

Gemeinde Berkheim

## Bebauungsplan mit Grünordnung "Silcherstraße"

Satzung und Begründung

Stand: 09.10.2018



## GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Silcherstraße"  
Satzung und Begründung Stand: 09.10.2018

---

## AUFTRAGGEBER

### Gemeinde Berkheim

Coubronplatz 1  
88450 Berkheim

Telefon: 08395 9406 0

Telefax: 08395 9406 22

E-Mail: [info@gemeinde-berkheim.de](mailto:info@gemeinde-berkheim.de)

Web: [www.gemeinde-berkheim.de](http://www.gemeinde-berkheim.de)

Vertreten durch: Bürgermeister Walther Puza

---

## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

### LARS consult

#### Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 20  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)

Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

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

Memmingen, den .....

---

*Monika Beltinger*  
*Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin*

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>6</b>
<b>A Satzung nach Baugesetzbuch</b>	<b>7</b>
1 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	7
1.1 Art der baulichen Nutzung	7
1.2 Maß der baulichen Nutzung	8
1.3 Bauweise und Baugrenzen	9
1.4 Verkehrsflächen	10
1.5 Grünplanung	10
1.6 Sonstige Planzeichen	11
1.7 Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text	12
2 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	12
2.1 Planzeichen	12
2.2 Weitere Hinweise durch Text	13
<b>B Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>16</b>
1 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)	16
1.1 Dachgestaltung	16
1.2 Sonstige Festsetzungen	18
<b>C Begründung</b>	<b>21</b>
1 Planungsanlass	21
2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB	22
3 Planungsrechtliche Vorgaben	22
3.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan	22
3.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan GVV Illertal	23
4 Das Baugebiet	24
4.1 Lage, Größe, Nutzung und Topographie	24
4.2 Geologie, Grund- und Niederschlagswasser	26
4.3 Altlasten	27
4.4 Erschließung und ÖNPV	27

---

<b>4.5</b>	<b>Immissionen</b>	<b>27</b>
4.5.1	Landwirtschaftliche Nutzung	27
4.5.2	Verkehrslärm	27
4.5.3	Gewerbelärm	31
4.5.4	Sportlärm	32
<b>4.6</b>	<b>Bau- und Bodendenkmäler</b>	<b>33</b>
<b>5</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>33</b>
<b>6</b>	<b>Festsetzungskonzept</b>	<b>34</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	34
6.2	Maß der baulichen Nutzung	34
6.3	Fertigfußbodenoberkante (FOK)	35
6.4	Bauweise und Baugrenzen	35
6.5	Verkehrsflächen und Erschließung	35
6.6	Grünordnung	36
<b>7</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO</b>	<b>36</b>
7.1	Dachgestaltung	36
7.2	Weitere örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO	37
<b>8</b>	<b>Naturschutzfachliche Belange</b>	<b>38</b>
<b>9</b>	<b>Erschließung</b>	<b>40</b>
<b>10</b>	<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>41</b>

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Flächenbilanzierung	41
------------	---------------------	----

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersichtsplan Geltungsbereich im Ort	21
Abbildung 2:	Ausschnitt Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan GVV Illertal	23
Abbildung 3:	Untersuchung von Standortalternativen	25
Abbildung 4:	Ausschnitt Schalltechnische Untersuchung Ingenieurbüro Loos & Partner zum Verkehrslärm (Tag und Nacht), DIN 18005	28
Abbildung 5:	Ausschnitt Schalltechnische Untersuchung Ingenieurbüro Loos & Partner zum Verkehrslärm (Tag und Nacht), 16. BImSchV	29
Abbildung 6:	Ausschnitt Schalltechnische Untersuchung Ingenieurbüro Loos & Partner zum Gewerbelärm (Tag und Nacht)	31
Abbildung 7:	Ausschnitt Schalltechnische Untersuchung Ingenieurbüro Loos & Partner zum Sportlärm	32

---

Abbildung 8: Erschließungsvarianten 01, 02 und 03 (von links nach rechts)

33

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 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.
- Bundesnaturschutzgesetz 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.
- 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).
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010. Letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).
- 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

Hinweis:

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans mit Grünordnung „Silcherstraße“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Lehenäcker“ in Teilbereichen wie folgt geändert:

- Änderung der Straßenverkehrsfläche im Bereich der Silcherstraße.

Auch alle weiteren Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

### 1 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung



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

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen und
- Tankstellen.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3

### Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier 0,3

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

WH =  
min. 5,50m

### Minimal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH), hier: min. 5,50m

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

WH =  
max. 6,20m

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

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

Bei Grenzgaragen beträgt die maximale Wandhöhe = 3,00m.

FH =  
max. 9,00m

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

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

FOK

### Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses (FOK)

Die Fertigfußbodenoberkante (FOK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes, Garage und Carport muss  $\pm 0,20$  m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite betragen.

Die Fertigfußbodenoberkante (FOK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes, Garage und Carport 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  $\pm 0,20$  m) ergibt die Fertigfußbodenoberkante (FOK) für die Bauparzelle.

### 1.3 Bauweise und Baugrenzen



#### Offene Bauweise (o)

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



#### Einzelhäuser (E)

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.



#### Baugrenze

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

- untergeordneten Bauteilen gem. § 5 Abs. 6 LBO

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

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

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



#### Abgrenzung für Garage /Carport

Oberirdische Garagen (GA) / Carports sind nur innerhalb des Baufens-  
ters und innerhalb dieser Umgrenzungslinie zulässig.

## 1.4 Verkehrsflächen



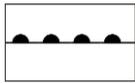
### Öffentliche Verkehrsfläche

Ausführung in befestigter Art (z.B. Schwarzdecke, Pflasterflächen, etc.)  
Stellplätze sind in wassergebundener Form, in Splitt oder Rasenpflaster,  
etc. auszuführen. Offene Stellflächen sind mit Bäumen gem. Pflanzliste  
zu durchgrünen.



### Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung; Fußweg

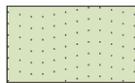
Ausführung in wasserdurchlässiger Art, z.B. wassergebundene Decke.



### Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.

## 1.5 Grünplanung

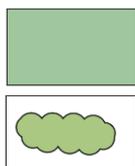


### Öffentliche Grünfläche – Verkehrsgrün, Versickerung

Als Bestandteil von Verkehrsanlagen oder Versickerungsanlagen.

Als Verkehrsanlage (Straßenbegleitgrün, Randgrün, Stellplätze): Ausfüh-  
rung in wasserdurchlässiger Art (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster,  
etc.).

Als Versickerungsanlage: Herstellung von extensiven Wiesenstreifen zur  
Versickerung des Oberflächenwassers.

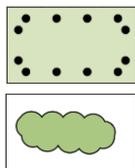


### Private Grünfläche

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Baum- und Strauchhe-  
cken und sonstigen Bepflanzung zum Aufbau einer Eingrünung entlang  
der K7579 auf Privatgrundstücken.

Die Fläche ist von Bebauung jeglicher Art freizuhalten.

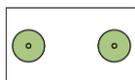
Je Bauparzelle sind mind. 25% der dafür vorgesehenen Fläche mit Sträuchern und Hecken gem. Pflanzliste zu bepflanzen.



### Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung; Ortsrandeingrünung

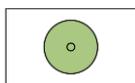
Die im zeichnerischen Teil festgesetzten öffentlichen, randlichen Grundstücksflächen sind zum Aufbau einer dichten, dornen- und beerenreichen Ortsrandeingrünung mit einer Feldhecke mittlerer Standorte (Baum- und Strauchhecke) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baum- und Strauchhecke ist beidseitig mind. 5m breit auszubilden (insgesamte Breite 10m).

Bei der Gehölzartenauswahl sind die aufgeführten heimischen und standortgeeigneten Arten aus der genannten Pflanzliste zu verwenden.



### Straßenbegleitende Baumpflanzung öffentlich, Lage variabel

Gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Anzahl gemäß Plan.

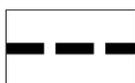


### Pflanzgebot für Laubbaum - Lage variabel

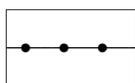
Je 450 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist min. 1 Baum II. Ordnung anzupflanzen. Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind heimische Laubgehölze (zum Beispiel gem. Pflanzliste, siehe Punkt 2.2 zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16-18cm Stammumfang. Bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume können angerechnet werden.

Die Lage der Anpflanzung auf dem Grundstück sowie im öffentlichen Straßenraum ist variabel. Dabei ist § 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) zu berücksichtigen.

## 1.6 Sonstige Planzeichen



Abgrenzung Geltungsbereich

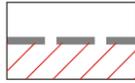


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

(Maß der baulichen Nutzung)



Von Bebauung freizuhaltende Fläche



**Änderungsbereich rechtskräftiger BP**

Gemäß separater Planausschnitt.

## 1.7 Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

**Wohneinheiten** Für Wohngebäude sind:  
Je Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten zulässig.

**Artenschutz** Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für eventuell notwendige Abbrucharbeiten an bestehenden Schuppen, unvermeidbare Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachung.

Bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten.

