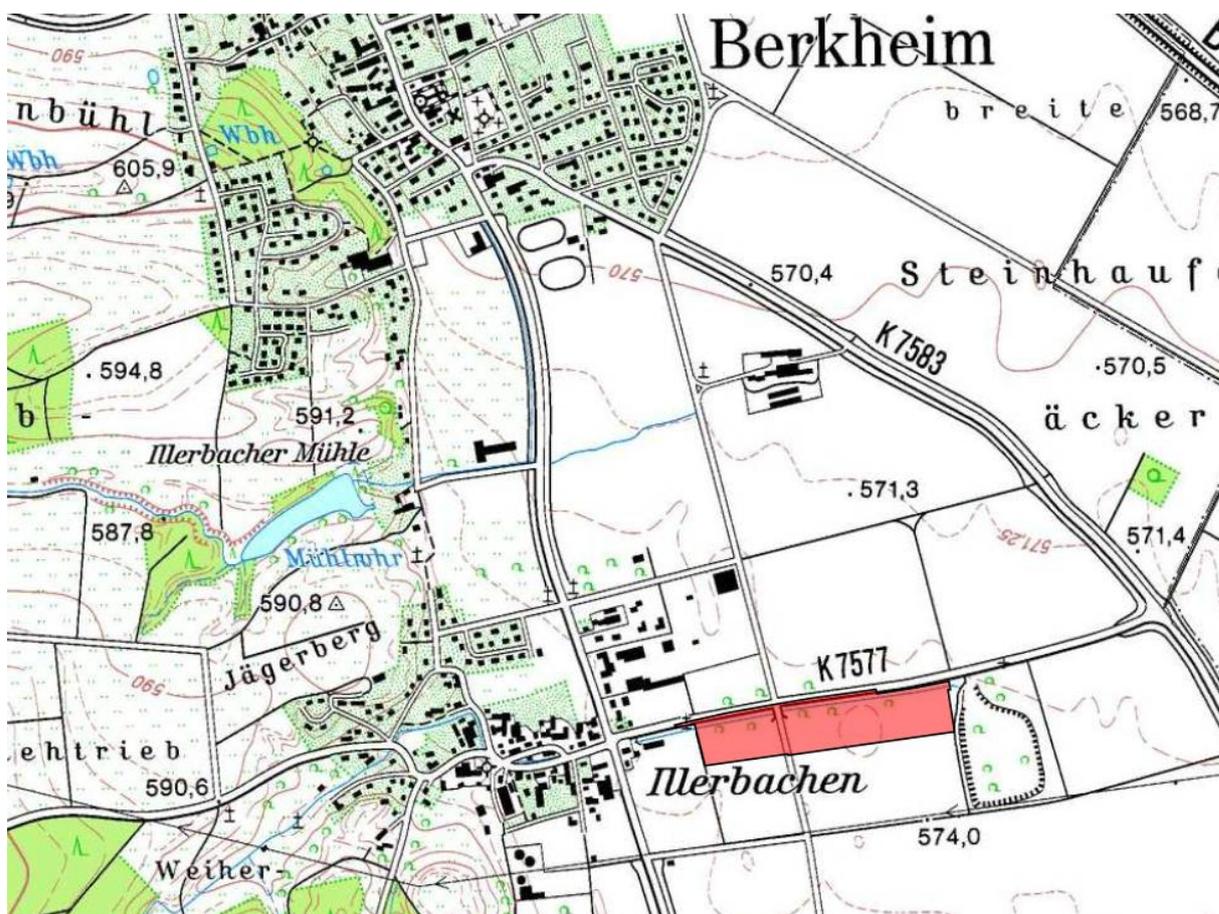


Gemeinde Berkheim

2. Änderung des Bebauungsplans "Brühlwiesen" mit Grünordnung

Satzung und Begründung

Stand: 18.12.2018



GEGENSTAND

2. Änderung des Bebauungsplans "Brühlwiesen" mit Grünordnung
Satzung und Begründung Stand: 18.12.2018

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: 1. Bgm. 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

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin
Elisabeth Baum - M. Sc. (FH) Stadt- und Raumplanung

Memmingen, den 18.12.2018

Monika Beltinger
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

INHALTSVERZEICHNIS

Rechtsgrundlagen	6
A. Satzung nach Baugesetzbuch nach §9 BauGB	7
1 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	7
1.1 Art der baulichen Nutzung	7
1.2 Maß der baulichen Nutzung	7
1.3 Bauweise und Baugrenzen	8
1.4 Verkehrsflächen	8
1.5 Grünordnung	9
1.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
1.7 Sonstige Planzeichen	12
2 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	13
2.1 Planzeichen	13
2.2 Weitere Hinweise durch Text	13
B. Örtliche Bauvorschriften nach §74 LBO	17
1 Dachgestaltung	17
2 Sonstige Festsetzungen	17
3 Sonstige Ergänzende Hinweise	19
C. Begründung	20
1 Planungsanlass	20
2 Planungsrechtliche Vorgaben	21
2.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan	21
2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan GVV Illertal	21
2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Brühlwiesen“	22
3 Das Baugebiet	23
3.1 Lage, Größe, Nutzung und Topographie	23
3.2 Geologie, Grund-, Oberflächen- und Niederschlagswasser	26
3.3 Erschließung und ÖPNV	27

3.4	Emissionen	27
3.5	Bau- und Bodendenkmäler	27
3.6	Altlastenverdachtsflächen	28
3.7	Artenschutz	28
4	Städtebauliches Konzept	29
4.1	Art der baulichen Nutzung	31
4.2	Maß der baulichen Nutzung	32
4.3	Fertigfußbodenoberkante (FOK)	32
4.4	Bauweise und Baugrenzen	32
4.5	Verkehrsflächen und Erschließung	32
4.6	Grünordnung	33
5	Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO	34
5.1	Dachgestaltung	34
5.2	Weitere örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO	34
6	Erschließung	34
7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	35
7.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	35
7.2	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	37
8	Flächenbilanzierung	50

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	35
Tabelle 2:	Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Bestand	38
Tabelle 3:	Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Planung	39
Tabelle 4:	Bilanz der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches	40
Tabelle 5:	Bewertung Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Bestand	41
Tabelle 6:	Bewertung Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Planung	42
Tabelle 7:	Bilanz der Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches	42
Tabelle 8:	Gesamtbilanz Ökopunkte	43
Tabelle 9:	Bewertung Ökopunkte Ausgleichsflächen A1 bis A6 – Bestand Biotoptypen	47
Tabelle 10:	Bewertung Ökopunkte Ausgleichsflächen A1 bis A6 – Planung Biotoptypen	47
Tabelle 11:	Bilanz der biotopaufwertenden Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen A1 bis A6	48
Tabelle 12:	Bilanz der Bodenbewertung unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen	49
Tabelle 13:	Gesamtbilanz Ökopunkte	49
Tabelle 14:	Flächenbilanzierung	50

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersichtsplan Geltungsbereich im Ort	20
Abbildung 2:	Ausschnitt Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan GVV Illertal	22
Abbildung 3:	Ausschnitt der Bebauungspläne Brühlwiesen (links) und 1. Änderung des Bebauungsplanes Brühlwiesen (rechts)	23
Abbildung 4:	Untersuchung von Standortalternativen	26
Abbildung 5:	Biotopabgrenzung der Kiesgrube östlich des Geltungsbereiches (Quelle: Kartendienst LUBW)	28
Abbildung 6:	Bestandssituation innerhalb des Geltungsbereiches (Biototypen)	40
Abbildung 7:	Planung innerhalb des Geltungsbereiches	41
Abbildung 8:	Bestandssituation innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)	42
Abbildung 9:	Planung innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)	43
Abbildung 10:	Räumliche Lage der Ausgleichsflächen A1 bis A6 auf der Gemarkung Berkheim	44
Abbildung 11:	Ausgleichsfläche A1-0B für den Oberbodenauftrag – Übersichtslageplan	46
Abbildung 12:	Ausgleichsfläche A1-0B für den Oberbodenauftrag – Detailplan	47

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) Gesetz vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht sowie §§ 26, 27 und 65 geändert, § 31a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221).
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) Vom 23. Juni 2015, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4).

A. SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH NACH §9 BAUGB

Hinweise:

Im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Brühlwiesen“ werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 1. Änderung des Bebauungsplans „Brühlwiesen“ übernommen.

Innerhalb dieses Änderungsbereiches wird lediglich folgendes geändert:

- *Änderung Baufenster (Erweiterung nach Norden)*

Alle anderen Festsetzungen und Hinweise wurden inhaltlich unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Brühlwiesen“ übernommen.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

GE

Gewerbegebiet

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

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

Nicht zugelassen sind:

- Tankstelle,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier: 0,8

WH =
max. 12,0m

Maximal zulässige Wandhöhe (WH), hier: max. 12,00m

In Meter. Gemäß Planzeichnung. Gemessen ab Fußbodenoberkante (Fertigfußboden) des Erdgeschosses (FOK) bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

FH =
max. 12,0m

Maximal zulässige Firsthöhe (FH), hier: max. 12,00m

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

FOK

Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses (FOK)

Die FOK der Hauptgebäude muss $\pm 0,30$ 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 (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt (hier $\pm 0,30$ m) ergibt die Fertigfußbodenoberkante (FOK) für die Bauparzelle.

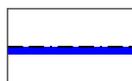
1.3 Bauweise und Baugrenzen

o

Offene Bauweise (o)

Im Planungsbereich gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Gebäudegesamtlänge von mehr als 50 m zulässig sind.

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



Baugrenze

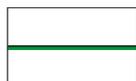
Ein Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß zulässig mit untergeordneten Bauteilen gem. § 5 Abs. 6 LBO.

1.4 Verkehrsflächen

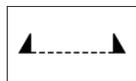


Straßenverkehrsfläche

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

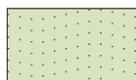


Straßenbegrenzungslinie



Bereiche für Ein- und Ausfahrten

1.5 Grünordnung



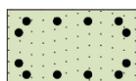
Öffentliche Grünfläche (Versickerung, Abstandsgrün zu Biotop)

Als Bestandteil von Verkehrsanlagen oder Abstandsfläche zum Biotop auf Fl.-Nr. 1847. Ausführung in wasserdurchlässiger Bauweise für Begleitgrün und Randflächen. Zwischen den Gehölzpflanzungen ist die Herstellung extensiver Wiesenstreifen zur Versickerung des Oberflächenwassers zu entwickeln und zu pflegen.

Zufahrten zu den Grundstücken sind in den Bereichen für Ein- und Ausfahrten als befestigte Art, z.B. Pflaster oder Schwarzdecke, etc. zulässig.

Es ist eine artenreiche zweischürige Fettwiese mittlerer Standorte unter Verzicht auf Düngung, Pestizideinsatz und Mulchen zu entwickeln.

Je nach Aufwuchsstärke ist in den ersten Jahren zur Aushagerung eine mehrmalige Mahd (bis zu drei Schnitte) pro Jahr unter Entfernung des Mähgutes vorzunehmen (nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde).



Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Gewässer und Gewässerrandstreifen

Auf dem gesamten Gewässerrandstreifen sind Neuanpflanzungen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft oder die Gehölzpflege im Rahmen der Gewässerunterhaltung, nicht zulässig. Des Weiteren sind der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die Errichtung baulicher Anlagen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder die fortgeschwemmt werden können, nicht zulässig. Schmier- und Betriebsstoffe dürfen nicht in Gewässernähe (beidseits des Gewässers mind. 10m Abstand) gelagert werden. Der Bauablauf ist grundsätzlich so zu organisieren, dass keine nachteiligen Wirkungen auf die Gewässerlebensräume und ihre Arten entstehen. Baustelleneinrichtungsflächen dürfen nur außerhalb des Gewässerbereichs inklusive seiner angrenzenden Uferweidengebüsche errichtet werden (beidseits mind. 10m Abstand).

Auch eine Umwandlung von Grünland in Ackerland ist im gesamten Gewässerrandstreifen nicht erlaubt.

Je nach Aufwuchsstärke ist in den ersten Jahren zur Aushagerung eine mehrmalige Mahd (bis zu drei Schnitte) pro Jahr unter Entfernung des

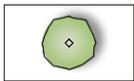
Mähgutes vorzunehmen (nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde).

Im Abstand von fünf Metern zum Gewässer sind Einsatz und Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln (ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel) verboten. Nach dem 1. Januar 2019 ist im Gewässerrandstreifen in einem Bereich von fünf Metern eine ackerbauliche Nutzung nur noch in Form von Kurzumtriebsplantagen (Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren) oder Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten möglich.



Private Grünfläche

Herstellung von extensiven Wiesenstreifen zur Versickerung des Oberflächenwassers mit Verzicht auf Düngung, Pestizideinsatz und Mulchen. Eine zweimalige Mahd pro Jahr ist durchzuführen.

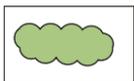


Pflanzgebot für Laubbaum - Lage variabel

Variabler Standort innerhalb der Grünflächen. Es sind ausschließlich Gehölze aus den Pflanzempfehlungen zu verwenden.

Je 2.000m² (angefangene) Grundstücksfläche sind mind. 4 Bäume I. Ordnung gem. Pflanzliste anzupflanzen. Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind vorrangig Laubgehölze gem. Pflanzliste zu verwenden.

Gemäß §178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.



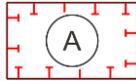
Baum- und Strauchhecke zu pflanzen

Pflanzung einer mindestens dreireihigen Baum- und Strauchhecke zur Ortsrandeingrünung nach Süden.

Entlang der östlichen Baufeldgrenze wird, um die Pufferwirkung zum amtlich kartierten Biotop in der Kiesgrube zu erhöhen, auf 63 m Länge eine dreireihige Feldhecke aus heimischen Gehölzen auf einem Standortraum von 5 m Breite gepflanzt (gem. Pflanzliste). Der Pflanzabstand zwischen den Einzelgehölzen und Reihen beträgt jeweils 1,50 m. In der mittleren Reihe werden neben den Sträuchern auch Bäume 2. Ordnung (Heister /Solitärqualität) in einem Pflanzabstand von 3 m sowie Bäume 1. Ordnung (Hochstamm-/Solitärqualität) in einem Pflanzabstand von 6 m gepflanzt. Sträucher werden in Gruppen von jeweils drei bis fünf Pflanzen zusammen gepflanzt.

