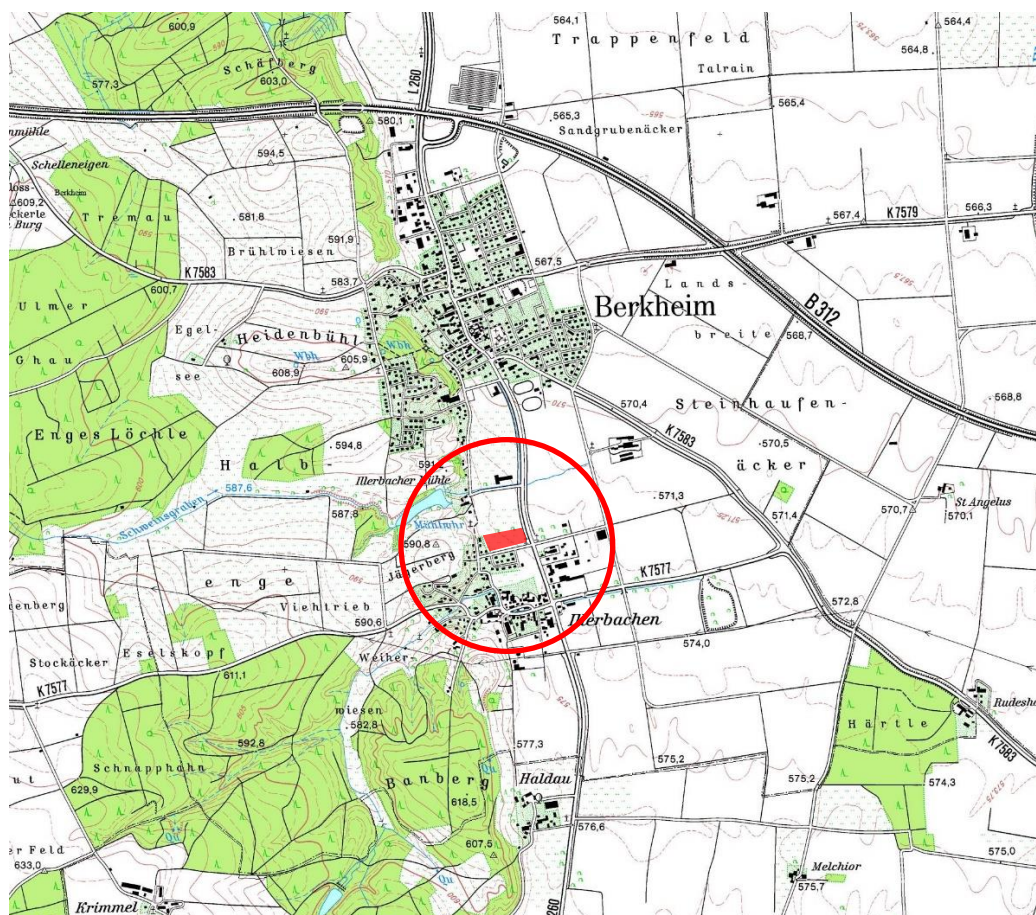


Gemeinde Berkheim

# Bebauungsplan mit Grünordnung "Bürgerweg Nord", OT Illerbachen

Satzung und Begründung – Stand: 05.11.2024

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



## GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Bürgerweg Nord", OT Illerbachen  
Satzung und Begründung - Stand: 05.11.2024

---

## AUFTRAGGEBER

### Gemeinde Berkheim

Coubronplatz 1  
88450 Berkheim

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

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

Vertreten durch: Bürgermeister Walther Puza

---



## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

### LARS consult

#### Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0  
Telefax: 08331 4904-20  
E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)  
Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

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

Memmingen, den 05.11.2024

Simone Knüpfer  
Dipl. Geographin & Stadtplanerin

---

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Satzung nach Baugesetzbuch</b>	<b>5</b>
1	Präambel	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	7
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.3	Bauweise und Baugrenzen	8
2.4	Verkehrsflächen	9
2.5	Grünordnung	10
2.6	Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen	11
3	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	12
3.1	Planzeichnen	12
3.2	Schutzgebiete	13
3.3	Weitere Hinweise durch Text	13
<b>B</b>	<b>Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften</b>	<b>17</b>
1	Präambel	17
2	Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)	19
2.1	Dachgestaltung	19
2.2	Gestaltung unbebaute Fläche, Einfriedungen, Stellplätze	20
<b>C</b>	<b>Begründung</b>	<b>22</b>
1	Planungsanlass	22
2	Anwendbarkeit der Überleitungsvorschriften des § 215 a BauGB	23
3	Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs	24
4	Planungsrechtliche Vorgaben	26
4.1	Landesentwicklungsplan und Regionalplan	26
4.2	Flächennutzungsplan	27
5	Das Baugebiet	28
5.1	Lage, Größe, Nutzung und Topographie	28
5.2	Geologie, Grund- und Niederschlagswasser	29
5.3	Altlasten	29

---

<b>5.4</b>	<b>Bau- und Bodendenkmale</b>	<b>29</b>
<b>5.5</b>	<b>Erschließung und ÖPNV</b>	<b>30</b>
<b>5.6</b>	<b>Immissionen</b>	<b>30</b>
<b>6</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>32</b>
<b>7</b>	<b>Festsetzungskonzept</b>	<b>32</b>
<b>7.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>32</b>
<b>7.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>33</b>
<b>7.3</b>	<b>Bauweise und Baugrenzen</b>	<b>34</b>
<b>7.4</b>	<b>Verkehrsflächen und Erschließung</b>	<b>34</b>
<b>7.5</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>35</b>
<b>8</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO</b>	<b>36</b>
<b>8.1</b>	<b>Dachgestaltung</b>	<b>36</b>
<b>8.2</b>	<b>Weitere Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>37</b>
<b>9</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>38</b>
<b>10</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich</b>	<b>40</b>
<b>10.1</b>	<b>Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>	<b>40</b>
<b>10.2</b>	<b>Eingriffsregelung</b>	<b>44</b>
<b>11</b>	<b>Erschließung</b>	<b>44</b>

---

## **A SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH**

### **1 Präambel**

Nach §§ 10 und 13b in Verbindung mit § 215a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Berkheim den Bebauungsplan „Bürgerweg Nord“ in öffentlicher Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 215 a Abs. 1 BauGB in einem ergänzenden Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13 a BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Berichtigung angepasst.

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Bürgerweg Nord“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. 1511 und 1512 sowie Teilflächen der Flurnummern 608/2, 608/3, 608/5, 1485, 1510, 1515, 1521 und 1651 der Gemarkung Berkheim und hat eine Größe von ca. 2,15 ha.

#### **Bestandteile der Satzung**

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan (mit Grünordnung) mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_. Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

#### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
  - o 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).

**Präambel**

---

- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

**Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Bürgerweg Nord“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 44), und der Zeichnung in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ dem Gemeinderatsbeschluss vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zu Grunde lag und diesem entspricht.

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

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

**In-Kraft-Treten**

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

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

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

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB



Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich BP „Bürgerweg Nord“

### 2.1 Art der baulichen Nutzung



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

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

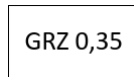
(2) Zulässig sind

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

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

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

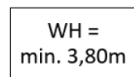
### 2.2 Maß der baulichen Nutzung



**Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ),  
hier: 0,35**

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

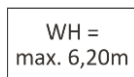
(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)



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

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

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)



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

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

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

FH =  
max. 9,00m

**Maximal zulässige Firsthöhe für Hauptgebäude (FH),  
hier: max. 9,00 m**

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

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

**FOK**

**Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses (FOK)**

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

Die Fertigfußbodenoberkante (FOK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes ist hierbei wie folgt zu ermitteln:

Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt (hier +0,30 m) ergibt die maximale Fertigfußbodenoberkante (FOK) für die Bauparzelle.

Für die geplanten Grundstücke GS 3 und GS 8 ist die Fertigfußbodenoberkante (FOK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes hierbei wie folgt zu ermitteln:

Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt mit dem Fußwegrand verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der öffentlichen Verkehrsfläche werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt (hier +0,30 m) ergibt die maximale Fertigfußbodenoberkante (FOK) für die Bauparzelle.

**2.3 Bauweise und Baugrenzen**

o

**Offene Bauweise (o)**

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

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)



Für Garagen gilt eine abweichende Bauweise. Diese dürfen bis zu einer Höhe von 3,5 m (mittlere Wandhöhe) und einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> auf der Grenze errichtet werden.



#### Baugrenze

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

- untergeordneten Bauteilen gem. § 5 Abs. 6 LBO.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Eine Ausnahme stellt die private Grünfläche zur Ortsrandein- grü- nung dar. Hier sind keine baulichen Anlagen zulässig.



#### Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb der Baufenster zulässig.



#### Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D)

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.  
(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)



#### Firstrichtung, zwingend (siehe Planzeichnung)

Die Firstrichtung des Hauptgebäudes ist zwingend vorgegeben.

