben die Leitlinien für die Umsetzung der Siedlungsentwicklung vor.

2. Raumstruktur

Gemäß des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 wird die Gemeinde Berkheim der Gebietskategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ zugeordnet. Östlich der Gemeinde verläuft die Landesentwicklungsachse „Memmingen - Ulm/Neu-Ulm (BAB 7)“ und im Süden die Entwicklungsachse „Memmingen - Biberach (B 312)“. Der ländliche Raum wird vom LEP als Wohn- und Wirtschaftsstandort mit beträchtlichen Wachstumsdynamik, spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten und guten Zukunftsperspektiven beschrieben.

Für den ländlichen Raum und die gegenständliche Planung benennt das LEP darüber hinaus die folgenden relevanten Ziele und Grundsätze:

2.1 Raumkategorien

2.1.1 (G) Den besonderen raumordnerischen Erfordernissen der unterschiedlich strukturierten Räume des Landes soll durch spezifische Zielsetzung Rechnung getragen werden.

2.1.1 (Z) Entsprechend den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten werden hierzu folgende Raumkategorien ausgewiesen: [...] Ländlicher Raum im engeren Sinne als großflächige Gebiete mit zumeist deutlich unterdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil.

2.1.2 (G) Verdichtungsräume, Randzonen um Verdichtungsräume und Ländlicher Raum sollen sich in ihren Funktionen ergänzen und gemeinsam zur Entwicklung des Landes beitragen. Alle Raumkategorien sollen an der Entwicklung gleichwertig teilhaben.

2.4 Ländlicher Raum

2.4.1 (G) Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden.

2.4.1.1 (G) Größere Neubauf Flächen sollen dort ausgewiesen werden, wo sie an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden werden können.

2.4.1.3 (G) Die Standortvoraussetzungen für die weitere Entwicklung von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen sollen durch geeignete Flächenangebote, angemessene Verkehrs- und Kommunikationsverbindungen und einen bedarfsgerechten Ausbau der sonstigen Infrastruktur verbessert werden.

2.4.2 (G) Die Verdichtungsbereiche im Ländlichen Raum sind als Siedlungs-, Wirtschafts- und Verkehrsversorgungsschwerpunkte zu festigen und so weiterzuentwickeln, dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert, Entwicklungsimpulse in den benachbarten Ländlichen Raum vermittelt und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden werden.

2.4.2.1 (G) Die Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote sind zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen. Die aus der gebündelten Infrastrukturausstattung resultierenden Führungsvorteile sollen zur Stärkung des Ländlichen Raums genutzt werden.

2.4.2.3 (G) Geeignete Standortangebote für Gewerbe und zur Ausweitung des Dienstleistungsberichts [...] sind bereitzuhalten.

2.4.2.5 (Z) Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.

2.4.2.5 (G) Für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Teile von Freiräumen sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Insbesondere ertragreiche Böden sind zu sichern. Möglichkeiten, mit Planungen auf Flächen geringerer Bodengüte auszuweichen, sind zu nutzen.

2.4.3 (G) Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend 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.

2.4.3.2 (G) Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsverbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.

2.6 Entwicklungsachsen

2.6.1 (G) Das System der Entwicklungsachsen soll als Netz leistungsfähiger, gebündelter Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur das zentralörtliche System ergänzen und durch die Förderung der räumlichen Verflechtungen und des Leistungsaustausches zur Festigung der dezentralen Siedlungsstruktur und zu einer ausgewogenen Raumentwicklung beitragen.

2.6.4 (Z) Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.

2.6.4.2 (Z) Im Ländlichen Raum sollen zur Förderung des Leistungsaustauschs zwischen den höheren Zentralen Orten und ihrer Stärkung als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren die Verkehrs- und Infrastrukturen in den Entwicklungsachsen angemessen weiterentwickelt werden.

3. Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge

3.1. Siedlungsentwicklung

3.1.1 (G) Die Siedlungstätigkeit soll sich in die dezentrale Siedlungsstruktur des Landes einfügen und diese durch Bildung von Schwerpunkten bei der Wohnbau- und Gewerbeentwicklung erhalten und weiterentwickeln.

3.1.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.

3.1.6 (Z) Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird.

3.1.7 (G) Flächenausweisungen für Wohnungsbau und Arbeitsstätten sollen verstärkt Belangen der Nachhaltigkeit Rechnung tragen, insbesondere durch Nutzung von Entsiegelungspotenzialen und von Möglichkeiten zur Energieeinsparung, zur aktiven und passiven Sonnenenergienutzung und zum Einsatz nachwachsender Rohstoffe.

3.1.8 (G) Dem wachsenden Koordinierungsbedarf bei den Stadt-Umland-Verflechtungen ist durch eine an den überörtlichen Bedürfnissen orientierte Abstimmung vor allem bei der Wohn- und Gewerbeflächenausweisung sowie der Infrastruktur- und Freiraumentwicklung Rechnung zu tragen.

3.1.9 (Z) Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zurückzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

3.3 Wirtschaftsentwicklung, Standortbedingungen

3.3.1 (G) Die Wirtschaft des Landes ist in ihrer räumlichen Struktur und beim Ausbau ihrer internationalen Wettbewerbsfähigkeit so zu fördern, dass ein angemessenes Wirtschaftswachstum unter Wahrung ökologischer Belange erreicht wird und für die Bevölkerung aller Landesteile vielseitige und krisenfesten Erwerbsgrundlagen bestehen.

3.3.3. (G) Für den Aufbau und die Sicherung zukunftsfähiger Unternehmen sind geeignete Rahmenbedingungen zu schaffen und in regionaler Kooperation, insbesondere mit der Wirtschaft und ihren Einrichtungen, die wirtschaftsnahe Infrastruktur zu stärken. Dazu ist unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Gliederung, insbesondere im Ländlichen Raum, das Netz der Technologie- und Gründerzentren bedarfsgerecht auszubauen.

3.3.4 (G) Durch eine frühzeitige planerische Vorbereitung von Flächen für Industrie und Gewerbe, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen sind Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten.

3.3.6 (Z) Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sind an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, wo aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind. Flächen mit Anschluss an das Schienennetz oder an einen Wasserweg sind vorrangig zu berücksichtigen.

5. Freiraumsicherung, Freiraumnutzung

5.1 Freiraumverbund und Landesentwicklung

5.1.1 (G) Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie die Tier- und Pflanzenwelt sind in Bestand, Regenerationsfähigkeit, Funktion und Zusammenwirken dauerhaft zu sichern oder wiederherzustellen.

5.3 Landwirtschaft, Forstwirtschaft

5.3.1 (G) Die ökonomische, ökologische und soziale Bedeutung der Land- und Forstentwicklung, insbesondere aufgrund ihrer Funktionen für die Ernährung, die Holzversorgung, die Erhaltung und die Pflege der Kulturlandschaft und die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, ist zu erhalten und zu entwickeln.

5.3.2 (Z) Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.

Das gegenständliche Planvorhaben umfasst überwiegend eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie Bereiche mit Feldwegen. Als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Illertal ausgewiesen, schließt der Geltungsbereich an bereits bestehende großflächige Gewerbestandorte an und erfährt damit bereits eine gewisse Vorbelastung hinsichtlich möglicher Lärmemissionen und dem mit einem Gewerbegebiet verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommen. Zusätzlich ist durch die räumliche Nähe zur Bundesstraße B 312 bei Berkheim und eine damit verbundene Erreichbarkeit der ca. 2,6 km Luftlinie entfernten Bundesautobahn A 7 gegeben, eine überregionale infrastrukturelle Anbindung des geplanten Gewerbegebietes entlang von bestehenden Entwicklungsachsen gewährleistet. Durch die Umsetzung des Gewerbegebietes und die Ansiedlung neuer Unternehmen auf diesen Standorten kann die wirtschaftliche Bedeutung des Ländlichen Raumes innerhalb der Gemeinde Berkheim gestärkt und weiter ausgebaut sowie die Siedlungsentwicklung durch die Schaffung neuer Arbeitsplätze vorangetrieben werden. Die Planung entspricht damit den grundlegenden raumordnerischen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Baden-Württemberg 2002.

2.2 Regionalplan Donau-Iller (RPDI 1987) und Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller (05.12.2023)

Die Aussagen des LEP Baden-Württemberg werden grundsätzlich durch die Regionalplanung konkretisiert. Die Gesamtfortschreibung des Regionalplans, der in seiner Gesamtheit seit 1987 rechtskräftig ist, wurde am 05.12.2023 von der Verbandsversammlung als Satzung beschlossen und am 02.12.2024 vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg in Einvernehmen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie genehmigt.

Gemäß Regionalplan liegt die Gemeinde Berkheim im Ländlichen Raum. Die Gemeinde Berkheim wird als sog. Siedlungsbereich festgelegt. Siedlungsbereiche sind genauso wie Zentrale Orte bei der Siedlungsentwicklung vorrangig. Die verstärkte Siedlungsentwicklung soll sich hier konzentrieren. In der Raumstrukturkarte der Gesamtfortschreibung des Regionalplan Donau-Iller ist die Überregionale Entwicklungsachse zwischen Memmingen und Biberach a.d. Riß enthalten. Die lineare Darstellung konterkariert die faktische Lage der Gemeinde Berkheim eben gerade an der Entwicklungsachse Bundesstraße B312.