## 2 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### 2.1 Planzeichen



**Abgrenzung Geltungsbereich bestehender Bebauungsplan**



**Flurstücksgrenze, Bestand (nachrichtliche Übernahme)**



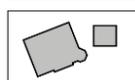
**Flurstücksnummer, Bestand (nachrichtliche Übernahme)**



**Flurstücksgrenze, Planung**



**Parzellennummer mit Flächengröße Planung**



**Haupt- und Nebengebäude**



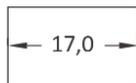
**Wasserleitung, Bestand**



**Gasleistung, Bestand (außerhalb Plangebiet)**



**Kanal, Bestand**



**Bemaßung in Meter**



**Bauverbotszone, 15m**



**Flächen für Versorgung:  
hier: Elektro**

## 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*  
Stieleiche *Quercus robur*  
Winterlinde *Tilia cordata*  
Sommerlinde *Tilia platyphyllos*

#### **Bäume II. Ordnung:**

Feldahorn *Acer campestre*  
Birke *Betula pendula*  
Hainbuche *Carpinus betulus*  
Vogelkirsche *Prunus avium*

#### **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*  
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 sollte die Verwendung von nicht standortgerechten Gehölzen sowie buntlaubigen und buntnadeligen Gehölzen vermieden werden.

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

**Landwirtschaftliche Emissionen**

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

**Luft-Wasser-Wärme-Pumpe**

Luft-Wasser-Wärme-Pumpen sind abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen.

An den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden darf der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.

**Plangenaugigkeit**

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

**Geologie**

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

**Bodenschutz**

Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenem, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.

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

**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 Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich zu benachrichtigen.

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

**Ergänzende  
Hinweise**

Die Gemeinde behält sich das Recht vor, während der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen uneingeschränkt die bereits veräußerten Bauparzellen nutzen zu dürfen. Mit dem Tag der Abnahme der Erschließungsmaßnahmen erlischt dieses Recht.

Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen bzw. privaten Fläche sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Gemeinde vor.

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.

Im Sinne des Arten- und Klimaschutzes und zur Ressourcenschonung sollten sowohl im öffentlichen als auch im privaten Außenbereich nur insektenfreundliche, energiesparende und indirekte Beleuchtungsanlagen vorgesehen werden.

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

#### 1.1 Dachgestaltung

SD

SD/WD/ZD/  
vPD/PD

**Zulässige Dachformen: SD, WD, ZD, vPD, PD**

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

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachformen haben:

- Pultdach bis 40° Neigung oder Flachdach.

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

DN=  
20-38°

**Zulässige Dachneigung: 20 – 38°**

Mindest- und Maximalneigung in Grad.

Das festgesetzte Höchstmaß gilt für das Dach des Hauptgebäudes. Die Dachneigung von Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen gegenüber dem Hauptgebäude um +/- 5° abweichen oder als Flachdach ausgeführt werden.

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen haben:

- Pultdach bis 40° Neigung oder Flachdach.

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

**Dachüberstände** Der Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteiles des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei Hauptgebäuden, Garagen bzw. Carports darf trauf- und giebelseitig maximal 0,70 m

betragen. Abschleppungen über Freisitzen, Hauseingängen und Balkonen sind zulässig. (§ 74 Abs.1 LBO).

#### **Bedachung**

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

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

#### **Wiederkehre und Zwerchgiebel**

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

- Max. Breite (Außenkante Außenwand): 30 % der Gebäudelänge (Außenkanten der Giebelwände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprüngen).
- Mindest-Abstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m.
- Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 2,50 m.
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,50 m.

#### **Dachaufbauten**

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

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

**Solartechnische Anlagen** Solartechnische Anlagen (Photovoltaik- und solarthermische Anlagen) sind zulässig. Solaranlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach ausgeführt werden (keine Aufständereien) und müssen einen Mindestabstand von 0,5 m gegenüber den Dachrändern aufweisen. Blendwirkungen (z.B. durch Spiegelung der Sonnenstrahlen in den Modulen) auf die K7579 sind auszuschließen. Die Elemente sind deshalb in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3m über der Fahrbahn ausschließt.

## 1.2 Sonstige Festsetzungen

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

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

**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 § 46 Abs. 3 WG eingehalten werden. Eine Versickerung ist nur oberirdisch über eine 30cm mächtige belebte Bodenzone zulässig. Eine unterirdische Versickerung des Niederschlagswassers ist auf Grund der Lage in der Zone III B des Wasserschutzgebietes „Illertal“ und seiner Rechtsverordnung vom 23.01.2004 nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser soll auf eigenem Grund versickert werden.

Für den Bau und Betrieb der abwassertechnischen Anlagen muss beim Wasserwirtschaftsamt das Benehmen gemäß § 48 Abs. 1 Nr. 1 WG beantragt werden. Hierfür sind die notwendigen Planunterlagen in einfacher Ausführung beim Wasserwirtschaftsamt einzureichen.

Für Dachflächen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden,

müssen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein (§ 74 Abs. 3 LBO).

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

Das von öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls ortsnah, in der öffentlichen Versickerungsfläche (entlang der Ortsrandeingrünung zwischen der Heckenpflanzung) zu versickern.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers der Straßenflächen in das Grundwasser ist beim Wasserwirtschaftsamt die wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG zu beantragen.

**Grundwasserbewirtschaftung**

Das Plangebiet liegt in Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes Illertal (WSG-LfU-Nr. 426145). Bei allen Maßnahmen sind die Bestimmungen der bestehenden Schutzgebietsverordnung vom 23.01.2004 einzuhalten.

Bei Geothermiebohrungen darf nur Wasser als Wärmeträgermedium eingesetzt werden.

**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).

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

**Einfriedungen**

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind als senkrechte Holzlattenzäune oder Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00m zulässig.

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

**Schallimissionen**

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

**Werbeanlagen** Innerhalb des Anbauverbots von 15 m parallel zur K7579 sind auf den nicht zu überbaubaren Flächen Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen.

## C BEGRÜNDUNG

### 1 Planungsanlass

Die Gemeinde Berkheim plant die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Silcherstraße“, nach § 13b BauGB zur Deckung des dringenden örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet. Das Baugebiet stellt eine Erweiterung der bestehenden Wohngebiete „Lehenäcker“ (im Westen) und „Hinter dem Pfarrhof V“ (im Süden) dar.

Der Bedarf an Wohnbauflächen wird bereits aus der 1. Änderung der Fortschreibung III des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des GVV Illertal ersichtlich. Der Gemeinde Berkheim liegen mittlerweile > 90 dokumentierte Ansiedlungswünsche vor (Stand 2018), für die die Gemeinde Wohnbauflächen schaffen möchte.

Bei der Vergabe von Baugrundstücken werden Familien, Einheimische und am Ort beschäftigte Personen grundsätzlich bevorzugt. Die beabsichtigte Neuausweisung dient der Nachfrage von Einheimischen bzw. „Rückkehrern“, die entweder im Ort verbleiben wollen oder in den Heimatort zurückkommen möchten.

Der Geltungsbereich umfasst derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Fläche am östlichen Ortsrand der Gemeinde. Das Gebiet wird von Süden und Westen von bestehenden Wohngebäuden und von Norden sowie Osten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Die landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Osten werden dauerhaft als solche genutzt werden.



Abbildung 1: Übersichtsplan Geltungsbereich im Ort

## **2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB**

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

Gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden. Ferner wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrensschritten zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Im Bebauungsplan mit Grünordnung „Silcherstraße“ werden private Grundstücke in einer Gesamtfläche von 33.520m<sup>2</sup> geplant. Abzüglich der festgesetzten privaten Grünfläche von 1.160m<sup>2</sup> ergibt sich eine Fläche von 32.360m<sup>2</sup>. Mit der Verwendung einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 9.708m<sup>2</sup>. Damit liegt das Vorhaben innerhalb der Maßgabe von 10.000m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche im Sinne des §13b BauGB.

## **3 Planungsrechtliche Vorgaben**

### **3.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan**

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

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

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“.

### 3.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan GVV Illertal

Der Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Illertal, dem neben der Gemeinde Berkheim auch die Gemeinden Kirchdorf/Illler, Kirchberg/Illler, 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. Die Fläche bietet aus landschaftsplanerischer Sicht langfristig ein geeignetes Potential für die Ortsentwicklung. Von Süden nach Norden durchlaufen innerhalb des Geltungsbereiches (westlicher Bereich) ein Fernmeldekabel sowie ein Abwasserhauptsammler mit Nennweite. Die Planfläche grenzt im Osten an die Zone III A1 des Wasserschutzgebietes „Illertal“ an. Das Projektgebiet selbst liegt (wie der überwiegende Teil der Ortschaft Berkheim) in Zone III B des oben genannten Wasserschutzgebietes.

Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Westen Wohnbauflächen sowie Mischbauflächen teilweise mit Altlasten. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen sowie ein Regenrückhaltebecken an das Plangebiet an. Im Osten, außerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich eine Biogasleitung sowie die Grenze des Wasserschongebietes. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die K7579 sowie an einen Radweg.



Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan GVV Illertal

Auf Grund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB muss der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Dieser ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege einer Berichtigung redaktionell anzupassen.