Abweichungen von bis zur 10° gegenüber der Plandarstellung sind zu- lässig. Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehre oder auch Garagen können von der Hauptfirstrichtung abweichen.



#### Firstrichtung, wahlweise (siehe Planzeichnung)

Die Firstrichtung des Hauptgebäudes ist frei wählbar.

## 2.4 Verkehrsflächen



#### Öffentliche Verkehrsfläche

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



#### Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung; Fußweg

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



#### Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung; Geh- und Radweg

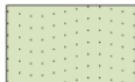
Ausführung in befestigter Art (z. B. Schwarzdecke, Pflasterfläche etc.)

Die Planung des Radweges hat in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen und dem Straßenamt zu erfolgen.



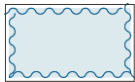
**Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten**

## 2.5 Grünordnung



**Öffentliche Grünfläche**

Ausführung als extensiver Wiesenstreifen.



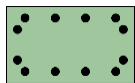
**Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung; Versickerungsfläche**

Ausführung als extensiver Wiesenstreifen zur Versickerung des Oberflächenwassers.



**Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung; Fußweg**

Ausführung in wasserdurchlässiger Art (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Flächen etc.).



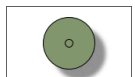
**Private Grünfläche mit Zweckbestimmung; Ortsrandeingrünung**

Grünstreifen zur durchgängigen Entwicklung einer standortgerechten Ortsrandeingrünung am östlichen Ortsrand mit einer Mindestbreite von 3,00m.

Die Fläche ist von Bebauung und Modellierung jeglicher Art freizuhalten.

Durch eine lockere Bepflanzung mit standortgerechten Laub- und Obstbäumen, Sträuchern und Hecken gemäß Pflanzempfehlung (gem. Ziff. 3.3) auf mindestens 25 % der Fläche soll ein durchgängiger, naturnaher Ortsrand entwickelt werden.

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



**Pflanzgebot für Laubbaum, Lage variabel**

Je 450 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist min. 1 Baum II. Ordnung anzupflanzen. Davon ist mindestens ein Baum straßenbegleitend zu pflanzen.

Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind heimische Laubgehölze (gem. Pflanzliste, siehe Ziff. 3.3) zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16-18cm Stammumfang.

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



#### Zu pflanzender Baum, Lage variabel

Wi = Winterlinde (*Tilia cordata*)

GBI = Birke (*Betula pendula*)

Obst = Obstbaum (heimisch)

Der dargestellte Standort ist empfohlen; die genaue Lage auf dem Grundstück ist variabel. Die Obstbäume auf den sechs nördlich im Geltungsbereich liegenden Grundstücken sind als Eingrünung nördlich der Baufenster zu pflanzen. Bei Hochstämmen sollte ein Abstand zwischen den Pflanzungen von mind. 10 m eingehalten werden.

## 2.6 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

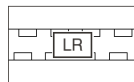
### Wohn- einheiten

Für Wohngebäude sind je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten zulässig.



### Flächen für Gemeinbedarf

Spielplatz



### Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(siehe Planzeichnung)



### Schallschutz

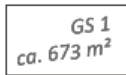
Das Plangebiet liegt im Schalleinwirkungsbereich der Landesstraße L260. Innerhalb des Bereichs sind an Fassaden, welche in der Nacht einem Lärmpegel von > 45 dB ausgesetzt sind, schutzbedürftige Räume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) nach DIN 4109 unzulässig, ausgenommen sind Räume mit Festverglasung oder mit Fenstern, die nicht geöffnet werden dürfen. Soweit für die davon betroffenen schutzbedürftigen Räume an den übrigen Fassaden kein zum Lüften notwendiges Fenster geplant wird, sind geeignete Maßnahmen zur Belüftung dieser Räume, wie eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung vorzusehen. Auf schallgedämmte Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn der Einbau von zentralen oder dezentralen Raumluftanlagen umgesetzt wird.

### 3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

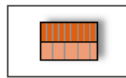
#### 3.1 Planzeichen



Grundstücksgrenze, Planung



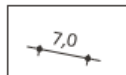
Parzellennummer mit Flächengröße



Gebäude, Planung



Garage/Carport, Planung



Bemaßung



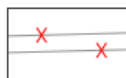
Flurgrenze, Bestand (nachrichtliche Darstellung)



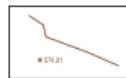
Flurnummer, Bestand (nachrichtliche Darstellung)



Bestandsgebäude



Aufhebung von Flurgrenze



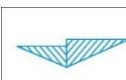
Höhenlinien/Höhenpunkt



Wegekreuz, Bestand



Wegekreuz, Verlagerung (neuer Standort)



Sichtdreieck

Sichtdreiecke sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Fahrbahnoberkante, von Bebauung, Bepflanzung und sonstigen Gegenständen freizuhalten



Elektroleitung, Bestand

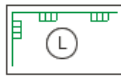


Telekomleitung, Bestand



Gasleitung, Bestand

### 3.2 Schutzgebiete



Landschaftsschutzgebiet „Iller-Rottal“



Wasserschutzgebiet „Gesamt Illertal“, Schutzzone IIIb

### 3.3 Weitere Hinweise durch Text

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

**Bäume I. Ordnung:**

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

**Bäume II. Ordnung:**

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

**Obstbaumhochstämme:**

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

Orientierungshilfe können die Kernobstdatenbank des Kompetenzzentrums Obstbaum Bodensee und die Kreisberatungsstelle für Obst- und Gartenbau am Landratsamt Biberach geben.

**Großsträucher und Sträucher:**

Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Heimische Rosen	<i>R. canina</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

**Ranker:**

Waldrebe	<i>Clematis spec.</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus spec.</i>
Schling-Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>

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

Auch sollte die Pflanzung der Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) gelten, verhindert werden.

**Starkregen/  
Hangwasser**

Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist Quell- bzw. wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v. a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Insbesondere in den, dem Hang zugeneigten westlichen Grundstücksbereichen sind von den Bauherren im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.). Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (vgl. § 37 WHG).

**Landwirtschaftliche Emissionen**

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

**Immissionsschutz**

Aufgrund der dörflichen Mischgebietsstrukturen in großen Teilen des Ortes sowie den vorhandenen emittierenden Betrieben wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der jeweiligen einzelfallbezogenen Objektplanung der Gebäude frühzeitig die Möglichkeit besteht, mit der Unteren Immissionsschutzbehörde projektbezogene Abstimmungen im Sinne einer baulichen Beratung zur Optimierung des Immissionsschutz in Anspruch nehmen zu können.

- 
- Luft-Wasser-Wärmepumpe** Luft-Wasser-Wärmepumpen sind abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten und ggf. mit zusätzlichen Schalldämmmaßnahmen umzusetzen.
- An den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden darf der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.
- Geologie, Baugrund** Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine der Oberen Süßwassermolasse an.
- Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
- 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.
- Gem. § 2 Abs. 3 Satz 1 LBodSchG ist ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und der zuständigen Fachbehörde zur Genehmigung vor Maßnahmenbeginn vorzulegen. Dabei ist gem. § 2 Abs. 3 Satz 2 LBodSchG die Überwachung der Maßnahmen durch eine fach- und bodenkundliche Baubegleitung zu gewährleisten.
- Das „Merkblatt für den Bauherrn – Bodenschutz bei Bauarbeiten“ ist zu berücksichtigen.
- Artenschutz** Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für eventuell notwendige Abbrucharbeiten an bestehenden Wohngebäuden, Schuppen, unvermeidbare Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachung.
- Bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten.

---

<b>Archäologische Funde</b>	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.
<b>Ergänzende Hinweise</b>	<p>Die Gemeinde behält sich das Recht vor, während der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen uneingeschränkt die bereits veräußerten Bauparzellen nutzen zu dürfen. Mit dem Tag der Abnahme der Erschließungsmaßnahmen erlischt dieses Recht.</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 vor.</p> <p>Bei eventuellen Grund- und Schichtwasseraustritten wird empfohlen, entsprechende bauliche Vorsorgemaßnahmen (z. B. wasserdichte Keller) zu treffen.</p> <p>Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten.</p> <p>Im Sinne des Arten- und Klimaschutzes und zur Ressourcenschonung sollten sowohl im öffentlichen als auch im privaten Außenbereich nur insektenfreundliche, energiesparende und indirekte Beleuchtungsanlagen vorgesehen werden. Für die Außenbeleuchtung sind nur mehr insektenfreundliche, dem Stand der Technik entsprechende Beleuchtungsmittel zu verwenden. Die Lichtfarbe darf maximal 2.700 Kelvin betragen. Der Lichtpunkt ist nach unten gerichtet auszuführen, die Lampen dürfen oberhalb von 60-70° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und die Lampengehäuse müssen staub- und insektendicht eingekoffert sein. Zusätzlich ist die Außenbeleuchtung in den Nachtstunden zu reduzieren oder abzuschalten, alternativ ist die Verwendung von Bewegungsmeldern möglich.</p>
<b>Plangenaugigkeit</b>	Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalisierten Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.