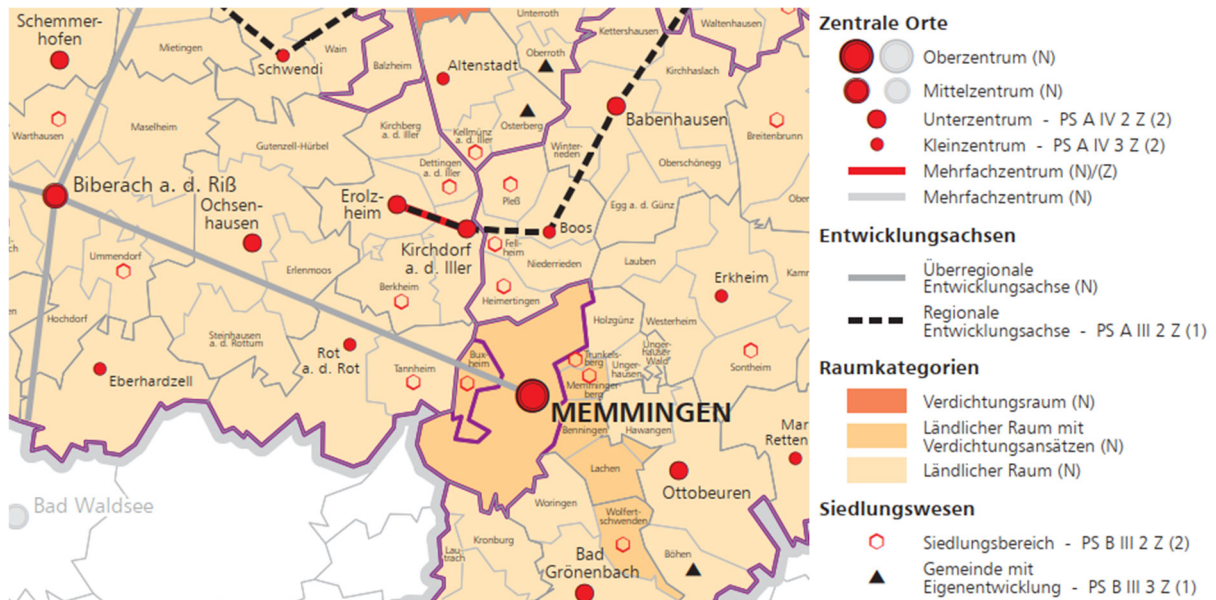


Abbildung 1: Auszug Raumstrukturkarte (ohne Maßstab)

In der Gesamtfortschreibung des Regionalplan Donau-Iller (Satzungsbeschluss vom 05.12.2023) werden folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) formuliert, die im Zusammenhang mit der gegenständlichen Planung von Belang sind:

A II 2 Ländlicher Raum

G (1) Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.

G (2) Der Zuwachs an Arbeitsplätzen im ländlichen Raum soll so erfolgen, dass eine möglichst ausgewogene Arbeitsplatzverteilung gewährleistet und damit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des gesamten ländlichen Raums gestärkt wird.

G (3) Die Standortvoraussetzungen für möglichst vielseitige, qualifizierte und hochqualifizierte Arbeitsplätze sollen durch Nutzung und Ausbau der Infrastruktureinrichtungen vor allem in den Zentren und im Zuge von Entwicklungsachsen verbessert werden.

G (4) Die Land- und Forstwirtschaft soll als bedeutender Produktionszweig gesichert werden, wobei ihre Bedeutung für die Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaft und des Naturhaushalts berücksichtigt werden soll.

Zu G (1) bis G (5): Um im ländlichen Raum der Region Donau-Iller, der insbesondere in den peripheren Bereichen eine geringe Bevölkerungsdichte aufweist, die wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse zu sichern und zu verbessern, ist es notwendig, dass der für die Region angestrebte Zuwachs an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen allen Teilräumen der Region zugutekommt, um so die Arbeitsplatzverteilung innerhalb der Region zu verbessern und die Wirtschaftskraft zu steigern. Die Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen soll auch dazu beitragen, dass die im ländlichen Raum ausgebildeten Arbeitskräfte einen ihrer Qualifikation entsprechenden Arbeitsplatz finden und nicht in verdichtete Gebiete abwandern müssen. Zudem wird dazu beigetragen, Pendlerverkehre in die Arbeitsplatzzentren zu reduzieren.

B I 1 Naturschutz und Landschaftspflege

G (2) Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der ökologischen Vielfalt sollen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei allen raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

G (8) Großflächige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Naturschutzrecht sollen in der Region bevorzugt innerhalb der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege zur weiteren Verbesserung ihrer Biotopvernetzungsfunktionen und biologischen Vielfalt umgesetzt werden. Kleinflächigere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen zur Schaffung einer Mindestausstattung naturnaher Flächen und zur Sicherung und Entwicklung der biologischen Vielfalt auch in den anderen, nicht als Vorbehalts- oder Vorranggebiete für Naturschutz- und Landschaftspflege festgesetzten Gebieten umgesetzt werden.

B I 3 Bodenerhaltung

G (1) Die Inanspruchnahme von Böden für die Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten und, wo erforderlich, wenn möglich wiederhergestellt werden. Bodenbelastungen sollen gemindert werden.

Begründung zu G (1): Die genannten Funktionen [der Lebensraumfunktionen für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, die Kreislauffunktion im Naturhaushalt sowie die ökologische Regulationfunktion durch Filter-, Puffer- oder Umwandlungseigenschaften des Bodens für stoffliche Einwirkungen] sollen möglichst umfänglich erhalten bleiben. Grundsätzlich ist daher bei allen flächen- und bodenbeanspruchenden Planungen ein sparsamer und schonender Umgang mit der Bodenfläche unbedingt notwendig. Bodenversiegelungen und anderweitige erhebliche Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen (z. B. Bodenverdichtungen, Bodenabtrag u. Ä.) sollen ausschließlich dort

erfolgen, wo dies unbedingt notwendig ist [...]. Für aus der Nutzung genommene bebaute oder sonstige Eingriffsflächen sollen verstärkt Maßnahmen zur Entsiegelung und zum Bodenneuaufbau geprüft werden, um eine weitestgehende Wiederherstellung der natürlichen Leistungsfähigkeit des Bodens zu erreichen.

B III 1 Allgemeine Siedlungsentwicklung

G (1) Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden [...].

G (3) Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.

G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden.

Z (8) Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind für die das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

Zu G (3): Zur Stabilisierung und Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region kann die Nutzung der hier gegebenen Siedlungsmöglichkeiten entscheidend beitragen. Dadurch soll auch sichergestellt werden, dass in allen Teilen des ländlichen Raumes die Tragfähigkeit der dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erhalten bleibt [...].

Zu G (5): Die Neuinanspruchnahme von Siedlungsflächen kann reduziert werden, indem Bauflächen optimal genutzt werden. Bei gewerblichen Bauflächen ist neben einer sinnvoll hohen Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung auch darauf zu achten, dass Erschließungs-, Verkehrs- und Nebenflächen möglichst geringgehalten oder mit benachbarten Gewerbebetrieben gemeinsam genutzt werden.

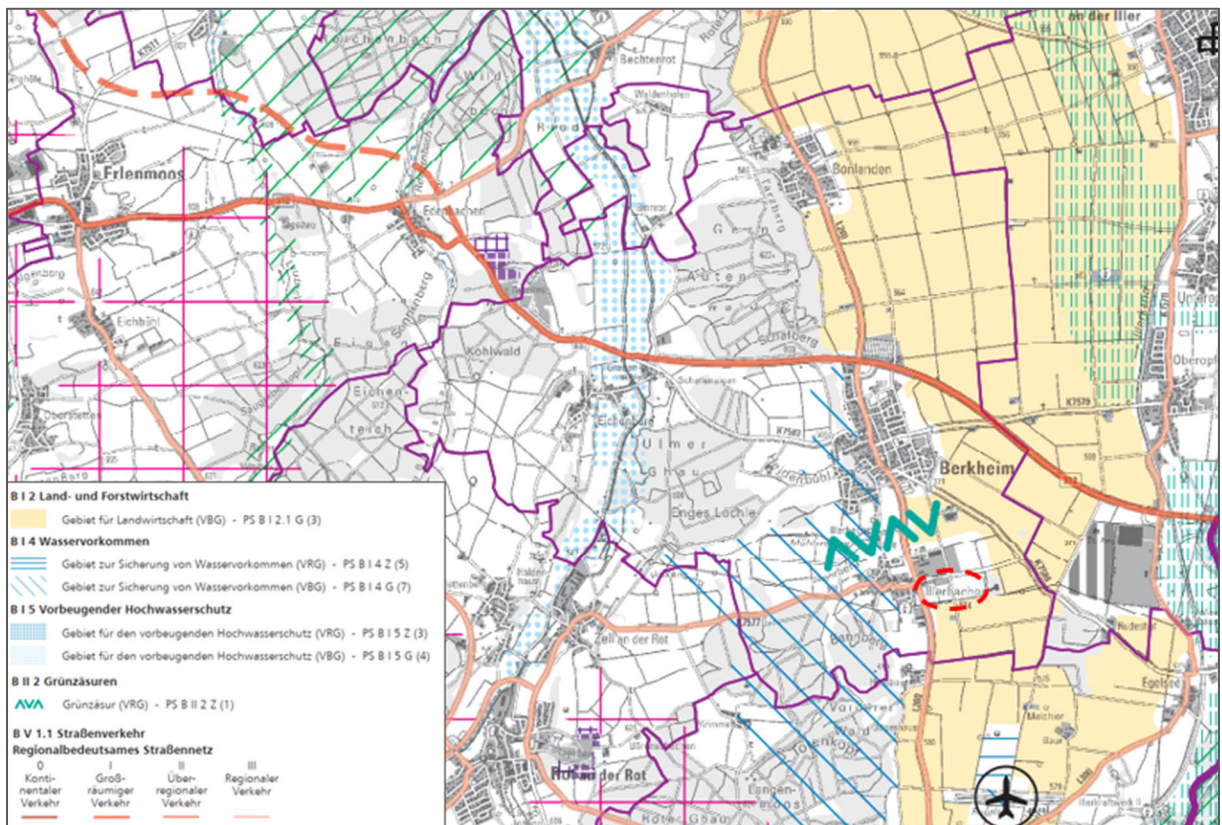


Abbildung 2: Auszug Raumnutzungskarte (ohne Maßstab)