Es sind ausschließlich Gehölze aus den Pflanzempfehlungen zu verwenden. Gemäß §178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

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



Abgrenzung Ausgleichsfläche (A1 – A6)

Extensivierung der Grünlandnutzung



Fettwiese mittlerer Standorte und Streuobstreihe Nr. 33.41, 45.40

Ausgleichsfläche A5 - Entwicklung einer Streuobstreihe

Entlang des Feldweges ist die Entwicklung einer Fettwiese mittlerer Standorte sowie die Anlage einer Streuobstreihe aus heimischen Obstsorten vorzusehen. Für den Standraum sind 5 m Breite zu vorzuhalten.



Blühstreifen (3 - 3,5m breit) Nr. 35.43

Ausgleichsfläche A1 und A4 - Entwicklung von artenreichen Blühstreifen

Die Anlage von jeweils zwei artenreichen, extensiven Blühstreifen mit je 3 m Breite ist zu entwickeln. Die Saatgutmischung darf nur standortgerechte, autochthone Arten beinhalten (Regio-Saatgutmischung). Die Blühstreifen müssen ein- bis zweimal im Jahr gemäht, nicht gemulcht und nicht gedüngt werden.

Ausgleichsfläche A2 - Entwicklung eines artenreichen Blühstreifens

Die Anlage von einem artenreichen, extensiven Blühstreifen in einer Breite von 3,5 m ist zu entwickeln. Die Saatgutmischung darf nur standortgerechte, autochthone Arten beinhalten (Regio-Saatgutmischung). Die Blühstreifen müssen ein- bis zweimal im Jahr gemäht, nicht gemulcht und nicht gedüngt werden.

Ausgleichsfläche A5 - Entwicklung eines artenreichen Blühstreifens

Die Anlage eines artenreichen, extensiven Blühstreifens in einer Breite von 3 m ist zu entwickeln. Die Saatgutmischung darf nur standortgerechte, autochthone Arten beinhalten (Regio-Saatgutmischung). Der Blühstreifen muss ein- bis zweimal im Jahr gemäht, nicht gemulcht und nicht gedüngt werden.



Feldhecke mittlerer Standorte Nr. 41.22 (Ortsrandeingrünung, geplante Wohnbebauung, BP Silcherstraße)

Ausgleichsfläche A3 – Ortsrandeingrünung

Entlang des Feldweges ist eine Feldhecke mittlerer Standorte (Baum- und Strauchhecke) als Ortsrandeingrünung für die geplante Wohnbebauung (Baugebiet Silcherstraße nach § 13 b BauGB) auf einem Standraum von 10 m Breite vorzusehen. (Hinweis: Die Umsetzung der Pflanzung erfolgt – wie mit der UNB am LRA Biberach vereinbart – erst nachdem eine entsprechend fortgeschrittene Bebauung des Gebietes diese erforderlich macht – Vermeidung von negativen Auswirkungen auf

Offenlandarten). Die Hecke ist alle 10 – 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Die Bäume müssen als Überhälter belassen werden.

Entwicklung eines vorgelagerten Waldsaumes

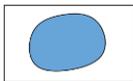


Sonstige Hochstaudenflur Nr. 35.43

Ausgleichsfläche A6 - Entwicklung eines Waldsaumes

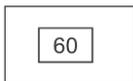
Auf einer Länge von ca. 150 m ist entlang des Waldrandes ein ca. 1.685 m² große Hochstaudenflur zu entwickeln. Der Saumstreifen darf nur alle zwei bis drei Jahre räumlich und zeitlich alternierend unter Abräumen des Mähgutes gemäht werden (kein Mulchen). Der Saum darf nicht gedüngt werden.

Anlage eines ephemeren Kleingewässers



Amphibientümpel (ca. 1,2m tief) Nr. 13.20

Mächtigkeit der notwendigen Abdichtung mit anstehendem bindigem Material (Ton/Lehm): 60 cm



Ausgleichsfläche A6 - Anlage eines ephemeren Kleingewässers

Auf dem Flurstück Nr. 1611 muss ein naturnahes ephemeres Kleingewässer als Amphibienteich in einer Tiefe von mind. 1,20 m und einer Größe von ca. 5 x 5 m angelegt werden. Die Ufer müssen buchtig gestaltet werden. Der Teich wird ausschließlich regenwassergespeist, so dass das Einbringen einer mind. 60 cm mächtigen bindigen Schicht (Ton- bzw. Lehmschicht) zur Abdichtung erforderlich ist. Demnach sollte das Grabloch mind. 1,80 m ausgebaggert werden. Im Untergrund befindliche, bindige Lehmschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Am Ostufer ist eine Flachwasserzone zu gestalten. Das entnommene Material wird fachgerecht entsorgt. Mit dem Aushubmaterial werden keine bestehenden Geländevertiefungen bzw. keine ökologisch hochwertigen Bereiche verfüllt.

1.7 Sonstige Planzeichen

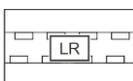


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und der örtlichen Bauvorschriften



Änderungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan 1. Änderung des Bebauungsplanes „Brühlwiesen“

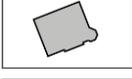
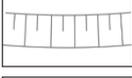
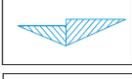
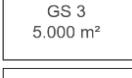
Gemäß separater Planausschnitt.



Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

2 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

2.1 Planzeichen

	Abgrenzung Geltungsbereich bestehender Bebauungsplan
	Flurstücksgrenze Bestand (nachrichtliche Darstellung)
	Grundstücksgrenze Planung (nachrichtliche Darstellung)
	Flurstücksnummer Bestand (nachrichtliche Darstellung)
	Bestandsgebäude
	Vorhandene Böschung, Bodenmodellierung
	Sichtdreieck
	Parzellennummer mit Flächengröße
	Landschaftsschutzgebiet
	Gasleitung Bestand
	Gewässer

2.2 Weitere Hinweise durch Text

Pflanz- empfehlungen

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

Bäume I. Ordnung:

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

Bäume II. Ordnung:

Feldahorn *Acer campestre*

Birke *Betula pendula*
Hainbuche *Carpinus betulus*

Obstbaumhochstämme:

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

Großsträucher und Sträucher:

Hartriegel *Cornus sanguinea*
Haselnuß *Corylus avellana*
Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*
Liguster *Ligustrum vulgare*
Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*
Schlehe *Prunus spinosa*
Heimische Rosen *R. canina*, *R. arvensis*, *R. gallica*, *R. pimpinellifolia*
Kreuzdorn *Rhamnus cathartica*
Wolliger Schneeball *Viburnum lantana*
Wasserschneeball *Viburnum opulus*

Ranker:

Waldrebe *Clematis spec.*
Efeu *Hedera helix*
Wilder Wein *Parthenocissus spec.*
Schling-Knöterich *Polygonum aubertii*

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

Zu vermeiden ist 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.

Artenschutz

Bei Baufeldfreimachungen 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.).

Zum Schutz der im Gebiet vorkommenden Brutvögel soll eine Bauzeitenbeschränkung innerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit (März bis August) eingehalten werden.

Als populationsstützende Maßnahmen sind die Aufweitung der Ufer am Mühlweiher nordwestlich von Illerbachen sowie Maßnahmen zur

naturnahen Entwicklung des Schweinsgrabens zur Optimierung als Nah-
rungshabitat vorgesehen.

Über ein Monitoring wird das Vorkommen der Avifauna der Kiesgrube
im Jahresverlauf des Jahres 2019 erfasst. Dazu gehört die Kontrolle des
Bruterfolgs des Schwarzmilans. Anhand der Ergebnisse wird mit der UNB
Rücksprache gehalten, in welchem Turnus mit dem Monitoring weiter-
verfahren wird.

**Bau von
Zisternen**

Der Bau von Zisternen auf den Einzelgrundstücken ist erwünscht. Bei
Verwendung von Zisternenwasser als Brauchwasser im Gebäude ist das
Satzungsrecht der Gemeinde zu beachten. Der Bau der Zisterne ist beim
Gesundheitsamt anzuzeigen.

Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalisierten Flur-
karte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei
sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Ein-
messung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Ge-
meinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Ge-
währ übernommen werden.

**Archäologische
Funde**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile,
Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten)
entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regie-
rungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) gemäß § 20 Denkmalschutzge-
setz (DSchG) unverzüglich zu benachrichtigen.

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

**Baugrund-
untersuchung**

Aufgrund des Vorhandenseins des Illerbacher Ortsbaches im Norden des
Geltungsbereiches ist mit Grundwasser zu rechnen. Es wird daher emp-
fohlen im Zuge der Bauarbeiten objektbezogene Baugrunduntersuchun-
gen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieur-
büro durchführen zu lassen.

**Ergänzende
Hinweise**

Die Gemeinde behält sich das Recht vor, während der öffentlichen Er-
schließungsmaßnahmen uneingeschränkt die bereits veräußerten Bau-
parzellen nutzen zu dürfen. Mit dem Tag der Abnahme der Erschlie-
ßungsmaßnahmen erlischt dieses Recht.

Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteiler-
schränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen bzw.

privaten Fläche sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Gemeinde vor.

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

Bei eventuellen Grund- und Schichtwasseraustritten wird empfohlen, entsprechende bauliche Vorsorgemaßnahmen (z.B. wasserdichte Keller) zu treffen.

Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH §74 LBO

1 Dachgestaltung

SD/vPD/
PD/WD/FD

Zulässige Dachform: SD, vPD, PD, WD, FD

Es sind folgende Dachformen auf den Hauptgebäuden zulässig: Satteldach (SD), versetztes Pultdach (vPD), Pultdach (PD), Walmdach (WD) und Flachdach (FD).

Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben, Wintergärten) sowie für Gebäude außerhalb der überbaubaren Flächen (z.B. Gartenhaus).

Dacheinschnitte sind unzulässig.

DN=
0-25°

Zulässige Dachneigung: 0 – 25 °

Mindest- und Maximalneigung in Grad. Das festgesetzte Höchstmaß gilt für das Dach des Hauptgebäudes.

Dachüberstände Der Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteil des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei Hauptgebäuden, darf trauf- und giebelseitig maximal 2,0 m betragen (§ 74 Abs. 1 LBO).

Bedachung Dachdeckungen sind nicht reflektierend auszuführen.

Solartechnische Anlagen Solartechnische Anlagen (Photovoltaik- und solarthermische Anlagen) sind zulässig.

Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen zur K 7577 ausgeschlossen sind.

2 Sonstige Festsetzungen

Bodenversiegelung, Oberflächenwasser und Regenwasserbewirtschaftung

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze und Zufahrten auf privaten und öffentlichen Grundstücken müssen 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 § 55 Absatz 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) eingehalten werden. Gesammeltes Niederschlagswasser soll auf eigenem Grund versickert werden oder ist in

den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten, um in der gemeindlichen Versickerungsanlage zur Versickerung gebracht zu 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).

Das Dachflächenwasser wird über einen Regenwasserkanal in den Illerbacher Ortsbach eingeleitet. Das Niederschlagswasser der Hofflächen versickert über Mulden, deren Notüberläufe ebenfalls an die Regenwasserkanalisation angeschlossen sind.

Der Bau von Zisternen auf den Einzelgrundstücken ist erwünscht.

Bei Verwendung von Zisternenwasser als Brauchwasser im Gebäude ist das Satzungsrecht der Gemeinde zu beachten. Der Bau einer Zisterne ist beim Gesundheitsamt anzuzeigen.

Bei Geothermiebohrungen darf nur Wasser als Wärmeträgermedium eingesetzt werden.

Siehe auch wasserrechtliche Erlaubnis vom 22.12.2015.

Der humose Oberboden muss 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.

Wasserschutzgebiet Zone IIIB

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

Stellplätze

Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,00 m einzuhalten, diese dürfen nicht eingefriedet werden. Diese Fläche zählt nicht als Stellplatzfläche (§74 Abs. 2 LBO).

Einfriedungen

Einfriedungen und Hecken sind mit einer maximalen Höhe von 2,00m zulässig.

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen ist bei toten Einfriedungen eine Bodenfreiheit von 0,15m einzuhalten.

Freileitungen

Freileitungen der Stromversorger, Telekommunikation usw. sind nicht erlaubt (§74 Abs. 1 LBO).

Außenantennen Empfangsanlagen zum Betrieb von Rundfunk-, Fernseh-, CB-Anlagen o.ä. sind zulässig.

Antennen, die den o.g. Umfang überschreiten (z.B. zum Betrieb von überregionalen Funkanlagen mit seitlich abgespanntem Sendemast) sind unzulässig. (§ 74 Abs.1 LBO).

**Fassaden-
gestaltung**

Die Fassade ist mit gedeckten Farben zu gestalten; siehe RAL-Tönen

- a. Beigetöne: 1011 (braunbeige), 1019 (graubeige), 1020 (olivbeige)
- b. Olivtöne: 6003, 6004, 6005, 6006, 6007, 6008, 6009, 6011 und 6013
- c. Grautöne: 6014, 6015, 6020, 6022, 7002, 7003, 7006, 7013, 7022, 7033 und 7036
- d. Brauntöne: 8002, 8007, 8008, 8011, 8014, 8028.

Die Kulissenwirkung der Hallenkörper im Landschaftsbild ist durch die Fassadengestaltung abzumildern (z. B. durch Fassadenbegrünung mit Rankpflanzen).

Die Fassadengestaltungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde unter Beteiligung unabhängiger Fachkompetenz verbindlich abzustimmen und festzulegen.

Beleuchtung

Die Beleuchtung der Hallenkörper muss indirekt erfolgen, Im Bereich der Erschließungsstraßen dürfen nur insektenfreundliche Lichtquellen verwendet werden.