## B SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### 1 Präambel

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

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ und umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. 1511 und 1512 sowie Teilflächen der Flurnummern 608/2, 608/3, 608/5, 1485, 1510, 1515, 1521 und 1651 der Gemarkung Berkheim und hat eine Größe von ca. 2,15 ha.

#### Bestandteile der Satzungen

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

#### Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: § 27 geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 6. Dezember 2022 (GBl. S. 617, 622).
- Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung - GaVO) vom 07. Juli 1997, letzte berücksichtigte Änderung: Überschrift und §§ 6 und 11 geändert durch Artikel 153 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 18)
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015; letzte berücksichtigte Änderung: §§ 6, 21 und 28 geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).

#### Ordnungswidrigkeiten

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

#### Ausfertigungsvermerk

**Präambel**

---

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

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

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

**Inkrafttreten**

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

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

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

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

### 2.1 Dachgestaltung

SD/ZD/  
vPD/WD

**Zulässige Dachformen: SD, ZD, vPD, WD**  
(siehe Planzeichnung)

Es sind folgende Dachformen gemäß Planzeichnung auf den Hauptgebäuden zulässig: SD (Satteldach), Zeltdach (ZD), versetztes Pultdach (vPD), Walmdach (WD).

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten, Garagen (auch freistehende Garagen) und Nebengebäude dürfen andere Dachformen haben.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

DN=  
20-45°

**Zulässige Dachneigung: 20-45°**

Mindest- und Maximalneigung in Grad.

Das festgesetzte Höchstmaß gilt für das Dach des Hauptgebäudes.

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

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

#### **Bedachung**

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

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

#### **Wiederkehre und Zwerchgiebel**

Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig (§ 74 Abs. 1 LBO):

- Max. Breite (Außenkante Außenwand): 30% der Gebäudelänge (Außenkanten der Giebelwände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprüngen).
- Mindest-Abstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25m.
- Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 2,50m.

- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,50m.

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

- Ausführung als sog. Giebelgaube (auch „stehende Gaube“ genannt) oder als Schleppgaube (letztere zulässig bei einer Mindest-Dachneigung des dazugehörigen Daches des Hauptgebäudes von 35°).
- Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): max. 3,00m.
- Mindest-Abstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25m.
- Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 1,50m.
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,50m.

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

## 2.2 Gestaltung unbebaute Fläche, Einfriedungen, Stellplätze

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

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

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

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

---

<b>Boden- versiegelung</b>	Bodenversiegelungen im Bereich von Zufahrten, Stellplätzen und befestigten Außenbereichen (z. B. Terrassen) sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze und Zufahrten auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasengitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotterrasen, Drainpflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig.
<b>Oberflächen- wasser und Regenwasser- bewirtschaftung</b>	<p>Gesammeltes Niederschlagswasser ist vorrangig über eine bewachsene mindestens 30cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Wenn eine direkte Versickerung aufgrund der Unterbauung oder des Untergrunds nicht oder nur anteilig möglich ist, kann das Niederschlagswasser gedrosselt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.</p> <p>Rechtzeitig vor der Ausführung der Entwässerungsanlagen ist die Planung dem Wasserwirtschaftsamt zur Herstellung des Benehmens und zur Erteilung der wasserrechtlichen Einleiterlaubnis 2-fach in Papierform und digital im pdf-Format vorzulegen.</p>
<b>Vorgärten</b>	Die der Straße zugewandten nicht überbauten Flächen sind zu begrünen. Zusammenhängende Steingärten sind unzulässig.
<b>Einfriedungen</b>	<p>Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind nur als senkrechte Holzlattenzäune oder Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00m zulässig. Sockelmauern sind unzulässig.</p> <p>Um die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen, ist eine Bodenfreiheit von mind. 0,15 m einzuhalten.</p> <p>Einfriedungen mit standortgerechten Pflanzhecken sind zulässig. Unzulässig sind standortfremde Zierhecken (z.B. Thuja).</p> <p>Sichtschutzmatten, Gabionenzäune oder Mauern jeglicher Art als Einfriedung sind unzulässig.</p> <p>An Kreuzungsbereichen dürfen dauerhafte Sichthindernisse – einschl. Sträucher, Hecken und Einfriedungen – eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.</p> <p>Ein Mindestabstand von 0,5 m ab Fahrbahnrand zu Einfriedungen ist einzuhalten.</p>
<b>Stellplätze</b>	<p>Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,00m einzuhalten; diese darf nicht eingefriedet werden. Diese Fläche zählt nicht als Stellplatzfläche (§ 74 Abs.2 LBO).</p> <p>Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.</p>

## C BEGRÜNDUNG

### 1 Planungsanlass

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

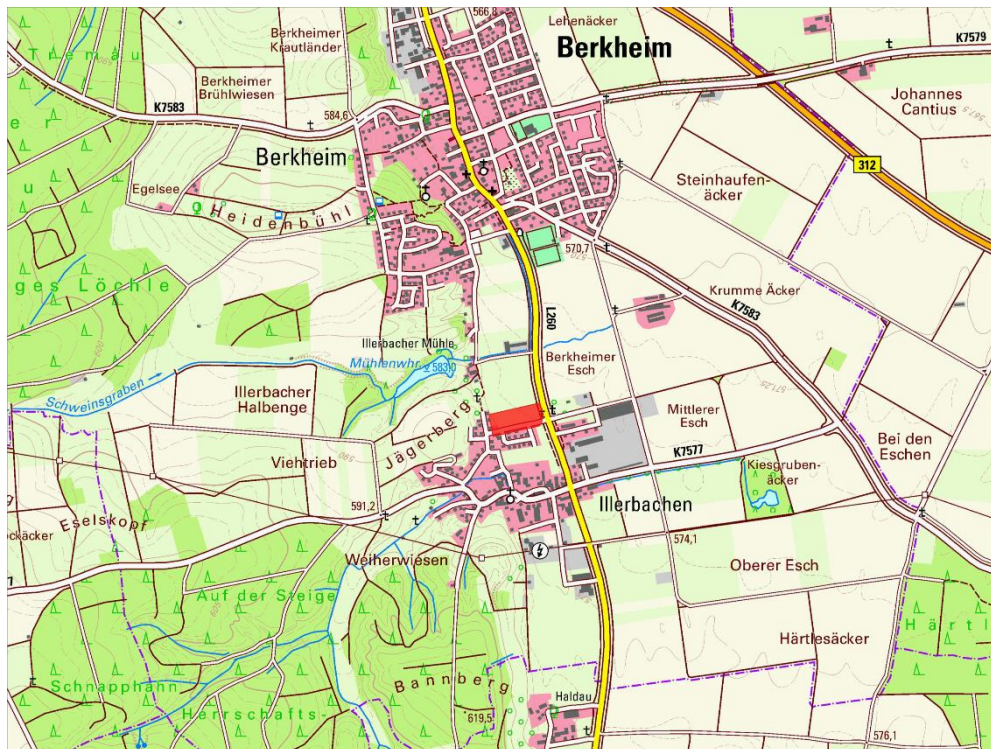


Abbildung 1: Maßstabsloser Übersichtsplan BP „Bürgerweg Nord“ (Quelle: www.lgl-bw.de)

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

Die Gemeinde strebt mit ihrer Siedlungspolitik an, dass gerade in den Ortsteilen Wohnraum für den Bedarf der hier lebenden Bevölkerung gedeckt werden kann, um das Sozialgefüge, die Identifikation und das Dorfleben somit aufrechterhalten und weiterentwickeln zu können. Durch die gegenständliche Bauleitplanung sollen maßgeblich für die Illerbacher Bürger die Möglichkeit geschaffen werden, im Ortsteil bauen und leben zu können.

Bei der Vergabe von Baugrundstücken werden Familien, Einheimische und am Ort beschäftigte Personen grundsätzlich bevorzugt. Die beabsichtigte Neuausweisung dient der Nachfrage von

Einheimischen bzw. „Rückkehrern“, die entweder im Ort verbleiben wollen oder in den Heimatort zurückkommen möchten.

## 2 Anwendbarkeit der Überleitungsvorschriften des § 215 a BauGB

Die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Bürgerweg Nord“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB behandelt. Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im Bebauungsplan mit Grünordnung „Bürgerweg Nord“ wird Bauland in einer Gesamtfläche von 12.216 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Unter Einbezug der jeweils festgesetzten Grundflächenzahlen (0,35) ergibt sich daraus eine gesamte Grundfläche von 4.275,6 m<sup>2</sup> (Nachweis s. Tabelle 1). Damit liegt das Vorhaben unterhalb der Maßgabe von 10.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche im Sinne des seinerzeit geltenden § 13b BauGB.

