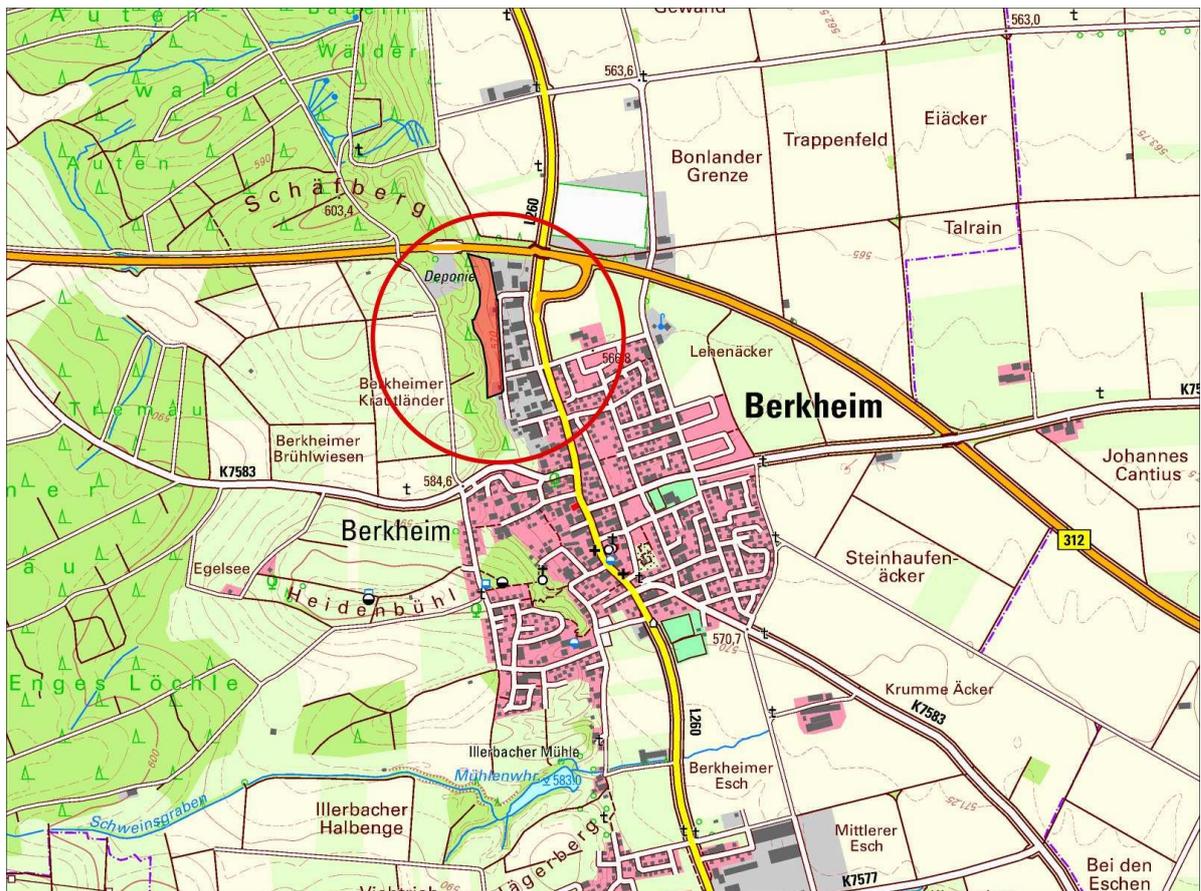


Gemeinde Berkheim

Bebauungsplan mit Grünordnung "Halde III"



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

LARS
consult

GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Halde III"

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Berkheim

Coubronplatz 1
84450 Berkheim

Telefon: 08395 94060

Telefax: 08395 9400622

E-Mail: puza@gemeinde-berkheim.de

Web: www.gemeinde-berkheim.de

Vertreten durch: Bürgermeister
Walther Puza



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin
Eduard Obermeier - M.Sc. Angewandte Humangeographie
Aliena Döll - B.Sc. Naturraum- und Regionalmanagement

Memmingen, den 06.06.2023

Simone Knupfer
Dipl. Geographin & Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung nach BauGB	6
1	Präambel	6
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	8
2.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung	9
2.3	Bauweise und Baugrenzen	11
2.4	Verkehrsanlagen	11
2.5	Grünflächen	12
2.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
2.7	Sonstige Festsetzungen	13
3	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	14
B	Satzung Örtliche Bauvorschriften (LBO)	20
1	Präambel	20
2	Örtliche Bauvorschriften nach Art. 74 Landesbauordnung (LBO)	22
2.1	Gebäude und Nebenanlagen	22
2.2	Sonstige Örtliche Bauvorschriften	23
C	Begründung	26
1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	26
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	26
2.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP, 2002)	26
2.2	Regionalplan Donau-Iller (RPDI, 1987)	28
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	31
3	Das Plangebiet	33
3.1	Lage, Größe und Topographie	33
3.2	Aktuelle Nutzung	33
3.3	Immissionen	34
3.4	Baugrund	34
3.5	Erschließung	34
3.6	Altlasten	35