Auch unter Berücksichtigung der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes sind keine Nutzungskonflikte mit den verschiedenen Raumnutzungen des Regionalplans Donau-Iller erkennbar. Im südlichen Nahbereich des Plangebietes grenzen Flächen an den Geltungsbereich, die als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft vorbehalten werden sollen. Diese liegen südlich außerhalb des Geltungsbereichs, wodurch auf diesen Flächen keine Eingriffe zu erwarten sind. Nördlich des Ortsteils Illerbachen liegt eine Grünzäsur, westlich ein Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen. Obwohl diese Strukturen nahe an den Geltungsbereich heranrücken ist auch hier von keiner Beeinflussung dieser Gebiete zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen auszugehen. Nördlich von Berkheim verläuft die Bundesstraße B 312 als überregionaler Verkehr innerhalb des regionalbedeutsamen Straßennetzes. Die Landesstraße L 260, die in ihrer Gesamtheit in Nord-Süd-Richtung von Erolzheim über Bonlanden, Berkheim und Illerbachen bis nach Tannheim führt, ist als regionale Verkehrsachse eingezeichnet und verläuft nur ca. 160 m westlich des Plangebietes.

Grundsätzlich entspricht das Planvorhaben dementsprechend den Grundsätzen und Zielsetzungen des Regionalplans Donau-Iller und ist mit ebendiesem vereinbar.

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Illertal wurde im Zuge der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan III am 25.04.2024 innerhalb der Planfassung Nord rechtsgültig. Der Geltungsbereich wird im FNP größtenteils als Industrie- und Gewerbegebiet dargestellt. Lediglich die südöstliche Ecke des

Geltungsbereiches ist aus Gründen des Artenschutzes nicht für gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes verläuft eine 110 kV-Hochspannungsleitung. Im Bereich des Alpenweges befinden sich ein Fernmeldekabel sowie eine Biogasleitung im Untergrund.

Im nördlichen und nordwestlichen Umfeld des Geltungsbereiches finden sich weitere Industrie- und Gewerbegebiete sowie Dorfgebiete/ Mischgebiete/ Kerngebiete des Ortsteils Illerbachen. Südlich und westlich des Plangebietes sind die landwirtschaftlich genutzten Flächen wiederum für die landwirtschaftliche Nutzung festgelegt. Im Bereich der westlichen Grenze des Untersuchungsgebietes ist die Grenze eines Wasserschongebietes eingezeichnet. Ca. 300 m südlich sowie im Nahbereich der östlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Iller-Rottal, wobei sich die Flächen des Geltungsbereiches außerhalb dieses Landschaftsschutzgebietes befinden. Die ehemalige Kiesgrube östlich des Plangebietes ist mit Gehölzen bestanden und wird im FNP zum einen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Eingrünung und als Kompensationseignungsfläche im Außenbereich gekennzeichnet, zum anderen befindet sich hier allerdings auch Altlastverdachtsflächen.

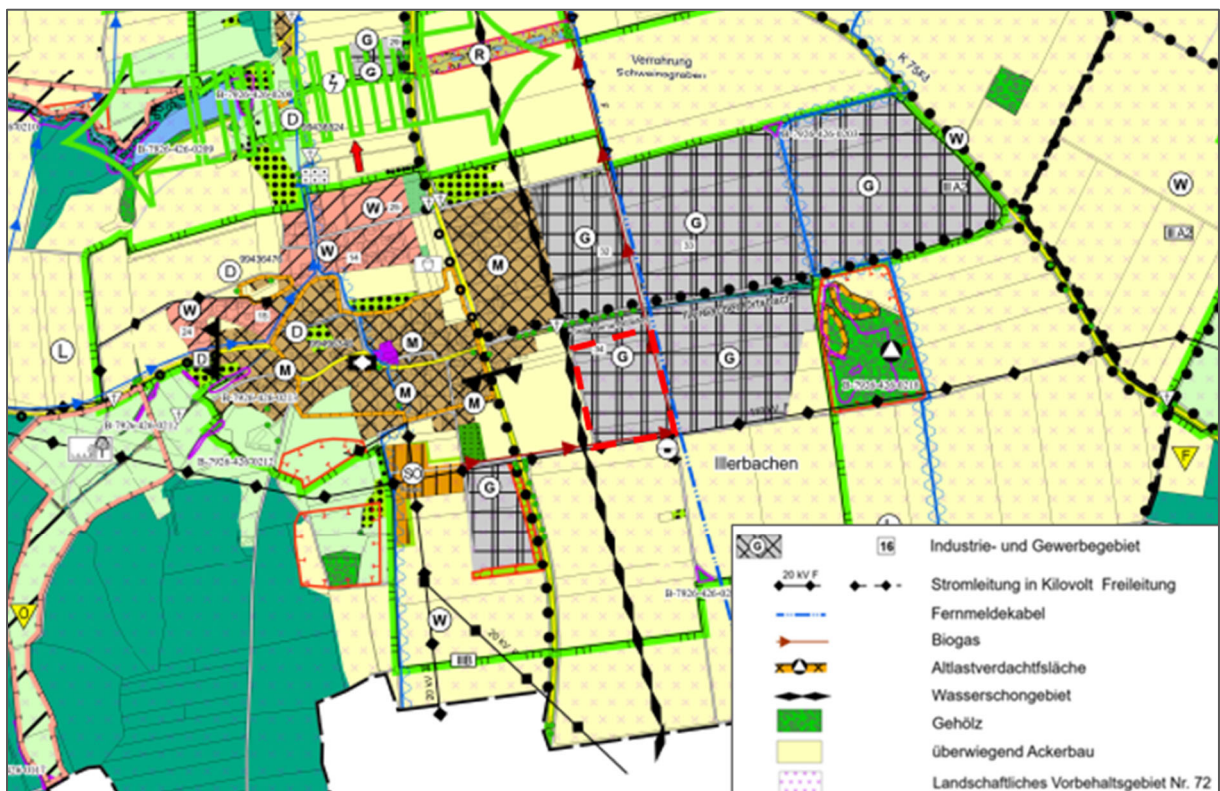


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtsgültigen FNP des GVV Illertal (5. Änderung 2024)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (sogenanntes Entwicklungsgebot). Insbesondere im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des LEP 2002, die eine Konzentration von Neubauten anstrebt, um eine Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen möglichst gering zu halten, sowie die Ausrichtung von Neuplanungen am vorherrschenden Gewerbebestand und eine damit verbundenen Reduktion von (Liefer-)Verkehr sprechen für den vorliegenden

Geltungsbereich. Die Flächen des Plangebiets sind innerhalb des FNP bereits als Industrie- und Gewerbegebiete ausgewiesen, weshalb das geplante Vorhaben der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets auf diesen Flächen mit dem rechtsgültigen FNP vereinbar ist und diesem entspricht.

3 Plangebiet

3.1 Lage, Größe und Topographie

Das Projektgebiet befindet sich ca. 350 m westlich des Ortskerns von Illerbachen und liegt damit nur wenige Meter außerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes. Das Zentrum des Hauptortes Berkheim liegt in einer nordwestlichen Entfernung von ca. 1,45 km. Durch die Leutkircher Straße/ Landesstraße L 260 ist der Geltungsbereich zumindest räumlich vom bewohnten Siedlungsgebiet getrennt. Der Geltungsbereich selbst sowie das Umfeld des Planungsraumes im Osten, Süden und Westen sind geprägt durch intensive landwirtschaftliche Nutzung. Im Norden und Westen grenzen Siedlungs- und Gewerbeflächen des Ortsteils Illerbachen an. Der Geltungsbereich wird im Norden vom Grünenweg, im Osten vom Alpenweg, im Süden von einem asphaltierten Wirtschaftsweg und im Westen von einem wassergebundenen Feldweg begrenzt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,88 ha. Die nächstgelegenen Gebäude mit gewerblicher Nutzung befinden sich auf den nördlich fast unmittelbar angrenzenden Grundstücken in wenigen Metern Entfernung. Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt nordwestlich in ca. 155 m Entfernung im Bereich der Straßenkreuzung der Leutkircher Straße und der Bernhard-Riedmiller-Straße.

