

Gemeinde Berkheim

# 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung "Illerbachen Ost II"

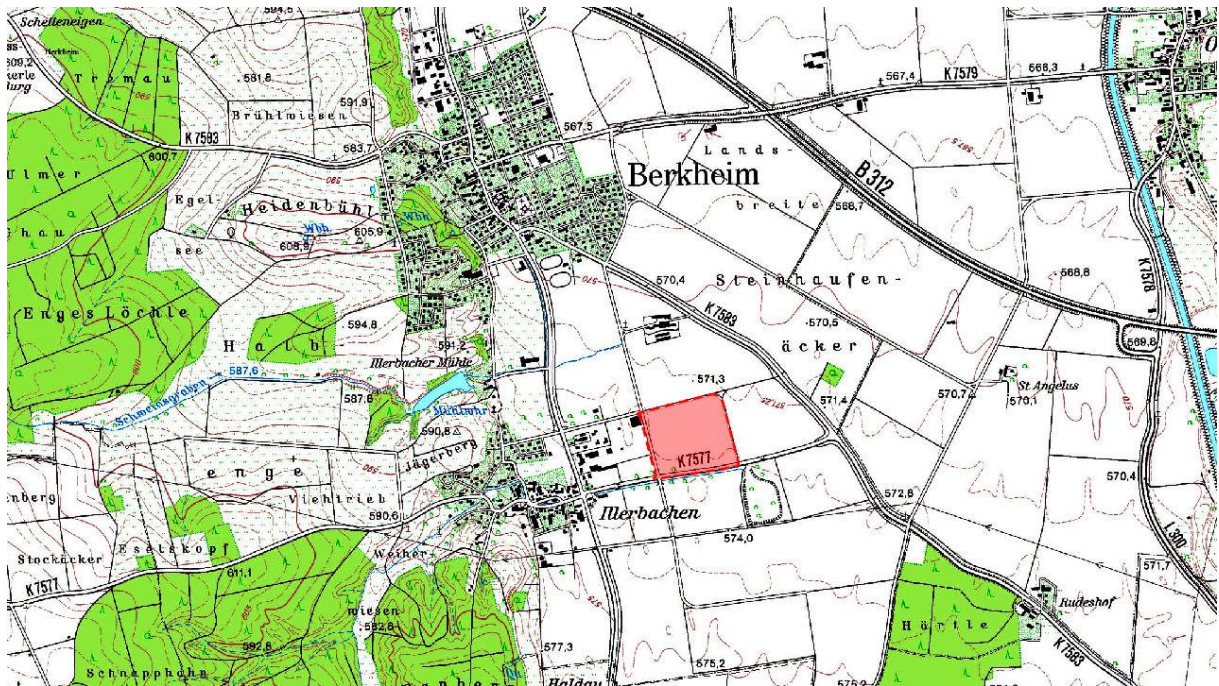
Textteil

Entwurf | Stand: 16.02.2021

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)

B. Begründung

Änderungen in blau



## GEGENSTAND

1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung "Illerbachen Ost II"  
Textteil Entwurf | Stand: 16.02.2021

---

## AUFTRAGGEBER

### Gemeinde Berkheim

Coubronplatz 1  
88450 Berkheim

Telefon: 08395 94060

Telefax: 08395 940622

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

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

Vertreten durch: Bgm. Walther Puza

---



## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

### LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

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

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



## BEARBEITER

Simone Knupfer

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den .....

.....  
*Simone Knupfer*

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Satzung nach BauGB</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Präambel</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Änderungen</b>	<b>7</b>
<b>2.1</b>	<b>Geltungsbereich</b>	<b>7</b>
<b>2.2</b>	<b>Festsetzungen</b>	<b>7</b>
2.2.1	Bauweise / Maß der Baulichen Nutzung	7
2.2.2	Verkehrsflächen	8
2.2.3	Grünflächen	8
<b>2.3</b>	<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>9</b>
<b>B</b>	<b>Begründung</b>	<b>12</b>
<b>1</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>12</b>
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Rahmenbedingungen</b>	<b>12</b>
<b>3</b>	<b>Änderungen</b>	<b>12</b>
<b>3.1</b>	<b>Verkehrsanschließung</b>	<b>13</b>
<b>3.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>13</b>
<b>3.3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>13</b>
<b>3.4</b>	<b>Grünflächen</b>	<b>14</b>