3.7	Wasserschutzgebiete	35
3.8	Bau- und Bodendenkmäler	35
3.9	Leitungstrassen	35
4	Städtebauliche Zielsetzung, Bedarf und Standortwahl	35
5	Festsetzungskonzept	37
5.1	Art der baulichen Nutzung	37
5.2	Maß der baulichen Nutzung	38
5.3	Bauweise und Baugrenzen	38
5.4	Sonstige Festsetzungen	39
5.5	Örtliche Bauvorschriften	39
5.5.1	Gebäude und Nebenanlagen	39
5.5.2	Sonstige örtliche Bauvorschriften	40
6	Grünordnung	41
7	Technische Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes	42
8	Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	43
8.1	Bestandsbeschreibung und Bewertung	43
8.2	Artenschutz und Schutzgebiete	44
8.3	Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	44
8.4	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs und Ausgleichsmaßnahmen	49
9	Flächenkennzahlen	57

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	43
Tabelle 2:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	44
Tabelle 3:	Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Bestand	49
Tabelle 4:	Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Planung	51
Tabelle 5:	Bilanz der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches	53
Tabelle 6:	Bewertung Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Bestand	53
Tabelle 7:	Bewertung Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Planung	53
Tabelle 8:	Bilanz der Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches	55
Tabelle 9:	Gesamtbilanz Ökopunkte	55
Tabelle 10:	Flächenkennzahlen Bebauungsplan	57

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Auszug Raumstrukturkarte (o.M.)	29
Abbildung 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans der Region Donau-Iller; (o.M).	30
Abbildung 3: Ausschnitt der Karte 3 „Raumnutzung – Landschaft und Erholung“ des RPDI	31
Abbildung 4: Aktuelle Darstellung des FNP	32
Abbildung 5: 4. Änderung des FNP	32
Abbildung 6: Luftbildübersicht-Plangebiet (o.M.)	33
Abbildung 7: Bestandssituation innerhalb des Geltungsbereichs (schwarz umrandet) - Biotoptypen	50
Abbildung 8: Planung innerhalb des Eingriffsbereiches - Biotoptypen	52
Abbildung 9: Bestandssituation innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)	54
Abbildung 10: Planung innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)	54

Präambel

A SATZUNG NACH BAUGB**1 Präambel**

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat der Gemeinde Berkheim den Bebauungsplan mit Grünordnung „Halde III“ in öffentlicher Sitzung am 06.06.2023 als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich Bebauungsplan mit Grünordnung „Halde III“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil des Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom 06.06.2023 und umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 856/1, 857, 855/7 und die Teilfläche des Grundstücks 855 in der Gemarkung Berkheim (siehe Planzeichnung). Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,89 ha und ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Halde III“ besteht aus der Satzung vom 06.06.2023 mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 06.06.2023.

Beigefügt sind die Begründung mit gesondertem Umweltbericht, jeweils mit Stand vom 06.06.2023 und die Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (LARS consult GmbH, Stand: 15.03.2023).

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 15 und 69 geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Präambel

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Halde III“, bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 57) der Satzung, Begründung und Zeichnung in der Fassung vom 06.06.2023 dem Gemeinderatsbeschluss vom 06.06.2023 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Berkheim, den 06.06.2023

Bürgermeister Walther Puza

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Bebauungsplan mit Grünordnung „Halde III“ der Gemeinde Berkheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Berkheim, den 06.06.2023

Bürgermeister Walther Puza

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB



Räumlicher Geltungsbereich

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung „Halde III“

(s. Planzeichnung)

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1



Mischgebiet

gem. § 6 BauNVO

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO).

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:

- § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Tankstellen,
- § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO Vergnügungsstätten,
- § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, hiervon ausgenommen sind Verkaufsstätten, die einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb zugeordnet werden, ihm aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind, und eine Fläche von max. 200 m² aufweisen.

Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Werbeanlagen inklusive Werbetafeln als eigenständige Hauptnutzung für gewerbliche Fremdwerbung sind in der gesamten Fläche unzulässig.