Tabelle 1: Zusammenstellung der maximal zulässigen Grundfläche

Grundstücks-Nr.	Grundstück in m <sup>2</sup>	GRZ festgesetzt	Grundfläche bei GRZ in m <sup>2</sup>
1	650	0,35	227,5
2	652	0,35	228,2
3	764	0,35	267,4
4	715	0,35	250,25
5	701	0,35	245,35
6	716	0,35	250,6
7	721	0,35	252,35
8	902	0,35	315,7
9	705	0,35	246,75
10	699	0,35	244,65
11	802	0,35	280,7
12	807	0,35	282,45
13	797	0,35	278,95
14	804	0,35	281,40
15	891	0,35	311,85
16	890	0,35	311,5
		<b>gesamt</b>	<b>4275,6</b>

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes zur Unanwendbarkeit des § 13b BauGB (Überplanung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung) besteht nun nach Änderung des BauGB die Möglichkeit, Bauleitplanverfahren, die gemäß § 13b BauGB begonnen

wurden, unter Anwendung der neuen Überleitungsvorschriften im § 215a Abs. 1 BauGB abzuschließen.

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

Sofern nach einer Vorprüfung des Einzelfalles erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung nicht ausgeschlossen werden können, ist im ergänzenden Verfahren eine Umweltprüfung durchzuführen und der projektbedingt verursachte Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Da im vorliegenden Fall auf Grund der zu erwartenden Umweltauswirkungen (insbesondere Immissionsthematik und Bodenversiegelung) absehbar ist, dass eine Umweltprüfung und Ausgleichsbilanzierung zwingend erforderlich sind, wurde von der Vorprüfung des Einzelfalles abgesehen.

### **3 Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs**

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

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

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

Bestehende Innenentwicklungspotenziale können nur dann einer Flächeninanspruchnahme zugeführt werden, wenn eine grundsätzliche Mobilisierung realistisch ist. Die bestehenden Potenzialflächen in Berkheim sind fast vollständig in privatem Besitz, somit ist deren Mobilisierbarkeit abhängig von Eigentumsverhältnissen, Verkaufsbereitschaft, Interessen und konkreten Nutzungsabsichten der Grundstückseigentümer. Da Berkheim im Regionalplan als Siedlungsbereich festgelegt ist, sind Voraussetzungen zu schaffen, dass sich die Siedlungsentwicklung verstärkt vollziehen kann. Vor diesem Hintergrund können die dargestellten Potenzial- und Reserveflächen nicht in vollem Umfang als potenzielle Wohnbauflächen zur Deckung des Bedarfes im Betrachtungszeitraum gewertet werden. Die zukünftigen Bewohner der privaten Wohnbauflächen, besonders der als familienbezogene



Baureserven vorgehaltenen Flächen, sind jedoch auch Teil der Bedarfsrechnung aus Bevölkerungsprognose und Auflockerung. Somit können diese Flächen, trotz der schwierigen Zugriffssituation für die Gemeinde, nicht gänzlich außer Acht gelassen werden. Dieser Sachverhalt wird in der gegenständlichen Analyse in Form der Anwendung eines konkreten Mobilisierungsfaktors berücksichtigt. Im Zeitraum bis 2040 wird davon ausgegangen, dass in etwa die Hälfte des bestehenden Baurechts (Potentialflächen) genutzt wird. Ein Faktor von 0,5 wird auf die vorhandenen Potentialflächen angewendet. Auch bei den Reserveflächen verfügt die Gemeinde aufgrund der Eigentumslage kaum Möglichkeiten für eine effiziente und städtebaulich sinnvolle Entwicklung. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass ein gewisser Anteil dieser Flächen auch für Freiflächen oder Verkehrsflächen benötigt wird. Daher werden von den Flächen pauschal 50 % abgezogen. Insgesamt ergeben sich daraus 2,14 ha als im Betrachtungszeitraum aktivierbare Innenentwicklungspotentiale.

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

Folgende Effekte sind bei den gewählten Ansätzen zu berücksichtigen:

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

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

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

Als Siedlungsbereich des Regionalplans Donau-Iller muss die Gemeinde Berkheim Siedlungsentwicklung verstärkt vollziehen und der hohen Nachfrage an Wohnbauflächen nachkommen. Eine

Neuausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen neben den bereits vorhandenen Flächen ist erforderlich, um den Bedarf decken zu können. Die geplante Ausweisung der 2,15 ha Wohngebietsflächen im Bebauungsplan mit Grünordnung „Bürgerweg Nord“ wird einen Beitrag dazu leisten, den trotz der jüngsten Ausweisung von Bebauungsplänen nach wie vor zu erwartenden hohen Siedlungsdruck zu verringern.

Um dem insgesamt hohen Bedarf an Wohnbauflächen nachzukommen, wurden parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren Weitere angestoßen. Neben dem vorliegenden Bebauungsplan befinden sich außerdem die Bebauungspläne „Silcherstraße II“, „An der Keltenschanze“ und „Haldenacker“ im Verfahren. Gemeinsam können die vier Bebauungspläne einen Wohnbauflächenbedarf von 5,39 ha abdecken. Darüber hinaus verbleiben 1,02 ha Wohnbauflächenbedarf bis 2040.

## **4 Planungsrechtliche Vorgaben**

### **4.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan**

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

„Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden“ (2.4.3 G).

Die Aussagen des Landesentwicklungsplanes werden grundsätzlich durch die Regionalplanung konkretisiert. Die Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller wurde am 05.12.2023 als Satzung beschlossen. Hinsichtlich des ländlichen Raumes formuliert der Regionalplan u.a. folgende Grundsätze:

- 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 (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.

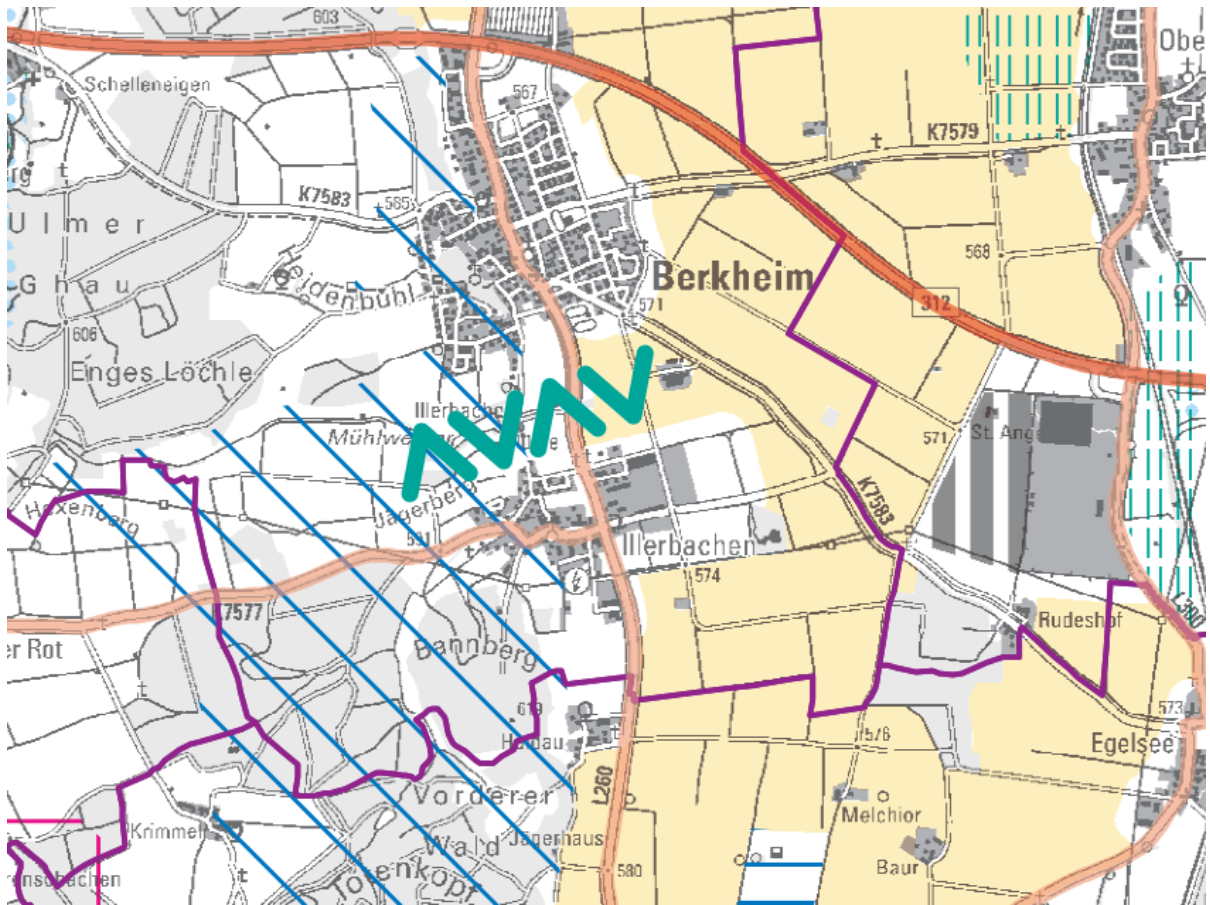


Abbildung 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans (ohne Maßstab)