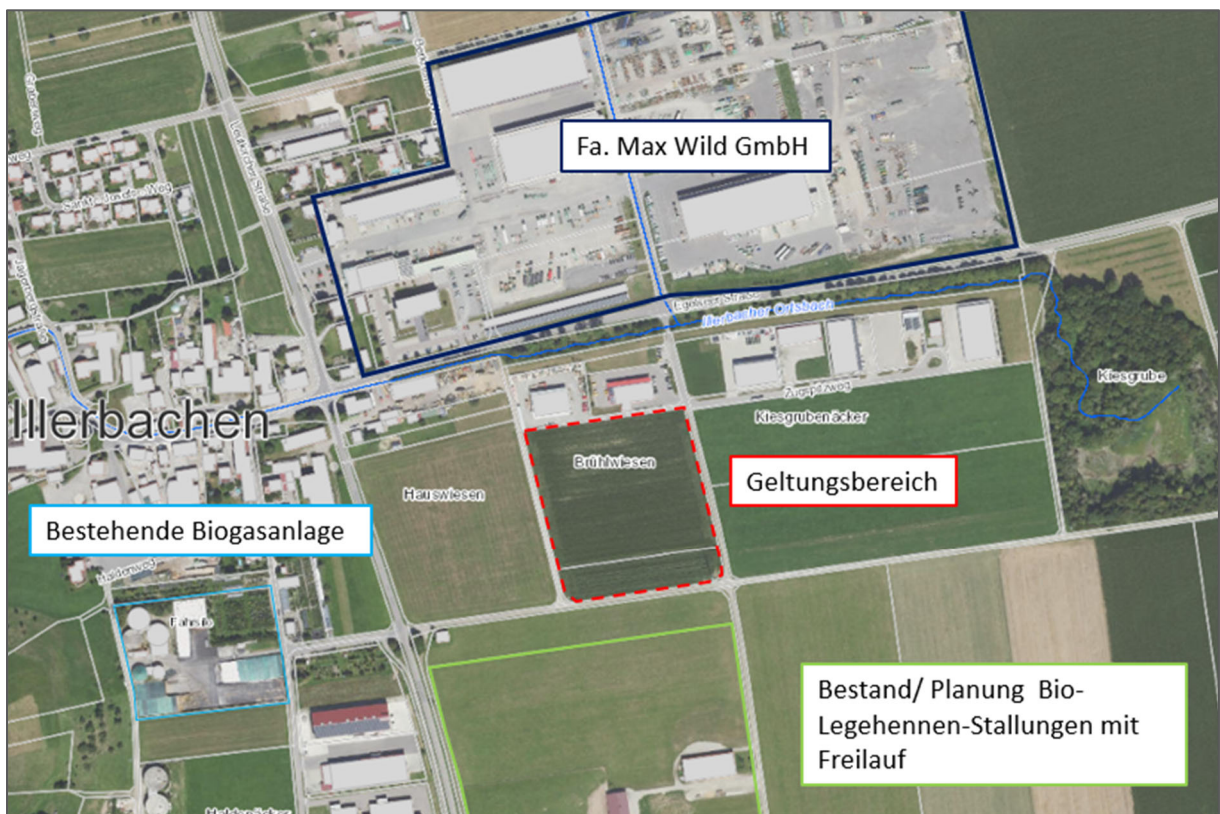


Abbildung 4: Räumliche Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans – Luftbild (ohne Maßstab)

Nördlich des Plangebietes grenzen Lagerhallen und Gewerbestandorte an den Geltungsbereich an, wozu u. a. ein Zustellstützpunkt der Deutschen Post/ DHL inkl. Park- und Ladeflächen für die Elektrozustellfahrzeuge und die Firma Willburger Solar Berkheim gehören. Jenseits der Bernrad-Riedmiller-Straße/ Egelseer Straße/ Kreisstraße K 7577 setzt sich das Gewerbegebiet fort; hier sind u.a. Firmen wie die Max Wild GmbH und Die Werkstatt der Max Wild GmbH angesiedelt.

Westlich an dieses Gewerbegebiet anschließend befindet sich ein Dorfgebiet/ Mischgebiet/ Kerngebiet, in dem neben einigen Wohngebäuden auch die Epiroc Deutschland GmbH und eine Lederwaren-Manufaktur Göppel niedergelassen sind. Nordwestlich des Geltungsbereiches liegen die Gebäude der Agrargenossenschaft Lohn und Agrarhandel Bickel. Südlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 190 m Hühnerställe für Legehennen in Freilandhaltung.

Östlich des Plangebietes befinden sich in ca. 330 m Entfernung einige Gehölzbestände im Bereich einer bereits verfüllten und renaturierten ehemaligen Kiesgrube, in die auch der Illerbacher Ortsbach entwässert. Die Wohn- und Mischgebiete des Ortsteils Illerbachen sind weitestgehend durch die Bernhard-Riedmiller-Straße sowie die Leutkircher Straße/ Landesstraße L 260 vom Plangebiet abgegrenzt.

Der Geltungsbereich befindet sich auf einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 573 m ü. NHN. Das Gelände ist weitestgehend eben und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Ackerflächen). Vertikalstrukturen wie Bäume oder Hecken kommen nicht vor. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft eine 110 kV-Hochspannungsleitung. Ebenfalls im Bereich der südlichen Grenze des Geltungsbereiches und dann dem Verlauf des Alpenweges folgend, verläuft eine Biogasleitung. Parallel zum Alpenweg wurde zudem ein Fernmeldekabel verlegt.

3.2 Baugrund

Der Geltungsbereich liegt im Naturraum der Donau-Iller-Lech-Platten (044), innerhalb der geologischen Einheit der Würm-Schotter des Quartärs (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau des Regierungspräsidium Freiburg (LGRB), GÜK300). Über diesem Untergrund haben sich, gemäß der Bodenkarte (GeoLa BK50), Parabraunerden aus würmzeitlichen Schottern der Iller (s37) gebildet. Oberflächennah können laut Steckbrief zur bodenkundlichen Einheit spätglaziale Einmischungen von Lösslehm (Decklage) auftreten. Die Einheit bildet eine weite, ausgedehnte Niederterrasse des Erolzheimer Feldes einschließlich des Iller-Schwemmfächers südlich von Aitrach.

Ein Baugrundgutachten liegt momentan noch nicht vor. Grundsätzlich sind die anliegenden Böden für eine Bebauung / Gründung sowie die Versickerung von Niederschlagswasser gut geeignet.

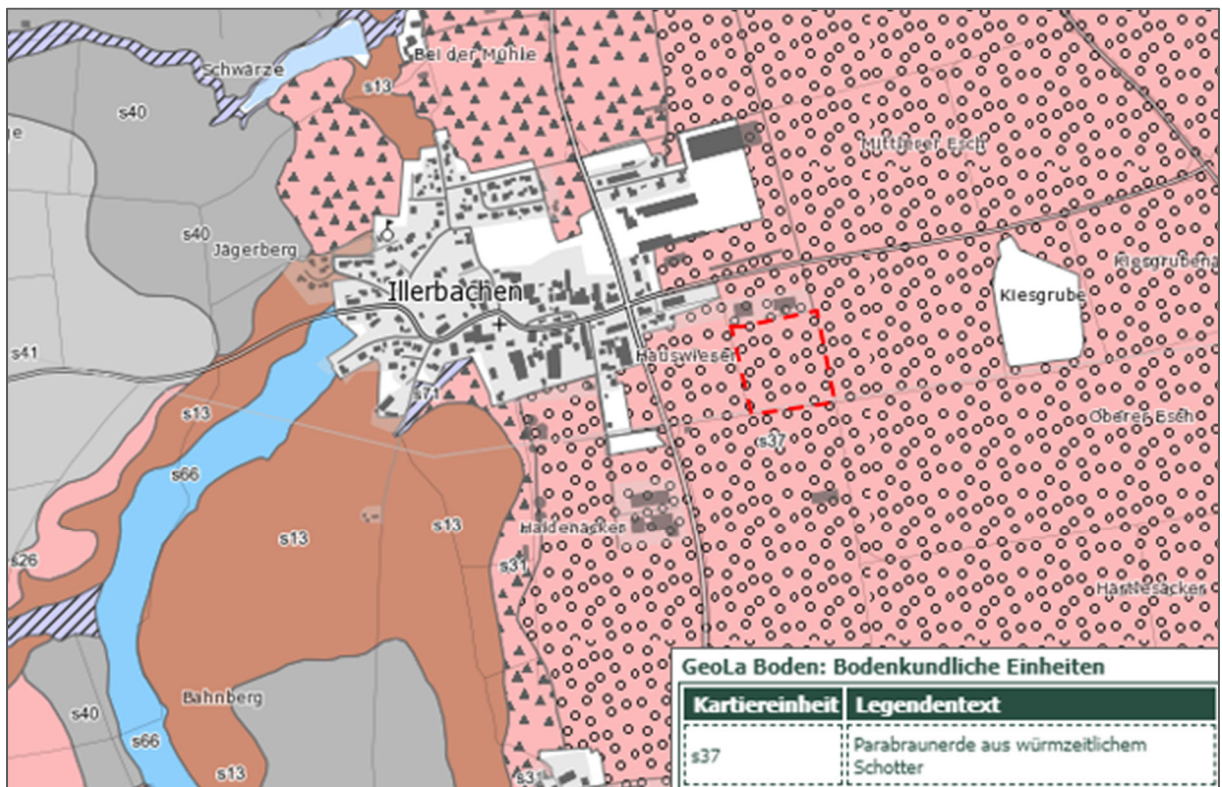


Abbildung 5: Auszug aus der Bodenkarte GeoLa BK50 (Quelle: LGRB), maßstabslos

3.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes bekannt. Sollten bei den Bauarbeiten entsprechende Hinweis auf mögliche Bodendenkmäler vorliegen, so sind die einschlägigen Vorschriften hinsichtlich des Denkmalschutzes anzuwenden (siehe textliche Hinweise). Baudenkmäler sind ebenfalls nicht betroffen.

3.4 Wasserschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes „WSG GESAMT ILLERTAL“ (WSG-Nr-Amt 426145) des Landratsamtes Biberach innerhalb der Weiteren Wasserschutzgebietszone III B. Die Schutzzone III reicht in der Regel bis zur Grenze des unterirdischen Einzugsgebietes der Wassergewinnungsanlage. Oberirdisch entwässernde Flächen, die in das unterirdische Einzugsgebiet einleiten können zusätzlich in das Schutzgebiet einbezogen werden (Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg).