3 Sonstige Ergänzende Hinweise

Duldungspflicht

Die unbebaute Fläche im Süden wird als Grünland- bzw. Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Nördlich verläuft die K 7577. Durch die genannten Nutzungen ist von Geruchs- und Lärmemissionen auszugehen, die als ortsüblich bewertet und deshalb nach § 906 BGB zu dulden sind.

C. BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Die Gemeinde Berkheim plant im Ortsteil Illerbachen am südöstlichen Ortsrand zur Deckung des Bedarfes an gewerblichen Bauflächen die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Brühlwiesen“ mit Grünordnung. Dadurch soll Baurecht für Gewerbebetriebe geschaffen werden. Die geplante 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Brühlwiesen“ stellt eine Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche nach Norden beziehungsweise Westen dar.

Der Bedarf an Gewerbeflächen wird bereits aus der 1. Änderung der Fortschreibung III des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des GVV Illertal ersichtlich. Der Gemeinde Berkheim liegen Ansiedlungswünsche von mehreren Betrieben vor, für die die Gemeinde Gewerbebauland schaffen möchte.

Der Ortsteil Illerbachen, Gemeinde Berkheim liegt ca. 10 km nordwestlich der Stadt Memmingen und westlich der BAB 7 (Ulm – Memmingen) sowie nördlich der BAB 96 (München – Lindau). Der Geltungsbereich umfasst derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie eine bestehende Gewerbefläche am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Illerbachen. Das Gebiet wird von Norden und Westen von bestehenden Gewerbeflächen, von Osten durch ein bestehendes Biotop (ehemalige Kiesgrube) und von Süden durch eine landwirtschaftliche Fläche begrenzt.

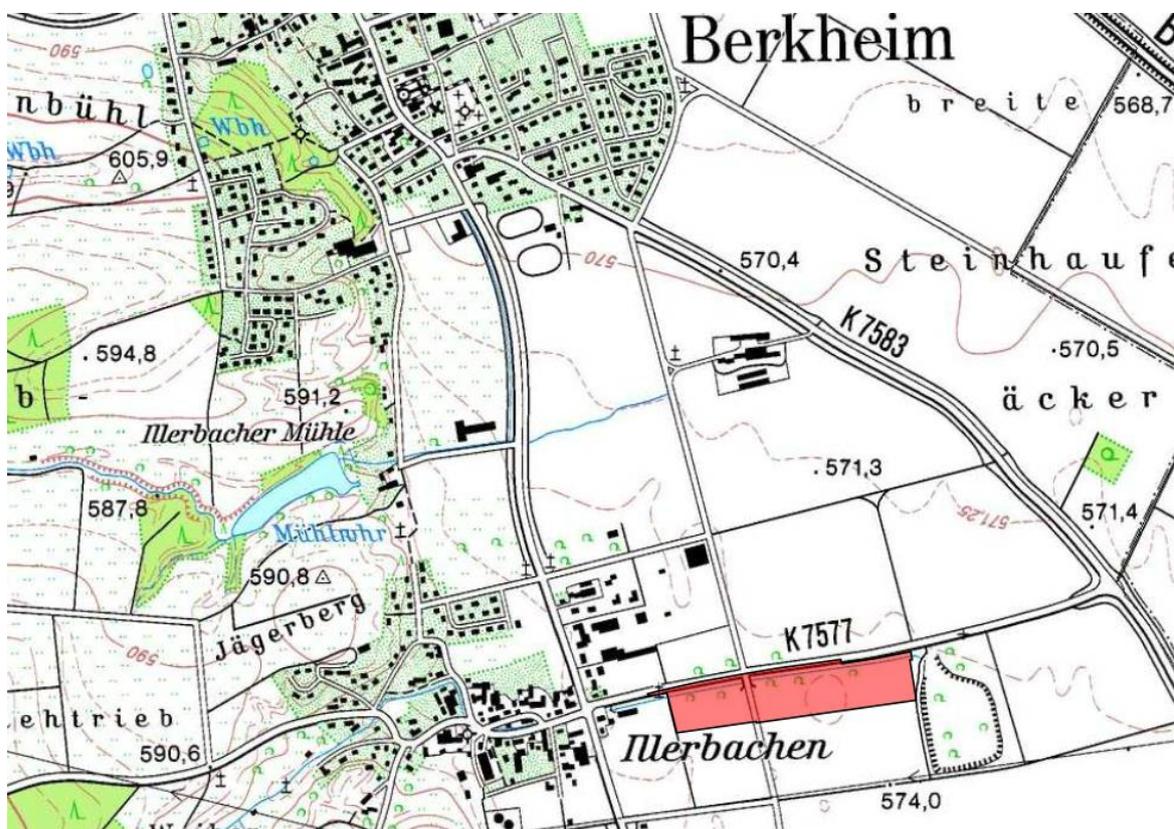


Abbildung 1: Übersichtsplan Geltungsbereich im Ort

2 Planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 ordnet die Gemeinde Berkheim in die Gebietskategorie „Ländlicher Raum“. Folgende, für den Planungsraum in Bezug auf das geplante Vorhaben relevante Grundsätze, sind im LEP genannt:

- 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.
- Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten.
- Für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Teile von Freiräumen sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Insbesondere ertragreiche Böden sind zu sichern. Möglichkeiten, mit Planungen auf Flächen geringerer Bodengüte auszuweichen, sind zu nutzen.
- Großflächige Freiräume sollen als Grundlage für eine leistungsfähige und ihre Funktionen erfüllende Land- und Forstwirtschaft erhalten werden; Flächen mit land- und forstwirtschaftlich gut geeigneten Böden sind zu sichern.
- Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeignete Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage verschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.

Gemäß des gültigen grenzüberschreitenden Regionalplanes der Planungsregion Donau-Iller (1987) 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“.

Den Zielen des Landesentwicklungsplan und der Regionalplanung wird mit der gegenständlichen Planung entsprochen.

2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan GVV Illertal

Der Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Illertal, dem neben der Gemeinde Berkheim auch die Gemeinden Kirchdorf/Iller, Kirchberg/Iller, Dettingen und Erolzheim angehören, hat im Juni 2014 die 1. Änderung der Fortschreibung III des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durchgeführt.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet landwirtschaftliche Nutzflächen dar. Der östliche Bereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Iller-Rottal“. Eine Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebietes für diesen Bereich wurde beantragt und genehmigt. Auf dem westlichen Streifen ist ein Gewässerrandstreifen dargestellt, auf den im Bebauungsplanverfahren Rücksicht genommen wird. Südlich des Gewässerrandstreifens ist bereits eine gewerbliche Baufläche dargestellt, sodass für diesen Bereich keine Flächennutzungsplanänderung notwendig ist.

Nördlich befinden sich bereits Gewerbebauflächen, die durch die K7577 und den Radweg vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes getrennt werden. Von Süd nach Nord verläuft eine Biogasleitung und im Osten befindet sich das Biotop mit der Biotop-Nr. B-17926-426-0218. Im Süden und Westen setzt der Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Flächen fest.

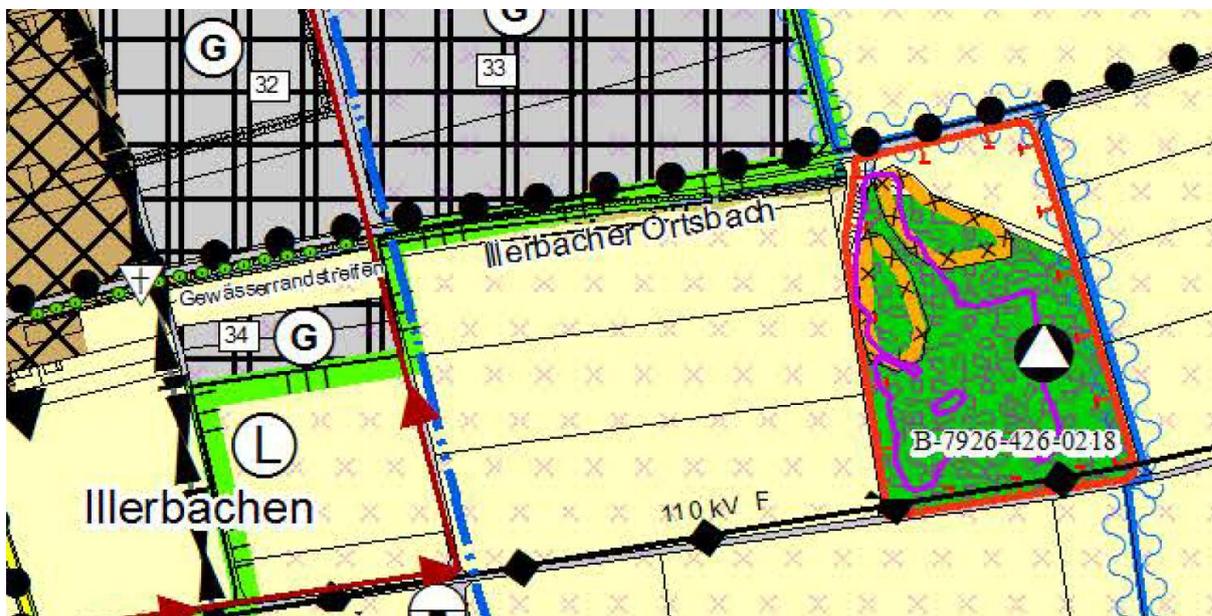


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan GVV Illertal

Im Zuge der 2. Änderung der Fortschreibung III des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Illertal, wird der Flächennutzungsplan innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur gewerblichen Baufläche geändert.

2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Brühlwiesen“

Der Bebauungsplan „Brühlwiesen“ aus dem Jahr 2015 sowie die derzeit rechtsgültige 1. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2016 setzten bereits gewerbliche Bauflächen fest.

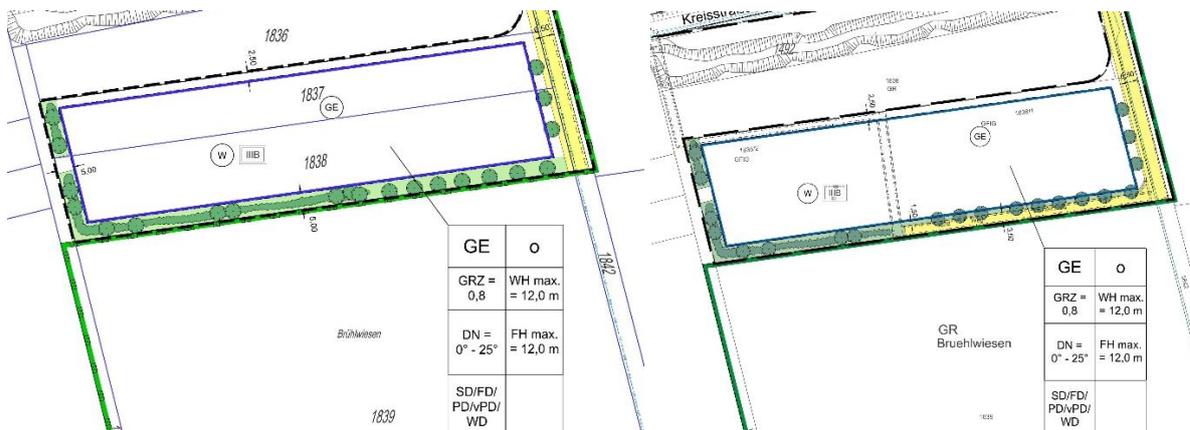


Abbildung 3: Ausschnitt der Bebauungspläne Brühlwiesen (links) und 1. Änderung des Bebauungsplanes Brühlwiesen (rechts)

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Brühlwiesen“ war die Teilung der Grundstücke 1837 und 1838 sowie die Anlegung eines Erschließungsweges. Dieser wurde entlang der südlichen Begrenzung des Geltungsbereiches entwickelt und dient der Erschließung des westlichen Grundstückes.

Im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Brühlwiesen“ werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 1. Änderung des Bebauungsplans „Brühlwiesen“ übernommen. Innerhalb dieses Änderungsbereiches wird lediglich das Baufenster nach Norden erweitert. Alle anderen Festsetzungen und Hinweise der 1. Änderung wurden inhaltlich unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Brühlwiesen“ übernommen.

3 Das Baugebiet

3.1 Lage, Größe, Nutzung und Topographie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im südlichen Teil des Ortsteiles Illerbachen der Gemeinde Berkheim und hat eine Größe von ca. 5,0 ha. Das Plangebiet liegt südlich des Gewerbegebietes der Firma Wild sowie dem Illerbacher Ortsbach auf dem Gewann Brühlwiesen und Kiesgrubenacker. Die Erschließung erfolgt über den Feldweg „Berkheimerweg“. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich sowie gewerblich genutzt und umfasst die Flurstücke 1836, 1838, 1838/1, 1838/2, 1845 vollständig und Teilflächen der Flurstücke 1491, 1492 und 1842 der Gemarkung Berkheim. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Brühlwiese“ mit Grünordnungsplan und örtlichen Bauvorschriften der im Jahr 2016 genehmigt wurde. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Kreisstraße K7577 sowie darüber hinaus an die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne „Illerbachen Ost“ und „Illerbachen Ost II“.

Das Plangebiet liegt weitestgehend eben, fällt leicht in Richtung Nord-Nordost ab und wird derzeit als Grünland genutzt. Diese landwirtschaftliche Nutzung setzt sich in Richtung Süden fort. In Richtung Norden grenzt der Illerbacher Ortsbach sowie die Kreisstraße K 7577 an. Im Osten grenzt an das Plangebiet eine ehemalige Kiesgrube mit Biotop an und im Westen bereits bestehendes Gewerbe.

Der Umgriff des Bebauungsplanes liegt in der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes Illertal. Entsprechend sind die Bestimmungen der bestehenden Schutzgebietsverordnung vom 23.01.2004 einzuhalten.

Landwirtschaftliche Vorrangflur 1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der landwirtschaftlichen Vorrangflur 1. Laut dem Plansatz 5.3.2 dürfen die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Mit diesem Ziel sollen gut geeignete landwirtschaftliche Flächen vor nicht notwendigen beziehungsweise vermeidbaren Raumnutzungen sichergestellt werden. Damit soll nicht jeglicher Eingriff in diese Flächen untersagt werden, sondern es muss durch Alternativenprüfung sichergestellt werden, dass keine anderen Flächen für eine solche Gewerbeentwicklung innerhalb des Gemeindegebietes zur Verfügung stehen und damit die zielimmanente Ausnahmeregelung zum Trage kommen kann.