---

## **4 Das Baugebiet**

### **4.1 Lage, Größe, Nutzung und Topographie**

Die 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 des Bebauungsplanes liegt im östlichen Teil der Gemeinde Berkheim und hat eine Größe von ca. 4,5 ha. Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt und umfasst die Flurstücke 1422, 1423, 1424 und 1425 vollständig und Teilflächen der Flurstücke 763 und 1421. Im Westen grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lehenäcker“, der im Jahr 1995 genehmigt wurde und im Süden an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter dem Pfarrhof V“ aus dem Jahr 2014.

Auf dem Plangrundstück auf Fl.-Nr. 1421 befindet sich im Nordwestlichen Teil ein Stadel, der weiterhin für private Zwecke genutzt wird und nicht abgerissen werden soll. Die private Fläche wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens abgemarkt werden. Auf der Fl.-Nr. 1422 befindet sich ein Trafohaus, welches weiterhin bestehen bleibt. Des Weiteren befinden sich verschiedene Leitungen auf der Planfläche (Abwasser und Wasser), die in der Lage und Qualität bestehen bleiben sollen.

Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an die bestehende von Wohnen geprägte Bebauung an.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet in der Umgebung der katholischen Pfarrkirche St. Konrad, als regional bedeutsames Kulturdenkmal sowie des dazugehörigen Pfarrhauses. Das Plangebiet befindet sich abseits der wichtigen Blickachse zum geschützten Ensemble.

Das Plangebiet liegt ebenerdig auf ca. 567,00 m ü. NHN und steigt zur Fahrbahn der Kreisstraße K7579 leicht an. Das Grundwasser steht in einer Tiefe von ca. 6-10m unter der Geländeoberfläche an.

Das Baugebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ100) und tangiert keinen Gewässerrandstreifen.

#### **Landwirtschaftliche Vorrangflur 1**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der landwirtschaftlichen Vorrangflur 1. Laut dem Plansatz 5.3.2 (LEP) 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 Wohnbauentwicklung innerhalb des Gemeindegebietes zur Verfügung stehen und damit die zielimmanente Ausnahmeregelung zum Trage kommen kann.

Die Wirtschaftsfunktionskarte 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 Silcherstraße 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:

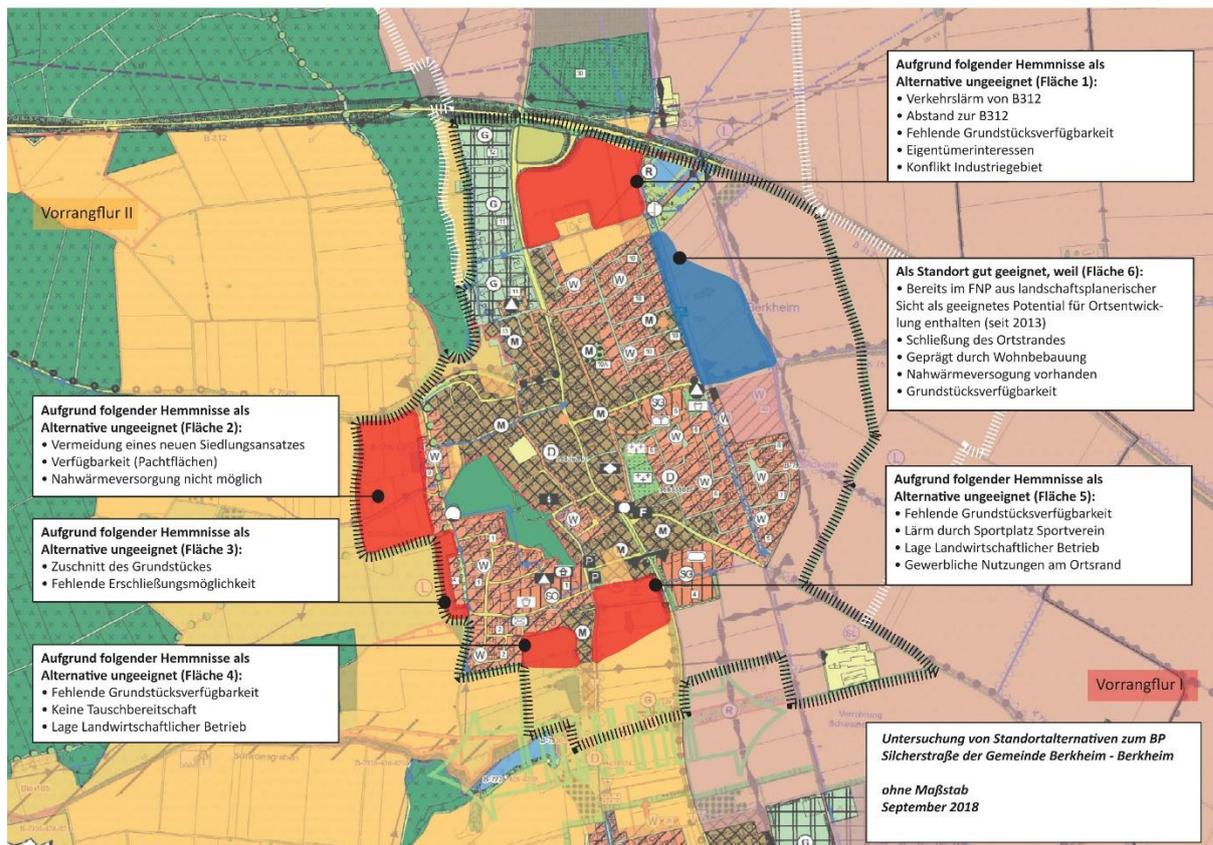


Abbildung 3: Untersuchung von Standortalternativen

**Fläche 1:** Die Standortalternative befindet sich im Norden von Berkheim und ist in Privatbesitz. Der Grundstückseigentümer kann der Gemeinde durch Verfolgung eigener Interessen die Fläche nicht zur Verfügung stellen. Zudem kommt hinzu, dass die Fläche sich als Wohnstandort als ungünstig erweist. Im Norden angrenzend befindet sich die B312 von der eine starke Verkehrsbelastung und damit einhergehend Verkehrslärm ausgeht. Auch das im Westen befindliche Industriegebiet stellt einen Konflikt durch Lärmbelastung dar.

**Fläche 2:** Eine weitere Fläche befindet sich im Westen der Gemeinde, südlich der K7583, der Biberacher Straße. Auch diese Fläche befindet sich in Privatbesitz und wird derzeit verpachtet. Aufgrund der Vermeidung eines neuen Siedlungsansatzes nach Westen wird von dieser Alternative aus städtebaulicher Sicht abgesehen. Zudem ist die Versorgung mit Nahwärme nicht gesichert und auch nicht ausbaubar.

Fläche 3: Die Alternativfläche befindet sich südöstlich der Fläche 2 und ist aufgrund des Zuschnittes und der fehlenden Erschließung nicht als Standort geeignet. Zudem liegt diese in Privatbesitz.

Fläche 4: Eine weitere Standortalternative wäre die Fläche südlich des Birkenweges, die sich ebenso in Privatbesitz befindet und zudem keine Tauschbereitschaft seitens des Eigentümers vorliegt. Weiter südlich befindet sich außerdem auf Fl.-Nr. 1552 ein aktiver landwirtschaftliche Betrieb von dem Lärm- und Geruchsbelastungen auf die Fläche ausgehen.

Fläche 5: Östlich der Fläche 4 befindet sich eine Standortalternative, die sich ebenso in Privatbesitz befindet. Die Fläche grenzt im Osten an einen Sportplatz sowie die L260, von denen entsprechende Lärmbelastungen ausgehen. Auch liegt die Fläche in unmittelbarer Umgebung des aktiven landwirtschaftlichen Betriebes auf Fl.-Nr. 1552 von dem Lärm- und Geruchsbelastung ausgehen. Zudem liegen am nördlichen Ortsrand gewerblich genutzte Gebäude, die Konflikte zu einer möglichen Nutzung zu Wohnen bereithalten.

Neben den dargestellten Gründen, warum die Flächen 1 bis 5 für eine Wohnbebauung nicht in Frage kommen verbleibt als Alternative die Fläche 6.

Fläche 6: Als gut geeigneter Standort für die geplante Wohngebietsentwicklung bietet sich die Fläche östlich der Silcherstraße und nördlich des BP's Hinter dem Pfarrhof V an. Gründe hierfür liegen zum Beispiel in der vorhandenen Grundstücksverfügbarkeit, in der Schließung des Ortsrandes aber auch im Vorhandensein der Nahwärmeversorgung. Da das Umland von Wohnbebauung geprägt ist, ist davon auszugehen, dass hier keine Konflikte mit anderen Nutzungen entstehen. Außerdem ist die Fläche bereits aus landschaftsplanerischer Sicht als geeignetes Potential für die Ortsentwicklung enthalten (seit 2013).