Abbildung 6: Wasserschutzgebietszonen (Quelle: LUBW), maßstabslos

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach Bundes- oder Landesrecht festgelegten Schutzgebiete, wie zum Bsp. Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmale oder Naturschutzgebiete. Auch finden sich keine Natura-2000-Gebiete. Das Plangebiet liegt weder innerhalb von ausgewiesenen Biotopverbundsystemen noch im Bereich von Wildtierkorridoren. Das nahegelegene Landschaftsschutzgebiet „Iller-Rottal“ (Schutzgebietsnummer: 4.26.007) grenzt nicht direkt an den Geltungsraum des Bebauungsplans an. Zwischen der südlichen Planungsgrenze und den Randbereichen des Landschaftsschutzgebietes liegt eine Entfernung von ca. 305 m in den südöstlichen Bereichen sowie ca. 400 m in den südwestlichen Bereichen des Plangebietes. Trotz der räumlichen Nähe des Landschaftsschutzgebietes sind keine projektbedingten Auswirkungen, insbesondere nicht auf die geschützten Gehölzbestände der benachbarten ehemaligen Kiesgrube, zu erwarten.

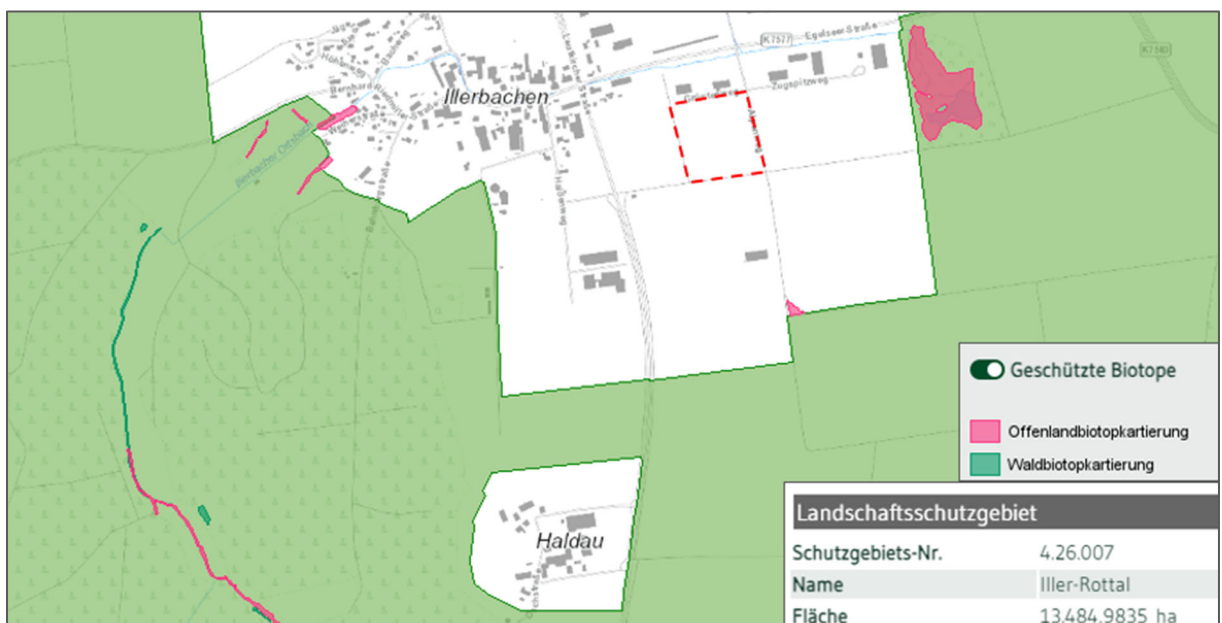


Abbildung 7: LSG Iller-Rottal, amtlich kartierte Biotopflächen (Quelle: LUBW), maßstabslos

3.5 Erschließung und ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über den Alpenweg bis zum Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet. Etwa 90 m nördlich des Plangebietes schließt der Alpenweg an die Bernhard-Riedmiller-Straße/ Egelseer Straße/ Kreisstraße K 7577 an. Eine weitere Erschließung bildet das Flurstück Nr. 1835 entlang des westlichen Geltungsbereichs. Dieser Weg ist nicht durchgängig und endet auf einem Privatgrundstück (Flur-Nummer 1834).

Berkheim ist über die Buslinie 250 an das Netz des ÖPNV angebunden, die Bushaltestelle Illerbachen L260 an der Leutkircher Straße ist in wenigen Gehminuten vom Plangebiet aus erreichbar.

3.6 Immissionsschutz

Die wesentlichen Immissionen im Plangebiet werden im Norden durch das benachbarte Gewerbegebiet „Brühlwiesen“ (PKW- und LKW-Verkehr, Be- und Entladen), die ca. 150 m westlich des Geltungsbereichs verlaufende Leutkircher Straße/ Landesstraße L 260 als viel befahrene Verbindungsstraße zwischen Berkheim und Tannheim, die ca. 330 m südwestlich des Plangebietes befindliche Biogasanlage sowie die geplanten, erst zum Teil realisierten Legehennenbetriebe südlich des Plangebiets verursacht.

Aufgrund der Gegebenheiten im Bereich des vorliegenden Geltungsbereiches durch die bestehende Biogasanlage und der geplanten bzw. bestehenden Legehennenbetriebe wurde bereits 2022 im Rahmen der Flächennutzungsplanung in diesem Bereich eine Geruchs-Immissionsprognose erstellt, mittels derer die zu erwartende Häufigkeit von Geruchswahrnehmungen im Plangebiet ermittelt und bewertet wurde. Der begutachtete Geltungsbereich umfasst den ursprünglichen Umgriff des Baugebietes, welcher sich weiter nach Osten erstreckt.

Am südlichen Randbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Brühlwiesen Süd“ werden jährliche Geruchsstundenhäufigkeiten von maximal 23 % erreicht.

Der Immissionswert des Anhangs 7 der TA Luft für Industrie- und Gewerbegebiete von 15 % der Jahresstunden wird teilweise überschritten. Da keine Wohnnutzungen innerhalb der geplanten Erweiterungsfläche zugelassen werden, können auch höhere Werte zugelassen werden. Die Höhe der zumutbaren Immissionen ist im Einzelfall zu beurteilen, ein Wert von 25 % soll jedoch nicht überschritten werden. Da auch die benachbarte Biogasanlage als relevante Geruchsquelle mit in die Berechnung aufgenommen wurde, ist davon auszugehen, dass die Ergebnisse die Gesamtbelastung repräsentieren.

Im Umgebungsbereich des geplanten Vorhabens können aufgrund der Geländetopographie nächtliche bodennahe Kaltluftbewegungen aus westlichen bis westsüdwestlichen Richtungen auftreten. Die Geruchsemissionen aus der Legehennenhaltung werden vom Kaltluftstrom weitgehend unterhalb der geplanten Erweiterungsfläche transportiert und werden in diesem Bereich daher wenig zur Geruchsbelastung beitragen. Von den bodennahen Emissionsquellen der Biogasanlage kann das Auftreten zusätzlicher Geruchsstunden auf der geplanten Erweiterungsfläche nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Eine genaue Quantifizierung der mit den Kaltluftabflüssen verbundenen zusätzlichen Geruchsstundenhäufigkeiten ist allerdings standardmäßig mit dem Ausbreitungsmodell von AUSTAL

nicht möglich. Insgesamt wird der mögliche Einfluss der Kaltluftströme auf die Geruchssituation innerhalb der geplanten Erweiterungsfläche als gering eingeschätzt.

