

Gemeinde Berkheim

## Einbeziehungssatzung "Leutkircher Straße Nord" gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



## GEGENSTAND

Einbeziehungssatzung "Leutkircher Straße Nord" gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

---

## AUFTRAGGEBER

### Gemeinde Berkheim

Coubronplatz 1  
88450 Berkheim

Telefon: 08395-94060  
Telefax: 08395-940622

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

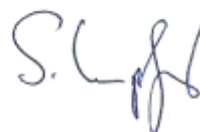
E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)  
Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Memmingen, den 29.03.2022



---

*Simone Knupfer*  
*Dipl. Geographin & Stadtplanerin*

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Satzung (BAUGB)</b>	<b>5</b>
1	Präambel	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	7
2.1	Maß der baulichen Nutzung	7
2.2	Baugrenzen/ Bauweise	7
2.3	Grünordnung	8
3	Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen	10
3.1	Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahme und Hinweise	10
3.2	Pflanzempfehlung	10
3.3	Sonstige Hinweise	11
<b>B</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauverordnung (LBO)</b>	<b>15</b>
1	Präambel	15
2	Vorschriften nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO	17
2.1	Dachgestaltung	17
2.2	Sonstige Bauvorschriften	17
<b>C</b>	<b>Begründung</b>	<b>18</b>
1	Planungsanlass und Ausgangsbedingungen	18
2	Gegenstand der Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3)	18
3	Prägung der einzubeziehenden Fläche	19
4	Prüfung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung	22
5	Ergänzende einzelne Festsetzungen sowie Festlegungen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften	23
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	23
5.1.1	Gebäudehöhen und Baugrenze	23
5.1.2	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
5.1.3	Gesamtbilanz	31

**Präambel**

---

<b>6</b>	<b>Sonstiges</b>	<b>32</b>
<b>6.1</b>	<b>Artenschutzrechtliche Belange</b>	<b>32</b>
<b>6.2</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>32</b>
<b>6.3</b>	<b>Erschließung</b>	<b>33</b>

**TABELLENVERZEICHNIS**

Tabelle 1:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	24
Tabelle 2:	Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich - Bestand	25
Tabelle 3:	Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich - Planung	27
Tabelle 4:	Bilanz der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches	28
Tabelle 5:	Bewertung Boden im Geltungsbereich - Bestand	29
Tabelle 6:	Bewertung Boden im Geltungsbereich - Planung	30
Tabelle 7:	Bilanz des Bodens innerhalb des Geltungsbereiches	30
Tabelle 8:	Gesamtbilanz Ökopunkte im Geltungsbereich	31

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1:	Übersicht Ortsteil Illerbachen mit markierter einzubeziehender Fläche	19
Abbildung 2:	Blick in Richtung Osten auf das Plangebiet	19
Abbildung 3:	Blick aus Richtung Westen auf das Plangebiet	19
Abbildung 4:	Luftbild der umgebenden Bebauung mit Markierung der einzubeziehenden Fläche	20
Abbildung 5:	Auszug aus FNP mit Markierung der einzubeziehenden Fläche	21
Abbildung 6:	Bestand innerhalb des Geltungsbereiches (Biotoptypen)	26
Abbildung 7:	Planung innerhalb des Geltungsbereiches (Biotoptypen)	28
Abbildung 8:	Bestand innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)	29
Abbildung 9:	Planung innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)	30
Abbildung 10:	N-12 Leutkircher Str Nord	33
Abbildung 11:	T-12 Leutkircher Str Nord	33

**Präambel**

---

## **A SATZUNG (BAUGB)**

### **1 Präambel**

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat die Gemeinde Berkheim die Einbeziehungssatzung „Leutkircher Straße Nord“ in öffentlicher Sitzung am 29.03.2022 als Satzung beschlossen.

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Leutkircher Straße Nord“ der Gemeinde Berkheim ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1498/3, 1499\* und 1500\* der Gemarkung Berkheim (\*=Teilfläche) und hat eine Größe von ca. 6.005 m<sup>2</sup>.

#### **Bestandteile der Satzung**

Die Einbeziehungssatzung „Leutkircher Straße Nord“ besteht aus der Satzung mit Begründung vom 29.03.2022 und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 29.03.2022.

#### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); geändert durch Art. 2 G v. 14.06-2021 (BGBl. I S.1802)
- 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) Vom 23. Juni 2015, letzte berücksichtigte Änderung: Artikel 8 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)
- 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).

**Präambel**

---

- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000. Letzte berücksichtigte Änderung: Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098).

**Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung „Leutkircher Straße Nord“, bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 33), und der Zeichnung in der Fassung vom 29.03.2022 dem Gemeinderatsbeschluss vom 29.03.2022 zu Grunde lag und diesem entspricht.

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

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

**In-Kraft-Treten**

Die Einbeziehungssatzung „Leutkircher Straße Nord“ der Gemeinde Berkheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

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

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

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB



Abgrenzung Einbeziehungssatzung „Leutkircher Straße Nord“

### 2.1 Maß der baulichen Nutzung

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich neben den nachfolgenden Festsetzungen nach § 34 BauGB.

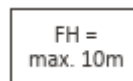


**maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)**

gem. § 19 BauNVO

hier: 0,3

Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze und Zufahrten um maximal 50% überschritten werden.



**maximal zulässige Firsthöhe (FH) in m**

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 10 m

Es ist maximal die in der Planzeichnung festgesetzte Firsthöhe zulässig.

Die maximal zulässige Firsthöhe bemisst sich von der Rohfußbodenoberkante (ROK) im Erdgeschoss (EG) bis auf die höchste Stelle des Firstes.

**ROK**

**Rohfußbodenoberkante (ROK)**

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss der Hauptgebäude darf maximal 0,30 m über dem in der Planzeichnung eingetragenen Höhenbezugspunkt betragen.



**Bezugspunkt Rohfußbodenoberkante**

### 2.2 Baugrenzen/ Bauweise



**Baugrenze**

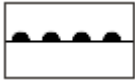
gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen gem. §5 Abs. 6 Ziffer 1 LBO (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und

Terrassenüberdachungen) ist in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m zulässig.



**Anbauverbotszone L260 (20 m)**

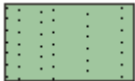


**Bereich ohne Ein- und Ausfahrten**

**Abstandsflächen**

Es gelten die Abstandsregelungen gemäß LBO in der jeweils gültigen Fassung.

## 2.3 Grünordnung



**Private Grünfläche / Ortsrandeingrünung**

Durchgängige Grünfläche mit Vegetationsdecke, Grünstreifen auf einer Mindestbreite von 4 Metern mit zertifiziertem gebietseigenem Pflanz- und Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland bzw. dem Ursprungsgebiet 17 Südlichen Alpenvorland.