Gewerbegebiet (GE)

gem. § 8 BauNVO

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die auf einen kurzen Aufenthalt der Gäste eingerichtet sind.
- Verkaufsstätten mit Waren, die den Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieben zugeordnet sind, aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind und eine Fläche von nicht mehr als 200 qm aufweisen.

Folgende Nutzungen, die gemäß § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig sind, werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen:

- Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen, die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten, Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen sowie
- Verkaufs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Werbeanlagen inklusive Werbetafeln als eigenständige Hauptnutzung für gewerbliche Fremdwerbung sind in der gesamten Fläche unzulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

hier: 0,6

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

WH =
max. 10,0m

Wandhöhe; hier: max. 10,0 m

gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

Maximal zulässige Wandhöhe in Metern; gemessen ab Rohfußbodenoberkante EG (ROK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die maximale Wandhöhe zugleich der maximal zulässigen Gebäudehöhe und bemisst sich von der ROK bis zum höchsten Punkt der Dachattika.

FH =
max. 12,0m

Firsthöhe; hier 12,0 m (s. Planzeichnung)

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

Maximal zulässige Firsthöhe in Metern; gemessen ab der Rohfußbodenoberkante bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Die Firsthöhe bezieht sich bei Sattel- und Pultdächern auf die höchste Stelle des Firstes.

ROK =
+1,50 m

Maximal zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

Die maximale Höhe der Rohfußbodenoberkante für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes, Garage und Carport darf max. 1,50 m über der fertigen Straßenoberkante der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten längeren Gebäudeseite, betragen.

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) 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 verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt, zuzüglich 1,50 m,

ergibt die höchstzulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) für die Bauparzelle.

Der Höhenbezugspunkt ist in den Bauzeichnungen anzugeben.

2.3 Bauweise und Baugrenzen

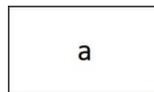


Offene Bauweise (o)

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)



Abweichende Bauweise (a)

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind. Bauliche Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand gem. § 5 LBO zu errichten.



Baugrenze

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

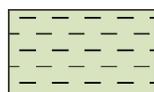
Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß (maximale Überschreitung von 10 m²) zulässig mit:

- Untergeordneten Bauteilen gemäß § 5 Abs. 6 LBO.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und notwendige, der Versorgung des Plangebietes dienende Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sowie die Errichtung von Stellplätzen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

(s. Planzeichnung)

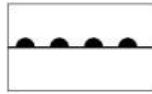
2.4 Verkehrsanlagen



Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung; Grünweg

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

(s. Planzeichnung)

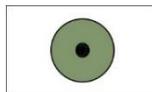


Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten auf die private Grundstücksfläche sind in diesem Bereich nicht zulässig.

(s. Planzeichnung)

2.5 Grünflächen

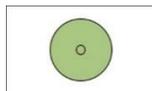


Bestandsbaum, zu erhalten

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

ist bei Abgang oder notwendiger Rodung durch eine gleichwertige Neupflanzung zu ersetzen.

(s. Planzeichnung)



Pflanzgebot für Laubbaum - Lage variabel

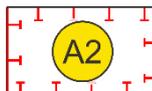
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Neben heimischen, standortgerechten Obstbaumhochstämmen sind vorrangig Laubgehölze gem. Pflanzliste (s. Ziffer 3) zu verwenden.

Je 750 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist min. 1 Baum II. Ordnung anzupflanzen, Lage variabel.

(s. Planzeichnung)

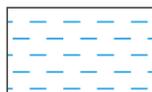
2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

(s. Planzeichnung)



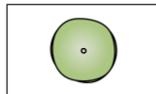
Fläche mit Zweckbestimmung: Geländemodellierung, Wasserabfluss

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Randbereiche sind als durchgängige Vegetationsfläche auszuführen.

Die Fläche ist von Bauungen jeglicher Art freizuhalten.

Die Gemeinde behält sich in dem gekennzeichneten Bereich das Recht, Geländemodellierungen zur Ableitung des anfallenden Hangwassers vorzunehmen.

(s. Planzeichnung)



Zu pflanzender heimischer Obstbaum, Lage variabel

(s. Planzeichnung)

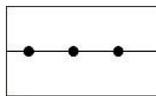
Es sind heimische Streuobstbäume gemäß Pflanzempfehlung (siehe Kapitel 3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen)



Entwicklung von Streuobstbeständen auf einer extensiv genutzten Fettwiese mittlerer Standorte

(s. Planzeichnung)

2.7 Sonstige Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

gem. § 16 Abs. 5 BauNVO; § 9 Abs.1 BauGB

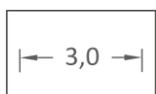
(s. Planzeichnung)



Hangsicherung

§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Umgrenzung der Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Innerhalb der umgrenzten Flächen ist mittels Durchführung eines objektbezogenen Baugrundgutachtens die künftige Standsicherheit des Hangs nachzuweisen.