Die Wirtschaftsfunktionenkarte stellt dazu die landwirtschaftlichen Vorrangfluren der Kategorien I und II dar, die langfristig der Gesellschaft und den landwirtschaftlichen Betrieben zur Bewirtschaftung vorbehalten bleiben sollen. Laut dieser Karte liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Brühlwiesen 2. Änderung der Gemeinde Berkheim in der Vorrangflur I (überwiegend landbauwürdige Flächen, Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben). Die in der Vorrangflur II (überwiegend landbauwürdige Flächen, Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben) möglichen Standortalternativen werden hier aufgeführt und sind als Alternativen aus folgenden Gründen ungeeignet, siehe dazu Abbildung 1:

Fläche 1: Eine Standortalternative befindet sich im Norden des Ortsteiles Illerbachen der Gemeinde Berkheim und grenzt im Osten an die L260 (Leutkircher Straße). Das Umfeld ist von Wohnbebauung im Westen sowie im Süden und Osten von Mischbauflächen geprägt. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen an die Standortalternative an. Da der Bereich vorwiegend von Wohnnutzungen geprägt ist und die Gemeinde Konflikten durch z.B. Lärm, erhöhtes Verkehrsaufkommen vermeiden möchte wird davon abgesehen, die Fläche als gewerbliche Nutzung zu entwickeln. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Fortschreibung III – 1. Änderung soll die Fläche aus landschaftsplanerischer Sicht als geeignetes Potential für die Ortsentwicklung freigehalten werden. Zudem ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Norden eine regionale Grünzäsur (Grünverbindung bzw. Grünzug) eingetragen, die von Bebauung freizuhalten ist, sodass hier keine Erweiterungsmöglichkeiten für zukünftige gewerbliche Vorhaben gesehen werden kann. Auch der Zuschnitt der Fläche lässt eine gewerbliche Entwicklung an dieser Stelle als nicht sinnvoll erscheinen.

Fläche 2: Eine weitere Fläche liegt am westlichen Ortsrand von Illerbachen und liegt zum Großteil innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Im derzeit laufenden LSG Änderungsverfahren soll die LSG-Grenze nach Nordwesten verschoben werden und eine Erweiterung der derzeit wohnbaulich genutzten Umgebung ermöglichen. Die Fläche eignet sich als Entwicklungsfläche für Wohngebäude, da die unmittelbare Umgebung bereits von Wohnen geprägt ist. Daher beabsichtigt die Gemeinde, an dieser Stelle im Gemeindegebiet Wohnbauflächen zu stärken und zu entwickeln sowie an geeigneterer Stelle Gewerbe anzusiedeln. Damit soll unter anderem der Konflikt zwischen ruhigem Wohnen und Gewerbe (z.B. durch Lärm, Verkehr, siehe oben) an dieser Stelle vermieden werden.

Fläche 3: Die Fläche 3 liegt im Südwesten der Gemeinde Berkheim, OT Illerbachen und liegt südlich eines Misch- bzw. Wohnbaulich geprägten Gebietes. Auch bei dieser Fläche soll der Konflikt zwischen Gewerbe und Wohnen vermieden werden, sodass hier aus städtebaulichen Gründen ein Wohngebiet entstehen sollte. Zudem kommt hinzu, dass die vorhandene Topographie für großflächige Bauten des Gewerbebaus ungeeignet ist.

Fläche 4: Eine weitere Fläche liegt im südlichen Teil der Gemeinde Berkheim, OT Illerbachen, westlich der L260 (Leutkircher Straße) in innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Im derzeit laufenden LSG Änderungsverfahren soll die LSG-Grenze nach Süden verschoben werden und zukünftig eine Erweiterung der derzeit gewerblich genutzten Baufläche in der Umgebung ermöglichen. Die Fläche ist derzeit nicht verfügbar, eine Tauschbereitschaft ist nicht vorhanden. Langfristig kann sie als Erweiterungsmöglichkeit bestehender Betriebe auf Berkheimer Flur (z.B. KK Rohrbiegetechnik, Fa. Falker) sowie Tannheimer Flur (z.B. Baumaschinenverleih, Reitsport) dienen. Insofern besteht hier keine Möglichkeit, den aktuellen Bedarf an Gewerbeflächen zeitnah zu decken. Zudem muss entsprechend Abstand zur bestehenden Biogasanlage Fa. Fakler, die sich im Norden befindet eingehalten werden, sodass ein dichter Anschluss an den Siedlungszusammenhang derzeit nur eingeschränkt möglich wäre.

Neben den dargestellten Gründen, warum die Flächen 1 bis 4 für eine Bebauung mit Gewerblicher Nutzung nicht in Frage kommen verbleibt als Alternative die Fläche 5.

Fläche 5: Die Fläche 5 liegt im Osten von Illerbachen, nördlich der K7577 (Bernhard-Riedmiller-Straße) und eignet sich als geplante Gewerbefläche, da sie außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt sowie die Verfügbarkeit geklärt ist. Zudem ist die Anbindung an bestehende Gewerbegebietsflächen nach Norden und Westen gegeben (bestehende Gewerbegebiete der Firma Wild, Illerbachen Ost sowie Gewerbegebiet Brühlwiesen). Damit einhergehend ist auch die Erschließung bereits vorhanden und es ist von keiner Belastung von Wohngebieten durch Verkehr auszugehen.

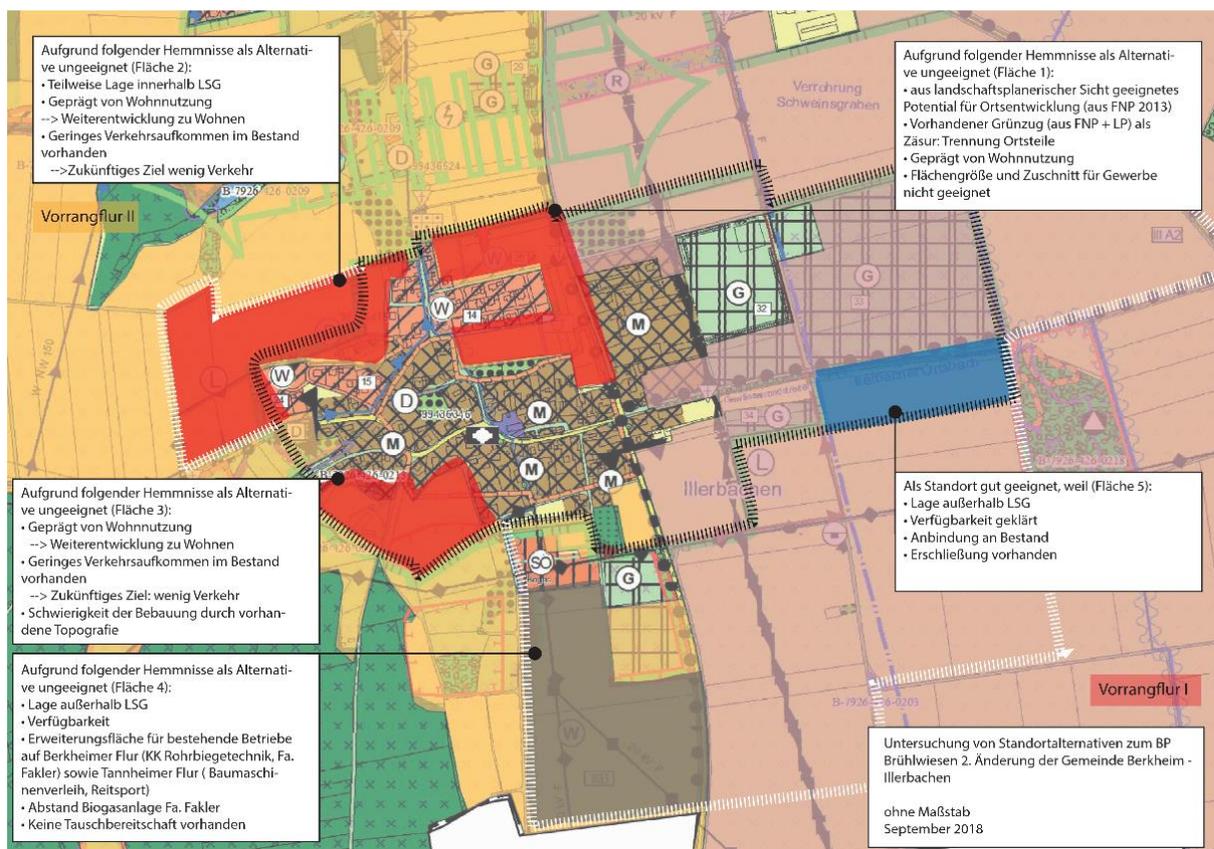


Abbildung 4: Untersuchung von Standortalternativen

Wie in der Begründung des Bebauungsplanes beschrieben, wurde ein Bedarf an gewerblichen Bauflächen dargelegt. Die Alternativenprüfung hat ergeben, dass kein geeigneter Standort ohne Beanspruchung landwirtschaftlich gut geeigneter Flächen gefunden werden konnte. Der Belang der Landwirtschaft muss daher zugunsten einer gewerblichen Baufläche zurückgestellt werden. Mit der Alternativenprüfung ist begründet, dass nur Flächen in unabweisbar notwendigem Umfang in Anspruch genommen werden. Damit kommt die zielimmanente Ausnahmeregelung zum Tragen.

3.2 Geologie, Grund-, Oberflächen- und Niederschlagswasser

Geologie

Den geologischen Untergrund des Geltungsbereiches bilden laut Umweltinformationssystem Baden-Württemberg fluvioglaziale carbonathaltige Kiese und Sande des Niederterrassenniveaus. Dabei handelt es sich um verschiedenen Schotterkörper mit gemeinsamer Terrassenoberfläche, die mit der inneren Jungmoräne des ehemaligen Rheingletschers verknüpft sind (Verbreitungsbereich von Rheingletscher-Niederterrassenschottern). Die Verwitterungstiefe der Oberfläche liegt bei rund 1,5 m. Auf dem geogenen Untergrund haben sich vorwiegend Parabraunerden entwickelt. Der mineralische Unterboden besteht aus carbonathaltigen Lockersedimente wie Lehmsand, Schluff und Lehm. Die Carbonate ermöglichen, durch Ausflockung der Tonminerale, die für die Parabraunerden charakteristische Lessivierung. Parabraunerden weisen meist günstige Wasser- und Nährstoffspeichervermögen

auf und sind damit relativ gute Pflanzenstandorte. Entsprechend herrscht in diesen Bereichen der Niederterrassenschotter häufig intensive ackerbauliche Nutzung vor.

Grundwasser

Das Grundwasser im Projektgebiet steht im Geltungsbereich, analog zu den weiteren im Illertal gelegenen Teilen des Gemeindegebietes von Berkheim, vermutlich in ca. 6 - 10m Tiefe an. Der Geltungsbereich liegt (wie der überwiegende Teil des Ortsteiles Illerbachen und der Gemeinde Berkheim) innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes „Illertal“.

Oberflächen- und Niederschlagswasser

Der Illerbacher Ortsbach verläuft nördlich der geplanten Gewerbegebietsausweisung bzw. südlich der Kreisstraße K 7577. Da es in der Vergangenheit immer wieder zu Hochwasserproblemen im Gewässerumfeld kam, wurde der Ortsbach renaturiert. Seitdem fließt er wieder leicht natürlich gewunden mit begleitenden naturnah gestalteten Uferböschungen und Vegetationsbeständen. Bei zu hohen Abflussmengen wird das Wasser über eine Verrohrung in die benachbarte aufgelassene Kiesgrube eingeleitet und dort versickert.

In der Kiesgrube befindet sich ein dauerhaftes Stillgewässer innerhalb des Grundwasserschwankungsbereichs. Eine temporäre zusätzliche Wasserspeisung erfolgt, wie beschrieben, über den Illerbacher Ortsbach.

Informationen über amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete liegen nicht vor.

3.3 Erschließung und ÖPNV

Das Plangebiet ist über die von West nach Ost verlaufende Kreisstraße K 7577 (Illerbachen – Memmingen) sowie über den Feldweg „Berkheimerweg“, der von der Kreisstraße nach Süden abzweigt, erschlossen. Dieser Feldweg erschließt bereits die vorhandenen Betriebe auf Fl. Nr. 1838/1 und 1838/2.

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

3.4 Emissionen

Die unbebauten Flächen im Süden werden als Grünland- bzw. Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. In der Satzung wird darauf hingewiesen, dass durch die genannten Nutzungen von Geruchs- und Lärmemissionen auszugehen ist, diese aber als ortsüblich zu bewerten sind und deshalb nach §906 BGB geduldet werden müssen.

3.5 Bau- und Bodendenkmäler

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebiets und auch daran angrenzend keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

3.6 Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Auch durch die aktuelle Nutzung als landwirtschaftliche Fläche ist von keiner weiteren Verunreinigung des Bodens auszugehen.

Sollten wieder erwarten doch Altablagerungen angetroffen werden, sind das zuständige Landratsamt Biberach sowie das Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

3.7 Artenschutz

Wie bereits beschrieben, wird der überwiegende Teil des Geltungsbereiches einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterzogen und ist demnach aus naturschutzfachlicher Sicht von eher untergeordneter Bedeutung. Eine Ausnahme stellt der renaturierte Verlauf des Illerbacher Ortsbaches inkl. der gewässerbegleitenden Vegetationsbestände dar, der jedoch von der Planung kaum betroffen ist. Kartierte Biotopflächen oder nach Baden-Württembergischen Naturschutzgesetz oder gar europäischem Recht (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) geschützte Flächen liegen im Geltungsbereich nicht vor.