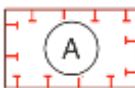
**Zu pflanzender Baum, empfohlener Standort**

Es ist ein standortgerechter Laubbaum I. oder II Ordnung gemäß Pflanzempfehlung zu pflanzen; wahlweise Laub- oder Obstbäume



**Zu pflanzender Hofbaum  
Lage variabel**

Es sind pro Baugrundstück zwei standortgerechter Laubbäume I. Ordnung zu pflanzen. Zur Auswahl stehen z.B. Kastanie, Winterlinde, Ahorn. Vorhandene Bestandsbäume können angerechnet werden.



**Abgrenzung Ausgleichsfläche**

Herstellung, Pflege und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

In der Begründung zur Einbeziehungssatzung wird der Ausgleichsbedarf gemäß § 1a BauGB ermittelt. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt nach Ökokontoverordnung Baden-Württemberg, (Stand Dezember 2010). Die Bilanzierung setzt sich wie folgt zusammen:  
 Bilanz Biotoptypenbewertung: 13.721 Ökopunkte (Überschuss)  
 Bilanz Bodenbewertung: 13.590 Ökopunkte (Bedarf)  
 Somit ist die Bilanz insgesamt unter Berücksichtigung der Ausgleichsfläche ausgeglichen.



**Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

---

Für den ökologischen Ausgleich werden Teilflächen der Flurstücke 1498/3, 1499 und 1500 der Gemarkung Illerbachen herangezogen.



**Aufbau Streuobstwiese  
Pflanzraster 10 m**

Pflanzung von standortgerechten heimischen Laub- oder Obstbäumen.

Der Standort ist der Planzeichnung zu entnehmen.  
Pflanzabstand mindestens 10 m.

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Laubbäume, Bäume I. Ordnung bzw. Obstbaumhochstämme beträgt 16/18 cm Stammumfang. Die Baumpflanzungen sind mit Vorrichtungen gegen Wühlmäuse zu versehen.

Die bestehende artenarme Fettwiese ist durch Extensivierung und Aushagerung in eine artenreiche Fettwiese zu überführen.

Folgende Maßnahmen zur Pflege des extensiven Grünlandes sind verbindlich vorzunehmen:

- Entwicklung einer 2-schürigen, artenreichen Fettwiese mittlerer Standorte;
- Der erste Schnitt hat erst ab Mitte Juni zu erfolgen, die zweite Mahd frühestens ab Mitte August. Um der Fauna Rückzugshabitate zu ermöglichen sollte die Mahd nach Möglichkeit zeitlich bzw. räumlich versetzt erfolgen (abschnittsweise bzw. streifenweise Mahd);

Der Einsatz von Pestiziden, Fungiziden und Herbiziden sowie mineralische und organische Düngemittel (außer Festmist) ist nicht erlaubt und das Mähgut ist jeweils von der Fläche zu entfernen.

**Bodenversiegelung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Parkplätze und Stellplätze sowie deren Zufahrten auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasengitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotterrasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig.

### 3 Kennzeichnung, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

#### 3.1 Kennzeichnung, Nachrichtliche Übernahme und Hinweise



**Flurstücksgrenze Bestand (Nachrichtliche Darstellung)**



**Flurstücksnummer Bestand (Nachrichtliche Darstellung)**



**Bestandsgebäude**



**Grundstücksgrenze, Planung**

#### 3.2 Pflanzempfehlung

**Pflanzempfehlung** Bei der Bepflanzung der privaten Grünflächen sollten nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden, wie z.B.

**Bäume I. Ordnung:**

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stil-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

**Bäume II. Ordnung:**

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

**Obstbaumhochstämme:**

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

**Großsträucher und Sträucher:**

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

## Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

---

Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

### Zwerghecken:

Schwarzer Geißklee	Cytisus nigiricans
Seidelbast	Daphne mezerum
Färber-Ginster	Genista tinctoria
Zwerg-Liguster	Ligustrum vulgare, Lodense
Bibernellrose	Rosa pimipinellifolia
Fingerstrauch	Potentilla fruticosa

### Ranker:

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus spec.

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

## 3.3 Sonstige Hinweise

**Landwirtschaftliche Emissionen** Die im Dorfgebiet typischen bzw. zulässigen Gerüche und Geräusche sind zu tolerieren.

Insbesondere die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen (Staub, Lärm, Gerüche) sind trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich des Viehtriebs und des landwirtschaftlichen Verkehrs gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Stallhaltung der Tiere einschließlich des Melkens, das Gülleausführen zur Ausbringzeit, die Weidehaltung der Tiere, den Viehtrieb, den landwirtschaftlichen Verkehr zur Futterernte und Düngerausbringung sowie das Betreiben eines Fahrsilos in der näheren Umgebung und die dabei entstehenden Emissionen. Weitere betriebliche Entwicklungen (Errichtung von Silos, Tierauslauf, Umnutzungen von Betriebsgebäuden) sind nicht auszuschließen und sind zu tolerieren

**Niederschlagswasserbeseitigung** Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene, mind. 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Falls die Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht zulassen ist das Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Zisternen, Mulden etc.) zurückzuhalten und nach Vorgabe und Genehmigung in den kommunalen Regenwasserkanal einzuleiten. Versickerungsmulden haben einen Mindestabstand zum mittleren Hochwasserstand (MHW) von mindestens einem Meter einzuhalten.

**Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen**

---

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur außerhalb von Bodenverunreinigungen zulässig.

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

Folgende Merkblätter sind zu beachten:

- Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge - Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“
- DWA-Themenheft T1/2013 "Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge"
- Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“

**Beleuchtung/ Insektenschutz** Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder Natriumhoch- bzw. Niederdrucklampen zu verwenden. Die Nachtbeleuchtung ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen.

**Artenschutz** Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen grundsätzlich die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot) sowie die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG (Baufeldfreimachung nur außerhalb der allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09.) einzuhalten.

**Luft-Wasser-Wärmepumpen** Luft-Wasser-Wärme-Pumpen sollen abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude errichtet bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchgeführt werden. An den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden darf der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.

**Erdwärmesonden** Der Bau und Betrieb von Erdwärmesonden (Tiefenbohrungen) im Plangebiet ist nur möglich, wenn als Wärmeträgerflüssigkeit nur Wasser verwendet wird. Sollte eine Wasserhaltung erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

**Grundwasser** Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8,9,10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Biberach zu

**Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen**

---

beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 Wassergesetz (WG) von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden.

Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden. Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

**Geologischer Untergrund**

Das Plangebiet liegt im Verbreitungsbereich von Rheingletscher-Niederterrassenschottern, die teilweise von Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

**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. weiteren Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Biberach) durchzuführen.

**Brandschutz**

Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein.

Die Zufahrtsstraßen sind gemäß der „Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken“ in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) zu errichten.

Der Löschwasserbedarf ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen.

Die Ausstattung mit Hydranten ist entsprechend der DVGW 331, Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten, Stand 11/2006 auszulegen.