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

## **4.2 Geologie, Grund- und Niederschlagswasser**

Den geologischen Untergrund des Geltungsbereiches bilden laut Umweltinformationssystem Baden-Württemberg fluvioglaziale Kiese und Sande. Im Bereich der karbonathaltigen Rheingletscher-Niederterrassen-schottern haben sich in erster Linie Parabraunerden entwickelt. Dies bedeutet, dass auch carbonathaltige Lockersedimente wie Lehmsand, Schluff und Lehm im mineralischen Untergrund vorhanden waren, die für Parabraunerden charakteristische Tonverlagerung ermöglichten. Parabraunerden weisen meist günstige Wasser- und Nährstoffspeichervermögen auf und sind damit relativ gute Pflanzenstandorte. Entsprechend herrscht in diesen Bereichen der Rheingletscher-Niederterrassen-schottern häufig intensive-ackerbauliche Nutzung vor. Zusätzlich begünstigt wird die landwirtschaftliche Nutzung durch die guten, ebenen Geländebedingungen.

---

### **4.3 Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weitere Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 Bay-BodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt, Landratsamt) durchzuführen.

### **4.4 Erschließung und ÖPNV**

Das Plangebiet ist über die von Süd nach Nord verlaufende Straße Silcherstraße erschlossen. Diese befindet sich am westlichen Teil des Geltungsbereiches und fungiert derzeit als Sammelstraße für das Wohngebiet Lehenäcker. Die Silcherstraße trifft im Süden auf die Oberopfinger Straße (Kreisstraße K7579), die aus dem Ortszentrum Berkheim nach Osten, Richtung Oberopfingen verläuft.

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

### **4.5 Immissionen**

#### **4.5.1 Landwirtschaftliche Nutzung**

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

Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Nutzungen zu keinen Einschränkungen des Baugebiets führen, bzw. dass etwaige Geruchs- und Lärmimmissionen als ortsüblich zu bewerten sind.

#### **4.5.2 Verkehrslärm**

Zu berücksichtigen ist der Verkehrslärm auf der nördlich dem Plangebiet verlaufenden B312, der südlich dem Plangebiet verlaufenden K7579 und der westlich am Plangebiet verlaufenden Landesstraße L260.

Der durch den Verkehrslärm entstehende Lärm beaufschlagt das Plangebiet und gibt die mögliche Ausdehnung von Wohnnutzung (ohne Lärmschutzmaßnahmen) im Plangebiet vor. Die Berechnung und Beurteilung von Verkehrslärm erfolgt nach der DIN 18 005, Verkehr "Schallschutz im Städtebau" und bei Abwägungsbedarf nach der 16. BImSchV "Verkehrslärmschutzverordnung". Bei Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen werden keine Ruhezeiten und keine Ruhezeitzuschläge berücksichtigt.

Um den Verkehrslärm nach der DIN 18005 zu ermitteln, wurde eine Schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Loos & Partner aus Allmendingen, 2018 angefertigt.

Die Untersuchung wurde erstellt, unter der Voraussetzung, dass das Ortsschild der Gemeinde Berkheim an die südöstlichste Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Silcherstraße“ versetzt wird und damit eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50km/h besteht.

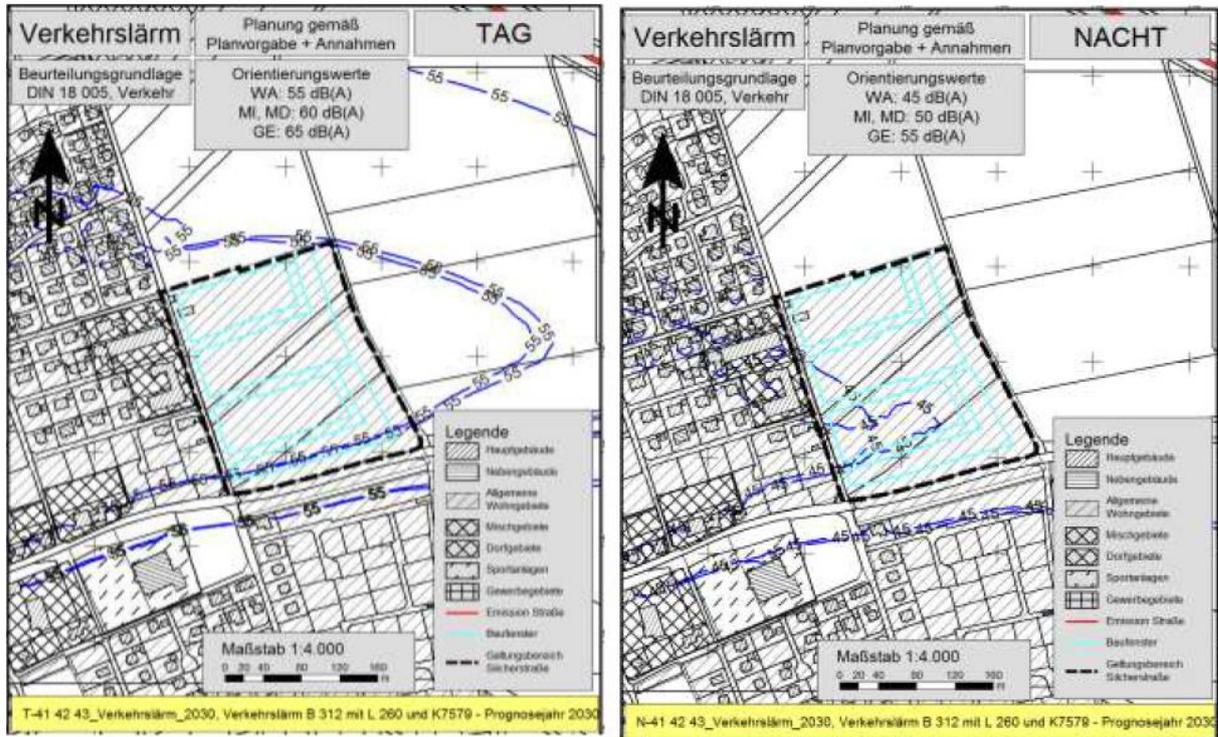


Abbildung 4: Ausschnitt Schalltechnische Untersuchung Ingenieurbüro Loos & Partner zum Verkehrslärm (Tag und Nacht), DIN 18005

„Nach Betrachtung der beiden Rasterlärnkarten kann die Aussage getroffen werden, dass: am TAG der südliche Randbereich des Plangebietes durch Verkehrslärm größer 55 dB(A) beaufschlagt wird. In diesem Randbereich ist ohne Lärmschutzmaßnahmen keine Wohnbebauung möglich. in der NACHT der südliche, östliche und der nördliche Bereich des Plangebietes im hohen Umfang durch Verkehrslärm größer 45 dB(A) beaufschlagt wird. In diesem Bereich ist ohne Lärmschutzmaßnahmen keine Wohnbebauung möglich. Hier bleibt den kommunalen Gremien die Möglichkeit der Abwägung nach den Beurteilungskriterien der 16. BImSchV mit Immissionsrichtwerten von 59 dB(A) am TAG und 49 dB(A) in der NACHT.“ Siehe dazu folgende Abbildung, bei der der Lärm nach der 16. BImSchV betrachtet wurde:

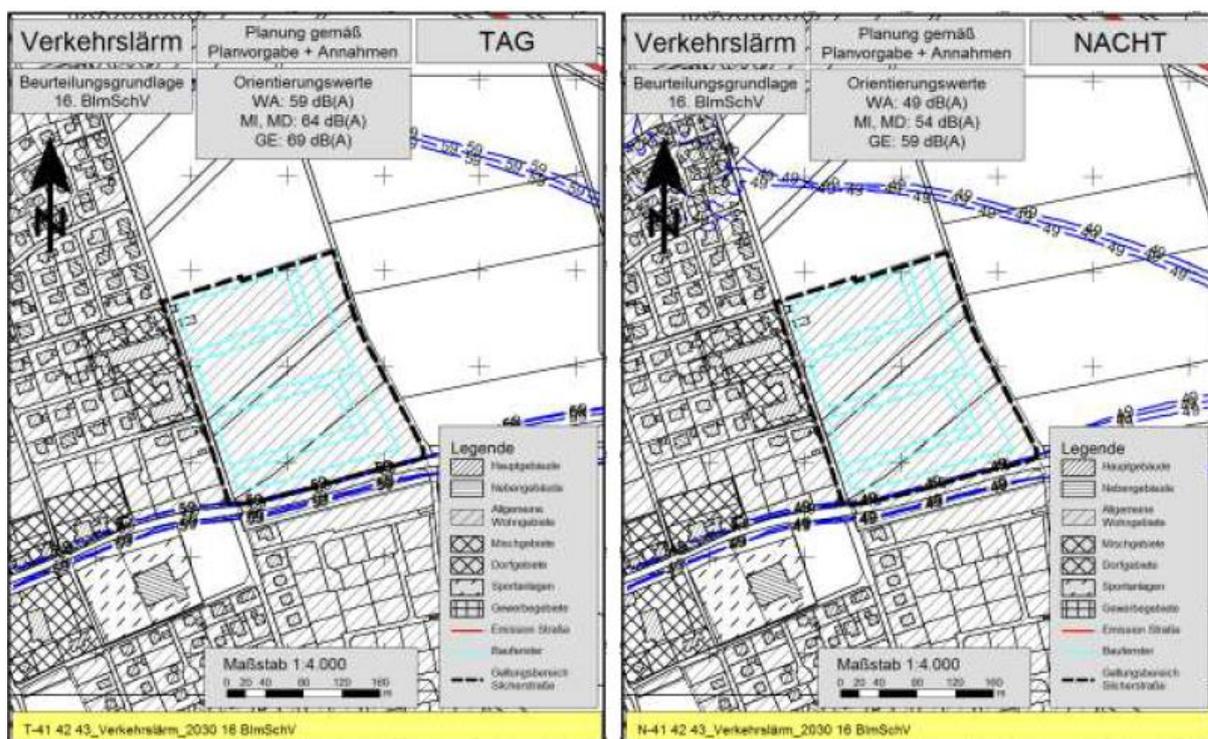


Abbildung 5: Ausschnitt Schalltechnische Untersuchung Ingenieurbüro Loos & Partner zum Verkehrslärm (Tag und Nacht), 16. BImSchV