Innerhalb des Geltungsbereichs finden sich keine Ausweisungen gemäß der Raumnutzungskarte des RPD. Das Plangebiet selbst grenzt laut der Gesamtfortschreibung des Regionalplans an ein „Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen“, ohne dieses zu tangieren. Des Weiteren befindet sich nördlich des Plangebiets eine Grünzäsur mit einer Breite von 300 m, welche der Sicherung von Siedlungsabständen sowie siedlungsklimatischer und siedlungsnaher ökologischer Ausgleichsfunktionen dient. Östlich des Plangebietes ist weiträumig ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft verzeichnet. Diese Vorgaben werden mit der gegenständlichen Bauleitplanung aufgegriffen und berücksichtigt. Die geplante bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung entspricht somit den übergeordneten planerischen Vorgaben.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wurde im Jahre 2013 fortgeschrieben (Fortschreibung III). Seither gab es fünf Änderungen des FNP. Der Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Illertal, dem neben der Gemeinde Berkheim auch die Gemeinden Kirchdorf/Iller, Kirchberg/Iller, Dettingen und Erolzheim angehören, hat im Januar 2019 die 2. Änderung der Fortschreibung III des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan festgestellt, darüber hinaus im März 2022 die 3. Änderung der Fortschreibung III des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, im Oktober 2022 die 4. Änderung der Fortschreibung III des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan und im April

2024 die 5. Änderung der Fortschreibung III des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan.

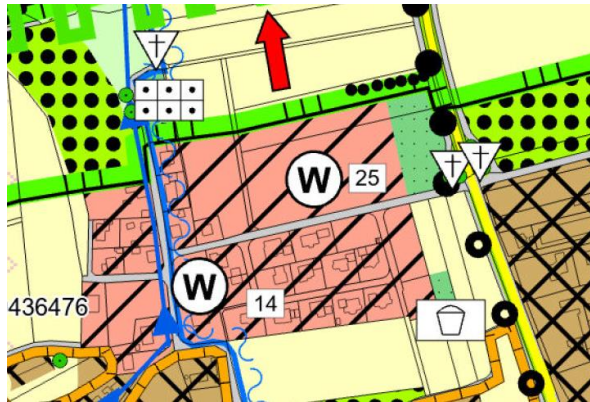


Abbildung 3: Auszug FNP-Fortschreibung III – 5. Änderung  
(Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan GVV  
Illertal; ohne Maßstab)

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet bereits eine Wohnbaufläche dar. Des Weiteren befindet sich nördlich des Plangebiets das Landschaftsschutzgebiet „Iller-Rottal“.

Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Westen und Süden Wohnbauflächen. Im Norden und Osten wird das Plangebiet von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben.

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

Auf der Grundlage des § 215a BauGB wird ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Absatz 4 BauGB durchgeführt. Da erhebliche Umweltauswirkungen nicht ausgeschlossen werden können, können § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 sowie § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB nicht angewendet werden, weshalb eine Umweltprüfung durchgeführt wird.

## 5 Das Baugebiet

### 5.1 Lage, Größe, Nutzung und Topographie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Illerbachen der Gemeinde Berkheim und hat eine Größe von ca. 2,15 ha. Das Plangebiet umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. 1511, 1512 sowie Teilflächen der Flurnummern 608/3, 608/5, 1485, 1510, 1515, 1521 und 1651 der Gemarkung Berkheim. Es grenzt im Süden an bestehende Wohnbebauung an (Bürgerweg) und führt die Wohnbebauung in diesem Bereich fort. Im Norden und Osten grenzen an das Plangebiet landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Süden und Westen schließt bereits die Wohnbebauung an.

Das Plangebiet selbst wird zum Zeitpunkt der Planaufstellung überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Plangebiet gibt es keinen nennenswerten Bewuchs bzw. Gehölzbestand. Der in der DFK abgemarkte „Grabenweg“ ist in seiner Nutzung weder vorhanden noch ablesbar.

Das Vorhabensgebiet liegt weitestgehend ebenerdig auf ca. 574m ü. NHN. Im westlichen Randbereich des Geltungsbereiches befindet sich eine Hangkante. Aufgrund dessen ist in diesem Bereich bei entsprechenden Witterungsverhältnissen mit Hangwasser zu rechnen, wodurch entsprechende Schutzmaßnahmen und -vorkehrungen von Bauherren zu treffen sind.

---

## 5.2 Geologie, Grund- und Niederschlagswasser

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

Niederschlagswasser ist vorrangig über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Das Niederschlagswasser ist über geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Zisternen, Mulden etc.) zurückzuhalten. Dabei sind die Vorgaben des DWA-Regelwerkes M 153 sowie A 138 zu beachten. Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird mittels eines Rückhaltebeckens im Osten gesammelt, zurückgehalten und versickert.

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

## 5.3 Altlasten

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

## 5.4 Bau- und Bodendenkmale

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes und auch daran angrenzend keine Bau- und Bodendenkmale vorhanden bzw. erfasst. Allerdings befinden sich zwei Wegekreuze im Kreuzungsbereich von Leutkircher Straße und Bürgerweg, von denen eines innerhalb des Geltungsbereichs liegt und im Rahmen der optimierten Straßenführung um wenige Meter versetzt werden muss. Beide Wegekreuze sind während der Bauphase vor Beschädigungen zu schützen. Die Wegekreuze

---

bilden im Ensemble mit den Birken eine ansprechende Ortseingangssituation, weshalb die zu fällenden Birken in diesem Bereich ebenfalls zu ersetzen sind.

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

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

## **5.5 Erschließung und ÖPNV**

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt über die Anbindung an den „Bürgerweg“ im Süden des Plangebiets. Diese besitzt eine direkte Anbindung an die Leutkircher Straße bzw. L 260.

Illerbachen ist durch die Buslinie 250 an das Netz des ÖPNV angebunden, die Bushaltestelle ist in nur wenigen Gehminuten vom Plangebiet aus erreichbar. Im Osten des Plangebiets verläuft ein Radweg, der Illerbachen mit Berkheim verbindet und von Kindern und Schülern der Grundschule Berkheim tagtäglich genutzt.

## **5.6 Immissionen**

### **Landwirtschaftliche Nutzung**

Die im Norden angrenzenden Flächen werden voraussichtlich auch künftig weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden (Acker-/Wiesenfläche). Gemäß den Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan wird mittelfristig keine weitere Nutzung etabliert.

Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Nutzungen zu keinen Einschränkungen des Baugebiets führen bzw. dass etwaige landwirtschaftlich bedingte Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen als ortsüblich zu bewerten sind. Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb befindet sich ca. 200 m Luftlinie entfernt; der einzuhaltende Mindestabstand bleibt durch die verbindliche Bauleitplanung somit gewahrt.

### **Gewerbe**

Im Norden des Plangebiets, in ca. 200 m Luftlinie Entfernung, befindet sich eine Leisten- und Rahmenfabrik (Mühlenweg 2, 88450 Berkheim). Der von der Fabrik ausgehende Gewerbelärm findet an bestimmten Zeiten tagsüber statt und nicht zu Abend- oder Nachtstunden, wenn ein erhöhtes Ruhebedürfnis besteht. Die geplante Bebauung liegt ca. 200 m von der Fabrik entfernt. Der Abstand wird entsprechend als ausreichend angesehen.

Zur detaillierten Ermittlung potenzieller Lärmimmissionen wurde ein Fachgutachten (Loos&Partner, Gutachten-Nr. 11/IV/20, 22.03.2022) in Auftrag gegeben, welches sowohl den Gewerbelärm als auch den Verkehrslärm (siehe unten) untersucht hat und zu folgenden Ergebnissen kommt:

---

„Das Plangebiet wird durch Gewerbelärm beaufschlagt. Die Beurteilungspegel TAGs und NACHTs liegen unter den vorgegebenen Orientierungswerten der DIN 18 005. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Im Bereich der geplanten Wohnbebauung werden die Orientierungswerte nach DIN 18 005 sowohl im Beurteilungszeitraum TAG als auch im Beurteilungszeitraum NACHT überschritten. Außenwohnbereiche können an allen Baufenstern genutzt werden. Die Schlafqualität [wird] nicht beeinträchtigt. Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz (Lärmpegelbereich max. III) sind leicht einzuhalten - denn sie entsprechen dem Stand der Technik.“

### **Verkehrslärm**

Hinsichtlich des Verkehrslärms sind die durch die L 260 bedingten Vorbelastungen und die damit verbundenen verkehrsbedingten Emissionen zu erwähnen. Die Straße weist eine mittlere tägliche Verkehrsbelastung von ca. 1834 Fahrzeugen, davon 62 Schwerverkehr Kfz am Tag auf (Angaben für 2019, Straßenbauamt Biberach/Riß).