**Bodenschutz**

Hinsichtlich des Bodenschutzes sind die einschlägigen fachlichen Vorgaben zu berücksichtigen ("Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung"; Bodenschutz 24, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 2012 sowie Ökokonto-Verordnung – ÖKVO vom 19. Dezember 2010). Dies gilt sowohl für Abtrag, Zwischenlagerung als auch Auftrag des vorhandenen Bodens. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben und auf geeigneten Flächen

**Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen**

---

eingebraucht werden. Der Erdaushub sollte bis zum sachgerechten Einbau in Mieten zwischengelagert werden.

Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Bei allen Bodenarbeiten mit Oberboden (Humus) und kulturfähigem Unterboden sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ und der DIN 18915 „Bodenarbeiten“ sowie der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ einzuhalten.

**Archäologische Funde, Bodendenkmäler**

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) 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.

**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.

## **B Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauverordnung (LBO)**

### **1 Präambel**

Nach §74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit §4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Berkheim am 29.03.2022 die zur Einbeziehungssatzung „Leutkircher Straße Nord“ gehörenden Örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Einbeziehungssatzung „Leutkircher Straße Nord“ des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom 29.03.2022. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **Bestandteile der Satzung**

Bestandteil der Satzung sind der zeichnerische und der textliche Teil vom 29.03.2022. Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom 29.03.2022.

#### **Rechtsgrundlagen**

- 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)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000. §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).
- 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).

#### **Ordnungswidrigkeiten**

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

---

### Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die Örtlichen Bauvorschriften zur Einbeziehungssatzung „Leutkircher Straße Nord“, bestehend aus zeichnerischem und textlichen in der Fassung vom 29.03.2022 dem Gemeinderatsbeschluss vom 29.03.2022 zu Grunde lag und diesem entspricht.

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

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

### In-Kraft-Treten

Die Örtlichen Bauvorschriften zur Einbeziehungssatzung „Leutkircher Straße Nord“ der Gemeinde Berkheim treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gemäß §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

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

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



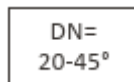
## 2 Vorschriften nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO

### 2.1 Dachgestaltung



**zulässige Dachformen**  
gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO  
hier: Satteldach (SD)

Die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen gelten für Hauptgebäude. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch begrünte Flachdächer oder Pultdächer zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen zulässig.



**Dachneigung;**  
gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO  
**Hier: 20 - 45°**

Mindest- und Maximalneigung des Daches

### 2.2 Sonstige Bauvorschriften

**Erforderliche Stellplätze** gem. § 74 Abs. 2 Nr.2 LBO  
Es sind mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit zu errichten.

**Gartenanlagen / Schottergärten** gem. § 21 a NatSchG BaWü nach § 9 Abs.1 Nr.1 LBO  
Gartenflächen sind mit Vegetationsdecke anzulegen. Zusammenhängende Schottergärten (> 2 m<sup>2</sup>) sind unzulässig.  
Die Anlage von ortsfremden Ziergehölzhecken (z. B. Thuja) ist unerwünscht.

**Einfriedungen** Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum (Bürgerweg) sind nur als senkrechte Holzlattenzäune oder Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00m zulässig. Sockelmauern sind unzulässig.  
Sichtschutzmatten, Gabionenzäune oder Mauern jeglicher Art als Einfriedung sind unzulässig.  
An Kreuzungsbereichen dürfen dauerhafte Sichthindernisse – einschl. Sträucher, Hecken und Einfriedungen – eine Höhe von 0,90m über Fahrbahn nicht überschreiten.

## **C BEGRÜNDUNG**

### **1 Planungsanlass und Ausgangsbedingungen**

Der Gemeinderat von Berkheim hat in seiner Sitzung am 30.06.2021 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Illerbachen beschlossen. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1498/3, 1499\* und 1500\* der Gemarkung Berkheim (\*=Teilfläche).

Ziel ist die Einbeziehung von bisherigen Außenbereichsflächen in den bebaubaren Innenbereich, um somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ortsbildverträglichen Wohngebäuden zur lokalen Bedarfsdeckung zu schaffen. Auf der aktuell als Grünland genutzten Fläche sollen bis zu drei Wohnbaugrundstücke geschaffen werden.

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Eine Umweltverträglichkeits-Prüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Auch liegen keine amtlich kartierten Biotop- und keine gesetzlich geschützten Biotop- gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), bzw. § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg vor.

Das Projektgebiet liegt in der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „Gesamt Illertal“ (Nr. 426.145). Nach der Schutzgebietsverordnung (§3 Schutz der weiteren Schutzzone) sind neue Wohnbaugebiete innerhalb der Schutzzone IIIB nicht verboten.

Der Geltungsbereich liegt weder innerhalb eines Überschwemmungsgebietes noch sind nach derzeitigem Kenntnisstand Altlasten oder Bodendenkmale betroffen.

### **2 Gegenstand der Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3)**

Mit einer Einbeziehungssatzung können einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden, wenn sie durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche bereits entsprechend geprägt sind.

Die einzubeziehende Fläche, die Flurstücke 1498/3, 1499\* und 1500\* der Gemarkung Berkheim (\*=Teilfläche), mit einer Größe von ca. 6.005 m<sup>2</sup>, ist derzeit nicht bebaut. Die Fläche liegt weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans noch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Fläche stellt zudem einen untergeordneten Flächenumfang im Vergleich zu den umgrenzenden bebauten Flächen dar, was Abbildung 1 verdeutlicht.

**Prägung der einzubeziehenden Fläche**

Für die nähere Umgebung bestehen teilweise Bebauungspläne. Dies sind die Bebauungspläne „Illerbachen Ost“ und „Illerbachen Ost II“, welche die gewerbliche Entwicklung östlich des (süd-)östlich des gegenständlichen Geltungsbereiches regeln. Für das unmittelbar südlich angrenzende Wohnbau- gebiet besteht kein Bebauungsplan. Die baurechtliche Zulässigkeit bemisst sich nach § 34 BauGB.



Abbildung 1: Übersicht Ortsteil Illerbachen mit markierter einzubeziehender Fläche



Abbildung 2: Blick in Richtung Osten auf das Plangebiet



Abbildung 3: Blick aus Richtung Westen auf das Plangebiet

### 3 Prägung der einzubeziehenden Fläche

Die wesentliche Voraussetzung für den Erlass einer Einbeziehungssatzung ist, dass die einzubeziehende Fläche eine entsprechende Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs aufweist. Diese Prägung muss in einer Art vorhanden sein, dass nach erfolgter Einbeziehung der

**Prägung der einzubeziehenden Fläche**

gegenständlichen Außenbereichsfläche eine Nutzung nach § 34 genehmigungsfähig ist. Dafür reicht es nicht aus, dass die einzubeziehende Fläche an den Innenbereich angrenzt, vielmehr muss es möglich sein, aufgrund der baulichen Nutzung der umgebenden Flächen Rückschlüsse zu ziehen auf die Beurteilbarkeit der einzubeziehenden Fläche hinsichtlich § 34 Abs. 1 und 2.

§ 34 Abs. 1 nennt hierzu explizit die Merkmale Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.