Nach Betrachtung der beiden Rasterlärmkarten kann die Aussage getroffen werden, dass: am Tag, dass Plangebiet nicht durch Verkehrslärm größer 59 dB(A) beaufschlagt wird. in der Nacht das Plangebietes nicht durch Verkehrslärm größer 49 dB(A) beaufschlagt wird. Nach einer Abwägung würde im gesamten Plangebiet die Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" möglich werden.

Gemäß 16. BImSchV obliegt der Gemeinde die Abwägungshoheit im Bebauungsplanverfahren – die Einhaltung der o.g. Orientierungswerte bedarf daher keiner strikten Anwendung, wenn andere gewichtige Belange dem entgegenstehen und diese geeignet in die Abwägung eingebracht werden. So sieht die BImSchV für Verkehrswegeplanung Grenzwerte von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für ein Wohngebiet als realistisch an, um schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Bei Werten darunter oder leicht darüber ist die Lärmbelastung demnach einer Abwägung zugänglich:

### Aktive Schallschutzmaßnahmen

#### Gebietsausweisung

Die Möglichkeit das Plangebiet als Mischbaufläche oder gewerbliche Baufläche auszuweisen und zu entwickeln entspricht nicht dem Bedarf, der der Gemeinde Berkheim vorliegt. Derweil sind es über 150 dokumentierte Ansiedlungswünsche für Baugrundstücke, wobei Familien, Einheimische und am Ort beschäftigte Personen grundsätzlich bevorzugt werden. Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen und Mischbauflächen ist an dieser Stelle im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Aus städtebaulicher Sicht ist es nicht empfehlenswert, in diesem Bereich der Gemeinde aufgrund der im Umfeld vorhandenen Wohnbauflächen und um Konflikte zu vermeiden, Gewerbe anzuordnen.

---

### Städtebauliche Situierung

Eine andere Situierung der Gebäude bringt nach Durchsicht der Isophonenkarten des Schallgutachtens vom Ingenieurbüro Loos und Partner keine Verbesserung, da der Abstand der Lärmquellen im Bestand vorhanden ist und der Verkehrslärm sich flächig auf den Geltungsbereich des Baugebietes auswirkt. Sowohl im Süden, als auch im Norden, Osten und Westen wird der Verkehrslärm überschritten. Nur ein kleiner Teil im mittleren Bereich des Plangebietes hält die Orientierungswerte nachts nach DIN 18005 ein.

### Reduzierung Fahrgeschwindigkeit

Als weitere Möglichkeit wurde die Geschwindigkeitsreduzierung auf der Kreis- sowie Bundesstraße diskutiert. Die Schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Loos und Partner wurde erstellt in der Annahme, dass das Ortsschild der Gemeinde Berkheim entlang der Kreisstraße nach Osten an den Rand des neuen Baugebietes versetzt wird. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit von derzeit max.100km/h wird in diesem Zuge auf 0km/h reduziert. Eine weitere Veranlassung, die Geschwindigkeit zu reduzieren ist nicht vorhanden. Auch eine isolierte, streckenweise Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit im erforderlichen Einzugsbereich auf der Kreisstraße sowie Bundesstraße erscheint allerdings aus Sicht der Gemeinde als nicht zweckmäßig, da eine Geschwindigkeitsreduzierung für einen größeren Abschnitt kurz- bis mittelfristig nicht realisierbar ist und als unverhältnismäßig angesehen wird.

### Einsatz lärmindernder Fahrbeläge

Der Einsatz von lärmindernden Fahrbelägen (sog. „Flüsterasphalt“) wäre grundsätzlich begrüßenswert, allerdings wird hier die nachhaltigen Kosten – Nutzen – Relation in Frage gestellt und für als unverhältnismäßig angesehen. Nach heutigem Wissenstand birgt der Flüsterasphalt aufgrund seiner größeren Offenporigkeit einen erhöhten Instandhaltungsaufwand (Frostschäden / LKW – Erschütterungen), auch die langfristige Schalldämmeigenschaft kann nicht gewährleistet werden, weil sich der Schalldämmeffekt durch mechanische Belastung und Verschmutzung der Asphaltdecke reduziert.

### Einrichtung von Schallschutzwänden

Die Errichtung von Schallschutzwänden scheidet aufgrund ihrer negativen städtebaulichen Wirkung aus – eine Schallminderung in den kritischen oberen Geschossen wäre ohnehin nur mit entsprechend hohen Schallschutzwänden erreichbar.

### **Passive Schallschutzmaßnahmen**

Regularien für passive Lärmschutzmaßnahmen – Schutz der Außenfassade von Gebäuden – sind in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ausführlich beschrieben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt hauptsächlich im Lärmpegelbereich II, geringfügige Randflächen liegen im Lärmpegelbereich III. Für Gebäude im Lärmpegelbereich III ist passiver Lärmschutz zu fordern, der über dem Stand der Technik liegt. Da der Geltungsbereich wie beschrieben im Lärmpegelbereich II liegt, wird es als unverhältnismäßig gesehen, Festsetzungen zum passiven Lärmschutz zu treffen. Da die Orientierungswerte der 16. BImSchV eingehalten werden, können die gesunden Wohnverhältnisse gesichert

werden. Nur bei Überschreitung dieser Orientierungswerte ist ein Indiz gegeben, dass die gesunden Wohnverhältnisse nicht mehr gegeben sind und an die Abwägung im Schallschutz erhöhte Anforderungen zu stellen sind.

### 4.5.3 Gewerbelärm

Westlich der Silcherstraße befinden sich, zwischen Richard-Wagner-Straße und Siedlerstraße, zum Teil gewerblich genutzte Gebäude. Die dort angesiedelten Betriebe bestehen zum Teil seit vielen Jahren. Der durch die gewerbliche Nutzung entstehende Lärm beaufschlagt das Plangebiet und gibt die mögliche Ausdehnung von Wohnnutzung (ohne Lärmschutzmaßnahmen) im Plangebiet vor. Das Wohnen im Plangebiet soll durch bestehende Gewerbebetriebe nicht beeinträchtigt werden. Auch sollen bestehende Gewerbebetriebe durch das "Heranrücken" einer Wohnnutzung (im Bestand aber auch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten) nicht eingeschränkt werden.

Um den Gewerbelärm nach der DIN 18005 zu ermitteln wurde eine Schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Loos & Partner aus Allmendingen, 2018 angefertigt: „Nach Betrachtung der beiden Rasterlärmkarten kann die Aussage getroffen werden, dass: am Tag das Plangebiet nicht durch Gewerbelärm größer 55 dB(A) beaufschlagt wird. in der Nacht das Plangebiet nicht durch Gewerbelärm größer 40 dB(A) beaufschlagt wird. Das Plangebiet wird weder am Tag noch in der Nacht durch Gewerbelärm beaufschlagt. Im gesamten Plangebiet ist eine Wohnbebauung möglich.“