---

## **A SATZUNG NACH BAUGB**

### **1 Präambel**

Nach §§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Berkheim die 1. Änderung Bebauungsplan „Illerbachen Ost II“ in öffentlicher Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplan „Illerbachen Ost II“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundstücke 1460\*, 1463\*, 1464, 1465, 1466, 1467\*, 1470\*, 1486\* und 1491\* (\*= Teilfläche) der Gemarkung Berkheim mit einer Gesamtfläche von ca. 10,48 ha.

#### **Bestandteile der Satzung**

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_

#### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB), neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 (I 3634), geändert durch Art. 6 G v. 27.3.2020 (I 587)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 4.3.2020 (I 440).
- 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: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

**Präambel**

---

- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000. Letzte berücksichtigte Änderung: §§ 37a und 140a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GBl. S. 259).
- 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).

**Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Illerbachen Ost II“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 19), und der Zeichnung in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ dem Gemeinderatsbeschluss vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zu Grunde lag und diesem entspricht.

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

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Walter Puza

**In-Kraft-Treten**

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

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

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Walter Puza

---

**Hinweise:**

Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung Bebauungsplan „Illerbachen Ost II“ werden Teilbereiche der planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Illerbachen Ost II“ (rechtsverbindlich seit: 30.07.2015) geändert:

- Verkehrsanschließung an die Kreisstraße K 7577
- Innere Erschließung / Umwidmung St. Benediktweg in Privatweg
- Höhenlage Fußbodenoberkante
- Baufenster
- Neugliederung der privaten Grünflächen (hinweisliche Darstellung)

Alle anderen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Illerbachen Ost II“ (rechtsverbindlich seit: 30.07.2015) bleiben durch die gegenständliche Änderung unberührt und gelten weiterhin.

Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung bleiben die Örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Illerbachen Ost II“ unverändert.

## 2 Änderungen

### 2.1 Geltungsbereich



**Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich**  
„1. Änderung Bebauungsplan Illerbachen Ost II“

### 2.2 Festsetzungen

#### 2.2.1 Bauweise / Maß der Baulichen Nutzung



Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung der Baugrenzen entsprechend dem Lageplan bestimmt.

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

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Notwendige, der Versorgung des Plangebiets dienende Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

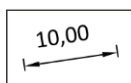


#### **Von Bebauung freizuhaltende Fläche (15 m)**

Innerhalb dieser Fläche im Bereich der Anbauverbotszone Kreisstraße sind folgende Vorhaben nicht zulässig:

- Hochbauten
- Garagen i. S. § 12 BauNVO
- Werbeanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.



**Bemaßung;** hier 10,0 m

ROK =  
max. 574,2 m  
üNHN

ROK: max. 574,20 m ü. NHN  
Die maximal zulässige Höhenlage der Rohfußbodenoberkante (ROK) baulicher Anlagen liegt bei 574,20 m ü NHN

## 2.2.2 Verkehrsflächen



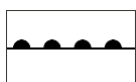
**Öffentliche Verkehrsfläche**  
Fahrbahn, inkl. Straßenbegleitflächen



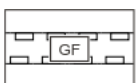
**Öffentliche Verkehrsfläche**  
Zweckbestimmung Geh- und Radweg (unbefestigt)



**Private Verkehrsfläche**  
Flächen zur Anbindung, inneren Erschließung, wasserbefestigte Ausführung



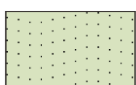
**Bereiche ohne Ein-/Ausfahrten**



**Geh und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit**

Die Anbindung des Flurweges (1463) an die K 7577 bedingt Geh- und Fahrrechte, im gekennzeichneten Bereich. Diese Überfahrtsrechte sind in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen zu erstellen und dinglich zu sichern.

