

GEGENSTAND

Einbeziehungssatzung "Lindenstraße-Nord" gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Berkheim

Coubronplatz 1
88450 Berkheim

Telefon: 08395 9406 0

Telefax: 08395 9406 22

E-Mail: info@gemeinde-berkheim.de

Web: www.gemeinde-berkheim.de

Vertreten durch: Bürgermeister Walther Puza



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Elisabeth Baum - M.Sc. (FH) Stadt- und Raumplanung

Christian Wandinger - Dipl.-Geogr.

Memmingen, den 22.10.2019

Elisabeth Baum
M.Sc. (FH) Stadt- und Raumplanung

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung	5
	§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	6
	§ 2 Bestandteile der Satzung	6
	§ 3 Ordnungswidrigkeiten	6
	§ 4 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	7
	§ 5 Örtliche Bauvorschriften	8
	§ 6 Naturschutzfachlicher Ausgleich	8
	§ 7 Hinweise	9
	§ 8 Ausfertigung	12
	§ 9 In-Kraft-Treten	12
B	Begründung	13
	1 Anlass und Ziel	13
	2 Lage und Beschreibung	13
	3 Begründung der Festsetzungen und der Bauvorschriften	14
	4 Übergeordnete Planungen	16
	5 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	16
	6 Eingriffsregelung	17
C	Verfahrensvermerke	20

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	16
Tabelle 2:	Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich - Bestand	18
Tabelle 3:	Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich - Planung	18
Tabelle 4:	Bilanz der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches	18
Tabelle 5:	Bewertung Boden im Geltungsbereich - Bestand	19
Tabelle 6:	Bewertung Boden im Geltungsbereich - Planung	19
Tabelle 7:	Bilanz der Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches	19
Tabelle 8:	Gesamtbilanz Ökopunkte	19

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Luftbild und Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan	14
Abbildung 2:	Gebäudeschnitte durch Bestandsgebäude (Mittelmaß aus bestehenden Gebäuden der Lindenstraße) und Gebäude Planung (schematische Darstellung)	15

A SATZUNG

Über a) die Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Bereich „Lindenstraße-Nord“

Über b) die Örtlichen Bauvorschriften zur Einbeziehungssatzung im Bereich „Lindenstraße-Nord“

Der Gemeinderat der Gemeinde Berkheim hat am 22.10.2019

a) gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

b) gemäß der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

i.V.m. Art. 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: § 39 geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186) die Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Bereich „Lindenstraße-Nord“, sowie die Örtlichen Bauvorschriften zur Einbeziehungssatzung im Bereich „Lindenstraße-Nord“ als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: § 39 geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.

Die Einbeziehungssatzung wird gem. § 34 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Einbeziehungssatzung der Gemeinde Berkheim umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 454 und 454/5 der Gemarkung Berkheim. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im zeichnerischen Teil (Stand vom 22.10.2019) im Maßstab 1:1.000.

§ 2 Bestandteile der Satzung

a) Für die Einbeziehungssatzung „Lindenstraße-Nord“ sind maßgebend:

- die Planzeichnung vom 22.10.2019
- die Planungsrechtlichen Festsetzungen vom 22.10.2019

Diese sind Bestandteil der Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Bereich „Lindenstraße-Nord“.

b) Für die örtlichen Bauvorschriften zur Einbeziehungssatzung „Lindenstraße-Nord“ sind maßgebend:

- die gemeinsame Planzeichnung zur Einbeziehungssatzung „Lindenstraße-Nord“ vom 22.10.2019
- die Örtlichen Bauvorschriften zur Einbeziehungssatzung „Lindenstraße-Nord“ vom 22.10.2019

Diese sind Bestandteil der Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Bereich „Lindenstraße-Nord“.

c) Beigefügt ist die gemeinsame Begründung vom 22.10.2019

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von §74 LBO handelt, wer den aufgrund von §74 LBO ergangenen Örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß §75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Im Geltungsbereich wird die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB mittels einer Baugrenze festgesetzt. Zudem erfolgt die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30.

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen i. S. von §14 Baunutzungsverordnung (BauNVO), d. h. Hochbauten, Stellplätze und Garagen und sonstige Nebenanlagen, z. B. Lagerflächen usw. nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO).