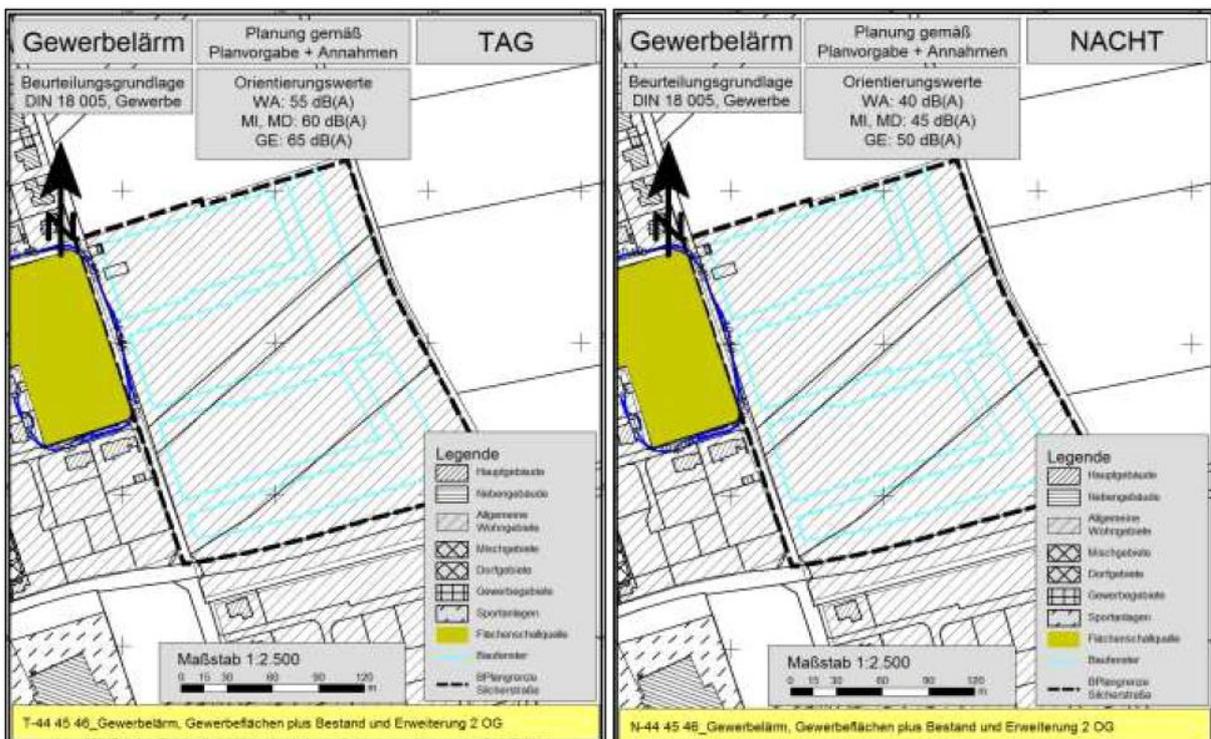


Abbildung 6: Ausschnitt Schalltechnische Untersuchung Ingenieurbüro Loos & Partner zum Gewerbelärm (Tag und Nacht)

#### 4.5.4 Sportlärm

Südlich der Oberopfinger Straße (östlich der Schillerstraße) befindet sich der Tennisclub der Gemeinde Berkheim e.V., welcher ca. 150m weit vom Geltungsbereich des Bebauungsplans entfernt liegt (Luftlinie). Der durch die Sportnutzung entstehende Lärm beaufschlagt das Plangebiet und gibt, ebenso wie der Gewerbelärm, die mögliche Ausdehnung von Wohnnutzung (ohne Lärmschutzmaßnahmen) im Plangebiet vor. Die Berechnung und Beurteilung von Sportlärm ist (unabhängig vom Gewerbelärm) nach der 18. BImSchV "Sportanlagenlärmschutzverordnung" mit deren Besonderheiten durchzuführen.

Um den Sportlärm nach der 18. BImSchV zu ermitteln wurde eine Schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Loos & Partner aus Allmendingen, 2018. Ergebnisse des Ingenieurbüros Loos & Partner zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV ebenfalls unterschritten werden: „Nach Betrachtung der Rasterlärmkarten kann die Aussage getroffen werden, dass: am Mittag in der Ruhezeit der südwestliche Randbereich des Plangebietes durch den Sportlärm in der mit-täglichen Ruhezeit nicht mit 50 dB(A) beaufschlagt wird. Am Tag außerhalb der Ruhezeit das komplette Plangebiet vom Sportlärm außerhalb der Ruhezeiten größer 55 dB(A) nicht beaufschlagt wird. Die Nutzung Allgemeines Wohngebiet ist im kompletten Plangebiet nicht vom Sportlärm beeinträchtigt.“

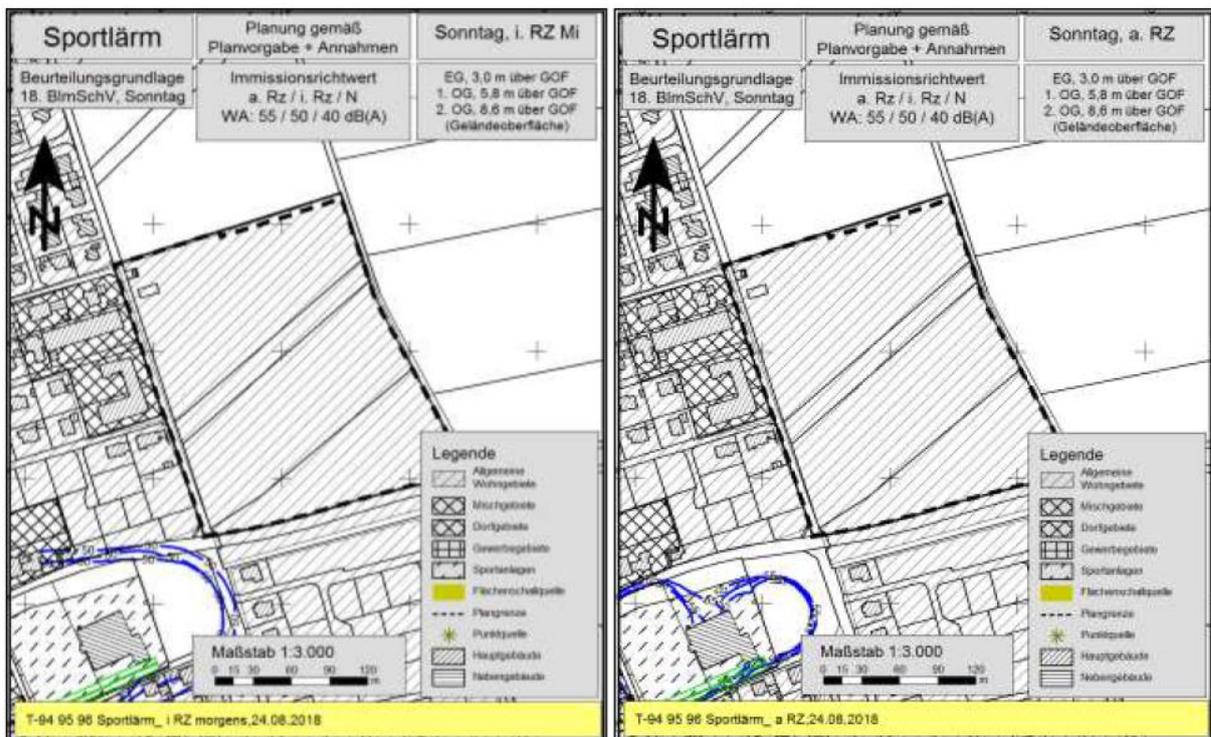


Abbildung 7: Ausschnitt Schalltechnische Untersuchung Ingenieurbüro Loos & Partner zum Sportlärm

## 4.6 Bau- und Bodendenkmäler

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

## 5 Städtebauliches Konzept

Wie unter Punkt dem Punkt Planungsanlass bereits ausgeführt, möchte die Gemeinde Berkheim zur Deckung des dringenden örtlichen Bedarfes an Wohnbauflächen im gegenständlichen Plangebiet eine Baufläche für ca. 47 freistehende Einzelhäuser ausweisen.

Das Plangebiet wird als Erweiterung der bestehenden Wohngebiete Lehenäcker und Hinter dem Pfarrhof V gesehen und grenzt somit im Westen und Süden an bestehende Wohnbebauung an. Die Fläche ist landwirtschaftlich genutzt.

Im Vorfeld der Planungen wurden für das Plangebiet unterschiedliche Erschließungs- und Bebauungsvarianten entwickelt und diskutiert:



Abbildung 8: Erschließungsvarianten 01, 02 und 03 (von links nach rechts)

In der Planvariante 01 sollen ausgehend von der Silcherstraße zwei Ringstraßen nach Osten entwickelt werden. An verschiedenen Stellen wurden Versätze geplant, um eine Verkehrsberuhigung zu ermöglichen. Entlang dieser Versätze sind öffentliche Stellplätze angedacht.

Erschließungsvariante 02 stellt eine Erschließung in Nord-Süd-Richtung dar. Innerhalb dieser Erschließung ist ein schmaler Quartiersplatz angedacht, der auch öffentliche Stellplätze beinhaltet.

Die Variante 03 stellt eine Erschließung mit vier nach Osten verlaufende Stichstraßen dar, die jeweils in einem Wendehammer enden.

In allen drei Varianten soll an mehreren Stellen eine schmale Verbindung nach Osten ermöglicht werden, um eine fußläufige Verbindung in die freie Landschaft zu gewährleisten.

Letztlich wurde die Variante 01, mit Ringerschließung, vom Gemeinderat der Gemeinde Berkheim aufgrund der Erschließung ohne Wendehammer favorisiert und im gegenständlichen Entwurf weiter vertieft. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Silcherstraße“ orientieren sich an den bestehenden Festsetzungen der Bebauungspläne „Lehenäcker“ und „Hinter dem Pfarrhof V“.

---

## 6 Festsetzungskonzept

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen, werden dabei ausgeschlossen, um den Charakter des Wohnens zu stärken und um das Beeinträchtigungspotential der Planung hinsichtlich Umweltbelangen möglichst gering zu halten. Ausnahmsweise können Gartenbaubetriebe zugelassen werden.