Zur detaillierten Ermittlung potenzieller Lärmimmissionen wurde ein Fachgutachten (Loos&Partner, Gutachten-Nr. 11/IV/20, 22.03.2022) in Auftrag gegeben, welches zu folgenden Ergebnissen kommt:

„Nach Betrachtung der Rasterlärmkarten und der Ergebnistabellen kann die Aussage getroffen werden, dass das Plangebiet – ohne Lärmschutzmaßnahmen - mit Verkehrslärm beaufschlagt wird. Die Orientierungswerte der DIN 18 005 werden in den Beurteilungszeiträumen TAG und NACHT überschritten.“

Mögliche aktive Lärmschutzmaßnahmen, die im Gutachten genannt werden, sind zum einen ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand oder eine Kombination beider im östlichen Bereich des Plangebietes zu integrieren. Zum anderen die Reduzierung der Geschwindigkeit auf der Landesstraße L260 entlang des Plangebietes umzusetzen. Diese Maßnahme wurde in Abstimmung in der Gemeinde und darüber hinaus mit dem Straßenbauamt als zumutbar bewertet und soll umgesetzt werden.

Das Gutachten kommt grundsätzlich zu dem Ergebnis, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht zwingend erforderlich sind, und verweist auf die genannten passiven Schallschutzmaßnahmen: An Fassaden welche in der Nacht einem Lärmpegel von > 45 dB ausgesetzt sind (durch Verkehrs- oder Gewerbelärm) können Fenster an Schlafräumen nicht geöffnet bzw. nicht zur Belüftung genutzt werden. Sie müssen mit Lüftungselementen ausgerüstet werden, um die geforderte Schlafqualität zu sichern.

Mit Geschwindigkeitsreduzierung (70 km/h, 50 km/h) werden die Orientierungswerte nach DIN 18 005 im Bereich der geplanten Wohnbebauung sowohl im Beurteilungszeitraum TAG als auch im Beurteilungszeitraum NACHT, trotz reduzierter Geschwindigkeit marginal, überschritten (GS 1 -3 in Planzeichnung). Außenwohnbereiche können somit an allen Baufenstern genutzt werden. Die Schlafqualität ist nicht beeinträchtigt. Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz (Lärmpegelbereich max. III) sind leicht einzuhalten- denn sie entsprechen dem Stand der Technik.

---

## 6 Städtebauliches Konzept

Wie unter dem Punkt „Planungsanlass“ bereits ausgeführt wird, möchte die Gemeinde Berkheim zur Deckung des dringenden örtlichen Bedarfes Illerbacher Bürger an Wohnbauflächen im gegenständlichen Plangebiet Bauflächen für ca. 16 freistehende Einzel- bzw. Doppelhäuser ausweisen.

Der Ortsteil Illerbachen weist ein gemäßigtes Siedlungswachstum auf. Die Wohnbauentwicklung erfolgt bedarfsorientiert. Mit der gegenständlichen Bauleitplanung wird der nördliche Siedlungskörper des Ortsteils entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans erweitert. Dabei wird aufgrund der gut einsehbaren Ortsrandlage, jedoch auch aufgrund der im Regionalplan dargestellten Grünzäsur zwischen Illerbachen und Berkheim, ein besonderes Augenmerk auf die Eingrünung des Plangebiets gelegt, um den künftigen Ortsrand neu zu gestalten und einzufassen. Daneben wird aufgrund der Einsehbarkeit des Plangebiets über die örtlichen Bauvorschriften Wert auf ein ruhiges und homogenes Ortsbild gelegt.

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

## 7 Festsetzungskonzept

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes setzt dabei die überwiegend allgemeine Wohnnutzung im Umfeld (Umgebungsbebauung) fort und stärkt diese zugleich. Überdies wird das



---

Beeinträchtigungspotential der Planung durch die Berücksichtigung bzw. Rücksichtnahme der Umgebungsbebauung minimiert.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,35 festgesetzt und liegt somit unterhalb der zulässigen Obergrenze für allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 17 BauNVO. Die GRZ orientiert sich an der Umgebungsbebauung und behält somit den ortstypischen Dichtewert bei.

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

### **Wand- und Firsthöhe**

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung von Gebäuden im Plangebiet tragen dazu bei, die Baukörper einerseits maßvoll in das Gelände einzubinden und andererseits ein homogenes Ortsbild im inneren Gefüge des Baugebietes zu schaffen, die die Umgebungsbebauung miteinbezieht. Durch Reglementierungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen annähernd gleiche Gebäudevolumen entstehen. Hierzu werden Festsetzungen zur maximalen Oberkante des Fertigfußbodens (FOK) und eine darauf bezogene Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) getroffen. Die FOK orientiert sich an der Höhenlage der geplanten Erschließungsstraßen. Mit der FOK soll vorrangig vermieden werden, dass Grundstücke stark modelliert oder aufgefüllt werden, weswegen eine festgelegte Höhe über Niveau der Erschließungsstraße festgesetzt wird. Von der Fertigfußbodenoberkante ausgehend wird eine für das gesamte Plangebiet einheitliche maximale Firsthöhe von 9,00m festgesetzt. Die Wandhöhen werden mit einem Höchstmaß von 6,20m festgesetzt. Ziel ist es, die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung zu übernehmen und gleichzeitig die Möglichkeit zu geben adäquate Baukörper entwickeln zu können. Die Begrenzung der Firstrichtung nach oben dient neben der Steuerung einer gewünschten Entwicklung am Ortsrand auch dazu, keine unverhältnismäßige Beeinträchtigung (Sichtbezüge, Verschattung etc.) der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung zu verursachen.

### **Fertigfußbodenoberkante (FOK)**

Durch die Festsetzung einer FOK soll sichergestellt werden, dass sich Gebäude ohne zu große Gebäudesockel in die vorhandene, weitestgehend ebene Topographie einfügen und dass Geländesprünge durch Auffüllungen zwischen benachbarten Grundstücken auf ein Minimum reduziert werden und zugleich einer Hochwasserfreilegung der Gebäude im Falle eines Starkregenereignisses gewährleistet werden kann. Die FOK wird für das Wohngebäude festgesetzt.

Die Fertigfußbodenoberkante (FOK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes darf max. 0,30m über der Straße liegen und ist herbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum

Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt (hier +0,30m) ergibt die maximale Fertigfußbodenoberkante (FOK) für die Bauparzelle.

### **7.3 Bauweise und Baugrenzen**

Es wird offene Bauweise festgesetzt; die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand nach § 5 LBO zu errichten. Dabei sind gemäß den Festsetzungen Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Mit den Doppelhäusern soll die Möglichkeit geschaffen werden auch dichtere Bebauungsformen realisieren zu können.

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

Garagen dürfen auf der Grenze errichtet werden, wenn sie eine mittlere Wandhöhe von 3,5 m und eine Wandfläche von 30 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Diese geringfügige Erhöhung gegenüber der LBO (3,0 m) ergibt sich aus der zulässigen FOK (max +0,3 m über Erschließungsstraße). Es soll ermöglicht werden, dass die Garagen auf dieselbe Höhe wie die Hauptgebäude errichtet werden können. Da gemäß LBO die Bezugshöhe für die Grenzgaragen das natürliche Gelände ist, wird die mittlere Wandhöhe um 0,5 m erhöht, um den Bauherren eine Anpassung an das Hauptgebäude zu ermöglichen ohne damit den Anspruch auf Grenzbebauung zu verlieren. Aus städtebaulicher Sicht ist diese geringfügige Erhöhung der mittleren Wandhöhe als verträglich zu erachten. Funktionale Beeinträchtigungen (Belichtung, Brandschutz etc.) sind durch diese Abweichung von der LBO nicht zu befürchten.

Überschreitungen der zeichnerisch festgelegten Baugrenzen sind dabei in geringfügigem Ausmaß mit untergeordneten Bauteilen gemäß § 5 Abs. 6 LBO, d. h. mit Bauteilen, welche bei der Bemessung der Abstandsflächen (wie z. B. Dachüberstände, untergeordnete Balkone und Erker etc.) außer Betracht bleiben, zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass neben der gewünschten städtebaulichen Grundstruktur die untergeordneten Bauteile und Nebenanlagen etwas flexibler angeordnet werden können. Lediglich im Bereich der privaten Grünflächen entlang des Ortsrandes sind keinerlei bauliche Anlagen (Ausnahme Einfriedungen) zulässig, um das Erscheinungsbild des Ortsrandes nicht zu beeinträchtigen und keine ökologischen Barrieren zu schaffen.