Nebenanlagen, welche nach §14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung des Straßenamtes.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Gebäudehöhe wird durch eine maximale Wandhöhe (WH) von 4,2 m, gemessen ab der Oberkante des Fertigfußbodens bis zum Schnittpunkt mit der Außenkante der Dachhaut, geregelt. Die Fertigfußbodenhöhe entspricht der zugeordneten Straßenoberkante mit einer maximalen Abweichung von +0,30m. Die maximale Fertigfußbodenhöhe für das Erdgeschoss ist hierbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlagen werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße bzw. des Gehweges werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt.

Die Festsetzung der 5,0 m breiten privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung (s. Planzeichnung) dient der Ortsrandeingrünung. Mindestens 25 % der privaten Grünfläche sind mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen bzw. Sträuchern oder drei Streuobstbäumen zu bepflanzen. Es wird empfohlen, Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze gemäß Pflanzliste Landratsamt Biberach) zu verwenden. Der § 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) ist zu berücksichtigen.

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Prunus avium – Vogelkirsche
Quercus robur – Stieleiche
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre – Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Sorbus aucuparia - Eberesche

Obstbaumhochstämme: Im Raum typische Kern- und Steinobstarten

Sträucher:

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

Im Bereich der privaten Grünflächen und der Straße zugewandten Bereiche ist die Verwendung von nicht standortgerechten Gehölzen sowie buntlaubigen und buntadeligen Gehölzen zu vermeiden.

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

Festsetzung einer 6,0m breiten öffentliche Straßenverkehrsfläche.

§ 5 Örtliche Bauvorschriften

Im Geltungsbereich sind für Hauptgebäude nur Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 25 bis 38° zulässig. Für Garagen und Nebenanlagen sind nur Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 15 bis 38° zulässig oder Flachdächer (FD).

§ 6 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Für die Einbeziehungssatzung sind gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB die entsprechenden Anwendungen der Bestimmungen des § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sowie § 9 Abs. 1a BauGB vorgesehen. Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG und § 14 NatSchG dar. Grundsätzlich erfolgt die Bilanzierung nach der Bewertungseinstufung bzw. Punktevergabe der „Ökokontoverordnung“ (Bewertungsschema der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführten Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen - ÖKVO).

Der notwendige naturschutzfachliche Ausgleich von 11.365 Ökopunkten wird in Form von Abbuchungen aus dem Ökokonto der Gemeinde Berkheim erbracht.

§ 7 Hinweise

Niederschlagswasserbeseitigung:

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

Das gesamte anfallende private Oberflächenwasser darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden. Die Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser ist genehmigungsfrei, soweit die Anforderungen einer Rechtsverordnung nach § 46 Abs. 3 WG eingehalten werden. Bei der Rechtsverordnung handelt es sich um die „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ vom 22.03.1999.

Gesammeltes Niederschlagswasser sollte flächig auf eigenem Grund versickert werden oder ist in den bestehenden gemeindlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Sollte eine flächige Versickerung nicht möglich sein, sondern eine Versickerung über Rigolen- oder Sickerrohre erfolgen, muss hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Biberach, Wasserwirtschaftsamt beantragt werden. Hierfür sind die notwendigen Planunterlagen in dreifacher Ausführung einzureichen. Im Verfahren für die eventuelle Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis wird geprüft ob die Rigole bzw. das Sickerrohr in der dann geplanten Art und Weise zulässig ist. Eine Versickerung in einer Versickerungsmulde mit einer mindestens 30 Zentimeter mächtigen belebten Bodenzone bedarf keiner wasserrechtlichen Erlaubnis und ist somit verfahrensfrei.

Zur Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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

Um Schäden wegen Starkregen vorzubeugen, sollte auf eine wasserfeste Bauweise wie zum Beispiel wasserdichte Kellerabgänge geachtet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (vgl. § 37 WHG).

Bauverbotszone:

Aufgrund der Lage an der Kreisstraße, Biberacher Straße (K7583) sind ab Fahrbahnrand im Bereich von 15,0m Hochbauten jeder Art unzulässig.

Schalleinwirkungsbereich Kreisstraße:

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

Landschaftsschutzgebiet:

Das Landschaftsschutzgebiet „Iller-Rottal“ grenzt im Norden an den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung an, wird aber durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Biotop:

In etwa 30 m Entfernung befindet sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 179264260208 („Ehemaliger Eisweiher westlich Berkheim“). Dieses wird durch die Einbeziehungssatzung nicht beeinträchtigt.