**Art der baulichen Nutzung**

Die einzubeziehende Fläche grenzt im Süden und Osten an bebaute Bereiche an, die sowohl gewerblich als auch durch Wohnen genutzt sind. Im Norden befindet sich eine als Pferdekoppel genutzte Fläche, die zur nordöstlich gelegenen Hofstelle gehört. Diese umgrenzenden Flächen weisen sichtbar einen baulichen Zusammenhang auf, sämtliche Flächen sind mit einer Nutzung belegt. Im Westen verläuft die L260 (Leutkircher Straße). Nach Nordwesten hin wird die einzubeziehende Fläche vom nicht zu bebauenden Außenbereich begrenzt.



Abbildung 4: Luftbild der umgebenden Bebauung mit Markierung der einzubeziehenden Fläche

## Prägung der einzubeziehenden Fläche

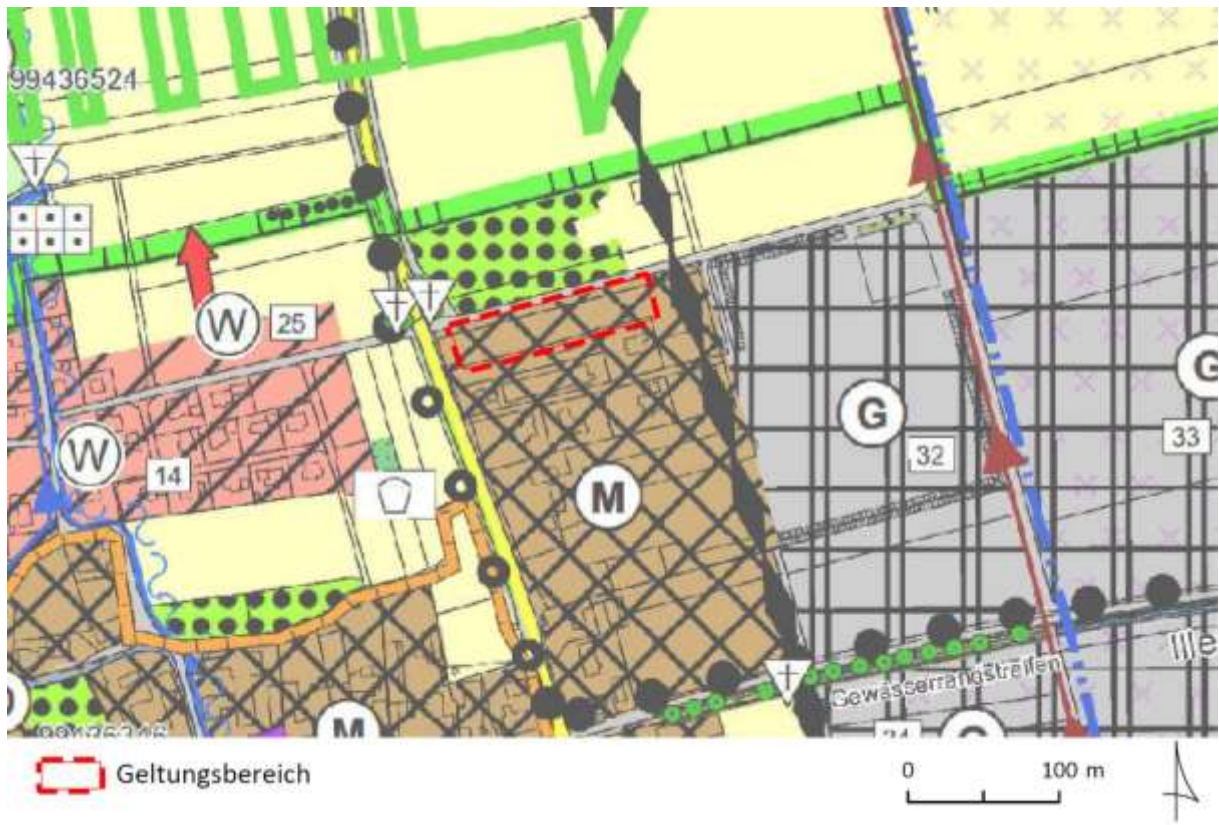


Abbildung 5: Auszug aus FNP mit Markierung der einzubeziehenden Fläche

Die unmittelbare bebaute Umgebung der einzubeziehenden Fläche ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geprägt durch die Kombination aus gewerblicher Nutzung in Kombination mit Wohnbauflächen, was den Festlegungen im Flächennutzungsplan (Mischgebiet) entspricht.

Bei den umliegenden Wohnhäusern handelt es sich vorwiegend um eine Einfamilienhausbebauung mit Gartenflächen, Garagen und Nebengebäuden.

### Maß der baulichen Nutzung

Für die unmittelbar angrenzende bebaute Umgebung bestehen weder qualifizierte, einfache noch vorhabenbezogene Bebauungspläne. Im Flächennutzungsplan sind die benachbarten Flächen jeweils als Mischgebiet dargestellt. Die BauNVO legt für Baugebiete allgemeine Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung fest. Für Mischgebiete liegt die maximale GRZ bei 0,6.

Das tatsächlich realisierte Maß der baulichen Nutzung ist in der näheren Umgebung durch die Kombination von Gewerbebetrieben, ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen und Einfamilienhäusern sehr unterschiedlich, aber insgesamt eher hoch.

Im Geltungsbereich erfolgt die Festsetzung einer GRZ von 0,3, da hier die umgebende Bebauung relativ dicht ist, was insbesondere den großen Betriebs- (Gewerbehallen) und Wohngebäuden in der Umgebung geschuldet ist.

Zugleich sind die Baugrenzen so gezogen, dass zwar eine gewisse Flexibilität, was die Situierung der Gebäude betrifft, gegeben ist. Jedoch wird Wert daraufgelegt, dass die hinzukommende Bebauung in

**Prüfung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung**

---

der Flucht der Bestandsgebäude (Abstand zur L260) liegt und zu den gewerblichen Nutzungen im Süden einen größtmöglichen Abstand aufweisen. Die Baugrenzen sollen sowohl für Einzelhausbebauung als auch für verdichtetes Wohnen Raum geben.

## **4 Prüfung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung**

### **Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1)**

Die von der Gemeinde angestrebte städtebauliche Entwicklung, die mit den Zielen der Raumordnung abzustimmen ist, zeigt sich im Flächennutzungsplan. Zwar ist es für die Einbeziehungssatzung nicht erforderlich, dass die einzubeziehende Fläche im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt ist, dennoch soll die Darstellung des Flächennutzungsplans dem Grundsatz der Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der VVG Illertal weist an der gegenständlichen Stelle ein Mischgebiet aus.

Die einzubeziehende Fläche, auf der Wohnhäuser gebaut werden sollen, wird maßgeblich geprägt durch eine Nutzung als Mischgebiet.