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

### **7.4 Verkehrsflächen und Erschließung**

Der Geltungsbereich liegt nördlich und unmittelbar im Anschluss an den „Bürgerweg“ im Ortsteil Illerbachen.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die bestehende Straße „Bürgerweg“, die wiederum direkt und in nur wenigen Metern in Richtung Osten zur L 260 führt. Mittels der L 260 besteht

eine grundlegende Anbindung zur B 312 sowie zur A 7, die in nur wenigen Autominuten erreichbar sind. Somit ist eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben. Die Anbindung des Bürgerweges an die L 260 erfordert die Anlage einer Linksabbiegerspur, welche in der vorliegenden Planzeichnung bereits – in mit dem Straßenbaulastträgerabgestimmter Version – eingearbeitet ist. Im Zuge der Neugestaltung des Einmündungsbereiches Bürgerweg / L 260 soll auch der Ausbau des Radwegenetzes des Landkreises Biberach berücksichtigt werden und eine Querungshilfe errichtet werden.

Die innere Erschließung erfolgt durch Anlage einer Ringerschließung mit dem Bürgerweg. Zusätzlich wird eine Durchwegung durch Anlage von Fußwegen im Osten und Westen ermöglicht. Eine weitere Zufahrt ins Plangebiet über die L 260 ist laut Planzeichnung ausgeschlossen und ist lediglich über den Bürgerweg möglich.

## **7.5 Grünordnung**

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

Der Bebauungsplan sieht eine Durchgrünung der privaten Bauparzellen mit einheimischen Laubbaum- und Obstbaumpflanzungen (Pflanzliste gem. Ziff. 3.3) vor. Je 450 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist min. 1 Baum II. Ordnung anzupflanzen. Mindestens ein Baum I oder II. Ordnung pro Grundstück ist dabei straßenbegleitend anzupflanzen, bei den nördlich im Geltungsbereich liegenden Grundstücken sind zwei Obstbäume pro Grundstück nördlich der Baufenster zu pflanzen. Bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume können angerechnet werden. Die genaue Lage der übrigen Anpflanzung auf dem Grundstück ist variabel.

Die Eingrünung des Plangebietes (Osten) erfolgt über eine private Grünfläche (3,00 m Breite), zudem sind 12 heimische Obstbäume (Hochstämme) entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze aufgeteilt auf 6 Grundstücke zu pflanzen. Im Bereich der Ortsrandeingrünung können zudem lockere Heckenpflanzungen und Hochstaudenfluren angelegt werden. Hierdurch soll ein durchgängiger, naturnaher Ortsrand entwickelt werden.

Zusätzlich wird am westlichen Randbereich des Geltungsbereiches (Hangkante mit Höhenversatz) eine öffentliche Grünfläche als Fußweg festgesetzt, die ebenso der Versickerung dient. Die Ausführung erfolgt dabei in wasserdurchlässiger Art, um eine Versickerung von Oberflächenwasser auch gewährleisten zu können. Auch im Osten wird eine größere, zusammenhängende öffentliche Grünfläche mit Rückhaltebecken für die Versickerung von Oberflächenwasser angelegt.

Innerhalb der östlichen Grünfläche ist eine Winterlinde zu pflanzen, wobei auf eine freistehende Lage zu achten ist, um eine optimale Ausbildung der Krone zu gewährleisten. Die Grünfläche wird als Aufenthaltsraum mit Spiel- und Erholungsmöglichkeiten entwickelt, so dass der südliche Teil der Grünfläche einer intensiveren Nutzung unterliegt. Das Grünland im nördlichen Bereich mit Retentionsmulde ist extensiver zu entwickeln (max. dreimalige Mahd mit Abfuhr des Schnittguts).

Im Kreuzungsbereich der Leutkircher Straße und des Bürgerweges stehen fünf Birken, wobei zwei Birken außerhalb des Geltungsbereichs liegen. Zwei der drei innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Birken müssen aus Gründen der Verkehrsführung bzw. der Ergänzung eines separaten Radweges gefällt werden. Diese Bäume sind in der neu anzulegenden Grünfläche zu ersetzen. Die zu erhaltenden Bäume (eine Birke innerhalb und zwei Birken außerhalb des Geltungsbereichs) sind während der Bau-phase vor Beschädigungen zu schützen.

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

### **8.1 Dachgestaltung**

Ein wesentliches Merkmal der städtebaulichen Gestaltung ist die Festlegung von Satteldächern mit einer Dachneigung von 20-45° und einer vorgegebene Firstrichtung nördlich und östlich der geplanten Erschließungsstraße. Im inneren Plangebiet sind darüber hinaus auch Zelt- und Walmdächer sowie versetzte Pultdächer zulässig. Zielsetzung ist – auch in Bezug auf die umgebende Bebauung – eine möglichst einheitliche Dachlandschaft zu erhalten bzw. den baulichen Charakter von Illerbachen mit den dörflichen Strukturen zu bewahren. Die festgesetzten Dachformen sollen ein insgesamt einheitliches und homogenes Bild ergeben. Die Festsetzung von Satteldächern als einzig zulässige Dachform im äußeren Erschließungsring wird aufgrund der gut einsehbaren und ortsbildprägenden Ortsrandlage festgesetzt. Andererseits wird den Bauwerbern die Möglichkeit gegeben zeitgemäße Bebauungsformen zu realisieren, indem neben Satteldächern auch Zeltdächer, versetzte Pultdächer und Walmdächer im inneren Gefüge des Plangebiets und weniger gut einsehbaren Lage zugelassen werden. Dies wird städtebaulich für vertretbar erachtet.

Weitere wichtige gestalterische Steuerungen der Dachlandschaft erfolgen durch die textlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung. Anbauten und untergeordnete Bauteile dürfen bspw. abweichende Dachformen (Pult- oder Flachdach) aufweisen.

Als Dachdeckung für geneigte Dächer werden nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in (bezogen auf das jeweilige Grundstück) roten bzw. rotbraunen, grauen oder anthrazitfarbenen Tönen und nichtglänzend zugelassen.

Wiederkehre und Zwerchgiebel sowie auch Dachgauben werden in einem Rahmen festgesetzt, dass diese gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet sind, sich gestalterisch in die Dachlandschaft einfügen und die Dachränder der Hauptgebäude frei bleiben. Um einer Entstehung von Ungleichgewicht vorzubeugen darf die maximal Breite der Wiederkehre und Zwerchgiebel max. 30% der Gebäudelänge betragen.

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

## **8.2 Weitere Örtliche Bauvorschriften**

### **Bodenmodellierung**

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

### **Bodenversiegelung**

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

### **Oberflächenwasser und Regenwasserbewirtschaftung**

Gesammeltes Niederschlagswasser ist vorrangig über eine bewachsene mindestens 30cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Das Niederschlagswasser ist über geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Zisternen, Mulden etc.) zurückzuhalten. Dabei sind die Vorgaben des DWA-Regelwerkes M 153 sowie A 138 zu beachten. Die Versickerungsfähigkeit von Niederschlags- und Oberflächenwasser im Baugebiet ist nach Erfahrungswerten gering einzustufen. Bei Bedarf kann überschüssiges Wasser in das kommunale Trennsystem eingeleitet werden.

### **Vorgärten**

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

## Einfriedungen

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

An Kreuzungsbereichen dürfen Sichthindernisse zur Sicherung der Verkehrssicherheit – einschließlich Sträucher, Hecken und Einfriedungen – eine Höhe von 0,90m über Fahrbahn nicht überschreiten.

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

## Stellplätze

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

## 9 Artenschutz

Im Rahmen der durchgeführten artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung vom 05.05.2020 wurden für Brutvögel sowie die Haselmaus vom Eingriff potenziell betroffene Habitatstrukturen festgestellt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Fr. Matern) wurde deshalb eine weitergehende Untersuchung für diese Artgruppen festgelegt. Die Ergebnisse sind im Folgenden dargestellt.

Folgende Kartierungen wurden durchgeführt:

Tabelle 2: Kartiertermine

Datum & Uhrzeit	Wetter	Kartierung
17.04.2020 7.00 - 7.30 Uhr	5°C, 60 % Wolken, kein Wind	Brutvögel Anbringen Haselmaustubes
25.04.2020 7.20 - 8.00 Uhr	8°C, 80 % Wolken, kein Wind	Brutvögel
05.05.2020 8.00 - 8.30 Uhr	9°C, 100 % Wolken, leichter Wind	Brutvögel
15.06.2020 6.40 - 7.15 Uhr	13°C, 100 % Wolken, kein Wind	Brutvögel Kontrolle Haselmaustubes
10.09.2020 12.30 - 13.00 Uhr	22°C, 80 % Sonne, kein Wind	Kontrolle Haselmaustubes

---

Datum & Uhrzeit	Wetter	Kartierung
21.10.2020 12.45 - 13.15 Uhr	18°C, 70 % Sonne, kein Wind	Kontrolle Haselmaustubes

Die Kartierungen kamen zu folgendem Ergebnis:

#### Brutvögel

Während der Begehungen wurden Buchfink, Elster, Feldsperling, Hausrotschwanz, Star, Rabenkrähe und Stieglitz auf Nahrungssuche im Geltungsbereich erfasst. Im Gehölzbestand um das ungenutzte Gebäude wurden Brutreviere von Blaumeise, Kohlmeise sowie Mönchsgrasmücke festgestellt, am Gebäude mindestens ein Haussperling-Brutpaar. Diese Arten gelten als allgemein häufig und weit verbreitet (Allerweltarten), bei denen regelmäßig davon ausgegangen werden kann, dass durch Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt. Hinsichtlich des Lebensstätten-schutzes kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der von einem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hinsichtlich des Störungsverbotes kann für diese Arten grundsätzlich eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ausgeschlossen werden.