Durch diese Festsetzung soll der Charakter des überwiegenden allgemeinen Wohnens des westlich und südlich angrenzenden Wohngebietes fortgesetzt werden.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

#### **Grundfläche:**

Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 orientiert sich an der umgebenden, relativ lockeren Bestandsbebauung. Sie wurde daher gegenüber der für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO um 0,10 herabgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 kann diese Obergrenze durch Garagen und Stellplätzen (inkl. Zufahrten), Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um max. 50% überschritten werden.

#### **Gebäudehöhe:**

Im gesamten Plangebiet werden zwei Gebäudetypologien unterschieden, die durch die Nutzungskordel voneinander abgegrenzt sind und sich an der festgesetzten Wandhöhe voneinander unterscheiden.

#### Gebäudetyp I – Randbebauung

Es gelten folgende Festsetzungen zur Wandhöhe: Mindest-Wandhöhe = 5,50m;  
Maximal-Wandhöhe = 6,20m

Entlang der Kreisstraße sowie entlang des östlichen Ortsrandes werden nur II-geschossige Gebäude zugelassen, damit hier eine annähernd einheitliche Gebäudestruktur sowie einheitlicher Ortsrand entstehen kann. Es wird daher ein Korridor von einer minimalen Wandhöhe bis zu einer maximalen Wandhöhe vorgegeben. Es soll vermieden werden, dass Gebäude mit einem kleineren Volumen neben einem Gebäude mit großem Volumen entstehen.

#### Gebäudetyp II – Innenliegende Bebauung

Es gelten folgende Festsetzungen zur Wandhöhe: Mindest-Wandhöhe = 3,20m;  
Maximal-Wandhöhe = 6,20m

Innerhalb des Gebietes sind neben der II-geschossigen Gebäude auch I-geschossige Gebäude zugelassen. Die Einteilung wurde gewählt, um die hohe Nachfrage nach II-geschossigen Gebäuden im Gemeindegebiet zu befriedigen, andererseits um auch der Nachfrage nach I-geschossigen Gebäuden innerhalb des Plangebietes gerecht zu werden.

Mit der restriktiven Höhenfestsetzung der zwei Gebäudetypen sollen keine erheblichen Beeinträchtigungen der geschützten Umgebung der katholischen Pfarrkirche St. Konrad erfolgen.

### **6.3 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 das Wohngebäude als auch für die Garage bzw. den Carport festgesetzt.

Die Fertigfußbodenoberkante (FOK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes soll  $\pm 0,20$  m über oder unter der Straße liegen und ist herbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt ergibt unter Berücksichtigung eines Spielraumes von  $\pm 0,20$  m die Fertigfußbodenoberkante (FOK) für die Bauparzelle.

### **6.4 Bauweise und Baugrenzen**

Es wird offene Bauweise festgesetzt, die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand nach § 5 LBO zu errichten. Dabei sind gem. den Festsetzungen Einzelhäuser zulässig.

Überschreitungen der zeichnerisch festgelegten Baugrenzen sind dabei in geringfügigem Ausmaß mit untergeordneten Bauteilen gem. § 5 Abs. 6 LBO, d.h. mit Bauteilen, welche bei der Bemessung der Abstandsflächen (wie z.B. Dachüberstände, untergeordnete Balkone und Erker, etc.) außer Betracht bleiben, zulässig.

Gemäß den Darstellungen in der Planzeichnung sind oberirdische Garagen (GA) und Carports innerhalb der Baufenster sowie auch innerhalb der Umgrenzungslinie für oberirdische Garagen zulässig. Die zulässigen Baukörper orientieren sich damit im Wesentlichen an der umgebenden Bebauung.

### **6.5 Verkehrsflächen und Erschließung**

Der Geltungsbereich liegt unmittelbar im Anschluss an die bereits vorhandenen Bebauungspläne und bestehenden Wohngebiete „Lehenäcker“ sowie „Hinter dem Pfarrhof V“.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Silcherstraße, die von Nord nach Süd im westlichen Teil des Geltungsbereiches verläuft. Im Süden trifft die Silcherstraße auf die Oberopfinger Straße (K7579), die nach Osten in Richtung Oberopfingen, Gemeinde Kirchdorf führt.

Östlich der Silcherstraße befindet sich ein Abwasserhauptsammler und eine Wasserleitung, die in öffentlicher Fläche verbleiben sollen. Die öffentliche Verkehrsfläche der Silcherstraße wird nach Osten hin erweitert auf ca. 11-12m. Neben der bestehenden Fahrspur erhält diese eine öffentliche Grünfläche sowie einen Gehweg. Die öffentliche Grünfläche soll 2,5m breit ausgebaut werden und soll als Versickerungstreifen sowie Stellplatzstreifen fungieren. Der nach Osten angrenzende Gehweg soll ebenfalls 2,5m breit ausgebaut werden.

Die innere Erschließung wird durch nach Osten verlaufende Quartierswege entstehen. Es sind zwei Ringerschließungen geplant, die jeweils an der Nordöstlichen Rundung eine fußläufige Verbindung (3m breit ausgebaut) in den Naturraum nach Osten ermöglichen. An insgesamt zwei Stellen werden zur Verkehrsberuhigung Versätze entwickelt, die auch öffentliche Stellplätze ermöglichen sollen. Mit der Breite von 6m bietet diese Erschließungsfläche Spielraum für eine ansprechende Gestaltung des späteren Straßenraumes im Rahmen der Erschließungsplanung.

## **6.6 Grünordnung**

Der Bebauungsplan sieht eine intensive Durchgrünung der privaten Bauparzellen mit einheimischen Laubbaum- und Obstbaumpflanzungen (Pflanzliste gem. Ziff 2.2) vor. Pro angefangene 450m<sup>2</sup> Bauparzelle ist mind. ein heimischer Laubbaum bzw. ein heimischer Obstbaumhochstamm zu pflanzen.

Die Gemeinde stellt innerhalb des öffentlichen Raumes durch die Pflanzung einer Baum- und Strauchhecke entlang des Ortsrandes im Osten sowie durch die Festlegung eines extensiven Wiesenstreifens entlang der Oberopfinger Straße wirksame Grünzüge her. Dadurch wird die festgesetzte Durchgrünung innerhalb des Projektgebietes unterstützt und die Funktion der Straßen und des Ortsrandes als Grünzug sichergestellt. Die Bebauung fügt sich somit im Sinne des Landschaftsbildes und fernwirksam harmonisch in die Landschaft ein.

Die im Geltungsbereich vorgesehenen öffentlichen und privaten Parkflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise aus Schotterrasen, Rasen-Gittersteinen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Decken herzustellen.

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

### **7.1 Dachgestaltung**

Ein wesentliches Merkmal der städtebaulichen Gestaltung ist die Festlegung von Dachformen. Zielsetzung ist zum einen auch in Bezug auf die umgebende Bebauung, eine möglichst einheitliche Dachlandschaft zu erhalten. Zum anderen spielen die Interessen der Bauwerber eine wichtige Rolle, die neben den bereits in der Umgebung vorhandenen Satteldächern auch aktuellere Dachformen wünschen. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (max. Wandhöhe und max. Firsthöhe) sollen annähernd gleiche Gebäudevolumen entstehen. Flachdächer werden ausgeschlossen, da diese Dachformen ein uneinheitliches Bild der Dachlandschaft sowie der Gebäudevolumina ergeben würden.

---

In den Festsetzungen zum Bebauungsplan werden folgende Dachformen unterschieden:

#### Gebäudetyp I – Randbebauung

Entlang der Kreisstraße sowie entlang des östlichen Ortsrandes werden nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20-38° zugelassen. Damit soll ein annähernd einheitlicher Ortsrand entwickelt werden.

#### Gebäudetyp II – Innenliegende Bebauung

Innerhalb des Gebietes sind neben den Satteldächern auch Walmdächer, Zeltdächer, versetztes Pultdach und Pultdach mit einer Dachneigung von 20-38° zulässig, um die individuellen Vorstellungen der Bauwerber zu ermöglichen.

Von einer Festlegung der Hauptfirstrichtung wurde hierbei zugunsten einer etwas freieren Anordnung durch die Bauwerber abgesehen – dies wird an dieser Stelle im Gemeindegebiet mit teilweise wechselnden Firstrichtungen im Umfeld für vertretbar erachtet.

Weitere wichtige gestalterische Steuerungen der Dachlandschaft erfolgen durch die textlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung. Nur eingeschossige Anbauten (z.B. Wintergärten) sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen abweichende Dachformen (Pult- oder Flachdach) sowie auch vom Hauptbaukörper abweichende Dachneigungen (+/- 5° oder als Flachdach) aufweisen.

Dachüberstände sind bei den Haupt- und Nebengebäuden mit max. 0,7 m Überstand gegenüber der Außenwand auszuführen.