Die überplante Fläche wird gegenständlich intensiv als Grünland genutzt. Aufgrund der Lage, des Zuschnittes und der Flächengröße stellt die wirtschaftliche Nutzbarkeit der einzubeziehenden Fläche für landwirtschaftliche Zwecke eine eher untergeordnete Rolle dar.

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung südlich der einzubeziehenden Fläche besteht bereits eine verkehrliche Erschließung und Anbindung an die Leutkircher Straße, die ohne Erweiterungsnotwendigkeit aufgrund der Aufnahmen der neuen Nutzung mit genutzt werden kann.

### **Ausschluss der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2)**

Anhaltspunkte für die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegen nicht vor. Durch die Einbeziehungssatzung bzw. durch die Prägung der einzubeziehenden Fläche durch die umliegende Bebauung entsteht nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht.

### **Ausschluss von Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sowie von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (§34 Abs. 5 Satz 1 Nr.3)**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natura 2000-Gebieten (FFH-, SPA-Gebieten). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen somit nicht vor. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG bestehen, da unmittelbar an das Plangebiet lediglich

Dorfgebiete/Siedlungsflächen und Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung angrenzen und die gegenständlichen Planungen nicht raumbedeutsam sind.

## **5 Ergänzende einzelne Festsetzungen sowie Festlegungen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften**

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 können im Rahmen der Einbeziehungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. Die Steuerungsdichte einer Einbeziehungssatzung ist dabei deutlich geringer als die Steuerungsdichte eines Bebauungsplans. Dennoch ist insbesondere aufgrund der Lage der einzubeziehenden Fläche am Ortsrand der Gemeinde die Gewährleistung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes der späteren Nutzung der Fläche von großer Bedeutung. Ergänzend wird eine Regelung zur Einfriedung (örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO) getroffen, um hier eine städtebaulich verträgliche Gestaltung der Ortsrandsituation zu schaffen.

### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

#### **5.1.1 Gebäudehöhen und Baugrenze**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch das Baufenster und die GRZ begrenzt. Somit entspricht der zulässige Grad der Versiegelung der typischen Dorfgebietsbebauung.

Aufgrund des im Norden angrenzenden Bürgerweges und um die Ortsrandeingrünung zu gewährleisten, wird keine Grenzbebauung zugelassen, sondern ein Mindestabstand von 4 m zur Flurstücksgrenze festgesetzt. Dadurch sollen keine Einschränkungen für die angrenzende Verkehrsfläche entstehen, ferner soll ermöglicht werden, dass eine durchgängige Begrünung (Einzelbäume, Sträucher, Stauden etc.) umgesetzt wird.

Im Westen besteht zur L260 (Leutkircher Straße) eine Anbauverbotszone von 20 m zum Fahrbahnrand. Die Baugrenze wurde entsprechend nach Osten zurückgenommen und eine Bepflanzung ist nur mit Einzelbäumen vorgesehen, um die Verkehrssicherheit nicht zu beeinträchtigen.

#### **5.1.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

##### **5.1.2.1 Festsetzungen**

Zur Gewährleistung der Ortsrandeingrünung bzw. zum Ausgleich des Eingriffes und der Sicherstellung der ökologischen Wertigkeit, wird ein 4 m breiter Grünstreifen nach Norden und Osten sowie der Aufbau einer Streuobstwiese festgesetzt. Außerdem wird die Pflanzung von jeweils zwei (Hof-)bäumen je geplantem Baugrundstück im Süden (Garten und Zufahrtbereich), sowie zwei Einzelbäumen im Westen festgesetzt. Damit wird zugleich geregelt, dass die Versiegelung nur auf das unbedingt notwendigste Minimum reduziert wird.

**Ergänzende einzelne Festsetzungen sowie Festlegungen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften**

Die Festsetzung zur Niederschlagsentwässerung, die eine flächenhaften Versickerung über die bewachsene Oberbodenschicht innerhalb des Grundstückes vorsieht, entspricht einem zeitgemäßen, naturnahen Umgang mit Niederschlagswasser. Eine Entwässerung über konventionelle Trenn- und Mischsysteme würde dagegen dazu führen, dass das Niederschlagswasser nicht zur Neubildung von Grundwasser beitragen könnte. Zudem erreichen bestehende Kanalnetze immer häufiger ihre Kapazitätsgrenze, wobei ein Neubau bzw. Ausbau mit hohen Kosten verbunden ist. Im Gegensatz dazu sind Versickerungssysteme deutlich kostengünstiger und können zudem zu einer Aufwertung der Außenanlagengestaltung beitragen.

Zur Verbesserung der Versickerungsrate sieht die Einbeziehungssatzung zudem die Ausführung der Aufstellflächen / Zufahrt mit wasserdurchlässigen Belägen vor.

**5.1.2.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Im Rahmen der gegenständlichen Einbeziehungssatzung werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gewährleistet:

*Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen*

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
<b>Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt</b>	Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung ökologisch bedeutsamer Lebensräume innerhalb der Ausgleichsfläche</li> </ul>
<b>Boden</b>	Abtrag und Bodenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung der Flächenversiegelung, Begrenzung der Versiegelung auf privaten Flächen mit einer zulässigen GRZ von maximal 0,3</li> <li>• Verringerung der Flächenversiegelung durch Ausführung von Zu- und Abfahrten sowie Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen etc.)</li> </ul>
<b>Wasser</b>	Überdeckung, Schadstoffeinträge	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung der Versickerungsrate und Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser durch Ausführung der Stellplätze sowie der Zufahrt in wasserdurchlässiger Bauweise</li> <li>• Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Versickerung des gesammelten Niederschlagswasser vorrangig über belebte Bodenzonen auf geeigneten Flächen (nachrangig über Rigolen oder Sickerrohre)</li> </ul>
<b>Klima und Luft</b>	Überbauung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verringerung der Beeinträchtigungen auf das Lokalklima durch eine Reduzierung der Versiegelung durch</li> </ul>



**Ergänzende einzelne Festsetzungen sowie Festlegungen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften**

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
		Ausführung der Stellplätze und Zufahrt in wasserdurchlässiger Ausführung
<b>Landschaftsbild / Erholung</b>	Fernwirkung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen</li> </ul>

**5.1.2.3 Eingriffsregelung**

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

Grundsätzlich erfolgt die Bilanzierung nach der Bewertungseinstufung bzw. Punktevergabe der „Öko-kontoverordnung Baden-Württemberg“ (Bewertungsschema der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführten Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen - ÖKVO). Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen des Bauleitplanes entsprechend der geltenden rechtlichen Voraussetzungen abgearbeitet (u. a. Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, ÖKVO).

**5.1.2.4 Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet**

In den nachfolgenden Tabellen wird die Bilanzierung der Bestandssituation sowie der Planung für die Biotoptypen innerhalb des Projektgebietes dargestellt.