In den nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Obstbäumen sind Blaumeise, Kohlmeise sowie Feldsperling nachgewiesen. Diese Gehölze werden vom Eingriff nicht beeinträchtigt. Auf Flurstück 1652 wurde zudem ein Goldammerrevier festgestellt. Bei diesem ist durch den Eingriff jedoch ebenfalls von keiner Beeinträchtigung auszugehen.

Um die durch die geplante Bebauung entstehende Kulissenwirkung auf möglicherweise angrenzende Feldlerchenreviere zu berücksichtigen, ist im Umkreis von 200 m eine Kontrolle auf Feldlerchenbesatz durchgeführt worden. Es konnte weder im Geltungsbereich noch im Umfeld eine Feldlerche nachgewiesen werden.

#### Haselmaus

Die Niströhren für die Haselmaus wurden in den Gehölzen des Grundstücks mit der Flur-Nr. 1651 angebracht. Bei den Kontrollen konnten keine Spuren, Nester oder Individuen der Haselmaus festgestellt werden. Diese Art ist im Geltungsbereich nicht vorhanden und ist somit durch die geplante Bebauung nicht betroffen.

Im Vorfeld des Abrisses des ungenutzten Gebäudes ist eine Kontrolle auf Brutbesatz gebäudebrütender Vögel notwendig. Die zwei zu fällenden Birken sind ebenfalls vorab auf planungsrelevante Arten zu kontrollieren. Bei einer Betroffenheit sind in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen festzulegen. Bei einer Gehölzentfernung ist die allgemeine Schutzzeit nach § 39 BNatschG (März-September) einzuhalten.

## 10 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

### 10.1 Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

*Tabelle 3: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen*

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Mensch und menschliche Gesundheit	Lärm, Geruchsbelästigungen	<p>Schallschutz:                      Das Plangebiet liegt im Schalleinwirkungsbereich der Landesstraße L260. An Fassaden welche in der Nacht einem Lärmpegel von &gt; 45 dB ausgesetzt sind (durch Verkehrs- oder Gewerbelärm) können Fenster an Schlafräumen nicht geöffnet bzw. nicht zur Belüftung genutzt werden. Sie müssen mit Lüftungselementen ausgerüstet werden, um die geforderte Schlafqualität zu sichern.</p> <p>Bestehende landwirtschaftliche Flächen grenzen an das Baugebiet an, daher muss zeitweise mit entsprechenden Emissionen gerechnet werden. Diese sind jedoch als ortsüblich und im Vorhinein bekannt und demnach von den Anwohnern zu dulden.</p>
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Versiegelung / Überbauung / Beeinträchtigung von Lebensräumen / Habitaten	<p>Pflanzgebote:                      Je 450 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum II. Ordnung anzupflanzen. Davon ist mindestens ein Baum straßenbegleitend zu pflanzen.</p> <p>Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind heimische Laubgehölze (gem. Pflanzliste, siehe Begründung) zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16-18cm Stammumfang.</p> <p>Der dargestellte Standort ist empfohlen; die genaue Lage auf dem Grundstück ist variabel. Dabei ist § 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) zu berücksichtigen.</p>



Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		<p>Im Bereich der privaten Grünflächen und der Straße zugewandten Bereiche sollte die Verwendung von nicht standortgerechten Gehölzen sowie buntlaubigen und buntnadeligen Gehölzen vermieden werden.</p> <p>Auch sollte die Pflanzung der Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) gelten, verhindert werden.</p> <p>Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für eventuell notwendige Abbrucharbeiten an bestehenden Wohngebäuden, Schuppen, unvermeidbare Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachung.</p> <p>Im Vorfeld des Abrisses des ungenutzten Gebäudes ist eine Kontrolle auf Brutbesatz gebäudebrütender Vögel notwendig. Die zwei zu fällenden Birken sind ebenfalls vorab auf planungsrelevante Arten zu kontrollieren. Bei einer Betroffenheit sind in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen festzulegen.</p> <p>Bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten.</p> <p>Vorgärten: Die der Straße zugewandten nicht überbauten Flächen sind zu begrünen. Zusammenhängende Steingärten sind unzulässig.</p>
	Beleuchtung	Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder Natriumhoch- bzw. Niederdrucklampen zulässig.
	Wanderungshindernisse für Kleintiere	Einfriedungen sind als Holz- oder Metallzäune mit einer Maximalhöhe von 1,00 m zulässig. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen, ist eine Bodenfreiheit von mind. 0,15 m einzuhalten.

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		Einfriedungen mit standortgerechten Pflanzhecken sind zulässig. Unzulässig sind standortfremde Zierhecken (z.B. Thuja).
Fläche und Boden	Abtrag und Boden- bzw. Flächenversiegelung	Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
		Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine der Oberen Süßwassermolasse an. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonig/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
		Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.  Das „Merkblatt für den Bauherrn – Bodenschutz bei Bauarbeiten“ ist zu berücksichtigen.
		Bodenversiegelungen im Bereich von Zufahrten, Stellplätzen und befestigten Außenbereichen (z. B. Terrassen) sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze und Zufahrten auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasengitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotterrasen, Drainpflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig.
Wasser	Versickerung	Am westlichen Randbereich des Geltungsbereiches (Hangkante mit Höhenversatz) wird eine öffentliche Grünfläche als Fußweg festgesetzt, die ebenso der Versickerung dient. Die Ausführung erfolgt dabei in wasserdurchlässiger Art, um eine Versickerung von Oberflächenwasser auch gewährleisten zu

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
	Starkregen / Hangwasser	<p>können. Auch im Osten wird eine größere, zusammenhängende öffentliche Grünfläche mit Rückhaltebecken für die Versickerung von Oberflächenwasser angelegt.</p> <p>Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist Quell- bzw. wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v. a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Insbesondere in den dem Hang zugeneigten westlichen Grundstücksbereichen sind von den Bauherren im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.). Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (vgl. § 37 WHG).</p>
Landschaft	Fernwirkung	<p>Eine Durchgrünung des Plangebietes wird mit den grünordnerischen Festsetzungen gewährleistet. Auswirkungen auf das Landschaftsbild hat die Fällung zweier Birken, wodurch sich die Ortseingangssituation optisch verändert. Aus diesem Grund sind die zwei Birken neben der Straße laut Festsetzung im Bebauungsplan zu ersetzen.</p> <p>Im Osten des Plangebietes ist eine Aufwertung der Bestandssituation durch die Herstellung einer öffentlichen Grünfläche geplant. Zusätzliche Begrünung schafft eine ansprechende Gestaltung der Orteingangssituation und führt optisch die Grünlandflächen im Süden fort.</p>
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Beeinträchtigung der kulturhistorischen Bedeutung	<p>Falls sich bislang unentdeckte Bodendenkmale im Planungsraum befinden sollten, ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Allgemein gilt: Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 DSchG).</p> <p>Die Wegkreuze im Plangebiet und angrenzend sind zu erhalten und während der Bauphase ausreichend vor Beschädigungen zu schützen (auch zu beachten ist der Schutz vor</p>

---

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		Verschmutzungen und mögliche Schwenkbereiche von Kränen oder Baumaschinen; die Errichtung von Baustelleneinrichtungs- oder Lagerflächen um die Wegkreuze ist unzulässig).

## 10.2 Eingriffsregelung

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

Die Zusammenführung der beiden Teilsysteme Biotopbilanz und Bodenbilanz ergibt einen Gesamtbedarf von 168.046 Ökopunkten. Das Defizit von 168.046 Ökopunkten soll durch Abbuchung vom gemeindliche Ökokonto kompensiert werden. Bei den dem Vorhaben zugeordneten Ökopunkten handelt es sich um den Überschuss von Ökopunkten durch die umgesetzten Ökokontomaßnahmen der „Ökokontofläche Steur Fl.-Nr. 140“, Berkheim. Die Maßnahmen auf der Fläche „Steur“ sind bereits abgeschlossen und wurden von der UNB abgenommen.

## 11 Erschließung

### Wasser und Abwasser

Das Baugebiet wird an das Wasserver- und -entsorgungsnetz der Gemeinde Berkheim angeschlossen.

### Stromversorgung

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

### Abfallentsorgung

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

### Fernmeldenetz

Der Anschluss an das Leitungsnetz der Deutschen Telekom ist gesichert.