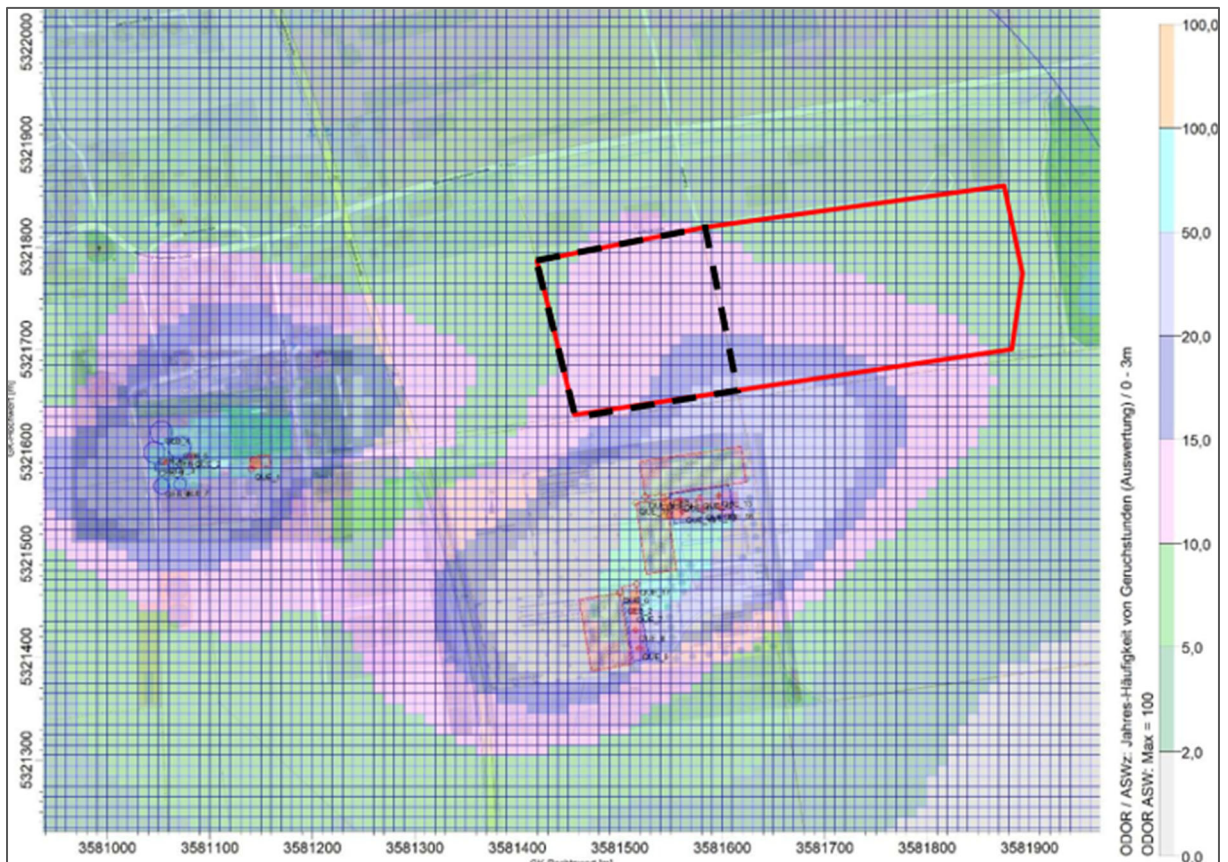


Abbildung 8: Geruchsstunden Umfeld Plangebiets (Quelle: Geruchs-Immissionsprognose TÜV SÜD)

Gleichzeitig wirken sich die geplanten Nutzungen im Plangebiet emittierend auf andere Nutzungen aus. Ein Nachweis der Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen erfolgt daher auf Ebene des jeweiligen Genehmigungsverfahrens. Die nächste schutzbedürftige Nutzung Wohnen befindet sich in 155 m Entfernung im Dorfgebiet. Hier ist von keiner unzulässigen Beeinträchtigung durch das Gewerbegebiet auszugehen.

3.7 Altlasten

Es sind keine Altlasten bekannt.

3.8 Technische Infrastruktur

Der Anschluss an das Telekommunikations-Leitungsnetz ist gesichert.

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wärme ist gesichert.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgung des Landkreises Biberach.

Wasser wird über den örtlichen Versorger bereitgestellt.

Die Wasserversorgung aus dem örtlichen Wassernetz ist gesichert.

Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt vorrangig über die Fläche, über Mulden und/oder Rigolen und kann auch über den öffentlichen Mischwasserkanal gelöst werden, sofern es die örtlichen Gegebenheiten hinsichtlich des Baugrunds erforderlich machen.

3.9 Leitungstrassen

Im Süden des Geltungsbereiches verläuft eine überirdische 110 KV-Freileitung, die im Zuge der Bebauung/Bepflanzung entsprechend zu berücksichtigen ist.

4 Festsetzungskonzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung der städtebaulich erwünschten Entwicklung im Osten Illerbachens sowie als Teil der Zielsetzung der Schaffung von Arbeitsplätzen und Stärkung des Standorts wird zur Ermöglichung der Realisierung des Vorhabens Folgendes festgesetzt:

Gewerbegebiet (GE)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

Grundsätzlich sind in Gewerbegebieten auch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² zugelassen. Um negative Agglomerationseffekte durch solche Einzelhandelsbetriebe zu vermeiden, werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Allerdings sind Verkaufsstätten, die einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb zugeordnet, ihm aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind, und eine Fläche von max. 200 m² aufweisen von dieser Regelung ausgenommen, um lokalen Gewerbetreibenden die bestimmungsgemäße gewerbliche Nutzung ohne weitere Einschränkungen zu ermöglichen

Die Ansiedlung einer klassischen Tankstelle ist an dieser Stelle im Ort städtebaulich nicht erwünscht und von der Situierung abseits der Hauptstraße nicht sinnvoll. Betriebstankstellen oder E-Ladesäulen sind davon ausgenommen.

Weiterhin werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die auf einen kurzen Aufenthalt der Gäste ausgerichtet sind und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und

sportliche Zwecke ausgeschlossen, nachdem sie vornehmlich immissionstechnisch nicht mit den geplanten Nutzungen vereinbar sind.

Weiterhin werden Vergnügungsstätten und Spielhallen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie Verkaufs-, Vorfüh- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, ausgeschlossen. Die negativen städtebaulichen Auswirkungen insbesondere im Nachtzeitraum – sind aufgrund der gewünschten Ausrichtung beim geplanten Gewerbegebiet sowie der negativen Einwirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete städtebaulich unerwünscht.

Vor dem Hintergrund der Wahrung einer städtebaulich-dörflichen Qualität ist Werbung nur an der Stätte der Leistung und Fremdwerbung als eigenständige Nutzung unerwünscht.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ = 0,8) wird anhand der zulässigen Orientierungswerte für den jeweiligen Gebietstyp gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die festgesetzte GRZ gilt als Höchstmaß. Die GRZ von 0,8 im GE stellt sicher, dass die Flächen konzentriert und effizient für die gewerblichen Nutzungen genutzt werden können. Durch Begrünungspflicht gem. § 9 Abs. 1 LBO ist zudem eine Mindestdurchgrünung gewährleistet. Durch ergänzende Festsetzungen zur Grünordnung (z.B. Pflanzgebot) wird sichergestellt, dass der Grad der Vollversiegelung auf das notwendige Mindestmaß beschränkt und ein Teil der Flächen unbefestigt und durchgrünt wird. Ein weiteres Beispiel hierfür ist die Herstellung von Stellplätzen in wasserdurchlässigem Belag.

Durch die Kombination der Festsetzungen der GRZ und der maximal zulässigen Gebäudehöhen besteht keine Notwendigkeit der Festsetzung der GFZ bzw. der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen. Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung von Gebäuden im Plangebiet tragen dazu bei, die Baukörper einerseits maßvoll in die Umgebungsbebauung einzubinden und andererseits ein homogenes Bild im inneren Gefüge des Gebiets zu schaffen. Hierzu werden Festsetzungen zur Gebäudehöhe getroffen. Als Höhenbezugspunkt dient die bestehende Erschließungsstraße Alpenweg.

Im geplanten Gewerbegebiet soll eine Höhenstaffelung der Bebauung in Richtung Ortsrand erfolgen. Auf GS 1 wird eine maximale Dachhöhe von 14,50 m festgesetzt. Dieser Bereich wurde durch eine Nutzungskordel von den restlichen Baugrundstücken abgetrennt und mit eigener Nutzungsschablone versehen. Die Bebauung der restlichen, zum Ortsrand orientierten Baugrundstücke darf eine maximale Höhe von 12,00 m Dachhöhe nicht überschreiten. Damit sollen effiziente Flächennutzungen und Betriebsabläufe gewährleistet werden und zugleich das gut einsehbare Ortsbild Richtung Süden geschützt werden.

4.3 Bauweise und Baugrenze

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Damit soll den spezifischen Bedürfnissen zur Ansiedlung großflächiger Hallen, Gebäude und sonstigen Anlagen in dem betreffenden Gebiet Rechnung getragen werden. Bauliche Anlagen sind grundsätzlich mit seitlichen Grenzabstand gem. § 5 und § 6 LBO zu errichten.

Das großzügige Baufenster (Baugrenzen) ist räumlich so angeordnet und bemessen, dass sämtliche notwendigen Gebäude realisiert werden können und Betriebsabläufe ungehindert vollzogen werden können. Die Baugrenzen sind bewusst groß gewählt, um hier eine möglichst variable Ausnutzungen bzw. Entwicklungen zu ermöglichen. Um eine optimierte Bebauung zu ermöglichen und Befreiungen zu vermeiden, wird ausnahmsweise ein begrenztes Überschreiten durch untergeordnete Bauteile erlaubt.

Darüber hinaus sind die Errichtung von Zufahrten, nicht überdachter Stellplätze, Lagerflächen aller Art (z.B. Palettenlager) und Technikgebäuden (z.B. Sprinkleranlagentechnik) auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Bereich der Grünflächen sind jedoch keine baulichen Anlagen zulässig, um ökologische Beeinträchtigungen zu verhindern. Die Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser ist hiervon ausgenommen.

4.4 Verkehrsflächen

Das Gewerbegebiet wird im Norden über den Alpenweg an die Bernhard-Riedmiller-Straße (Kreisstraße) angebunden. Zur Erschließung der nordwestlichen Parzelle GS 2 wird die bestehende Erschließungsstraße (Grünteweg) des benachbarten bestehenden Gewerbegebiets „Brühlwiesen“ verbreitert. Ein Wendehammer ermöglicht am Ende des Erschließungsstichs im Westen das Wenden eine dreiaxigen LKWs (Müllfahrzeug) und somit eine ordnungsgemäße Erschließung. Diese Erschließungsachse führt bis zur westlichen Grenze des Geltungsbereiches, damit sich die Gemeinde auf diese Weise eine optionale spätere Erschließung von westlich angrenzenden Flächen offen halten kann.

Zur Erschließung der restlichen Parzellen GS 1, GS 3 und GS 4 wird an der Ostseite des Plangebiets der Alpenweg als Erschließungsstraße nach Süden weitergeführt. Die Fahrbahnbreite ist so dimensioniert, so dass sich zwei Sattelzüge begegnen können, ohne dass der Verkehrsfluss gehindert wird. Da eine Ausfahrt nach Süden und anschließend nach Westen zur Landesstraße L260 hin verhindert werden soll, wird im Süden des Alpenwegs eine Wendeschleife vorgesehen. Diese ist so dimensioniert, dass Sattelzüge wenden können. Um die Erreichbarkeit des südlich verlaufenden, bestehenden Feldweges für den landwirtschaftlichen Verkehr zu gewährleisten, wird ein 4,50 m breiter Verbindungsweg zwischen der Wendeschleife und dem Feldweg vorgesehen. Dieser Stich ist ausschließlich durch landwirtschaftlichen Verkehr nutzbar.