Bemaßung

(s. Planzeichnung)

Insektenschutz

Außenbeleuchtungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warm weiß, gekoffert, nach unten gerichtete Leuchtrahlung) zulässig.

Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren.

Behandlung von Niederschlagswasser

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 20 BauGB

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink,

Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

Wasserdurchlässige Flächen, Versiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Parkplätze und Stellplätze auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrüntem Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig. Betonpflaster ist nur dann zulässig, wenn die Versickerung auf dem eigenen Grundstück gewährleistet ist. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind auf wasserdurchlässigen Flächen nicht zulässig.

Wasserundurchlässige Beläge sind nur ausnahmsweise beim Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (nach § 62 WHG) zulässig. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWSV) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Die Verkehrsflächen und Zufahrten zu Parkplätzen/Stellplätzen sind auch befestigt zulässig.

3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Bestehender Bebauungsplan „Halde“



Bebauungsplan „Halde 2“

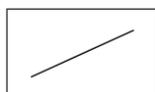


Bebauungsplan „Halde Süd“



Anbauverbotszone entlang der B312 (außerhalb Ortsdurchfahrt)

Sämtliche Vorhaben bezüglich Erschließung, Entwässerung, Sichtbeziehungen, Pflanzungen etc. sind mit der zuständigen Straßenbauverwaltung abzustimmen.



Flurstücksgrenze, Bestand

855/8

Flurstücksnummer, Bestand**Bestandsgebäude****Pflanzempfehlung**

Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen sollten nach Möglichkeit ausschließlich autochthone Pflanzware und gebietsheimisches Pflanzgut 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:

Bei der Auswahl der Obstbäume wird auf die Liste des Landratsamtes Biberach „Alte Obstsorten – geeignet für Süddeutschland“ verwiesen. Hier aufgeführt sind Äpfel (z. B. Klarapfel, Croncels, Manks, James Grieve), Birnen (z. B. Bunte Julibirne, Trévoux, Ulmer Butterbirne, Philippsbirne), Pflaumen und Zwetschgen (z. B. Lützelsachser, Bühler, Wangenheim, Nancymirabelle) sowie Sauerkirschen (Schattenmorelle, Köröser Weichsel, Ludwigs Frühe).

Großsträucher und Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur

Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) gelten.
Es wird empfohlen, die Funktionserfüllung der grünordnerischen Maßnahmen nach fünf und nach zehn Jahren zu beurteilen. Je nach Beurteilung werden Nachpflanzungen erforderlich.
- 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.
- 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.
- Bau- und Bodendenkmäler** Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. 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.
- Baugrund** Es wurde kein Baugrundgutachten durchgeführt. Unterschiedliche Setzungsverhalten können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Das Plangebiet befindet sich gemäß Geologischer Karte 1:50.000 in der Einheit „Obere Süßwassermolasse“ mit einer Wechsellagerung aus Sand- und Sandmergelstein, hellem Mergel- und Tonstein und buntem, meist schluffigem, glimmerführenden und kalkigen Schluff- bis Sandstein. Zum Teil kommen Kalkgerölle und untergeordnet Konglomerate und Süßwasserkalksteine vor.
- Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro im Rahmen der Erschließungs- und Objektplanung empfohlen.

Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Bodenschutz** Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Auf § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) wird hingewiesen. 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. Für die geplanten Bauvorhaben ist bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub je Bauvorhaben ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG). Das „Merkblatt für den Bauherrn – Bodenschutz bei Bauarbeiten“ ist zu berücksichtigen.
- 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 auszuführen.
- Hangwasser / Kellergeschoße** Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) 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).

Bis einschließlich +100 cm über Bemessungswasserstandes sollen alle Bauteile (Lichtschächte, Kellerfenster, Kellerabgänge, Tiefgaragenabfahrten...) wasserdicht ausgeführt bzw. so ausgebildet werden, dass nicht durch Starkregen und/ oder Schichtwasser Wasser in das Gebäude eindringen kann.
- Landwirtschaftliche Nutzung** Auf Grund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und zu dulden.

Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

	Bei noch nicht bebauten Grundstücken ist die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung bis zur Durchführung der Bebauung weiterhin zulässig.
Belange der Luftfahrbehörde	Bei Bauanträgen im Plangebiet ist das Regierungspräsidium Stuttgart Sachgebiet Mobilität, Verkehr, Straßen Industriestraße 5, 70565 Stuttgart während der gesamten Bauphase anzuhören, um über Auflagen bei Bautätigkeiten, Hinderniskennzeichnungen von Kränen oder ähnlichen hohen Baugeräten entscheiden zu können.
Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser	<p>Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser stellt in der Regel eine Gewässerbenutzung dar und ist wasserrechtlich durch die Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt Biberach) zu genehmigen. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) i. d. F. v. 11.09.2008 und die entsprechenden Technischen Regeln (TRENGW) vom 17.12.2008 zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.</p> <p>Bei der Bemessung, Ausgestaltung und dem Betrieb von Versickerungsanlagen sind die einschlägigen Vorgaben des DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und des DWA Arbeitsblattes A-138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ als allgemein anerkannte Regeln der Technik zu beachten.</p> <p>Die technischen Anforderungen für die Einleitung in die gemeindliche Niederschlagswasserkanalisation sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt.</p> <p>In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.</p>
PV-Pflicht	Auf die Pflicht zur Installation von Solaranlagen gem. §§ 8a und 8b KSG Baden-Württemberg wird hingewiesen.
Ergänzende Hinweise	<p>Bei der Erstellung der Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind zur Verhinderung von Rückstauereignissen die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.</p> <p>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 Berkheim vor.</p>

Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Eine ruhig gegliederte Fassadengestaltung mit einer homogenen Materialverwendung bzw. Fassadenbegrünung ist erwünscht. Grelle Farbtöne sowie stark reflektierende Materialien und Farben sind zu vermeiden.

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

Plangenaugigkeit

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

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) können bei der Gemeinde Berkheim während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

B SATZUNG ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (LBO)

1 Präambel

Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Berkheim am 06.06.2023 zu dem Bebauungsplan mit Grünordnung „Halde III“ folgende örtliche Bauvorschriften beschlossen:

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom 06.06.2023. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzungen

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus den textlichen Festsetzungen nach § 74 vom 06.06.2023. Beigefügt ist die Begründung vom 06.06.2023.

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010. Letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73, 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000. Letzte berücksichtigte Änderung §§ 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: § 27 geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 6. Dezember 2022 (GBl. S. 617, 622).
- Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung - GaVO) vom 07. Juli 1997, letzte berücksichtigte Änderung: Überschrift und §§ 6 und 11 geändert durch Artikel 153 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 18)
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015, §§ 15 und 69 geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250)

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Präambel

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Baugesetzbuch).

Ausgefertigt

Berkheim, den 06.06.2023

Bürgermeister Walther Puza

2 Örtliche Bauvorschriften nach Art. 74 Landesbauordnung (LBO)

2.1 Gebäude und Nebenanlagen

SD/FD/PD

Zulässige Dachformen

gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

FD = Flachdach

SD = Satteldach

PD = Pultdach

Die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen gelten für Hauptgebäude.

Für untergeordnete Bauteile (z.B. Dachaufbauten/Dachgauben) und Nebenanlagen sowie Garagen sind auch andere Dachformen zulässig.

DN =
0-30°

Zulässige Dachneigung

gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

hier: 0-30° (für FD, SD, PD)

Dach- eindeckung

gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Es sind nur blendfreie, abtragsfreie und nicht spiegelnde Materialien zulässig.

Bei Flachdächern auf Hauptgebäuden und auf Nebenanlagen sind mindestens zu 2/3 der gesamten Dachfläche extensiv zu begrünen.

Fassaden- gestaltung

gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig.

Solartechnische Anlagen

gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Photovoltaik- und solarthermische Anlagen auf Dachflächen und Hausfassaden sind zulässig. Aufständereien sind zulässig. Blendwirkungen und Lichtreflexionen der Anlagen sind zu vermeiden.

2.2 Sonstige Örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen sind sichtdurchlässig als Holz- oder Metallzäune mit einer Maximalhöhe von 1,80 m zulässig. Mauern und Gabionen als Einfriedungen sind unzulässig, ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und Toren.

Einfriedungen mit standortgerechten Pflanzhecken sind zulässig. Unzulässig sind standortfremde Zierhecken (z.B. Thuja).

Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, jedoch gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 1,0 m zurückzusetzen.

Um Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen, ist eine Bodenfreiheit von mind. 0,15 m einzuhalten.