Artenschutz:

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

Bei der Baufeldfreimachung und ggf. bei notwendigen Gehölzrodungen sind darüber hinaus auch die allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG zu beachten (keine Durchführung zwischen 1. März bis 30. September).

Umgang mit archäologischen Funden:

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

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

Einfriedungen

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

Auffälligkeiten bei der Bodenbeschaffenheit:

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weitere

Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 Bay-BodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt, Landratsamt) durchzuführen.

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.

Immissionen Kreisstraße K 7583

Verkehrszahlen zur Kreisstraße liegen nicht vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der mittlere DTV deutlich unter 3.000Kfz/24h liegt und der Verkehrslärm keinen Konflikt hinsichtlich der zulässigen Orientierungswerte für Dorfgebiete darstellt. Sollten dennoch Beeinträchtigungen gegeben sein, sind bei Bedarf passende Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Werbeanlagen:

Auf den nicht überbaubaren Flächen können Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen werden.

Photovoltaikanlagen:

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der geplanten Gebäude dürfen keine Reflexionen z. B. durch Spiegelung der Sonnenstrahlen in den Modulen auftreten, die die Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße erreichen. Die Elemente sind deshalb in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3 m über der Fahrbahn ausschließt. Alternativ kann die Reflexionswirkung auch durch eine entsprechende Bauart ausgeschlossen werden.

Regenwasserzisternen

Werden Regenwasserzisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden.

Plangenaugigkeit:

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Berkheim erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde Berkheim und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

§ 8 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung „Lindenstraße-Nord“ gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB bestehend aus der Satzung mit Begründung (Seite 1 bis 20) und dem zeichnerischen Teil jeweils in der Fassung vom 22.10.2019 dem Gemeinderatsbeschluss vom 22.10.2019 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Berkheim, den __.__.____

Bürgermeister Walther Puza

§ 9 In-Kraft-Treten

Die Einbeziehungssatzung „Lindenstraße-Nord“ gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB der Gemeinde Berkheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vom __.__.____ in Kraft.

Gemeinde Berkheim, den __.__.____

Bürgermeister Walther Puza

B BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel

Der Gemeinderat der Gemeinde Berkheim hat die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Lindenstraße-Nord“ beschlossen, um am Ortsrand des Hauptortes eine Außenbereichsfläche in den Bebauungszusammenhang des Ortsinnenbereichs einzubeziehen. Die Satzung verfolgt das Ziel, den Ort an dieser Stelle abzurunden und zwei Wohnbaugrundstücke für die einheimische Bevölkerung zu schaffen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und 5 BauGB sind erfüllt. Der Geltungsbereich ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs um die „Lindenstraße“ ausreichend geprägt. Zudem ist die geplante Wohnnutzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung an dieser Stelle vereinbar. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes von Natura-2000-Gebieten liegen nicht vor. Des Weiteren wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach den in der Einbeziehungssatzung getroffenen Festsetzungen und Bauvorschriften, im Übrigen nach der Eigenart der näheren Umgebung (gem. §34 Abs. 1 BauGB).

2 Lage und Beschreibung

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 454 und 454/5 mit einer Fläche von ca. 0,25 ha und wird bislang als Wiesenfläche genutzt. Der westlich angrenzende Bereich wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Im Süden und Osten grenzt die Wohnbebauung der „Lindenstraße“ an. Im Norden befindet sich ein Radweg sowie die durch eine Baumreihe abgesetzte Kreisstraße K7583 (Biberacher Straße).

Aufgrund der Nähe zur Kreisstraße K 7583 ist gemäß Stellungnahme vom Landratsamt (Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz) im Zuge der förmlichen Beteiligung, mit Immissionen zu rechnen. Es ist anzunehmen, dass die Kreisstraße K 7583 vorwiegend als gemeindliche Verbindungsstraße genutzt wird und der überörtliche Verkehr die Umgehungsstraße B 312 nutzt.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am *Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)* vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Glimmersanden der Oberen Süßwassermolasse. Die anstehenden Gesteine neigen in Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen.



Abbildung 1: Luftbild und Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des GVV Illertal (2. Änderung der Fortschreibung III, Fassung vom 30.01.2019) wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Die Gemeinde hat mit der Planung zum Flächennutzungsplan bereits ihre Absicht erklärt, den Bereich des Plangebietes langfristig als Flächen für eine Wohnbauentwicklung vorzusehen. Die vorliegende Einbeziehungssatzung entspricht damit den gemeindlichen Zielvorstellungen der Flächennutzungsplanung.