Auf dem östlich unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstück mit der Fl.-Nr. 1847 liegt eine aufgelassene Kiesgrube mit naturschutzfachlich hochwertigem Bestand. In Teilbereichen ist die Grube als Biotop mit der Nummer 179264260218 kartiert. Laut Biotopsteckbrief der LUBW (Stand 1995) handelt es sich um ein „sehr großflächiges, struktur- und grenzflächenreiches Biotop“ von „lokaler Bedeutung und guter Ausprägung“.

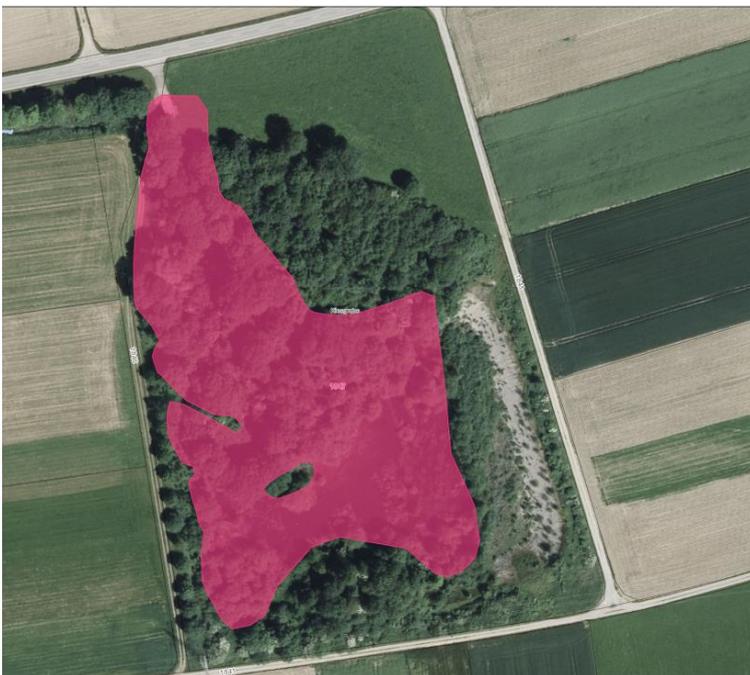


Abbildung 5: Biotopabgrenzung der Kiesgrube östlich des Geltungsbereiches (Quelle: Kartendienst LUBW)

Innerhalb des Biotops konnte das stark gefährdete Gefiederte Neckermoos (*Neckera pennata*) (RLD 1, RL BW 2) nachgewiesen werden. Laut dem Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Tübingen (Schreiben vom 29.01.2018), ist das Moos in der Kiesgrube Berkheim/Illerbachen seit einigen Jahren nicht mehr nachgewiesen worden. Es wird vermutet, dass der dichte Gehölzbewuchs und der dadurch bedingte Lichtmangel zu dem Verlust der Art geführt haben. Ob das gegen Luftverschmutzung empfindliche Moos durch erhöhte Luftschadstoffe am Standort erloschen ist, lässt sich nicht mehr feststellen. Eine Auflichtung und der Erhalt großer Bäume könnte die Art allerdings wieder fördern, so dass eine Wiederbesiedlung grundsätzlich nicht ausgeschlossen ist.

Darüber hinaus brütet ein Schwarzmilan im Gehölzbestand des Sekundärbiotops innerhalb der Kiesgrube (E. Lamers und LARS consult, 2018) in ca. 170 m Entfernung zum Projektgebiet. Es wurden die Daten der Schwarzmilankartierung der LUBW aus dem Jahr 2013, die von der UNB zur Verfügung gestellt wurden, ausgewertet. Im Umkreis des geplanten Gewerbegebietes von ca. 7 km wurden acht Brutpaare und ca. drei besetzte Reviere des Schwarzmilans festgestellt. Bei einem Bestand von ca. 8 bis 11 Brutpaaren ist daher von einem günstigen Erhaltungszustand der lokalen Population auszugehen. Der Schwarzmilan gehört zu den Arten, für die Verkehrslärm keine Relevanz besitzt. Für ein Fluchtverhalten bzw. Störungen sind optische Signale/Reize entscheidend (Garniel & Mierwald, 2010: Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr). Der Schwarzmilan ist ein klassischer Besiedler reich strukturierter Kulturlandschaften, in denen Kulissen, also z.B. Gehölzriegel, aber auch Siedlungen als prägendes Element vorkommen. Da nach Osten und Süden weiterhin offene Feldflur an den Horststandort anschließt, ist von keiner relevanten anlagenbedingten Störung für die Art auszugehen. Auf Grund der Entfernung von ca. 170 m und der zwischen dem Geltungsbereich und dem Horst liegenden abschirmenden Gehölzstrukturen, ist davon auszugehen, dass der Brutplatz, trotz der in Zukunft vorhandenen betriebsbedingten Frequentierung durch Fahrzeuge und Menschen, nicht beeinträchtigt wird. Diese Einschätzung wird auch durch die Vorgaben mehrerer Bundesländer zu Horstschutzzonen bestätigt. So geben zum Beispiel Mecklenburg-Vorpommern und Bayern störungsarme Schutzzonen um Schwarzmilanhörste mit 100 m an. Es wurden kurzfristige Maßnahmen zur Verbesserung der Ausgangslage und der Standortverhältnisse, unter anderem auch als populationsstützende Maßnahmen für den Schwarzmilan vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt.

4 Städtebauliches Konzept

Wie unter dem Punkt Planungsanlass bereits ausgeführt, möchte die Gemeinde Berkheim zur Deckung des dringenden Bedarfes an gewerblichen Bauflächen im gegenständlichen Plangebiet Gewerbeflächen für Gewerbebetriebe bereitstellen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine städtebaulich verträgliche Entwicklung des südlichen Ortsrandes entstehen, die Zersiedelung der Landschaft vermieden und damit ein nachhaltiger Umgang mit natürlichen Ressourcen gewährleistet werden.

Bei der Lage des neuen Gewerbegebietes (innerhalb Vorrangflächen) wurden verschiedene Belange gegeneinander abgewogen. Der Gemeinde ist bewusst, dass die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden sollen. In Anbetracht der Tatsache, dass die umliegenden gewerblichen Flächen innerhalb der

Vorrangflächen für Landwirtschaft liegen und einer anderen Nutzung, als land- und forstwirtschaftlicher Nutzung zugeführt wurden sowie dass die gewerbliche Fläche (Änderungsbereich I.3) derzeit als Wiesenfläche genutzt wird und keinerlei ackerbauliche Nutzung aufweist, werden die Bedenken hier als überwindbar eingeschätzt. Die Gemeinde sieht hier eine städtebauliche Anbindung, da das neue Gewerbegebiet sich an die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Norden und Westen anschließt und somit einer geordneten Gewerbeentwicklung entspricht. Zudem wurden innerhalb der Gemeinde Alternativstandorte gesucht und aufgrund der Grundstücksverfügbarkeiten sowie aufgrund der Anbindung an schon vorhandene Gewerbeflächen (Konfliktvermeidung zwischen konkurrierenden Nutzungen Wohnen und Gewerbe) keine geeigneteren Standorte innerhalb des Gemeindegebietes gefunden. Ziel der Gemeinde ist es, dass große zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen im Gemeindegebiet geschont werden, indem zum Beispiel notwendige Ausgleichsmaßnahmen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft an schmalen Randstreifen umgesetzt werden. Einer Zerschneidung von landwirtschaftlichen Flächen soll damit vermieden werden. Auch wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens ein Oberbodenabtrag durchgeführt, um die wertvollen Böden an anderer Stelle nutzen zu können.

Die Ortslage Illerbachen verfügt über nahezu keine unbebauten Flächen außerhalb der Vorrangflur. Eine generelle Berücksichtigung dieser Daten würde demnach der gemeindlichen Planungshoheit entgegenstehen und eine Ortsentwicklung zum Teil völlig unmöglich machen.

Es handelt es sich bei der geplanten Fläche um ein unabweisbar notwendiges Vorhaben, da wie oben bereits beschrieben, der Gemeinde keine weiteren Flächen für eine derartige Gewerbeentwicklung zur Verfügung stehen und eine Anbindung an bestehende Betriebe mit der vorliegenden Fläche gegeben ist. Mit der geplanten Betriebserweiterung sollen vor Ort bestehende Betriebe eine Möglichkeit zur Erweiterung erhalten, um u.a. auch Arbeitsplätze zu schaffen.

Durch die Festsetzung eines „GE“ als Art der Nutzung im Bebauungsplan sollen ferner die Rahmenbedingungen für die Ansiedlung/Ausübung von wohnortnahe und ortsverträglichem Gewerbe geschaffen werden.

Es zeichnet sich anhand aktueller Nachfragen bei der Gemeinde Berkheim ein hoher Bedarf an großen, zusammenhängenden Gewerbeflächen ab, die unter topographischen Gesichtspunkten leicht zu bebauen sind.

Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben soll so gesteuert werden, dass ein hohes Verkehrsaufkommen in der Ortschaft vermieden wird. Ziel ist, Flächen am Ortsrand beziehungsweise in Erweiterung bestehender Gewerbegebiete auszuweisen. Dabei bietet sich auch die Nähe zur Autobahn an, um den Verkehr nicht durch die Ortschaften zu lenken.

Folgende Nachfrage von ortsansässigen Unternehmen belegt den zusätzlichen Gewerbeflächenbedarf in der Gemeinde Berkheim:

- GS 1: Erweiterungsmöglichkeit für bestehenden Gewerbebetrieb (auf Flurstücks-Nummer 1838/2), ca. 750m².

- GS 2: Erweiterungsmöglichkeit für bestehenden Gewerbebetrieb (auf Flurstücks-Nummer 1838/1), ca. 1.200m².
- GS 3: Eine bestehende Firma plant den Bau einer Fertigungs- und Lagerhalle auf einem Grundstück von ca. 5.000m². Der seit 10 Jahren ansässige Betrieb in Berkheim mit 15 Mitarbeitern verbleibt am bisherigen Standort, kann sich dort aber räumlich nicht weiterentwickeln. Deshalb wird diese zusätzliche Betriebsstätte notwendig.
- GS 4: Der Betrieb aus Kirchberg möchte nach Illerbachen umsiedeln, da enge Arbeitsbeziehungen zu den bestehenden Firmen aus Illerbachen, sowie aus Berkheim bestehen. Der Flächenbedarf beträgt ca. 2.400 m². Derzeit sind ca. 10 Mitarbeiter im Bereich Maschinen- und Anlagenbau tätig.
- GS 5: Erweiterungsmöglichkeit für Gewerbebetrieb, ca. 1.100m².
- GS 6: Erweiterung Betrieb: Werkstatthalle für landwirtschaftliche Maschinen, ca. 2.800m².
- GS 7: Erweiterung eines ortsansässigen Elektrobetriebes, ca. 1.400m².
- GS 8: Erweiterung Betrieb für Brand- und Elementarschäden an Gebäuden und Gebäudezubehör, ca. 800m².
- GS 9: Starkes Wachstum im Festbetrieb sowie die Einstellung eines Betriebes im Raum Ochsenhausen begründet den wachsenden Geschäftsbereich des Getränkemarktes. Dieser Betrieb plant für einen reibungslosen Geschäftsablauf die Fahrzeuge an einem Standort zusammenzubringen. Es ist ein neues Gebäude auf einer Fläche von ca. 3.100m² Nutzfläche geplant. Es sind 6 Mitarbeiter angestellt.

Durch die baulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine weitere maßvolle, angepasste Gewerbeentwicklung für die oben genannten Betriebe stattfinden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung als Gewerbegebiet (GE), im Sinne des § 8 BauNVO orientiert sich an den Festsetzungen der bereits bestehenden Bebauungspläne Brühlwiesen sowie Illerbachen Ost, die sich an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes anschließen.

Durch die Einschränkungen, dass keine Tankstellen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen sind, sollen mögliche Konflikte, wie zum Beispiel Lärmmissionen zwischen Gewerbe und Wohnen vermieden werden. Dies gilt auch für die Nichtzulassung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß (GRZ) von 0,8 der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO wird nicht überschritten und orientiert sich nach den Festsetzungen der bereits bestehenden Bebauungspläne Brühlwiesen sowie Illerbachen Ost, die sich an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes anschließen.

Für das Plangebiet wurden eine maximale Firsthöhe sowie maximale Wandhöhe von 12,0 m festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll eine einheitliche Wirkung der künftigen Gebäude-Kubaturen in die Landschaft bewirkt werden.

4.3 Fertigfußbodenoberkante (FOK)

Durch die Festsetzung einer FOK soll sichergestellt werden, dass sich Gebäude ohne zu große Gebäudesockel in die vorhandene, ebene Topographie einfügen und dass Geländesprünge zwischen benachbarten Grundstücken auf ein Minimum reduziert werden. Die FOK wird sowohl für Hauptgebäude als auch für Nebengebäude festgesetzt. Die OKFFB entspricht der zugeordneten Straßenoberkante mit maximalen Abweichungen von $\pm 0,30\text{m}$.

4.4 Bauweise und Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50m Gebäudelänge entstehen können. Mit den festgesetzten Baufenstern soll den spezifischen Bedürfnissen großflächiger Anlagen, deren Ansiedlung in dem betreffenden Gebiet vorgesehen ist, Rechnung getragen werden.

Die Festsetzung der Baugrenzen wurde bewusst großzügig gewählt, um somit für den Betrieb eine möglichst variable Ausnutzung zu ermöglichen.