Der bestehende Flurweg im Westen wurde in den Planungsumgriff des Bebauungsplans mit aufgenommen. Dieser soll öffentlich gewidmet werden. Er verbindet einen Lohnbetrieb und Agrarhandel im Norden an der Bernhard-Riedmiller-Straße mit Erweiterungsflächen im neuen Gewerbegebiet. Entlang des bestehenden in Ost-West-Richtung verlaufenden asphaltierten Feldwegs im Süden dürfen keine Ein- und Ausfahrten angeordnet werden. In diesem Bereich verläuft eine 110 KV-Freileitung des örtlichen Energieversorgers.

4.5 Grünflächen

Das grünordnerische Konzept berücksichtigt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebietes durch Pflanzbindungen auf den Grünflächen
- Extensive Begrünung von Flachdächern auf Hauptgebäuden und Nebenanlagen,
- Verwendung ausschließlich autochthoner Pflanzware und gebietsheimischen Saatguts (ein Zertifikat ist nachzuweisen)
- Vermeidung unnötiger Versiegelung
- Örtliche Versickerung des Niederschlagswassers

Es ist geplant, dass die öffentlichen Erschließungsstraßen über seitlich angelegte, versickerungsfähige Grünstreifen in einer Breite von 2,50 m versickern. Die Grünstreifen sollen muldenförmig ausgebildet werden, um die verzögerte Versickerung von Oberflächenwasser in der Fläche zu ermöglichen.

Entlang des Feldweges am westlichen Rand des Geltungsbereichs sind die Parzellen GS 2 und GS 3 punktuell auf einer Breite von 3 Meter breiten Ortsrandeingrünung aus Bäumen und freiwachsenden Strauchgruppen einzugrünen, um die geplante Gewerbebebauung ortsbildverträglich und ökologisch angemessen in die Umgebung einzubinden. Um eine effiziente Nutzung und Erschließung der Flächen ermöglichen zu können, wird der Grünstreifen nicht durchgängig festgesetzt, sondern auf Gehölzgruppen beschränkt.

Die künftigen privaten Grünflächen dienen ebenfalls zur Aufnahme und Versickerung des Oberflächenwassers aus den Privatgrundstücken. Pro 750 m² angefangene Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum II. Ordnung zu pflanzen. Heckenpflanzungen sind mit heimischen Gehölzen durchzuführen (siehe Pflanzliste). Die Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken stellen zudem eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets sicher. Auf dem privaten Grünstreifen zwischen dem Baufenster und der Erschließung in Norden (GS 1) ist aus ökologischen Gründen eine Baumreihe zu pflanzen.

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

4.6 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.

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
Mensch und menschliche Gesundheit	Überbauung, Kulissenwirkung, Schadstoffemissionen, Lärm	<ul style="list-style-type: none"> - Mögliche Reduzierung der Lärmbelastung während der Baumaßnahmen und Einhaltung der gesetzlichen Ruhezeiten - Festsetzung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräumen mit geringen Lärmemissionen - Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (zulässige Gebäudehöhe im westlichen Bereich: max. 12 m, für den östlichen Bereich gelten max. 14,5 m). - Festsetzung von privaten Grünflächen mit durchgängiger Vegetationsdecke, teilweise in Form von extensiven Wiesenflächen bzw. Blühwiesen. - Festsetzung öffentlicher Grünflächen als Straßenbegleitgrün. - Umsetzung einer ruhig gegliederte Fassadengestaltung mit homogener Materialverwendung bzw. Fassadenbegrünung nach Absprache mit dem zuständigen Landratsamt. - Vermeidung von grellen Farbtönen sowie stark reflektierenden Materialien und Farben.
Tiere und Pflanzen	Versiegelung/ Überbauung/ Beeinträchtigung von Lebensräumen/ Habitaten	<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der Auswirkungen auf Flora und Fauna durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen. - Verwendung von heimischen Pflanzenarten bei Pflanzung von (vorrangig Laub-) Bäumen I. oder II. Ordnung (16 – 18 cm Stammumfang) zur Gestaltung der Eingrünung.

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
		<ul style="list-style-type: none"> - Verwendung von Obstbaumhochstammarten gemäß den Pflanzempfehlungen des LRA Biberachs. - Verwendung von Gehölzen aus der Pflanzempfehlung für die Herstellung der Strauchgruppen. - Empfehlungen zu einer Überprüfung der Funktionserfüllung der grünordnerischen Maßnahmen nach 5 und nach 10 Jahren inkl. evtl. erforderlicher Nachpflanzungen. - Außenbeleuchtungen im Bereich der öffentlichen Erschließung und auf Stellflächen sind energieeffizient, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. - Vermeidung der Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung der Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit gelten. - Verwendung von gebietseigenem Pflanz- und Saatgut. - Einhaltung des Tötungs- und Verletzungsverbotes sowie den Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes (Einhaltung der allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09 bei Baufeldfreimachungen).
Fläche und Boden	Abtragung und Boden- bzw. Flächenversiegelungen	<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung und Beschränkung der Bodenversiegelung auf das notwendige Mindestmaß. - Oberflächenbelag der Park- und Stellflächen soll nur in versickerungsfähiger Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflastern oder als wassergebundene Fläche umgesetzt werden, um die Versickerung auf dem eigenen Grundstück zu gewährleisten. - Festsetzung von Versickerungsflächen in Grünflächen für Straßenbegleitgrün bzw. als extensiv bewirtschaftete Randflächen zur Sammlung und

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
		<p>Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in Form von extensiven Wiesenflächen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wasserundurchlässige Beläge sind ausnahmsweise nur beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (nach § 62 WHG) zulässig. - Erdbauarbeiten sind möglichst bei trockener Witterung und gutem, trockenem, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen, um Verdichtungen zu vermeiden. - Zwischenlagerung des abgetragenen Ober- und Unterbodens in Mieten. - Sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennung Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung und Wiederauftrag des Oberbodens) nach dem BBodSchG. - Minimierung der Bodenversiegelungen durch Festlegen einer max. GRZ auf 0,8. - Schutz vor Bodenerosion, dessen Verdichtung sowie Vermeidung von Bodenkontaminationen.
Wasser	Überdeckung, Stoffeinträge	<ul style="list-style-type: none"> - Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind auf wasserdurchlässigen Flächen nicht zulässig. - Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser vorrangig über die belebte Bodenzone. - Vermeidung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei bei baukonstruktiven Elementen, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (zum Bsp. Dachdeckungen). - Minimierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser durch die Reduzierung von Versiegelungen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß.

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
	Starkregen	<ul style="list-style-type: none"> - Entsprechende Vorkehrungen bei Starkregenereignissen (zum Bsp. dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Eingänge etc.) zur Versickerung und Ableitung ob Oberflächenwasser.
Luft und Klima	Überbauung, Schadstoffemissionen	<ul style="list-style-type: none"> - Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen innerhalb des Projektgebietes als Beitrag für die lufthygienische und kleinklimatische Situation. - Installation von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen nach landesrechtlichen Vorgaben zur Verminderung des CO₂-Ausstoßes. - Die Umsetzung der Vorschläge zu nachhaltigem Bauen (zum Bsp. Errichtung von Zisternen, Vermeidung von Baumaterialien mit nachweislicher Belastung für Mensch und Umwelt, Energiegewinnung aus nachhaltigen Energieträgern etc.).
Landschaft	Fernwirkung	<ul style="list-style-type: none"> - Funktionale Eingrünung des Planungsraumes wird mit den grünordnerischen Festsetzungen gewährleistet. - Aufwertung der Bestandssituation durch öffentliche und private Grünflächen mit heimischen Gehölzarten. - Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen (Pflanzung von Bäumen und Hecken).
kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Beeinträchtigung der kulturhistorischen Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> - Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde 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

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
		einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Interne Ausgleichsmaßnahmen

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches sollen zur Eingrünung des Vorhabengebiets, zur harmonischen Einbindung in das Landschaftsgebiet sowie zur Aufwertung der bestehenden Flächen auf einer Breite von 3 m naturnahe, standortgerechte Baum- und Strauchheckengruppen entwickelt werden. Dies soll durch das Anpflanzen zertifizierter, standortgerechter, heimischer Baum- und Straucharten realisiert werden.

Grundsätzlich sollten hier mind. 5 verschiedene Arten gewählt werden. Diese sollen einen hohen Anteil an dornen- und beerentragenden Gehölzen enthalten. Eine Pflege der Gehölze ist bei Bedarf durch Rückschnitt zulässig. Die Pflanzungen sollten gemäß der gängigen Praxis alle 10 – 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden, um eine Verjüngung der Gehölze zu erreichen.

Zur Eingrünung des geplanten Gewerbegebiets sollen auf den Flächen Bäume I. und II. Ordnung gepflanzt werden. Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sollte nach Möglichkeit ausschließlich autochthone Pflanzware und gebietseigenes Pflanzgut verwendet werden. Im südöstlichen Geltungsbereich sollen zwei Obstbäume gepflanzt werden.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß den fachlichen Vorgaben der ÖKVO Baden-Württemberg ist der Auftrag von 20 cm humosem Oberboden geplant. Nach aktuellem Planungsstand ist davon auszugehen, dass ca. 25.723 m² Oberboden im Plangebiet abgeschoben werden. Ausgehend von einer durchschnittlichen Mächtigkeit des Oberbodens im Geltungsbereich von ca. 20 cm ergibt sich ein Volumen von ca. 5.145 m³, das auf einer externen Fläche wieder aufgebracht werden kann.