Werbeanlagen gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Pro Grundstück ist maximal eine Werbeanlage zulässig. Die maximale Höhe von Werbeanlagen darf die für den Bereich festgesetzte maximale zulässige Firsthöhe nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Werbeanlage.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika,
- Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben,
- Fremdwerbungen,
- Werbeanlagen jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 40 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen werden dürfen, d.h. das Regierungspräsidium als Straßenbaubehörde im Baugenehmigungsverfahren seitens der unteren Verwaltungsbehörden zu beteiligen ist,
- auf den nicht überbaubaren Flächen und innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

Bepflanzungen Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen sind,

- Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt werden müssen, wenn im Rahmen einer Verkehrsschau festgestellt wird, dass die Verkehrssicherheit hierdurch beeinträchtigt wird,
- beleuchtete Werbeanlagen so einzurichten sind, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden und dabei die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün nicht verwendet werden dürfen,
- Werbung zwischen den nicht überbaubaren Flächen entlang der B 312 und den künftigen Gebäuden nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ zulässig ist und nur am Gebäude, nicht auf dem Dach, erfolgen darf,
- Lauflicht- und Wechsellichtanlagen unzulässig sind sowie aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auch Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone o.Ä. auszuschließen sind.

Niederschlagswasserbeseitigung

gem. Art. 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Gesammeltes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft oder über Mulden oder direkt über wasserdurchlässige Beläge innerhalb des Grundstückes zu versickern bzw. in hierfür zu errichtende Zisternen zu sammeln. Die Errichtung von Notabläufen der Zisternen auf privaten Grundstücken in den öffentlichen Mischwasserkanal ist zulässig. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Bereiche ist unzulässig. Bei Verwendung von Zisternenwasser als Brauchwasser im Gebäude ist das Satzungsrecht der Gemeinde zu beachten.

Stützmauern

gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Stützmauern im Bereich der Freiflächen der Baugebiete sind nur dann zulässig, sofern sie für die Anpassung und Stabilisierung des Geländes auf Grund der vorhandenen Topographie erforderlich sind. Sie sind:

- optisch zu gliedern, d.h. als Stützkonstruktionen mit Abstufungen auszuführen, bei denen die Höhe der einzelnen Stufen 1,20m nicht überschreitet und
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und

- dauerhaft zu begrünen und gegenüber der Grundstücksgrenze um mind. 0,50 m zurück zu setzen

Geländemodellierung

gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Rohfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen in dem erforderlichen Maß zulässig und haben möglichst mit anfallendem Aushub der Baumaßnahmen zu erfolgen.

Geländeänderungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,2m zulässig. Bei gestuften Böschungen muss die Breite des Rücksprungs mindestens 1,5 m betragen.

Geländeänderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf null auslaufen.

Stellplätze

gem. Art. 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Es gelten die landesrechtlichen Vorgaben gem. § 37 LBO in Verbindung mit der entsprechenden Verwaltungsvorschrift.

Bei Wohnnutzungen zur Unterbringung von saisonalen Fachkräften ist 1 Stellplatz pro Wohneinheit erforderlich.

Bei Büro- und Verwaltungsräumen ist je 30 m² Büronutzfläche 1 Stellplatz erforderlich.

Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,0 m einzuhalten, diese dürfen nicht eingefriedet werden. Diese Fläche zählt nicht als Stellplatzfläche (Art. 74 Abs. 2 LBO).

Begrüpfungspflicht

gem. Art. 9 Abs. 1 LBO

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, sind zu begrünen. Auf die gesetzliche Verpflichtung gem. § 9 Abs. 1 LBO und § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO wird hingewiesen.

C BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Berkheim beabsichtigt zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbau- und Gewerbeflächen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Halde III“.

Das Projektgebiet umfasst ca. 2,89 ha, davon sind 1,43 ha für den naturschutzfachlichen Ausgleich innerhalb des Plangebiets als interne Ausgleichsflächen vorgesehen. Die Erschließung des Plangebiets ist über die bestehende Robert-Bosch-Straße gegeben. Ziel der Planung ist es, den bereits ortsansässigen Unternehmen durch die Schaffung von Planungsrechten Möglichkeiten für maßvolle Erweiterungen anbieten zu können. Damit wird der Gewerbestandort Berkheim Nord mittel- bis langfristig sinnvoll ergänzt und abgerundet. Bereits jetzt besteht entsprechende Nachfrage. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und dem relativ schmalen Zuschnitt des Plangebiets wird die Errichtung von Gebäuden lediglich an geeigneten Stellen möglich sein. In den übrigen Bereich soll durch die Errichtung von Stellplätzen mit versickerungsfähigen Belägen die derzeit im Bereich der Robert-Bosch-Straße nur ungenügend gelöste Problematik der Stellplätze gelöst werden.