3 Begründung der Festsetzungen und der Bauvorschriften

Durch die Einbeziehungssatzung wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung von Wohnbebauung geschaffen. Die gewachsene Siedlungsstruktur wird durch die Einbeziehung der Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 454 und 454/5 angemessen ergänzt. Gleichzeitig wird der westliche Ortsrand von Berkheim abgerundet.

Generelles Ziel der Planung ist es, dass sich das geplante Wohngebäude in die vorhandene Baustruktur einfügt. Für den Bereich wurde im Jahr 1985 der Bebauungsplan „Heidenbühl I+II“ aufgestellt, der allerdings nie Rechtskraft besaß. Nichtsdestotrotz hat sich die Bebauung an den dort getroffenen Festsetzungen und Regelungen orientiert, so dass ein homogenes Erscheinungsbild mit 1,5-geschossiger Bauweise am Ortsrand entstanden ist (siehe Abbildung 2).

Im Rahmen der weit gefassten Baugrenze ist eine flexible Verortung des Hauptgebäudes auf dem Grundstück möglich. Durch die gleichzeitige Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 wird Sorge getragen, dass sich die hinzukommende Bebauung in ihrer Kubatur an der Struktur der Bestandsbebauung orientiert. Zudem wird die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser auf ein vertretbares Maß begrenzt.

Mit der Beschränkung auf Einzelhäuser wird erreicht, dass sich die Bebauung in die bestehende homogene städtebauliche Situation einfügt. Zur Gewährleistung einer einheitlichen Höhenentwicklung an der sensiblen Lage am westlichen Ortsrand wird eine maximale Wandhöhe (WH), gemessen ab der Oberkante des Fertigfußbodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Außenkante der Dachhaut, von 4,20 m (siehe Abbildung 2) sowie Dachneigungsbereiche, siehe unten, festgesetzt. Mit der

Planung soll ein homogenes Erscheinungsbild auch gegenüber den bestehenden Gebäuden und Eigentümern entstehen. Es soll kein Gebäude errichtet werden, welches an dieser sensiblen Stelle unverhältnismäßig groß erscheint. Daher wird eine Wandhöhe zugelassen, die nur ca. 0,7m über die der Höhe der Bestandsgebäude liegt. Durch Vorgabe einer maximalen Dachneigung, siehe unten, kann das Bestandsgebäude zwar eine höhere Firsthöhe erhalten, dies wird aber aufgrund der bewegten Topografie hingenommen. Wichtiger ist die Entwicklung annähernd einheitlicher Wandhöhen und Gebäudevolumina in Bezug auf die Bestandsbebauung zu erreichen (siehe Abbildung 2).

Die Planung orientiert sich unter anderem auch an dem jüngst errichteten Gebäude auf Flurstücksnummer 538, welches eine Traufhöhe von 4,20m aufweist.

Es werden keine Dachaufbauten in dieser Einbeziehungssatzung geregelt, sodass sich die Dachaufbauten der Umgebung anpassen und flexibel gestaltet werden können.