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

4.5 Verkehrsflächen und Erschließung

Der Geltungsbereich liegt unmittelbar im Anschluss an die bereits vorhandenen Bebauungspläne und bestehenden Gewerbegebiete „Brühlwiesen“, „Illerbachen Ost“ sowie „Illerbachen Ost II“.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt aus Richtung Norden von der Kreisstraße K 7577, die von West nach Ost verläuft. Im Osten trifft sie auf die K 7583, die nach Memmingen führt. Von der Kreisstraße K 7577 aus zweigt nach Süden ein Feldweg als öffentliche Zufahrt „Berkheimerweg“ ab und erschließt bereits die zwei gewerblich genutzten Grundstücke im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches (rechtskräftiger Bebauungsplan Brühlwiesen). Im Zuge der Vorentwurfsplanung hat das Landratsamt Biberach, Straßenamt erhebliche Bedenken gegen die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen ausgesprochen, da die Zufahrt zum bestehenden Gewerbegebiet mit einer Breite von 3,20m (bituminös) mit beidseitigem Kiesbankett von jeweils 0,60 m für Begegnungsverkehr zu gering ist. Das Straßenamt fordert im Einmündungsbereich Berkheimerweg/K7577 und im Bereich

des Durchlasses die Erschließungsstraße zu verbreitern und verkehrsgerecht auszubauen. Die Gemeinde hat sich für eine Verbreiterung der Erschließungsstraße entschieden, die in den Bebauungsplan eingearbeitet wurde. Somit ist eine kurze und direkte Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben. Ein weiterer Anschluss an die überörtliche Straße, die K 7577 ist nicht geplant.

Die innere Erschließung erfolgt über die bestehende öffentliche Zufahrt „Berkheimerweg“. Von diesem Weg zweigt bereits rechtwinklig in Richtung Westen ein öffentlicher Weg ab, der das Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 1838/2 erschließt. Geplant ist in Richtung Osten eine rechtwinklige Erschließungsstraße abzweigen zu lassen, die die geplanten Grundstücke erschließt. Diese Erschließungsstraße wird 11,0m breit ausgebaut und soll mit einer 6,50m breiten Fahrbahn; 0,50m Bankett sowie 4,0m breiten Sickermulde ausgestattet werden. Der Verkehrsraum wurde so breit geplant, um zu gewährleisten, dass die infrastrukturellen und funktionalen Erfordernisse (Wasserführung, Begegnungsverkehr etc.) abgedeckt werden können. Zugleich bietet diese Festsetzung Spielraum für eine ansprechende Gestaltung des späteren Straßenraumes im Rahmen der Erschließungsplanung und Gestaltung.

4.6 Grünordnung

Der Bebauungsplan sieht eine angepasste Durchgrünung und Eingrünung des Geltungsbereiches mit einheimischen Laubbaum-, Strauch- und Obstbaumpflanzungen (siehe Pflanzempfehlungen) vor.

Die Gemeinde stellt durch die Anlage bepflanzter privater und öffentlicher Grünflächen und Baumpflanzungen entlang der geplanten Gewerbeflächen eine durchgängige Grünstruktur her. Dadurch erfolgt eine bessere Einbindung des geplanten Gewerbestandes in das Landschaftsbild und eine Vermeidung von negativen Blickbeziehungen. Die Bebauung soll sich somit im Sinne des Landschaftsbildes möglichst harmonisch und fernwirksam in die Landschaft einbinden. Auf den nicht für eine durchgehende Bepflanzung vorgesehenen Bereichen der privaten Grünflächen sind extensiv genutzte Wiesenflächen zu entwickeln.

Die auf den privaten Grundstücken vorgesehenen Stellflächen und Zufahrten sind auf das Mindestmaß zu beschränken und sind in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. aus Schotterrasen, Rasen-Gittersteinen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Decken herzustellen.

Zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen wird entlang des Illerbacher Ortsbaches, im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches, ein Gewässerrandstreifen von 10,0m festgesetzt (§ 38 Abs. 1 WHG).

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich das Biotop „Feuchtbioptop in Kiesgrube östlich Illerbachen“ mit der Biotop-Nummer: 179264260218. Ein Abstand von 30,0m ab östlicher Grundstücksgrenze des Flurstückes 1845 nach Westen wird eingehalten, um das Biotop zu sichern und zu erhalten. Die Abstandsfläche ist mit Baum- und Strauchpflanzungen und einer extensiv genutzten Wiesenfläche zu entwickeln, um die Pufferwirkung zum amtlich kartierten Biotop in der Kiesgrube zu erhöhen.

5 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

5.1 Dachgestaltung

In Gewerbegebieten ist mit überwiegend flach geneigten Dachformen, aber auch mit Satteldächern zu rechnen, daher sind Dachneigungsbereiche von 0 bis 25° möglich.

5.2 Weitere örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Einfriedungen

Festsetzungen zu Einfriedungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie städtebaulich wirksam werden. Es sind Einfriedungen und Hecken mit einer maximalen Höhe von 2,00m zulässig.

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen ist bei toten Einfriedungen eine Bodenfreiheit von 0,15m einzuhalten.

Grundwasser, Oberflächenwasser und Regenwasserbewirtschaftung

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes Illertal. Bei allen Maßnahmen sind die Bestimmungen der bestehenden Schutzgebietsverordnung vom 23.01.2004 einzuhalten. Bei Erdwärmesondenbohrungen besteht laut ISONG (Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg) die Möglichkeit, dass bei Bohrarbeiten Erdgas angetroffen werden kann. Zum Betrieb von Erdwärmesondenanlagen darf ausschließlich Wasser als Wärmeträgermedium verwendet werden.

Die Entwässerung der einzelnen Grundstücke erfolgt dezentral. Das bedeutet, dass das saubere Dachflächenwasser direkt in den Illerbacher Ortsbach eingeleitet wird. Das Niederschlagswasser der privaten Hofflächen versickert auf eigenem Grund, siehe auch wasserrechtliche Erlaubnis vom 22.12.2015. Öffentliche Verkehrsanlagen leiten das Oberflächenwasser breitflächig in die straßengeleitende Sickermulde ab.

6 Erschließung

Wasser

Das Baugebiet wird an das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Berkheim angeschlossen.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt in westlicher Richtung über die Druckwasserschmutzleitung entlang der K 7577.

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.

7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:

Tabelle 1: Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
Luft/ Klima	Überbauung	Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume)
Boden	Abtrag und Bodenversiegelung	Reduzierung der Flächenversiegelung, z.B. Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster etc.) im Bereich der Stellplätze. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Der Oberboden wird im Rahmen der Erschließung gesondert abgetragen, zwischengelagert und im Bereich der geplanten Grünflächen sowie, gemäß der ÖKVO Baden-Württemberg, auf einer geeigneten landwirtschaftlichen Nutzfläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wieder aufgetragen. Der Unterboden wird innerhalb des Planungsraumes für Geländemodellierungen verwendet. Minimieren der Bodenversiegelung durch Festlegen der max. GRZ auf 0,8.

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
Wasser	Überdeckung, Stoffeinträge	<p>Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Ausbau der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen. Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers größtenteils auf dem Baugrundstück. Im Bereich der geplanten neuen Zufahrt nimmt eine Versickerungsfläche das Wasser auf. Grundsätzlich wird die Entwässerung so geregelt, dass Schad- und Nährstoffeinträge in den Illerbacher Ortsbach vermieden werden.</p> <p>Die Bauarbeiten im Bereich des Illerbacher Ortsbaches werden so ausgeführt, dass Beeinträchtigungen der Uferbereiche und der Ufervegetation so gering wie möglich ausfallen (Sicherung der Baustellenumgebung etc.). Der Bach wird durch geeignete Maßnahmen (z.B. Abzäunung) vor Überschüttung geschützt. Schmier- und Betriebsstoffe dürfen nicht in Gewässernähe (beidseits des Gewässers mind. 10 m Abstand) gelagert werden. Der Bauablauf ist grundsätzlich so zu organisieren, dass keine nachteiligen Wirkungen auf die Gewässerlebensräume und ihre Arten entstehen. Baustelleneinrichtungsflächen dürfen nur außerhalb des Gewässerbereichs inklusive seiner angrenzenden Uferweidengebüsche errichtet werden (beidseits mind. 10 m Abstand).</p>
Tiere und Pflanzen	Lebensräume	<p>Einhaltung von Pufferstreifen (10 m zu Uferbereichen des Illerbacher Ortsbaches und 30 m zum amtlich kartierten Biotop in der aufgelassenen Kiesgrube). Auf den Pufferstreifen wird ein artenreiches Extensivgrünland (Abräumen des Mähgutes, keine Düngung, kein Mulchen, kein Pestizideinsatz) und eine „Feldhecke mittlerer Standorte“ als Baum-Strauchhecke entwickelt werden.</p> <p>Anreicherung der Landschaft durch Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen (auf den privaten Grünflächen am Südwestrand des Geltungsbereiches werden Baum- und Strauchhecken sowie zwei Baumreihen entwickelt).</p> <p>Als populationsstützende Maßnahmen sind die Aufweitung der Ufer am Mühlweiher nordwestlich von Illerbachen sowie Maßnahmen zur naturnahen Entwicklung des Schweinsgrabens zur Optimierung als Nahrungshabitat vorgesehen.</p>

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
		<p>Zum Schutz der im Gebiet vorkommenden Brutvögel soll eine Bauzeitenbeschränkung innerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit (März - August) eingehalten werden.</p> <p>Vermeidung von negativen betriebsbedingten Auswirkungen auf die Insektenfauna durch Verwendung insektenfreundlicher Lichtquellen im Bereich der Erschließungsstraßen.</p> <p>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.)</p>
Landschaftsbild	Fernwirkung	<p>Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan (siehe Schutzgut Tiere und Pflanzen). Die Fassadenflächen sind so zu gestalten, dass die Kulissenwirkung der Hallenkörper im Landschaftsbild deutlich abgemildert wird (z. B. durch Fassadenbegrünung mit Rankpflanzen bzw. Verwendung gedeckter RAL-Töne, indirekte Beleuchtung der Hallenkörper). Eine Abstimmung der geplanten Fassadengestaltungen erfolgt durch das zuständige Landratsamt Biberach im Zuge der Baugenehmigungen. Es ist lediglich die Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern erlaubt.</p>
kulturelles Erbe und Sachgüter	kulturhistorische Bedeutung	<p>Sollten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 DSchG).</p>

7.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG und § 14 NatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Grundsätzlich erfolgt die Bilanzierung nach der Bewertungseinstufung bzw. Punktevergabe der „Öko-kontoverordnung“ (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).

Eingriffsbilanzierung Biotoptypen

Tabelle 2: Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Bestand

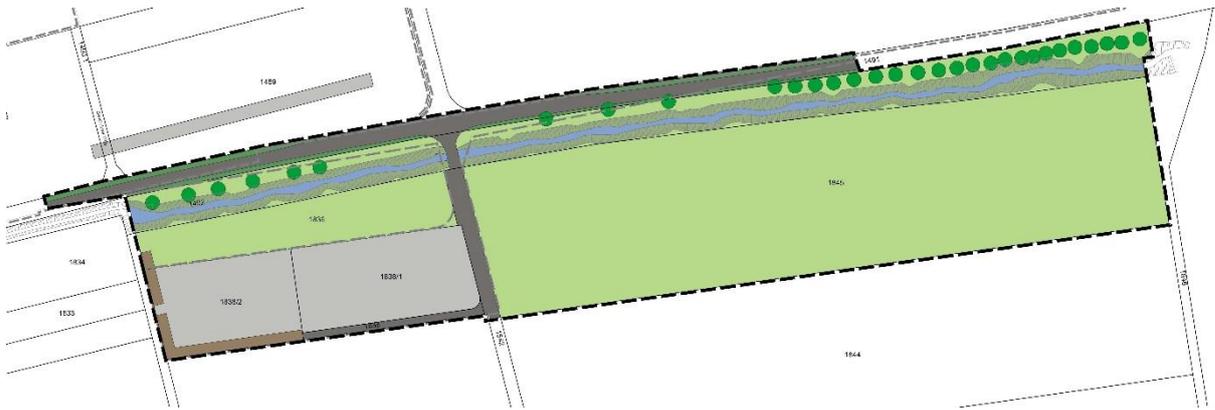
Nr. Biotoptyp	Biotoptyp	Fläche/Umfang	Einheit	Anzahl	Wertpunkte pro Einheit	Ökopunkte
60.21	Versiegelte Verkehrsfläche	3.345	m ²		1	3.345
33.61	Intensivwiese als Dauergrünland (straßenbegleitende Grünflächen entlang der K 7577)	7.115	m ²		6	42.690
60.10/60.21	Bauwerke, Verkehrsflächen (Gesamtfläche der Baugrundstücke x 0,8 (GRZ))	4.644	m ²		1	4.644
60.23	Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter (Stellplätze, wasserdurchlässige Beläge, Gesamtfläche der Baugrundstücke x 0,2 (GRZ))	1.161	m ²		2	2.322
45.30 b	Landschaftsbildprägende Bäume auf öffentlichen Grünflächen (straßenbegleitend)	60	cm	31	6	11.160
45.30 b	Landschaftsbildprägende Bäume auf öffentlichen Grünflächen (Eingrünung Gebäude)	20	cm	8	6	960
45.30 b	Landschaftsbildprägende Bäume auf Privatgrund (Eingrünung Gebäude)	20	cm	11	6	1.320
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte (Eingrünung Gebäude)	513	m ²		14	7.182
33.61	Intensivwiese als Dauergrünland	29.195	m ²		6	175.170
12.21	Mäßig ausgebauter Bachabschnitt	1.555	m ²		16	24.880
42.40	Uferweidengebüsch (Böschungen)	2.120	m ²		26	55.120
Summe Ökopunkte Bestand		49.648	m²		90	328.793

Tabelle 3: Bewertung Biootypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Planung