## 2.2.3 Grünflächen



**Öffentliches Grün/Verkehrsrün**  
straßenbegleitende Grünfläche, Bankett etc.



Fläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung

Im gekennzeichneten Bereich ist auf einer Pflanzbreite von 10 m ein befestigter Wall (Höhe: ca. 2 m/Breite: 7,5 m) folgende durchgängigen standortgerechten Eingrünung anzulegen:

Pflanzung einer dreireihigen Baum- und Strauchhecke mit hohem Anteil dornen- und beerentragender Arten.

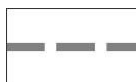
Auswahl aus folgender heimischen Baum-/Gehölz-/Strauchartenliste:

Acer platanoides (Spitzahorn)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)



Tilia cordata (Winterlinde)  
Fagus sylvatica (Rotbuche)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Betula pendula (Birke)  
Fagus sylvatica (Buche)  
  
Hippophae rhamnoides (Sanddorn)  
Vornus mas (Kornellkirsche)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Prunus spinosa (Schlehdorn)  
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)  
Rosa spec (heimische Strauchrosen)  
Sambucus nigra (Schwaezer Holunder)  
  
Beberis vulgaris (Gemeine Berberitze)  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Prunus spinosa (Schlehdorn)  
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)  
Rosa arvensis (Kriechrose)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Rosa glauca (Hechtrose)  
Roa majalis (Zimtrose)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

## 2.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Abgrenzung Geltungsbereich rechtskräftiger BP „Illerbachen Ost“

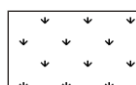


**Begrünte Betriebsflächen, geplant**



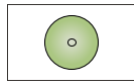
**Blühwiese extensiv, geplant**

Herstellung von extensiven blütenreichen Wiesenstreifen mit heimischem Saatgut. Auf den Flächen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers unter Beachtung der Hinweise in Ziff. 2.9 (Niederschlagswasserbeseitigung) zulässig. Einmalige Mahd. Mahd in mindestens zwei Teilflächen (Schnittzeitpunkt nicht vor 15. Juni. Mahd der zweiten Teilfläche 6 Wochen nach dem ersten Schnitt). Abfuhr des Mähgutes eine Woche nach Mahd (Versamung); Unterlassung von Düngung.



**Rasenflächen, kleines Grün, geplant**

Anlage durchgängiger Rasenfläche



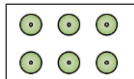
**Einzelbaum (kleinkronig, großkronig, Säulenbaum), geplant**

Pflanzung standortgerechter Bäume gemäß Lageplan



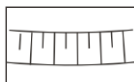
**Gehölz, Hecke geplant**

Pflanzung von Gehölzinseln bzw. linearen Gehölzhecken mit standortgerechten Arten



**Aufbau Streuobstwiese, geplant**

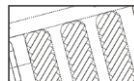
Pflanzung von heimischen Streuobstbäumen (regionale Arten) im Pflanzraster ca. 10 x 10 m; Hochstämme, H. 3xv. mDb Stü. 10/12



**Böschung bzw. Wall, geplant**



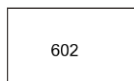
**Gebäude, geplant**



**Park-/Stellplätze, geplant**



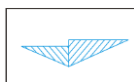
**Flurgrenze Bestand**



**Flurnummer, Bestand**

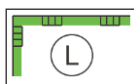


**Gebäude, Bestand**



**Sichtdreieck**

Bereich der auf einer Höhe von 80 cm von Sichthindernissen jeglicher Art freizuhalten ist



**Landschaftsschutzgebiet „Iller-Rottal“**



**Wasserschutzgebiet**

Zone III B / Zone II und IIIA

**Niederschlagswasser /  
Versickerung**

Bei Vorlage eines Baugesuches ist eine Bewertung des Niederschlagswassers der Hof- und Dachflächen im Hinblick auf eine eventuell erforderliche Behandlung des Niederschlagswassers vor Einleitung in eine Versickerungsmulde oder in ein Gewässer nach der „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LfU)

durchzuführen. Die Ableitung des Niederschlagswassers der Dachflächen in eine Versickerungsmulde oder in ein Gewässer ist in der Regel ohne Vorbehandlung möglich.