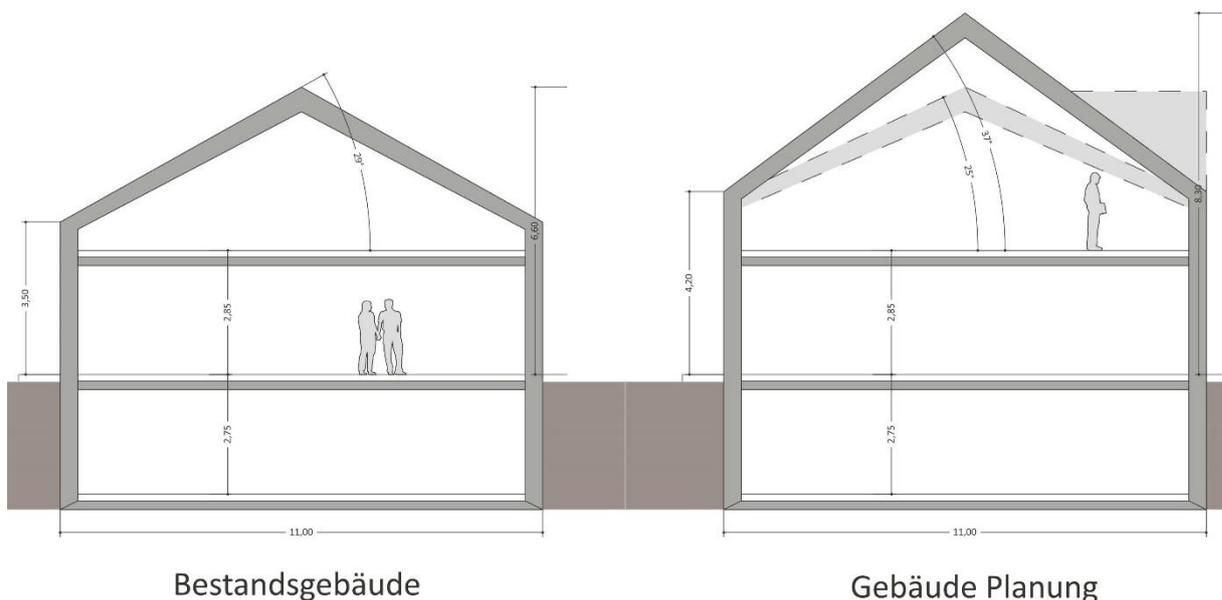


Abbildung 2: Gebäudeschnitte durch Bestandsgebäude (Mittelmaß aus bestehenden Gebäuden der Lindenstraße) und Gebäude Planung (schematische Darstellung)

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die „Lindenstraße“. Südlich der Baugrundstücke ist eine Stichstraße angedacht, die für eine mögliche Erweiterung nach Westen offengelassen wird.

Zur Eingrünung des Ortsrandes erfolgt die Festsetzung einer 5 m breiten privaten Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung.

Als Dachform werden für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 bis 38° zugelassen. Dies entspricht der Dachlandschaft der näheren Umgebung. Andere Dachformen wären am Ortsrand nicht empfehlenswert. Für Garagen und Nebenanlagen sind nur Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 15 bis 38° zulässig oder Flachdächer (FD). Auch diese Dachformen sind in der näheren Umgebung vorhanden und sind in Bezug auf das Ortsbild sowie die Nachfrage an moderneren Bauformen gewünscht.

4 Übergeordnete Planungen

Zu den Zielen der Raumordnung (Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg - 2002, Regionalplan Donau-Iller – 1987) steht die Einbeziehungssatzung nicht im Widerspruch.

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

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

5 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im Rahmen der Einbeziehungssatzung werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Tiere / Pflanzen	Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> Anreicherung der Landschaft durch Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen Bei der Baufeldfreimachung sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 1. März bis 30. September nach § 39 BNatSchG und die Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG zu beachten (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.).
Boden	Abtrag und Bodenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> Begrenzung der Versiegelung auf privaten Flächen mit einer zulässigen GRZ von maximal 0,30 und einer zulässigen Überschreitung durch nicht vollflächig versiegelte Anlagen Erschließung der Flächen über bereits vorhandene Verkehrsflächen, daher Reduzierung der Inanspruchnahme von Boden Verringerung der Flächenversiegelung durch Ausführung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen etc.). Sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennung von Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des

		Oberbodens und Wiedereinbau, ortsnahe Verwertung von überschüssigem Oberbodenmaterial)
Wasser	Überdeckung, Schadstoffeinträge	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Ausbau von privaten Stellplätzen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise • Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Versickerung des abgeführten Oberflächenwassers vorrangig über belebte Bodenzonen auf geeigneten Flächen (nachrangig über Rigolen oder Sickerrohre)
Klima und Luft	Überbauung	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Flächenversiegelungen auf ein Mindestmaß und Einplanung von Grünflächen und Baumpflanzungen im Geltungsbereich (Ortsrandeingrünung) • Verringerung der Beeinträchtigungen auf das Lokalklima durch eine Reduzierung der Versiegelung durch Ausführung der Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Ausführung
Landschaftsbild / Erholung	Fernwirkung	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen in der Einbeziehungssatzung (Pflanzgebot; Festsetzung von First- und Wandhöhe)

6 Eingriffsregelung

Nachdem durch die Satzung Baurecht auf bislang unbebauten Flächen geschaffen wird und die geplante Bebauung einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG und § 14 NatSchG darstellt, besteht Erfordernis eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