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

Wiederkehre und Zwerchgiebel sowie auch Dachgauben werden in einem Rahmen festgesetzt, dass diese gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet sind, sich gestalterisch in die Dachlandschaft einfügen und die Dachränder der Hauptgebäude frei bleiben. Entsprechend sind auch solartechnische Anlagen nur in gleicher Dachneigung (keine Aufständereien) und mit min. 0,5 m Abstand zu den Dachrändern zulässig.

## **7.2 Weitere örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO**

### **Bodenmodellierung**

Zum Übergang zu den Bestandsgebäuden und -grundstücken entlang der Silcherstraße sind Anböschungen mit dem, im Zuge der Baumaßnahme, anfallendem Aushub umzusetzen. Damit sollen Höhengsprünge entlang der öffentlichen Verkehrsflächen vermieden werden.

### **Stellplätze**

Zur Deckung des Bedarfs an Parkierungsflächen auf den Privatgrundstücken sind je Wohneinheit min. 2 oberirdische Stellplätze nachzuweisen. Vor den Garagen bzw. Carports ist dabei gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein Aufstellbereich von min. 5,0m einzuhalten. Dieser kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.

### **Einfriedungen**

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

An Kreuzungsbereichen dürfen dauerhaft Sichthindernisse zur Sicherung der Verkehrssicherheit – einschließlich Sträucher, Hecken und Einfriedungen eine Höhe von 0,90 m über Fahrbahn nicht überschreiten. Es gelten die einschlägigen Vorgaben der Landesbauordnung (LBO) sowie das geltende Nachbarrecht von Baden-Württemberg.

## **8 Naturschutzfachliche Belange**

Die Gemeinde Berkheim plant das Wohngebiet „Silcherstraße“ zur Deckung des dringenden örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet aufzustellen. Nachdem es sich um einen Bebauungsplan nach §13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ handelt, ist keine formale Umweltprüfung erforderlich (§ 13b mit § 13a, Abs. 2 Satz 1). Um Konflikte zu vermeiden wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange überschlägig geprüft.

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Unteres Illertal“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im östlichen Teil der Gemeinde Berkheim und hat eine Größe von 4,5 ha. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1422, 1423, 1424 und 1425 vollständig und Teilflächen der Flurstücke 763 und 1421 der Gemarkung Berkheim. Im Westen und Süden grenzt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung und im Norden und Osten an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Zwischen dem Plangebiet und der südlich angrenzenden Wohnbebauung verläuft die Kreisstraße K7579. Das Plangebiet unterliegt überwiegend einer intensiv-landwirtschaftlichen Nutzung. Im Norden befindet sich ein Stadel sowie eine Trafostation, die als solche auch weiterhin unverändert erhalten bleiben sollen. Das Plangebiet wird über die Silcherstraße von Westen aus erschlossen.

Innerhalb des Untersuchungsraumes liegen weder Schutzgebiete nach dem Baden-Württembergischen Naturschutzgesetz (Naturschutzgebiet, Naturdenkmal, Geschützter Landschaftsbestandteil, Landschaftsschutzgebiet, etc.) noch Gebiete nach Europäischen Schutzvorschriften (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet). Projektbedingte negative Auswirkungen auf solche Gebiete sind demnach nicht zu erwarten. Auch liegen keine amtlich kartierten Biotop innerhalb des Planungsraumes vor.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden derzeit landwirtschaftlich genutzt (Intensivgrünland) und weisen daher nur einen geringen naturschutzfachlichen Wert auf.

An relevanten Strukturen für Natur und Landschaft sind angrenzend an den Geltungsbereich lediglich die landwirtschaftlichen Flächen im Osten für Offenlandbrüter des Geltungsbereiches zu nennen sowie die Gehölzreihe im Südosten, entlang der Kreisstraße, die als Leitlinienstruktur für Fledermäuse in Betracht gezogen werden muss. Diese Flächen werden durch das Vorhaben jedoch nicht beeinträchtigt.

Im Zuge der Relevanzbegehung am 09.04.2018 konnten keine direkten Nachweise innerhalb des Geltungsbereiches von vorkommenden Arten erbracht werden. In den östlich angrenzenden Gewannen wurde eine revieranzeigende Feldlerche beobachtet. Das vermutete Revierzentrum liegt allerdings deutlich über 100m von der östlichen Bebauungsgrenze entfernt. Somit ist von keiner relevanten Beeinträchtigung der Art auszugehen. Potentiell vorkommende weitere Offenlandarten wie Schafstelze und Wachtel wurden am 09.04.2018 nicht nachgewiesen, können aber nicht völlig ausgeschlossen werden. Aufgrund des großen Abstandes (durchschnittlich 400m) nach Osten zu den nächsten vertikalen Strukturen (Gehölze an der B312) könnten diese jedoch gegebenenfalls ausweichen.

Aufgrund der angrenzenden Bebauung (im Osten und Süden) sowie der unmittelbaren Nähe zur K7579 sowie zur B312 ist aufgrund der Vorbelastungen nach derzeitigem Kenntnisstand für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches von keiner Habitateignung für Offenlandarten (wie zum Beispiel Feldlerche oder Kiebitz) auszugehen. Dies gilt auch für weitere mögliche Bodenbrüter, wie z.B. Wachtel oder Schafstelze.

Es liegen weder Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler noch wirtschaftlich bedeutsame Sachgüter im Projektgebiet bzw. dessen unmittelbarem Umfeld vor.

Hinsichtlich des Lärms weist der Geltungsbereich bereits eine durch Lärmimmissionen bedingte Vorbelastung auf. Dies ist v.a. auf die direkt südlich des Geltungsbereiches gelegene Kreisstraße K7579 und die damit verbundenen verkehrsbedingten Emissionen zurückzuführen. Des Weiteren befinden sich gewerblich genutzte Gebäude im Westen der Silcherstraße und ein Tennisfeld südwestlich der Kreisstraße. Um den auf den Geltungsbereich wirkenden Lärm einzuschätzen, wurde eine Schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Loos & Partner aus Allmendingen, 2018 erarbeitet. Sowohl für den Verkehrslärm, Gewerbelärm und dem Sportlärm werden die Orientierungswerte unterschritten, sodass keine Lärmbelastungen zu erwarten sind.

Den geologischen Untergrund des Geltungsbereiches bilden laut Umweltinformationssystem Baden-Württemberg fluvioglaziale Kiese und Sande. Im Bereich der karbonathaltigen Rheingletscher-Niederterrassen-schottern haben sich in erster Linie Parabraunerden entwickelt. Parabraunerden weisen meist günstige Wasser- und Nährstoffspeichervermögen auf und sind damit relativ gute Pflanzenstandorte. Entsprechend herrscht in diesen Bereichen der Rheingletscher-Niederterrassen-schottern häufig intensive ackerbauliche Nutzung vor. Zusätzlich begünstigt wird die landwirtschaftliche Nutzung durch die guten, ebenen Geländebedingungen. Die Filter- und Pufferfunktion der Böden im Geltungsbereich wird mit „hoch“ eingestuft. Dagegen hat der Boden als Standort für die natürliche Vegetation sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf eine „mittlere“ Bedeutung. Beim Schutzgut Boden ergeben sich die im Zuge einer Wohnbebauung unvermeidlichen projektbedingten Auswirkungen durch Versiegelung / Umlagerung von Böden. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung auch positive Auswirkungen ergeben (Wegfall

---

des Nährstoffeintrages / der Verdichtung etc.) und der Grad der Versiegelung durch entsprechende Festsetzungen / Hinweise des Bebauungsplanes soweit als möglich reduziert wird (Grundflächenzahl 0,3; Verwendung von versickerungsfähigem Material im Bereich der Zufahrten und Stellplätze etc.).

Das Vorhabensgebiet befindet sich innerhalb der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes WSG Gesamt Illertal (Zone IIIB, WSG-LfU-Nr. 426145). Mit dem geplanten Vorhaben ist aufgrund der Grundwassertiefe von ca. 6 bis 10m von keinen Auswirkungen auszugehen.

Die Schutzgüter Wasser (keine Oberflächengewässer im Plangebiet) und Klima / Luft sind vom Vorhaben kaum betroffen, hier werden zudem ebenfalls entsprechende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt (z. B. Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone).

Beim Landschaftsbild ergeben sich durch die Arrondierung des geplanten Wohngebietes im Anschluss an die bestehenden Wohnbauflächen keinen nennenswerten (neuen) negativen Blickbeziehungen. Zudem ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Zusammenfassend betrachtet sind die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft demnach gering.

## **9 Erschließung**

### **Wasser**

Das Baugebiet wird an das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Berkheim angeschlossen.

### **Stromversorgung**

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

### **Abfallentsorgung**

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

### **Fernmeldenetz**

Der Anschluss an das Leitungsnetz der Deutschen Telekom ist gesichert.

## 10 Flächenbilanzierung

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche	Anteil der Fläche
Öffentlicher Verkehrsraum	6.540 m <sup>2</sup>	14,4 %
Öffentliche Grünfläche	5.280 m <sup>2</sup>	11,6 %
Private Baugrundstücke	33.520 m <sup>2</sup>	74 %
- davon Private Grünfläche	1.160 m <sup>2</sup>	2,5 %
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>45.340 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>