*Tabelle 2: Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich - Bestand*

<b>Bewertung – Biotoptypen</b>					
<b>Bestand</b>					
Nr. Bio-toptyp	Biotoptyp	Fläche/ Umfang	Einheit	Wertpunkte pro Einheit	Ökopunkte
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte, artenarme Ausprägung (etwa 4-mahlige Mahd)	3.434	m <sup>2</sup>	9	30.906
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte, artenarme Ausprägung (etwa 4-mahlige Mahd) (Ausgleichsfläche)	2.455	m <sup>2</sup>	9	22.095
44.22	Hecke aus nicht heimischen Straucharten (überwiegend Ziergehölze, z.B. Spiraea trilobata L., Cornus alba L.,	116	m <sup>2</sup>	6	696

**Ergänzende einzelne Festsetzungen sowie Festlegungen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften**

Bewertung – Biotoptypen				
	Philadelphus coronarius L., Weigela florida (Bunge) A. DC., Thuja L., Amelanchier, Corylus avellana, Cornus L.)			
<b>SUMME Bestand</b>	<b>6.005</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		<b>53.697</b>



Abbildung 6: Bestand innerhalb des Geltungsbereiches (Biotoptypen)

**Ergänzende einzelne Festsetzungen sowie Festlegungen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften**
*Tabelle 3: Bewertung Biootypen im Geltungsbereich - Planung*

<b>Bewertung - Biootypen</b>					
<b>Planung</b>					
Nr. Bio- toptyp	Biootyp	Fläche/ Umfang	Einheit/ Anzahl	Wertpunkte pro Einheit	Ökopunkte
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte, 4 m breite private Grünfläche zur Eingrünung nach Norden und Osten mit Baumpflanzungen und seltenerer Mahd	618	m <sup>2</sup>	13	8.034
44.22	Hecke aus nicht heimischen Straucharten (überwiegend Ziergehölze, z.B. Spiraea trilobata L., Cornus alba L., Philadelphus coronarius L., Weigela florida (Bunge) A. DC., Thuja L., Amelanchier, Corylus avellana, Cornus L.)	101	m <sup>2</sup>	6	606
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (Planung)	2.831*0,3= 849	m <sup>2</sup>	1	849
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter (Planung) (849 /2)	424,5	m <sup>2</sup>	2	849
60.60	Garten (Planung) (=2.831-849-424,5)	1.557,5	m <sup>2</sup>	6	9.345
45.10- 45.30a	Einzelbäume auf geringwertigen Biootypen (60.60)	Stamm- durchmes- ser nach 25 Jahren: 50 cm)	9	8	3.600
45.10- 45.30b	Einzelbäume auf mittelwertigen Biootypen (33.41)	Stamm- durchmes- ser nach 25 Jahren: 50 cm)	8	6	2.400
45.40b	Streuobst auf mittelwertigen Bio- toptypen (33.41)	2.455	m <sup>2</sup>	17	41.735
<b>SUMME Planung</b>		<b>6.005</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		<b>67.418</b>

Ergänzende einzelne Festsetzungen sowie Festlegungen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften

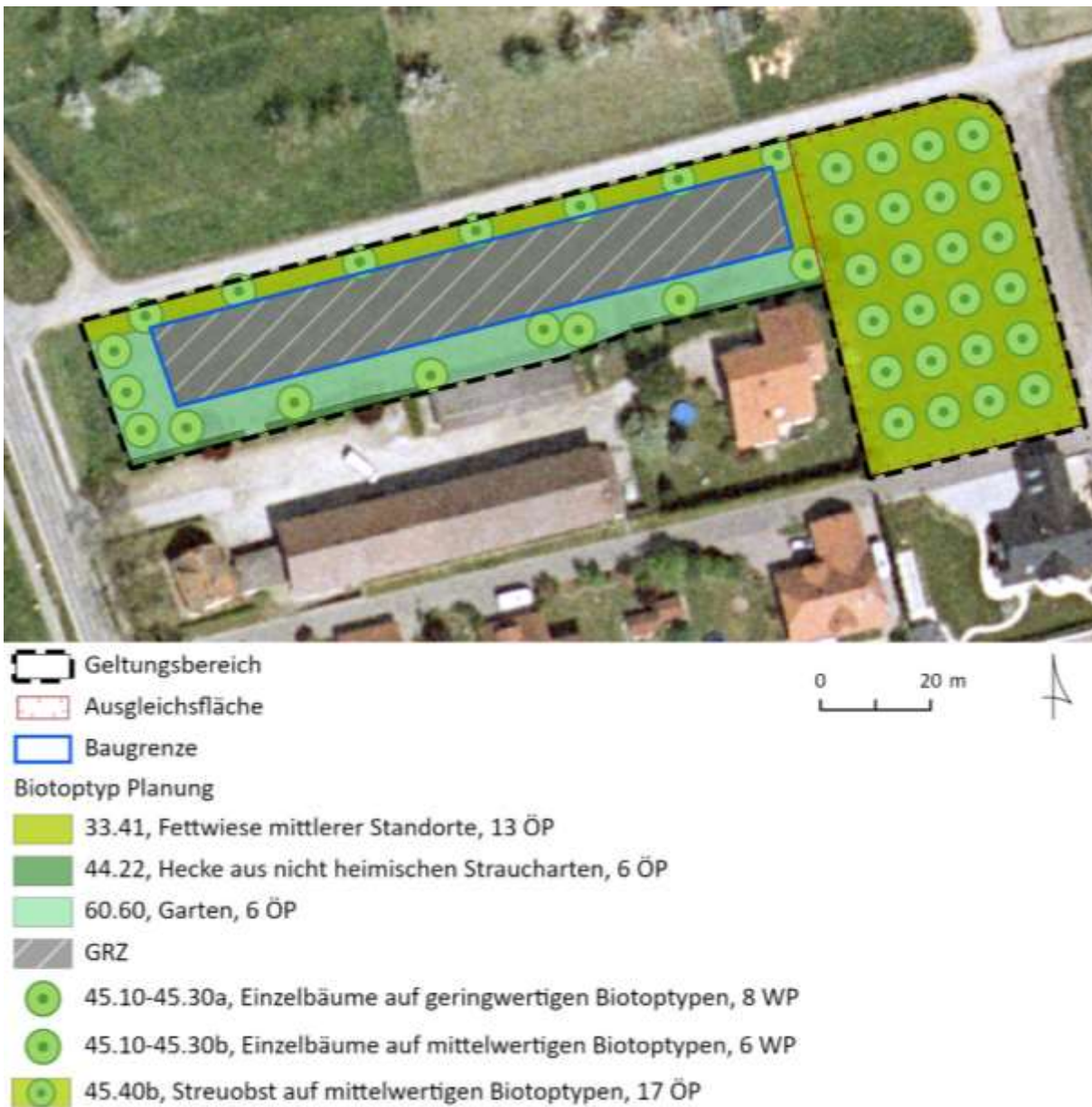


Abbildung 7: Planung innerhalb des Geltungsbereiches (Biotoypen)

Tabelle 4: Bilanz der Biotoypen innerhalb des Geltungsbereiches

BILANZ (Biotoypenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches)			
	Bestand (Geltungsbereich):	53.697	Ökopunkte
-	Planung (Geltungsbereich):	67.418	Ökopunkte
	<b>DIFFERENZ</b>	<b>+ 13.721</b>	<b>Ökopunkte</b>

Aufgrund der Überbauung der artenarmen Fettwiese und der Anlage der Ausgleichsfläche ergibt sich mit Umsetzung der Planung ein Überschuss von **13.721 Ökopunkten**.