Die Versickerungsanlage ist entsprechend dem Arbeitsblatt DWA A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ (jeweils in der zum Zeitpunkt der Erlaubnis gültigen Fassung) zu bauen und zu gestalten. Die Versickerung muss über eine ca. 30 cm starke belebte Bodenzone erfolgen. Die Einstautiefe der Mulde sollte auf Grund der Verschlickungsgefahr auf 30 cm begrenzt werden.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer oder die Versickerung von Niederschlagswasser über eine Versickerungsmulde ins Grundwasser ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

**Blendwirkung  
Photovoltaik**

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

---

## **B BEGRÜNDUNG**

### **1 Anlass und Aufgabenstellung**

Die Gemeinde Berkheim hat zur Erweiterung des ortsansässigen Betriebes Max Wild den Bebauungsplan Illerbachen Ost II aufgestellt, welcher seit 30.07.2015 rechtskräftig ist. Das Ziel des damaligen Bebauungsplanes war es, die planungsrechtlichen Erweiterungen für die erforderliche Betriebserweiterung der Firma Max Wild GmbH zu schaffen. Auf der Grundlage der zum damaligen Zeitpunkt bekannten Erfordernisse wurden die Abgrenzungen/Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Im Laufe der vergangenen Jahre wurden die Planungen der Betriebsflächen weiterentwickelt. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf den eng miteinander verknüpften innerbetrieblichen Abläufen. Um diese zu gewährleisten sind bestimmte Flächenanordnungen und -zuteilungen erforderlich, welche nicht mehr in allen Teilbereichen mit den Abgrenzungen / Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übereinstimmen. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Berkheim beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan zu ändern. Unverändert ist es die Rahmenbedingungen zu schaffen, damit der Betrieb sich in die Zukunft gerichtet weiterentwickeln kann.

Der Geltungsbereich bleibt in Lage und Größe nahezu unverändert, lediglich die innere Gliederung zwischen Verkehrs- Grün- und Bauflächen bedarf einer Anpassung.

### **2 Übergeordnete Rahmenbedingungen**

Nachdem das Planungsziel und der räumliche Umgriff unverändert bleiben, ergeben sich im Zuge der gegenständlichen Änderungen keine neue Beurteilung der übergeordneten Rahmenbedingungen. Die Änderung leitet sich aus dem Flächennutzungsplan ab. Es wird auf den rechtskräftigen Bebauungsplan verwiesen.

### **3 Änderungen**

Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung Bebauungsplan „Illerbachen Ost II“ werden folgende Teilbereiche der planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Illerbachen Ost II“ (rechtsverbindlich seit: 30.17.2015) geändert:

- Verkehrsanschließung an die Kreisstraße K 7577
- Innere Erschließung / Umwidmung St. Benediktweg in Privatweg
- Höhenlage Fußbodenoberkante
- Baufenster
- Neugliederung der privaten Grünflächen (hinweisliche Darstellung)

---

Alle anderen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Illerbachen Ost II“ (rechtsverbindlich seit: 30.07.2015) bleiben durch die gegenständliche Änderung unberührt und gelten weiterhin.

Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung bleiben die Örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Illerbachen Ost II“ unverändert.

### **3.1 Verkehrsanschließung**

Im Rahmen der Hofplanung kristallisierte sich heraus, dass zur Gewährleistung reibungsloser und optimierter Betriebsabläufe eine Neugliederung der inneren und äußeren Erschließung erforderlich ist.