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

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

Tabelle 2: Bewertung Biooptypen im Geltungsbereich - Bestand

Nr. Bio- toptyp	Biooptyp	Fläche/Um- fang	Einheit	Anzahl	Wertpunkte pro Einheit	Ökopunkte
33.61	Intensivwiese als Dau- ergrünland	2.512	m ²		6	15.072
Summe Ökopunkte Bestand		2.512	m²			15.072

Tabelle 3: Bewertung Biooptypen im Geltungsbereich - Planung

Nr. Bio- toptyp	Biooptyp	Fläche/Um- fang	Einheit	An- zahl	Wertpunkte pro Einheit	Ökopunkte
60.21	Straßenverkehrsflä- chen	199	m ²		1	199
60.10/60.21	Bauwerke, Verkehrs- flächen (innerhalb der Bauflächen, GRZ = 0,3)	578	m ²		1	578
60.23	Platz mit wasserge- bundener Decke, Kies oder Schotter (Stell- plätze, wasserdurch- lässige Beläge, zuläs- sige Überschreitung der GRZ)	289	m ²		2	578
60.60	Garten (nicht über- baubare Fläche + 75 % der Ortsrandein- grünung West)	1.349	m ²		6	8.094
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte (25 % der Ortsrandeingrünung West)	97	m ²		14	1.358
Summe Ökopunkte Planung		2.512	m²			10.807

Tabelle 4: Bilanz der Biooptypen innerhalb des Geltungsbereiches

BILANZ (Bewertung Biooptypen innerhalb des Geltungsbereiches)			
	Bestand (Geltungsbereich):		15.072 Ökopunkte
-	Planung (Geltungsbereich):		10.807 Ökopunkte
	DIFFERENZ		4.265 Ökopunkte

Tabelle 5: Bewertung Boden im Geltungsbereich - Bestand

Bewertung - Boden						
Bestand						
	Fläche	Einheit	Bewertungs-Klasse Bodenfunktion	Wertstufe Gesamtbewertung	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte
Intensivgrünland	2.512	m ²	2-1-2	1,67*	6,66	16.730
SUMME	2.512	m²				16.730

* Hinweis: Für den Boden innerhalb des Geltungsbereiches liegt keine Bewertung vor, daher wird hilfsweise die Wertstufe des westlich angrenzenden Flurstückes verwendet.

Tabelle 6: Bewertung Boden im Geltungsbereich - Planung

Bewertung - Boden						
Planung						
	Fläche	Einheit	Bewertungs-Klasse Bodenfunktion	Wertstufe Gesamtbewertung	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte
versiegelt (Bauflächen, Eingriffsbereich)	1.066	m ²	0	0	0	0
unversiegelt (Gartenflächen*, Ortsrandeingrünung)	1.446	m ²	2-1-2	1,67	6,66	4.842
SUMME	2.512	m²				4.842

* Hinweis: Der im Geltungsbereich anfallende Oberboden wird für die Anlage der Gartenflächen benötigt / wiederverwendet.

Tabelle 7: Bilanz der Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches

BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches)			
Bestand (Geltungsbereich):		16.730	Ökopunkte
- Planung (Geltungsbereich):		9.630	Ökopunkte
DIFFERENZ		7.100	Ökopunkte

Tabelle 8: Gesamtbilanz Ökopunkte

Gesamtbilanz		
BILANZ (Biotoptypenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches)	4.265	Ökopunkte
BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches)	7.100	Ökopunkte
GESAMTSUMME (Bedarf)	11.365	Ökopunkte

Die Zusammenführung der beiden Teilsysteme Biotopbilanz und Bodenbilanz ergibt einen Gesamtbedarf von 11.365 Ökopunkten. Dieser Ausgleichsbedarf wird in Form von Abbuchungen aus dem Ökokento der Gemeinde Berkheim erbracht.

C VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Berkheim hat in seiner Sitzung vom 23.07.2019 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Lindenstraße-Nord“ gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 01.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf in der Fassung vom 23.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.2019 bis einschließlich 20.09.2019 beteiligt.

Der Entwurf in der Fassung vom 23.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.2019 bis 20.09.2019 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Berkheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.10.2019 die Einbeziehungssatzung „Lindenstraße-Nord“ in der Fassung vom 22.10.2019 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Berkheim, den __.__.____

Bürgermeister Walther Puza

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Berkheim, den __.__.____

Bürgermeister Walther Puza