**Ergänzende einzelne Festsetzungen sowie Festlegungen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften**

**5.1.2.5 Bewertung des Bodens im Untersuchungsgebiet**

In den nachfolgenden Tabellen wird die Bilanzierung der Bestandssituation sowie der Planung für den Boden innerhalb des Projektgebietes dargestellt.

Tabelle 5: Bewertung Boden im Geltungsbereich - Bestand

Bewertung - Boden						
Bestand						
	Fläche	Einheit	Bewertungs-Klasse Boden-funktion	Wertstufe Gesamtbe-wertung	Ökopunkte pro m <sup>2</sup>	Ökopunkte
unversiegelt	6.005	m <sup>2</sup>	3-3-3	3	12	72.060
<b>SUMME Bestand</b>	<b>6.005</b>	<b>m<sup>2</sup></b>				<b>72.060</b>



Abbildung 8: Bestand innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)

**Ergänzende einzelne Festsetzungen sowie Festlegungen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften**

Tabelle 6: Bewertung Boden im Geltungsbereich - Planung

Bewertung - Boden						
Planung						
	Fläche	Einheit	Bewertungs-Klasse Boden-funktion	Wertstufe Gesamtbe-wertung	Ökopunkte pro m <sup>2</sup>	Ökopunkte
unversiegelt	719	m <sup>2</sup>	3-3-3	3	12	8.628
versiegelt	849	m <sup>2</sup>	0	0	0	0
teilversiegelt	424,5	m <sup>2</sup>	1-1-1	1	4	1.698
Garten	1.557	m <sup>2</sup>	3-3-3	3	12	18.684
unversiegelt (Ausgleichsfläche)	2.455	m <sup>2</sup>	3-3-3	3	12	29.460
<b>SUMME Planung</b>	<b>6.005</b>	<b>m<sup>2</sup></b>				<b>58.470</b>



Abbildung 9: Planung innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)

Tabelle 7: Bilanz des Bodens innerhalb des Geltungsbereiches

BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches)			
Bestand (Geltungsbereich):		72.060	Ökopunkte
- Planung (Geltungsbereich):		58.470	Ökopunkte
<b>DIFFERENZ</b>		<b>-13.590</b>	<b>Ökopunkte</b>

## Ergänzende einzelne Festsetzungen sowie Festlegungen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften

Aufgrund der Überbauung des Intensivgrünlandes und der Anlage der Ausgleichsfläche ergibt sich bei der Bodenbilanz mit Umsetzung der Planung ein Defizit von **13.590 Ökopunkten**.

### 5.1.3 Gesamtbilanz

In der Gesamtbilanz werden die Ökopunkte der Biotoptypenbewertung und der Bodenbewertung zusammengeführt. Diese Zusammenführung der beiden Teilsysteme ergibt, dass bei Umsetzung der Ausgleichsfläche kein weiterer Ausgleichsbedarf mehr besteht.

Tabelle 8: Gesamtbilanz Ökopunkte im Geltungsbereich

Gesamtbilanz		
BILANZ (Biotoptypenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs - Überschuss)	+ 13.721	Ökopunkte
BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs - Bedarf)	13.590	Ökopunkte
GESAMTSUMME (Überschuss)	<b>131</b>	<b>Ökopunkte</b>

#### 5.1.3.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

Die Ausgleichsfläche liegt auf dem Flurstück 1498/3 und dem östlichen Teil der Flurstücke 1499 und 1500 der Gemarkung Illerbachen. Diese Grundstücke sind im Besitz des Vorhabensträgers und werden derzeit intensiv als Grünland bewirtschaftet. Das Grünland soll zu einer extensiven Streuobstwiese entwickelt werden. Neben ihrer ökologischen Bedeutung und Lebensraumfunktion stellt die rechtliche Fixierung als Ausgleichsfläche sicher, dass hier keine baulichen Entwicklungen mehr stattfinden, sondern eine naturnahe Freifläche zwischen den geplanten Einfamilienhäusern und der angrenzenden gewerblichen Nutzung und dem Ortsrandbereich entwickelt und langfristig erhalten wird.

##### Lage:

Die externe Ausgleichsfläche befindet sich im Nordosten des Ortsteils Illerbachen und grenzt direkt an die geplante Baufläche an. Im Umfeld liegen gewerblich genutzte Flächen, ackerbaulich genutzte Flächen sowie eine landwirtschaftliche Hofstelle. Im nahen Umkreis um die Ausgleichsfläche sind nur wenige standortgerechte, heimische Baum- und Gehölzstrukturen vorhanden.

##### Ziel:

Durch die Streuobstwiese soll die Artenvielfalt vergrößert und das Landschaftsbild aufgewertet werden. Die artenarme Fettwiese soll zu einer artenreichen, extensiv genutzten Wiese entwickelt werden.

##### Maßnahmen:

- Es wird eine Streuobstwiese mit einheimischen alten Sorten im Raster 10 x 10 m angelegt. Dazu eignen sich besonders folgende Sorten: Apfelsorten: Jakob Fischer, Brettacher, Roter Eiserapfel, Weißer Klarapfel, Roter Boskoop, Bohnapfel oder auch Walnuss, Wilde Eierbirne, Birne Alexander Lukas, schwäbische Steinweichel etc.

## Sonstiges

---

- Erste Mahd ab Anfang bis Mitte Juni, zweite Mahd frühestens ab Mitte August, völlige Bewirtschaftungsruhe im Zeitraum zwischen 20. März und 10. Juni, nach Möglichkeit zeitlich bzw. räumlich versetzte Mahd (abschnittsweise bzw. streifenweise Mahd), um der Fauna Rückzugshabitate zu ermöglichen. Bei Bedarf kann ein dritter Schnitt Ende September durchgeführt werden. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig.
- Der Einsatz von Pestiziden, Fungiziden und Herbiziden sowie mineralische und organische Düngemittel ist nicht erlaubt. Eine Düngung mit Festmist einmal pro Jahr soll (nach Rücksprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde) erst nach 10 Jahren stattfinden und das Mähgut ist zur Aushagerung der Fläche grundsätzlich von der Fläche zu entfernen (Mulchen ist unzulässig).

Pflege: Die Obstbäume sollen in den ersten Jahren einen Pflege- und Erziehungsschnitt erhalten und zum Schutz vor Verbiss eingezäunt werden. Das extensive Grünland muss ein- bis zweimal jährlich gemäht werden (frühestens ab Mitte Juni). Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenbehandlungsmitteln ist untersagt.