Maßgebliche Änderung ist die Schaffung einer zusätzlichen Anschlussmöglichkeit an die K 7577 im Osten des Geltungsbereiches. Die bisherige Einmündung des bestehenden Feldweges soll ausgebaut und hier eine Betriebszufahrt geschaffen werden. Hierzu ist die Anlage einer Linksabbiegerspur und die damit verbundene Aufweitung des Straßenraumes erforderlich. Die Aufweitung soll ausschließlich Richtung Norden erfolgen, sodass der südliche Straßenverlauf der K 7577 in seinem Bestand (Lage Straßenraum, Bankette etc.) unverändert erhalten bleibt. Der vorhandene öffentliche Feldweg soll so geführt werden, dass er über die neue erweiterte Zufahrt in die K 7577 einmündet. Die öffentliche Nutzung bleibt somit weiterhin gewährleistet bzw. wird durch den Ausbau optimiert. Im Gegenzug soll der im Westen des Plangebietes gelegene St- Benedikts-Weg (öffentlicher Feldweg mit Sondernutzungsvertrag) in diesem Zuge der privaten Betriebsfläche zugeschlagen werden. Er wurde bereits gegenwärtig nicht mehr für den öffentlichen Verkehr/ Landwirtschaft genutzt. Die Erreichbarkeit der umgebenden landwirtschaftlichen Flurstücke bleibt gewährleistet.

Die bisherige Anbindung auf Höhe Abzweig Brühlwiesen / Alpenweg bleibt erhalten. Die neue Erschließung hat keine Auswirkungen auf die Frequentierung/Verkehrsstärke auf der K 7577.

Die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche (15 m) aus dem rechtskräftigen BP gelten unverändert, sie verändern sich durch die Straßenaufweitung lediglich geringfügig in der Lage. Sie werden daher in den Änderungsbereich mit aufgenommen. Ebenso die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden im Zuge der gegenständlichen Änderung zwei Festsetzungen angepasst. Zur Erleichterung der zulässigen Fußbodenoberkante wird die Oberkante des Rohfußbodens (ROK) nicht mehr in Bezug zur Erschließungsstraße ermittelt, sondern als absoluter Wert (574,2 m ü. NHN). Die somit zulässige Höhe entspricht weitgehend dem bisherigen Höhenkonzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Konsequenzen auf das städtebauliche Erscheinungsbild bzw. auf Wasserabfluss ergeben sich durch diese formale Änderung nicht.

### **3.3 Bauweise**

Das Baufenster wurde an die bestehende Hofplanung angepasst. Es wird im Norden und Osten geringfügig verschoben. Im Süden wurde es deutlich zurückgenommen. Die Bereiche, welche für Eingrünung und oberflächige Versickerungsanlagen vorgesehen sind, wurden aus dem bisherigen

---

Baufenster herausgenommen. Somit wird ein Mindestabstand zwischen der den geplanten Baukörpern und der Kreisstraße von 30 bis 70 Metern gewährleistet. Somit kann die Einhaltung der Anbauverbotszone (15 m) sowie eine ökologisch wirksame Durchgrünung sichergestellt werden. Der Bereich für Gebäude wird gebündelt und konzentriert sich auf den zurückgesetzten nördlichen Teil des Grundstückes.

### **3.4 Grünflächen**

#### **3.4.1 Zielsetzungen Grünkonzept**

Die übergeordneten Zielsetzungen der grünorderischen Planungen sind:

- Hohe ökologische Wirksamkeit
- Einbindung der Gewerbefläche in die umgebende Landschaft
- Bündelung der Grünflächen (statt punktueller Einzelmaßnahmen)
- Standortgerechte Bepflanzung
- Schaffung von Lebensräumen innerhalb bzw. am Rande der Gewerbeflächen
- Insektenfreundliche Bepflanzung

#### **3.4.2 Planungsinhalte**

Durch die Erfordernisse der neuen Verkehrsanbindung und die Kenntnisse der konkreten Betriebsplanung ergeben sich auch Änderungen der grünorderischen Festsetzungen bzw. der hinweislich dargestellten Grünflächen.

Übergeordnetes Ziel der Überarbeitung der Grünplanung ist eine hohe ökologische Wirksamkeit der Durchgrünung und einen die harmonische Einbindung der Bebauung in die umgebende Landschaft, insbesondere Richtung Norden. Hier wird auf eine Breite von 10 Metern eine Ortsrandeingrünung mit standortgerechten Gehölzen und Bäumen verbindlich festgesetzt. Auf diese Weise wird die Anlage einer dreireihigen Hecke ermöglicht. In Ergänzung an die westliche anschließende Bestandseingrünung soll die Bepflanzung auf einem Geländewall erfolgen, womit eine bessere Wirksamkeit der Eingrünung insbesondere in Bezug auf die Zulässigen Gebäudehöhen (15 m) bewirken soll.