Da auf Flächennutzungsplanebene der gesamte Bereich des Geltungsbereichs als landwirtschaftlich genutzte Fläche (überwiegend Grünland) dargestellt ist, wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Fortschreibung III des Gemeindeverwaltungsverbands Illertal parallel geändert.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP, 2002)

Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs.1 Nr. 2 ROG „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes“. Diese Festlegungen betreffen die Siedlungsstruktur, die Freiraumstruktur und die zu sichernden Standorte und Trassen für Infrastruktur.

Maßgeblich sind für die Bewertung des gegenständlichen Bebauungsplans die nachfolgenden genannten Ziele (Z) und Grundsätze (G), insbesondere des Plansatz 3 des LEP Baden-Württemberg „Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge“ von Bedeutung. Diese geben die Leitlinien für die Umsetzung der nachhaltigen Siedlungsentwicklung vor:

2. Raumstruktur

Gemäß des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 wird die Gemeinde Berkheim der Gebietskategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ zugeordnet. Östlich der Gemeinde verläuft die Landesentwicklungsachse „Memmingen – Ulm/Neu-Ulm (BAB 7)“ und im Süden

Planungsrechtliche Voraussetzungen

die Entwicklungsachse „Memmingen – Biberach (B 312). Der ländliche Raum wird vom LEP als Wohn- und Wirtschaftsstandort mit beträchtlichen Wachstumsdynamik, spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten und guten Zukunftsperspektiven beschrieben.

Für den ländlichen Raum und die gegenständliche Planung benennt das LEP darüber hinaus die folgenden relevanten Ziele und Grundsätze:

- Plansatz 2.1.1 (G) *Den besonderen raumordnerischen Erfordernissen der unterschiedlich strukturierten Räume des Landes soll durch spezifische Zielsetzung Rechnung getragen werden.*
- Plansatz 2.1.1 (Z) *Entsprechend den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten werden hierzu folgende Raumkategorien ausgewiesen: [...] Ländlicher Raum im engeren Sinne als großflächige Gebiete mit zumeist deutlich unterdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil.*
- Plansatz 2.4.1 (G) *Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden.*
- Plansatz 2.4.3 (G) *Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend 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.*
- Plansatz 2.4.3.1 (G) *Die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung flächensparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.*
- Plansatz 2.4.3.2 (G) *Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.*

3. Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge

- Plansatz 3.1.2 (Z) *Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.*
- Plansatz 3.1.6 (Z) *Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass*

Planungsrechtliche Voraussetzungen

verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird.

- *Plansatz 3.1.7 (G) **Flächenausweisungen für Wohnungsbau und Arbeitsstätten sollen verstärkt Belangen der Nachhaltigkeit Rechnung tragen, insbesondere durch Nutzung von Entsiegelungspotenzialen und von Möglichkeiten zur Energieeinsparung, zur aktiven und passiven Sonnenenergienutzung und zum Einsatz nachwachsender Rohstoffe.***
- *Plansatz 3.1.9 (Z) **Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten.***
- *Plansatz 3.2.4 (G) **Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten.***
- *Plansatz 3.3.4 (G) **Durch eine frühzeitige planerische Vorbereitung von Flächen für Industrie und Gewerbe, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen sind Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten.***
- *Plansatz 3.3.6 (Z) **Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sind an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, wo aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind. Flächen mit Anschluss an das Schienennetz oder an einen Wasserweg sind vorrangig zu berücksichtigen.***

Da es sich bei der Ausweisung des Bebauungsplanes um ein Gewerbegebiet sowie ein Mischgebiet mit direkter Anbindung und Eingliederung in die bestehenden Strukturen handelt, sind die Flächen als besonders geeignet zu betrachten. Die Planung ist in der Lage, die aufgeführten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans zu erfüllen und steht grundsätzlich in keinem Widerspruch mit den oben genannten raumordnerischen Vorgaben des Programms, sondern entspricht diesen vielmehr.

2.2 Regionalplan Donau-Iller (RPDI, 1987)

Die Aussagen des Landesentwicklungsplanes werden grundsätzlich durch die Regionalplanung konkretisiert. Auf Grund der zeitlichen Abfolge liegt in der Region Donau Iller mit dem RPDI 1987 keine direkt abgeleitete Konkretisierung aus den Vorgaben des LEP 2002 vor. Gemäß der damaligen Planungspraxis sind im RPDI zudem noch keine Unterscheidungen zwischen Zielen und Grundsätzen enthalten, die eine Differenzierung der Verbindlichkeit vornehmen. Im Jahr 2007 wurde eine Gesamtfortschreibung angestoßen, die noch nicht abgeschlossen ist.