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden ergeben sich durch die geplanten Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche keine Veränderungen, so dass eine Bilanzierung des Teilsystems Boden hier zu keinem Ergebnis kommt.

## 6 Sonstiges

### 6.1 Artenschutzrechtliche Belange

Durch die geplanten Eingriffe werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst. Aufgrund der Lage zwischen mehreren Straßen und angrenzenden Gewerbebetrieben ist die Fläche stark beunruhigt. Das intensiv genutzte Grünland stellt zudem keinen geeigneten Lebensraum für planungsrelevante Arten (= europäische Vogelarten gemäß Vogelschutzrichtlinie und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) dar. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche führen insgesamt zu einer deutlichen ökologischen Aufwertung des Bereichs.

### 6.2 Immissionsschutz

Das Areal ist hinsichtlich Gebietstypus dem Mischgebiet Dorf zuzuordnen. In der näheren Umgebung befinden sich im Bestand mehrere verträgliche/genehmigte dorftypische Nutzungen (Wohnen/Handwerk/Gewerbe). Zwischen dem Betriebsgelände der Firma WILD (rechtskräftiger Bebauungsplan) im Süden bzw. Osten und dem geplanten Vorhaben befinden sich im Bestand bereits mehrere Wohngebäude. Im Osten befindet sich eine gewerbliche Lagerhalle. Im Zuge des parallel durchgeführten Bauleitplanverfahren (Bürgerweg Nord) wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche den Gewerbelärm unter dem Gesichtspunkt der zulässigen Orientierungswerte in den angrenzenden Gebietstypen (MD/WA) überprüft hat. Demzufolge sind die zulässigen Orientierungswerte sowohl tags als auch nachts eingehalten. In östliche Richtung an den Geltungsbereich wurde zur Wahrung des gegenseitigen (Bestands-)Schutzes auf einer Breite von > 30 m eine Streuobstwiese (Ausgleichsfläche) festgesetzt.



Sonstiges

Im Osten des Geltungsbereiches befindet sich eine landwirtschaftliche Tierhaltung im Außenbereich (Nebenerwerb). Zur Vermeidung etwaiger Immissionskonflikte wird mit der zulässigen Wohnnutzung auf Höhe des Stallgebäudes abgerückt, stattdessen sind in unmittelbarer Benachbarung zur Stallung lediglich Garagen/Nebengebäude zulässig.

Im Westen verläuft im Bestand die Landesstraße (Leutkircher Straße) mit einem DTV Aufkommen von < 2.000 KFZ/24 h. Die in der Umgebung vorhandenen Immissionen sind somit in Summe als ortstypisch zu werten und stellen keinen Konflikt dar.

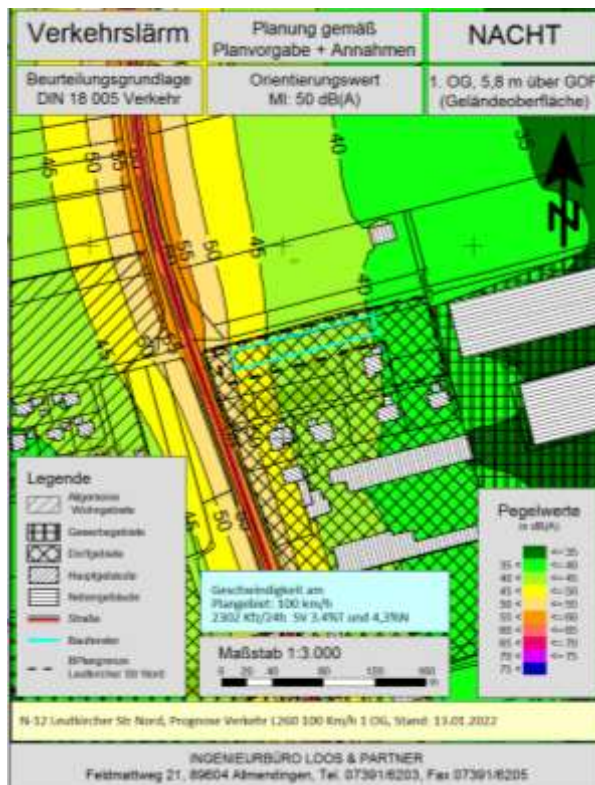


Abbildung 10: N-12 Leutkircher Str Nord

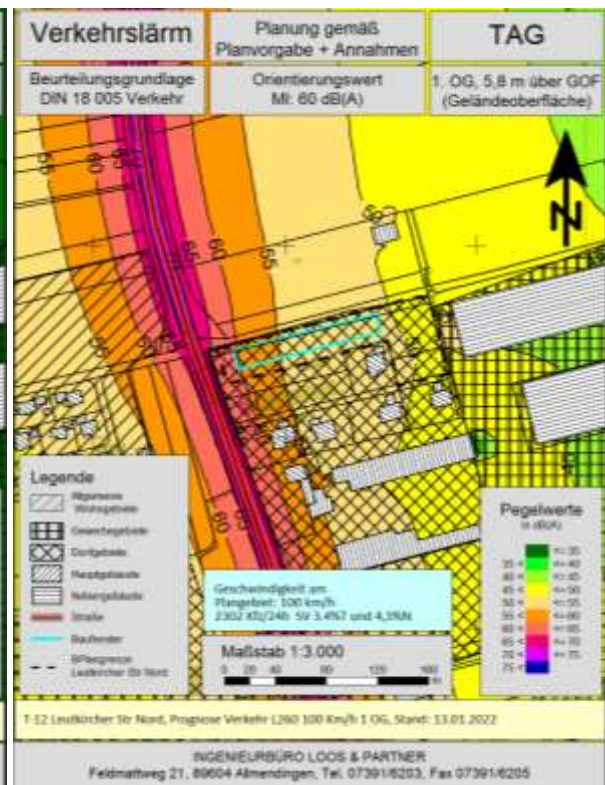


Abbildung 11: T-12 Leutkircher Str Nord

### 6.3 Erschließung

Die Zufahrt erfolgt privat über das südlich angrenzende Privatgrundstück des Eigentümers und ist für jedes Bauvorhaben entsprechend privatrechtlich zu sichern. Diese private Hofffläche (Lederwaren Göppel) weist eine Zufahrt an die Landesstraße auf. Über diese Bestandszufahrt soll die Erschließung der Wohnbauflächen erfolgen. Eine zusätzliche Zufahrt ist nicht erforderlich. Das Erfordernis der privatrechtlichen Sicherung wurde bereits im Vorfeld mit dem Eigentümer abgestimmt. Eine Erschließung über den nördlich angrenzenden öffentlichen Flurweg (Bürgerweg) ist nicht erwünscht und zulässig.

Die Anschlussmöglichkeiten an die sonstige Versorgungsinfrastruktur sind gegeben und vom Eigentümer in Abstimmung mit der Gemeinde herzustellen.