Die Planung zur Betriebserweiterung wurde bereits frühzeitig mit der Grünplanung abgestimmt, um die erforderlichen Frei- und Grünflächen, welche sich durch die GRZ von 0,8 ergeben so anzuordnen, dass dabei mögliche zusammenhängende und ökologisch wirksame Grünflächen entstehen. Die Eingriffe sollen auf diese Art und Weise bestmöglich innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden. Es handelt sich hierbei vollumfänglich um private Grünflächen. Nachdem sie bereits lagegenau bekannt sind und z.T. aktuell bereits hergestellt werden sollen, fließen diese in die Ermittlung des Kompensationsbedarfes mit ein und werden unter die „Hinweise“ in die gegenständliche Bebauungsplanänderung mit aufgenommen.

Im Einzelnen sind dies:

- In östliche Richtung ist eine mittel- bis langfristige Betriebserweiterung angedacht. Hier steht das Erfordernis der Eingrünung unter dem Aspekt, dass auch im Zuge von späteren Erweiterungen Betriebsabläufe funktionieren müssen. Zugleich wurde bei der Planung jedoch ein Augenmerk darauf gelegt, dass entlang der Ostseite von Nord nach Süd unterschiedliche Pflanzmaßnahmen vorgesehen werden, welche in der Summe als visuelles Eingrünung wahrnehmbar sind.
- Im Süden des Geltungsbereiches wird die Eingrünung mit den Erfordernissen der Versickerung/wasserrückhalt kombiniert. Die erforderlichen Anlagen/Sickerbecken sollen vollumfänglich als extensiver Blühstreifen bepflanzt/hergestellt werden. Somit entsteht hier auf einer Breite von 15 bis 30 m eine zusammenhängende extensive Grünfläche, welche zur ökologischen und visuellen Aufwertung mit heimischen Gehölzinseln durchsetzt ist.
- Im Südosten wird eine Streuobstwiese in den Geltungsbereich integriert, welche sich unmittelbar an die Sickerflächen anschließt und das gesamte Areal somit im ökologisch wirksamen Zusammenhang mit der Sickeranlage steht.
- Ergänzend zu den genannten Eingrünungsmaßnahmen befinden sich innerhalb des Betriebsgeländes weitere Grünflächen, welche als Rasenflächen mit Einzelbäumen angelegt sind.

Die genauen Abgrenzungen, Maßnahmen und Arten sind dem Umweltbericht bzw. dem Pflanzplan (Anlage zum Umweltbericht) zu entnehmen.



Abbildung 1: Auszug Pflanzplan



---

## 4 Naturschutzfachliche Belange

*Anmerkung: Nachfolgende verkürzte Ausführungen sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan entnommen (LARS consult, Oktober 2020). Die ausführliche Schutzgutbetrachtung, Umweltprüfung und Eingriffsregelung sind voll umfänglich im Umweltbericht abgehandelt.*

### 4.1 Maßnahmen zur Kompensation im Geltungsbereich

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 des Gesetzes des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (NatSchG) dar. Nach §1a 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.

Eine Abstimmung des Kompensationsbedarfs und der Kompensationsmaßnahmen erfolgte im Zuge der Aufstellung des bereits rechtgültigen Bebauungsplanes „Illerbachen Ost“ in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Landratsamt Biberach an der Riß.