Nr. Bio- toptyp	Biootyp	Fläche/Um- fang	Einheit	Anzahl	Wertpunkte pro Einheit	Ökopunkte
60.21	Versiegelte Verkehrsfläche	5.813	m ²		1	5.813
33.61	Intensivwiese als Dauergrünland (Straßenbegleitende Grünflächen entlang der K 7577)	7.047	m ²		6	42.282
60.10/60.21	Bauwerke, Verkehrsflächen (Gesamtfläche der (zusätzlich ausgewiesenen) Baugrundstücke x 0,8 (GRZ))	19.828	m ²		1	19.828
60.23	Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter (Stellplätze, wasserdurchlässige Beläge, Gesamtfläche der (zusätzlich ausgewiesenen) Baugrundstücke x 0,2 (GRZ))	4.957	m ²		2	9.914
45.30 b	Landschaftsbildprägende Bäume auf öffentlichen Grünflächen (straßenbegleitend)	60	cm	31	6	11.160
45.30 b	Landschaftsbildprägende Bäume auf öffentlichen Grünflächen (Eingrünung Gebäude)	20	cm	8	6	960
45.30 b	Landschaftsbildprägende Bäume auf Privatgrund (Eingrünung Gebäude)	20	cm	11	6	1.320
45.30 b	Landschaftsbildprägende Bäume auf öffentlichen Grünflächen (Stammumfang 50 cm nach 25 Jahren)	50	cm	10	6	3.000
45.30 b	Landschaftsbildprägende Bäume auf Privatgrund (Stammumfang 50 cm nach 25 Jahren)	50	cm	35	6	10.500
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte (Eingrünung Gebäude)	873	m ²		14	12.222
33.41	Artenreiche Fettwiese mittlerer Standorte (Gewässerrandstreifen und Abstandsfläche Biotop)	6.460	m ²		16	103.360
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (Versickerungsfläche)	1.035	m ²		13	13.455
12.21	Mäßig ausgebauter Bachabschnitt	1.546	m ²		16	24.736
42.40	Uferweidengebüsch	2.089	m ²		26	54.314
Summe Ökopunkte Planung		49.648	m²		125	312.864

Tabelle 4: Bilanz der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches

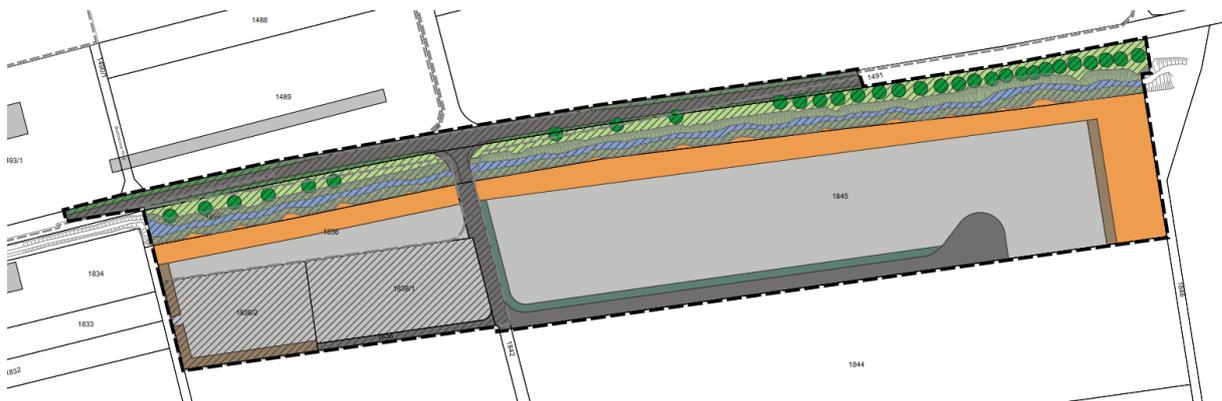
BILANZ (Bewertung Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches)			
Bestand (Geltungsbereich):		328.793	Ökopunkte
- Planung (Geltungsbereich):		312.864	Ökopunkte
DIFFERENZ		15.929	Ökopunkte



Legende

60.21	Versiegelte Verkehrsfläche (1 Pkt/m ²)	41.22	Feldhecke mittlerer Standorte, Eingrünung (17 Pkt/m ²)
33.61	Straßenbegleitende Grünfläche, Dauergrünland (6 Pkt/m ²)	33.61	Intensivwiese als Dauergrünland (6 Pkt/m ²)
60.10/60.21/ 60.23	Gewerbefläche (1 bzw. 2 Pkt für unbefestigte Stellplätze/m ²)	12.21	Mäßig ausgebauter Bachabschnitt (16 Pkt/m ²)
45.30 b	Bäume (6 Pkt/cm Stammumfang)	42.40	Uferweidengebüsch (26 Pkt/m ²)

Abbildung 6: Bestandssituation innerhalb des Geltungsbereiches (Biotoptypen)



Legende

Bestand

- 60.21 Versiegelte Verkehrsfläche (1 Pkt/m²)
- 33.61 Straßenbegleitende Grünfläche, Dauergrünland (6 Pkt/m²)
- 60.10/60.21/60.23 Gewerbefläche (1 bzw. 2 Pkt für unbefestigte Stellplätze/m²)
- 45.30.b Bäume (6 Pkt/cm Stammumfang)

- 41.22 Feldhecke mittlerer Standorte, Eingrünung (17 Pkt/m²)
- 33.61 Intensivwiese als Dauergrünland (6 Pkt/m²)
- 12.21 Mäßig ausgebauter Bachabschnitt (16 Pkt/m²)
- 42.40 Uferweidengebüsch (26 Pkt/m²)

Planung

- 60.21 Versiegelte Verkehrsfläche (1 Pkt/m²)
- 60.10/60.21/60.23 Gewerbefläche (1 bzw. 2 Pkt für unbefestigte Stellplätze/m²)
- 41.22 Feldhecke mittlerer Standorte, Eingrünung (14 Pkt/m²)
- 33.41 Artenreiche Fettwiese mittlerer Standorte (16 Pkt/m²)
- 33.41 Fettwiese mittlerer Standort, Versickerungsmulde (13 Pkt/m²)

Abbildung 7: Planung innerhalb des Geltungsbereiches

Die Bilanz der Biotoptypenbewertung zeigt, dass mit Umsetzung der Planung ein Defizit von **15.929** Ökopunkten verbunden ist.

Eingriffsbilanzierung Boden

Tabelle 5: Bewertung Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Bestand

Bewertung - Boden						
Bestand						
	Fläche	Einheit	Bewertungs-Klasse Boden-funktion	Wertstufe Gesamt-bewertung	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte
Intensivgrünland (Eingriffsbereich Fl.-Nr. 1845)	19.040	m ²	2-2-3	2,33	9,33	177.643
Intensivgrünland (Eingriffsbereich Fl.-Nr. 1836)	2.300	m ²	2-3-3	2,67	10,66	24.518
Restflächen ohne Bodenbewertung bzw. ohne projektbedingten Eingriffe in den Boden (überwiegend bereits versiegelte Bau- und Verkehrsflächen, Eingrünungen, straßenbegleitende Grünflächen entlang der K 7577, Bach mit Uferweidengehölzen)	28.308	m ²	-	-	-	-
SUMME	49.648	m²				202.161

Tabelle 6: Bewertung Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Planung

Bewertung - Boden						
Planung						
	Fläche	Einheit	Bewertungs-Klasse Boden-funktion	Wertstufe Ge-samt-bewer-tung	Öko-punkte pro m ²	Ökopunkte
Versiegelt (Verkehrsfläche)	2.360	m ²			0	0
Versiegelt (Bauflächen, Eingriffsbe-reich auf Fl.-Nr. 1845)	13.344	m ²			0	0
Teilversiegelt (Bauflächen, Eingriffs-bereich auf Fl.-Nr. 1845)	3.336	m ²			4	13.344
Versiegelt (Bauflächen, Eingriffsbe-reich auf Fl.-Nr. 1836)	1.840	m ²			0	0
Teilversiegelt (Bauflächen, Eingriffs-bereich auf Fl.-Nr. 1836)	460	m ²			4	1.840
Restflächen ohne Bodenbewertung bzw. ohne projektbedingten Eingriffe in den Boden (überwiegend bereits versiegelte Bau- und Verkehrsflä-chen, Eingrünungen, straßenbeglei-tende Grünflächen entlang der K 7577, Bach mit Uferweidengehölzen)	28.308	m ²	-	-	-	-
SUMME	49.648	m²				15.184

Tabelle 7: Bilanz der Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches

BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches)			
Bestand (Geltungsbereich):		202.161	Ökopunkte
- Planung (Geltungsbereich):		15.184	Ökopunkte
DIFFERENZ		186.977	Ökopunkte

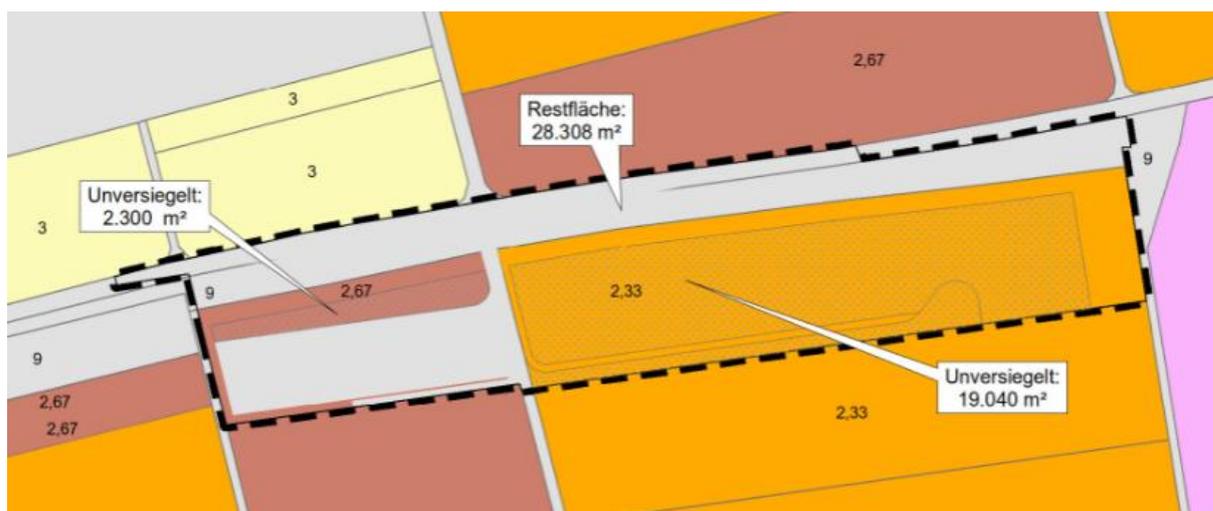


Abbildung 8: Bestandssituation innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)

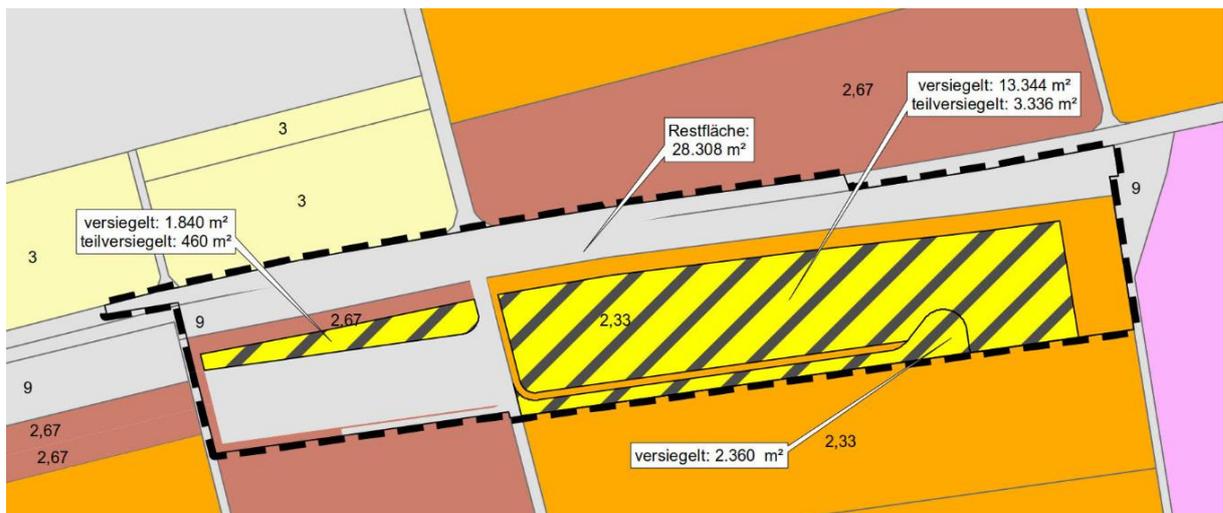


Abbildung 9: Planung innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)

Die Bilanz der Bodenbewertung zeigt, dass mit Umsetzung der Planung ein Defizit von **186.977** Ökopunkten verbunden ist.