Für den geplanten Oberbodenauftrag wurde primär die Fläche mit der Fl.-Nr. 1878 der Gemarkung 8930 (Gemeinde und Gemarkung Berkheim) potenziell zur Verfügung gestellt. Diese liegt innerhalb derselben bodenkundlichen Einheit wie die Fläche des Geltungsbereiches. Des Weiteren ist ein Oberbodenauftrag auf der Fläche laut der Bodenauftragskarte der LUBW (Daten- und Kartendienst

LUBW) potenziell möglich, was an der orange-braunen Einfärbung deutlich erkennbar ist. Die Auftragsfläche hat eine Größe von ca. 24.640 m². Durch den Oberbodenauftrag kann die Auftragsfläche um 7 Ökopunkte/ m² aufgewertet werden. Der geplante Oberbodenauftrag generiert somit für diese Auftragsfläche 24.640 m² x 7 Ökopunkte/ m² = 172.480 Ökopunkte.

Die verbleibenden 217 m³ Oberboden können auf den Flächen der Fl.-Nrn. 1677 und 1678 (Gemeinde und Gemarkung Berkheim) aufgetragen werden. Diese befinden sich westlich von Illerbachen in einer Entfernung von ca. 1,03 km zum Geltungsbereich. Durch diesen Oberbodenauftrag können nochmal zusätzlich 7.581 Ökopunkte generiert werden. Um eine Auftragshöhe von 0,2 m zu erbringen, wird empfohlen, ein Auftrag randlich an einem der Flurstücke zu beginnen und den Oberboden, so weit wie möglich, aufzuschieben.

Gesamtbilanz

In der Gesamtbilanz werden die Ökopunkte der Bodenbewertung und der Biotoptypenbewertung zusammengeführt. Diese Zusammenführung der Teilsysteme ergibt einen Gesamtausgleichsbedarf bzw. Gesamtüberschuss an Ökopunkten. Die Zusammenführung der beiden Teilsysteme Biotopbilanz und Bodenbilanz ergibt einen Gesamtbedarf von 310.382 Ökopunkten, der über externe Ausgleichsmaßnahmen oder über eine entsprechende Zuweisung aus dem Ökokonto der Gemeinde Berkheim zu erbringen ist.

Tabelle 2: Gesamtbilanz der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gesamtbilanz		
Bilanz (Biotoptypenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs)	- 69.307	Ökopunkte
Bilanz (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs)	- 241.075	Ökopunkte
GESAMTSUMME (Bedarf)	- 310.382	Ökopunkte
Bilanz (Ausgleichsfläche(n) Oberbodenauftrag)	180.061	Ökopunkte
GESAMTSUMME (Ausgleich)	180.061	Ökopunkte
Gesamtbilanz	- 130.321	Ökopunkte

Die Oberbodenauftragsfläche(n) berücksichtigend kann der projektbedingt verursachte Eingriff – vorbehaltlich der Zustimmung durch die zuständige Unteren Naturschutzbehörde zu den bisher geplanten Ausgleichsmaßnahmen – noch nicht vollständig kompensiert werden und es verbleiben **130.321 Ökopunkte**, die weiterhin ausgeglichen werden müssen. Für das weitere Planungsverfahren sollen dementsprechend externe Flächen für eine vollständige Kompensation herangezogen werden, um das noch fehlende Defizit an Ökopunkten auszugleichen. Hierzu werden im weiteren Planungsverlauf entsprechende externe Ausgleichsmaßnahmen ergänzt.

4.8 Sonstige Festsetzungen

Unterschiedliche zulässige Nutzungen werden über eine Nutzungskordel voneinander abgegrenzt, was genauso wie die Bemaßung verschiedener Abstände im Zeichnerischen Teil der Klarstellung der Regelungen dient. Weitere Festsetzungen zur Außenbeleuchtung, Bodenversiegelung, zum Grundwasserschutz/Hochwasserschutz, zur Niederschlagswasserentsorgung, zum Oberbodenabtrag und zur Bauweise von Niederspannungsleitungen ergänzen die Planungsvorgaben, um den Belangen Niederschlagswasserentsorgung und Ortsbild gerecht zu werden.

Für die Niederschlagswasserentsorgung ist geregelt, dass anfallendes Niederschlagswasser vorrangig über die Fläche oder über Mulden und/oder Rigolen zu versickern ist, jedoch auch, wenn es die örtlichen Gegebenheiten bzgl. des Baugrunds erforderlich machen, in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden können.

5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

5.1 Gebäude und Nebenanlagen

Auf eine zu strenge Reglementierung des Baugebietes wird zugunsten eines schlanken Bebauungsplanes verzichtet. Die grundsätzlichen getroffenen Festlegungen sind für eine städtebauliche Grundordnung und Einbindung des Plangebietes ausreichend. Im Geltungsbereich sind nur flache oder bis 25° geneigte Dächer zulässig (Satteldach, versetztes Pultdach, Pultdach, Walmdach und Flachdach). Mit der Einschränkung der Dachneigungen von 0° bis max. 25° wird in den örtlichen Bauvorschriften ein ausreichender Spielraum für Gewerbebauten eingeräumt. Abweichungen sind für Anbauten des Hauptgebäudes und bei Nebengebäuden zulässig.

Aus ökologischen Gründen soll bei Flachdächern auf Hauptgebäuden sowie bei Nebengebäuden und Garagen eine extensive Dachbegrünung umgesetzt werden. Nachdem Lagerhallen in Leichtbauweise vorgesehen sind, wird auf eine verpflichtende Dachbegrünung zugunsten einer günstigen Leichtbauweise verzichtet.

Durch die Gestaltungsfestsetzungen sollen unerwünschte und aufdringliche Bauteile, Baustoffe und Farben am Baukörper und auf dem Dach (Dachlandschaft) vermieden werden. Solartechnische Anlagen auf Dächern und an Fassaden sind gewünscht und zulässig.

5.2 Sonstige örtliche Bauvorschriften

Geländemodellierung und Stützmauern

Geländeänderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstücks abzustimmen. Können diese nicht koordiniert werden, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf null auslaufen. Durch die Regulierungen zur Bodenmodellierung soll gewährleistet werden, dass die Straßenräume optisch nicht von hohen Stützmauern/Böschungen beeinträchtigt bzw. dominiert werden.

Einfriedungen

Zur Erhaltung des Ortsbildes werden standortfremde Zierhecken ausgeschlossen. Einfriedungen sollen auf ein Maximum von 2,50 m beschränkt werden. Einfriedungen sind so zu gestalten, dass Kleintiere die Möglichkeit der Unterquerung des Zaunes haben (kein durchgehender Sockel, ca. 20 cm Abstand zum Boden). Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, jedoch gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 0,5 m zurückzusetzen, um den Unterhalt und die Nutzung der Verkehrsflächen zu gewährleisten.

Begrünungspflicht

Sämtliche nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke, die nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, sind zu begrünen, um die Versickerungsfähigkeit des Grundstücks zu erhöhen und Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu schaffen.

Stellplätze

Zur Erhaltung des Grundwasserdargebotes sind Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen, sofern die gesetzlichen Vorgaben der Niederschlagswasserversickerung eingehalten werden.

Werbeanlagen

Das Planungsgebiet ist von Süden her gut einsehbar. Es soll auch künftig ein ruhiges, ländliches Ortsbild bewahrt werden. Durch die Festsetzungen soll daher gewährleistet werden, dass Werbeanlagen gegenüber dem Baukörper zurückhaltend ausgeführt werden. Insbesondere störende technische Aufbauten und überdimensionierte Werbeanlagen sind zu vermeiden. Grundsätzlich sind Werbeanlagen auf dem Dach oder Werbeanlagen, die auf die Einsicht von oben abzielen, nicht zulässig. Besondere Werbungsträger, wie Ballone, bewegliche Schautafeln etc., Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sind ausgeschlossen.

6 Technische Erschließung und Ver- und Entsorgung

Die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung, Wasser- und Energieversorgung sowie die Müllbeseitigung erfolgt in Abstimmung mit den örtlichen Versorgungsunternehmen. Die Wasserversorgung ist über den Wasserzweckverband Illertal Wasserversorgung Kirchdorf a.d. Iller/Berkheim sichergestellt.

Niederschlagswasserentsorgung:

Angestrebtes Ziel ist es, das anfallende Oberflächenwasser, wenn möglich, flächenhaft innerhalb des Geltungsbereiches über die belebte Bodenzone bevorzugt zu versickern. Hierzu werden Versickerungstreifen neben den Erschließungsstraßen vorgesehen. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den gemeindlichen Mischwasserkanal 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.

Abwasserentsorgung:

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.

Stromversorgung:

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

7 Flächenkennzahlen

Art der Fläche	Größe der Fläche in m ² (ca.)	Anteil der Fläche in Prozent (ca.)
Öffentliche Verkehrsflächen, davon <ul style="list-style-type: none"> • Gebundene Erschließungsstraßen • Wassergebundene Wege • Versickerungsflächen 	4.557 2.509 1.196 852	15,8
Öffentliche Grünflächen	238	0,8
Private Grundstücksflächen, davon <ul style="list-style-type: none"> • Grünflächen 	24.035 600	83,4
Gesamtfläche	28.830	100 %

Tabelle 3: Flächenkennzahlen Bebauungsplan