Folgende Maßnahmen sind zur Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs des Eingriffs geplant:

- Ansaat der Versickerungsfläche im Süden des Geltungsbereiches inkl. der östlich angrenzenden Fläche (geplante Streuobstwiese, s. u.) mit einer geeigneten autochthonen Regio-Saatgutmischung mit dem Ziel der Entwicklung eines artenreichen Blühwiese
- Auflockerung / Aufwertung der Eingrünung im Süden durch Pflanzung von (eher niedrigwüchsigen) Sträuchern im Böschungsbereich der großen Versickerungsmulde
- Pflanzung einer repräsentativen Baumreihe entlang des St.-Benedikt-Weges (analog zu den auf der Westseite bereits bestehenden Bäumen, so dass sich langfristig eine Allee entwickeln kann)
- Pflanzung einer Streuobstwiese auf der größeren Grünfläche im Osten des Geltungsbereiches (in Ergänzung / Kombination zur kürzlich neu gepflanzten Streuobstwiese nördlich der ehemaligen Kiesgrube – Ausgleichsfläche für Bebauungsplan „Schulstraße“)
- Pflanzung von Einzelbäumen im nördlich daran anschließenden Bereich (mit Aufnahme des „MW“-Symbols der Max Wild GmbH)
- Pflanzung von Einzelbäumen im Bereich der Grünfläche südlich der Schwerguthalle sowie der kleineren Grünflächen südlich der WERKSTATT
- Aufschüttung eines Walls entlang der Nordgrenze des Betriebsgeländes, Entwicklung einer dreireihigen Baum- und Strauchhecke (in Fortführung der bestehenden Struktur im westlich angrenzenden Betriebsgelände), Entwicklung einer Heckenstruktur östlich der Schwerguthalle.

- Pflanzung von einigen großkronigen Einzelbäumen im Bereich der Grünfläche im Osten der Schwerguthalle, im Nordosten des Betriebsgeländes sowie im Bereich der geplanten Parkplätze im Osten.
- Verwendung sickerfähiger Beläge auf den PKW-Parkplätzen

## 4.2 Eingriffsregelung

Grundsätzlich erfolgt die Bilanzierung nach der Bewertungseinstufung bzw. Punktevergabe der „Öko-kontoverordnung“ Baden-Württemberg. Da für den Geltungsbereich bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert, wird dieser bei der Eingriffsbilanzierung als Bestand angenommen. Die detaillierte Bilanzierung ist dem Umweltbericht zum BP zu entnehmen.

### *Gesamtbedarf an Ökopunkten*

Gesamter Bedarf	Ökopunkte
Boden	- 22.642
Biotoptypen	+ 36.098
<b>Summe</b>	<b>+ 13.456</b>

Zusammengefasst ergibt sich für die gegenständliche Bebauungsplanänderung unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen ein Überschuss von **13.456 Ökopunkten**, der dem Ökokonto der Gemeinde Berkheim (bzw. der Fa. Wild GmbH, vgl. Schreiben der Gemeinde Berkheim an die UNB vom 23.01.2020) gutgeschrieben werden soll.

## 5 Sonstiges

Bedingt durch die Aufweitung des Straßenraumes für die Linksabbiegespur und Einmündungsbereich im Südosten des Geltungsbereiches werden in geringfügigem Umfang Flächen tangiert, welche sich im aktuellen LSG „Iller-Rottal“ befinden. Dieser Eingriff ist jedoch hinsichtlich des Umfangs und der Auswirkung auf das Schutzziel des Landschaftsschutzgebietes als zu vernachlässigen zu betrachten, zumal der Überschneidungsbereich größtenteils im Bereich des Sichtdreiecks liegen und den bestehenden Straßenraum bzw. die Bankette umfasst. Ferner liegt die betroffene Fläche vollumfänglich in dem Bereich, welcher gemäß des derzeit laufenden Änderungsverfahrens zum LSG großflächig aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen werden soll.

Alle übergeordneten fachlichen Vorgaben (z.B. Denkmalpflege, Artenschutz, Bodenschutz), die im rechtskräftigen BP „Illerbachen Ost II“ aufgeführt bzw. ausgearbeitet sind (z.B. Denkmalpflege, Artenschutz, Bodenschutz etc.) behalten unverändert ihre Gültigkeit.

Die Gewährleistung der Erschließung / Infrastruktur ist bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Illerbachen Ost II“ behandelt.