Tabelle 8: Gesamtbilanz Ökopunkte

Gesamtbilanz		
BILANZ (Biotoptypenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs)	15.929	Ökopunkte
BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs)	186.977	Ökopunkte
GESAMTSUMME (Bedarf)	202.906	Ökopunkte

Die Zusammenführung der beiden Teilsysteme Biotopbilanz und Bodenbilanz ergibt einen Gesamtbedarf an Ökopunkten von **202.906** Ökopunkten, der über externe Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen ist. Als Ausgleich für den gegenständlichen Bebauungsplan wird die ökologische Aufwertung auf folgenden Flurstücksnummer vorgenommen:

Gemeinde und Gemarkung Berkheim:

Fl.-Nrn. 893, 899, 1409, 1421, 1423, 1424, 1425, 1439, 1611, 2140, 2158

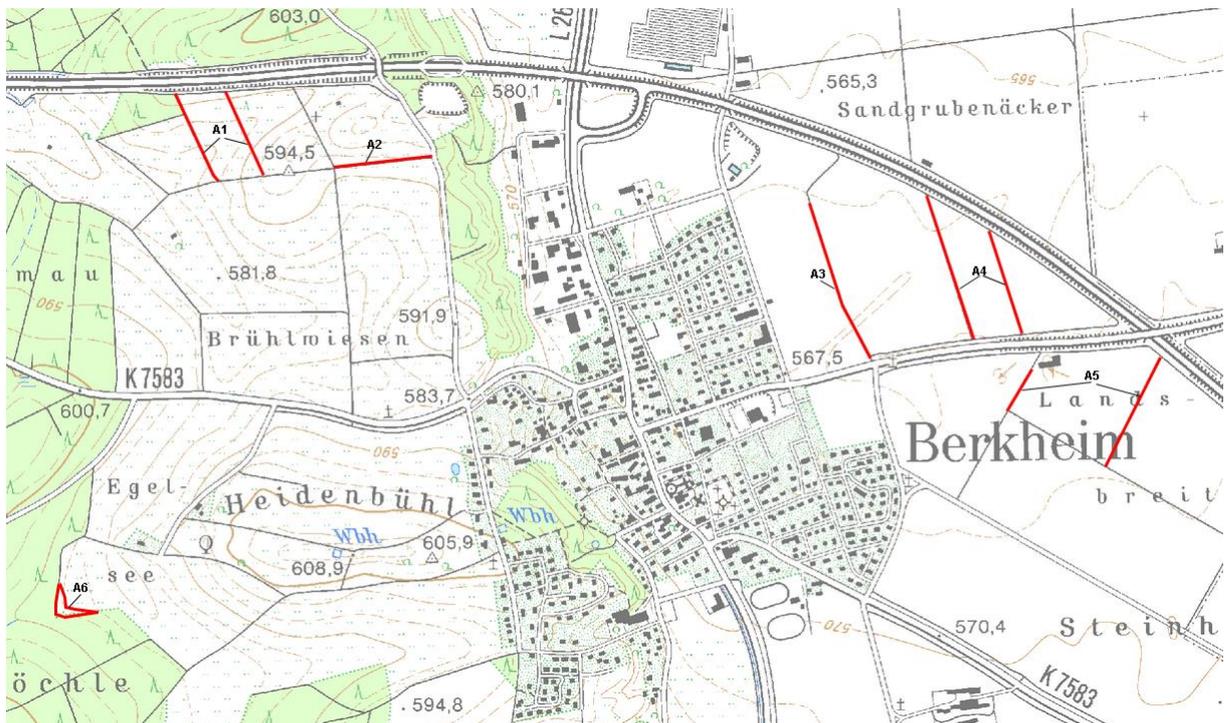


Abbildung 10: Räumliche Lage der Ausgleichsflächen A1 bis A6 auf der Gemarkung Berkheim

Zielsetzung

Ziele der Ausgleichsmaßnahmen sind die ökologische Aufwertung intensiv genutzter Fettwiesen mittlerer Standortverhältnisse, die Entwicklung von waldrand- und gewässerbegleitenden Hochstaudenfluren, die Anlage von Blühstreifen auf Äckern, eine Ortsrandeingrünung durch Neuanlage einer Feldhecke, die Entwicklung einer Streuobstreihe sowie die Anlage von zwei naturnahen Amphibienteichen gemäß den Absprachen zwischen dem Landratsamt Biberach und der Gemeinde Berkheim.

Ausgleichsfläche A1 (Fl.-Nr. 899 Gmkg. Berkheim)

Entwicklung eines artenreichen Blühstreifen

Geplant ist die Anlage von zwei artenreichen, extensiven Blühstreifen mit je 3 m Breite. Die Saatgutmischung soll nur standortgerechte, autochthone Arten beinhalten (Regio-Saatgutmischung). Die Blühstreifen sollen ein- bis zweimal im Jahr gemäht, nicht gemulcht und nicht gedüngt werden.

Ausgleichsfläche A2 (Fl.-Nr. 893 Gmkg. Berkheim)

Entwicklung eines artenreichen Blühstreifen

Geplant ist die Anlage von einem artenreichen, extensiven Blühstreifen in einer Breite von 3,5 m. Die Saatgutmischung soll nur standortgerechte, autochthone Arten beinhalten (Regio-Saatgutmischung). Die Blühstreifen sollen ein- bis zweimal im Jahr gemäht, nicht gemulcht und nicht gedüngt werden.

Ausgleichsfläche A3 (Fl.-Nrn. 1421, 1423, 1424, 1425 Gmkg. Berkheim)

Ortsrandeingrünung

Entlang des Feldweges ist eine Feldhecke mittlerer Standorte (Baum- und Strauchhecke) als Ortsrandeingrünung für die geplante Wohnbebauung (Baugebiet Silcherstraße nach § 13 b BauGB, Aufstellungsbeschluss noch im April / Mai 2018 geplant) auf einem Standraum von 10 m Breite geplant. (Hinweis: Die Umsetzung der Pflanzung erfolgt – wie mit der UNB am LRA Biberach vereinbart - erst nachdem eine entsprechend fortgeschrittene Bebauung des Gebietes diese erforderlich macht – Vermeidung von negativen Auswirkungen auf Offenlandarten). Die Hecke ist alle 10 – 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Die Bäume werden als Überhälter belassen.

Ausgleichsfläche A4 (Fl.-Nr. 1409 Gmkg. Berkheim)

Entwicklung eines artenreichen Blühstreifen

Geplant ist die Anlage von zwei artenreichen, extensiven Blühstreifen mit je 3 m Breite. Die Saatgutmischung soll nur standortgerechte, autochthone Arten beinhalten (Regio-Saatgutmischung). Die Blühstreifen sollen ein- bis zweimal im Jahr gemäht, nicht gemulcht und nicht gedüngt werden.

Ausgleichsfläche A5 (Fl.-Nr. 1439 Gmkg. Berkheim)

Entwicklung einer Streuobstreihe

Entlang des Feldweges ist die Entwicklung einer Fettwiese mittlerer Standorte sowie die Anlage einer Streuobstreihe aus heimischen Obstsorten geplant. Für den Standraum sind 5 m Breite vorgesehen.

Entwicklung eines artenreichen Blühstreifen

An der Grenze zu Fl.-Nr. 1440 ist die Anlage eines artenreichen, extensiven Blühstreifens in einer Breite von 3 m geplant. Die Saatgutmischung soll nur standortgerechte, autochthone Arten beinhalten (Regio-Saatgutmischung). Der Blühstreifen soll ein- bis zweimal im Jahr gemäht, nicht gemulcht und nicht gedüngt werden.

Ausgleichsfläche A6 (Fl.-Nr. 1611 Gmkg. Berkheim)

Entwicklung eines Waldsaumes

Auf einer Länge von ca. 150 m ist entlang des Waldrandes ein ca. 1.685 m² große Hochstaudenflur geplant. Der Saumstreifen soll nur alle zwei bis drei Jahre räumlich und zeitlich alternierend unter Abräumen des Mähgutes gemäht werden (kein Mulchen). Der Saum wird nicht gedüngt.

Anlage eines ephemeren Kleingewässers

Auf dem Flurstück Nr. 1611 soll ein naturnahes ephemeres Kleingewässer als Amphibienteich in einer Tiefe von mind. 1,20 m und einer Größe von ca. 5 x 5 m angelegt werden. Die Ufer werden buchtig gestaltet. Der Teich wird ausschließlich regenwassergespeist, so dass das Einbringen einer mind. 60 cm mächtigen bindigen Schicht (Ton- bzw. Lehmschicht) zur Abdichtung erforderlich ist. Demnach sollte das Grabloch mind. 1,80 m ausgebaggert werden. Im Untergrund befindliche, bindige Lehmschichten sollten nicht durchstoßen werden. Am Ostufer ist eine Flachwasserzone zu gestalten. Das entnommene Material wird fachgerecht entsorgt. Mit dem Aushubmaterial werden keine bestehenden Geländevertiefungen bzw. keine ökologisch hochwertigen Bereiche verfüllt.

Neben der naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche wird der im Geltungsbereich anfallende Oberboden entsprechend den geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen auf einer geeigneten Fläche wieder aufgebracht. Dies erfolgt auf Fl.-Nr. 3105/12 Gemarkung Tannheim (vgl. nachfolgende Abbildungen). Der Unterboden wird im Planungsraum für Geländemodellierungen verwendet.



Abbildung 11: Ausgleichsfläche A1-OB für den Oberbodenauftrag – Übersichtslageplan



Abbildung 12: Ausgleichsfläche A1-OB für den Oberbodenauftrag – Detailplan

Auf dieser Ausgleichsfläche A1-OB erfolgt die Aufbringung von 20 cm Oberboden, der innerhalb des Geltungsbereiches abgeschoben wird. Die geplante Auftragsfläche entspricht dabei den innerhalb des Geltungsbereiches für eine Versiegelung bzw. Teilversiegelung vorgesehenen Flächenanteilen. Die geltenden, fachlichen Vorgaben der Ökokontoverordnung und die Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ werden dabei beachtet. Die Lage der geplanten Auftragsfläche ist ebenso wie die Lage der Abtragsflächen sowie der Bereiche für die Zwischenlagerung dem noch einzureichenden Bauantrag zur „Oberbodenandeckung“ zu entnehmen. Dieser Bauantrag ist separat zu erstellen und einzureichen.

Tabelle 9: Bewertung Ökopunkte Ausgleichsflächen A1 bis A6 – Bestand Biotoptypen

Ausgleichsfläche	Biotoptyp-Nummer	Biotoptyp	Fläche/Umfang	Einheit	Wertpunkte pro Einheit	Ökopunkte
A1	37.11	Acker	1.359	m ²	4	5.436
A2	37.11	Acker	807	m ²	4	3.228
A3	37.11	Acker	4.008	m ²	4	16.032
A4	37.11	Acker	1.890	m ²	4	7.560
A5	37.11	Acker	1.386	m ²	4	5.544
A6	37.11	Acker	1.685	m ²	4	6.740
Summe Ökopunkte Bestand			11.135	m²		44.540

Tabelle 10: Bewertung Ökopunkte Ausgleichsflächen A1 bis A6 – Planung Biotoptypen

Ausgleichsfläche	Biotoptyp-Nummer	Biotoptyp	Fläche/Umfang	Einheit	Wertpunkte pro Einheit	Ökopunkte
A1	35.43	Blühstreifen	1.359	m ²	16	21.744

BegründungBegründung | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Ausgleichsfläche	Biotoptyp-Nummer	Biotoptyp	Fläche/Umfang	Einheit	Wertpunkte pro Einheit	Ökopunkte
A2	35.43	Blühstreifen	807	m ²	16	12.912
A3	41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	4.008	m ²	14	56.112
A4	35.43	Blühstreifen	1.890	m ²	16	30.240
A5	35.43	Blühstreifen	815	m ²	16	13.040
	45.40	Streuobstbestand auf Fettwiese mittlerer Standorte	571	m ²	19	10.849
	33.41					
		Summe:	1.386		Summe:	23.889
A6	35.43	Sonstige Hochstaudenflur	1.660	m ²	16	26.560
	13.20	Amphibientümpel	25	m ²	26	650
		Summe:	1.685		Summe:	27.210
Summe Ökopunkte Planung			11.135	m²		172.107

Tabelle 11: Bilanz der biotopaufwertenden Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen A1 bis A6

BILANZ Ausgleichsflächen A1 bis A6		
Bestand A1		5.436
Bestand A2		3.228
Bestand A3		16.032
Bestand A4		7.560
Bestand A5		5.544
Bestand A6		6.740
Summe		44.540
- Planung A1		21.744
- Planung A2		12.912
- Planung A3		56.112
- Planung A4		30.240
- Planung A5		23.889
- Planung A6		27.210
Summe		172.107
DIFFERENZ		127.567
	Ökopunkte	

Die Bilanz der biotopaufwertenden Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen A1 bis A6 zeigt, dass mit Umsetzung der Planung **127.567** Ökopunkte generiert werden können.

Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden durch Bodenauftrag

Ausgleichsmaßnahme: Auftrag von 20 cm humosem Oberboden auf der Fl.-Nr. 3105/12, Gmkg. Tannheim

Berechnung: 17.544 m² Auftragsfläche x 7 Ökopunkte/m² = **122.808** Ökopunkte

Mit der geplanten Aufbringung von Oberboden auf der Fl.-Nr. 3105/12, Gmkg Tannheim (Ausgleichsfläche A1-OB) können demnach **122.808** Ökopunkte angerechnet werden.

Gesamtbilanz Boden unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahme

Tabelle 12: Bilanz der Bodenbewertung unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen

BILANZ (Bodenbewertung unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahme)		
Bilanz Bodenbewertung	186.977	Ökopunkte
- Ausgleich Bodenauftrag	122.808	Ökopunkte
DIFFERENZ	64.169	Ökopunkte

Die Bilanz zeigt, dass mit Umsetzung des Oberbodenauftrages insgesamt **64.169** Ökopunkte auszugleichen sind.

Gesamtbilanz Ökopunkte

Mit den vorgesehenen Maßnahmen kann, vorbehaltlich der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde, eine positive Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach der Punktevergabe der Ökokontoverordnung für das Vorhaben erreicht werden.

Tabelle 13: Gesamtbilanz Ökopunkte

Gesamtbilanz		
BILANZ (Biotoptypenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs)	15.929	Ökopunkte
BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs)	186.977	Ökopunkte
GESAMTSUMME (Bedarf)	202.906	Ökopunkte
BILANZ (ökologische Aufwertung A1 bis A6)	127.567	Ökopunkte
BILANZ (Ausgleichsfläche Oberbodenauftrag)	122.808	Ökopunkte
GESAMTSUMME (Maßnahmen)	250.375	Ökopunkte
GESAMTBILANZ (Überschuss)	47.469	Ökopunkte

Die Zusammenführung der beiden Teilsysteme Biotopbilanz und Bodenbilanz ergibt einen Gesamtbedarf an Ökopunkten von **202.906** der über externe Ausgleichsmaßnahme zu erbringen ist.

Durch die ökologische Aufwertung der Ausgleichsflächen A1 bis A6 und den Oberbodenauftrag auf Fl.-Nr. 3105/12, Gmkg. Tannheim können insgesamt **250.375** Ökopunkte angerechnet werden.

Der verbleibende Überschuss von **47.469** Ökopunkten soll dem Ökokonto der Gemeinde Berkheim gutgeschrieben werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen wurden in enger Abstimmung mit dem Landratsamt Biberach, Untere Naturschutzbehörde geplant und sind darüber hinaus bereits mit dem zuständigen Landwirtschaftsamt vorabgestimmt.

8 Flächenbilanzierung

Tabelle 14: Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche	Anteil der Fläche (gerundet)
Öffentliche Verkehrs- und Erschließungsfläche	5.870m ²	12 %
Private Baugrundstücke	25.360 m ²	51 %
Öffentliche Grünflächen, Gewässer	18.420 m ²	37 %
Gesamtfläche Geltungsbereich	49.650 m²	100 %