Gemäß Regionalplan ist die Gemeinde Berkheim als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. In der Raumstrukturkarte der in Aufstellung befindlichen Gesamtfortschreibung des Regionalplan Donau-Iller ist zudem eine neue regionale Entwicklungsachse zwischen dem Doppelzentrum Erolzheim und Kirchdorf a.d. Iller enthalten. Als i.A.b. sonstiges Erfordernis der Raumordnung steht dies dem Vorhaben nicht entgegen, sondern bestärkt vielmehr die Bedeutung der regionalen Entwicklung im Bereich

Planungsrechtliche Voraussetzungen

der Illertalgemeinden. Somit sind neben den zentralen Orten Erolzheim und Kirchdorf an der Iller auch die beiden Siedlungsbereiche Dettingen an der Iller und Berkheim vorrangig zu entwickeln.

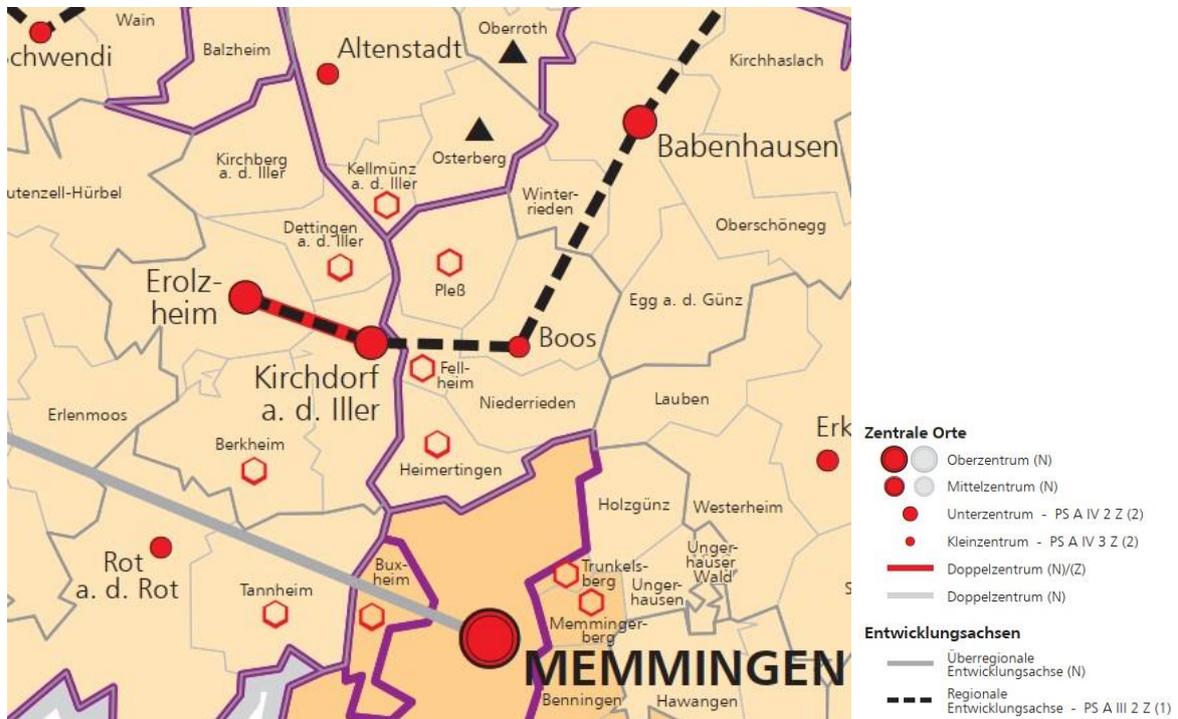


Abbildung 1: Auszug Raumstrukturkarte (o.M.)

Folgende Plansätze des RPDI sind für die gegenständliche Planung relevant:

Der Plansatz Siedlungswesen B II 1.3 führt aus, dass „die weitere Siedlungstätigkeit [...] sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, [...] Raumes der Region Donau-Iller beitragen“ soll. Zudem ist gemäß dem Plansatz B II 1.4 „Eine Zersiedlung der Landschaft“ zu verhindern.

Weiterhin sind folgende Plansätze in Bezug auf die Gewerbliche Wirtschaft (Teil B IV) relevant:

B IV 2.3 „Im Mittelbereich Biberach soll auf eine Sicherung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebots im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich hingewirkt werden.“

In der i.A.b. Gesamtfortschreibung des Regionalplan Donau-Iller sind folgende Ziele und Grundsätze maßgebend:

B III 1 G (2) „Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll insbesondere zur Stärkung der Zentralen Orte, der Siedlungsschwerpunkte und der Entwicklungsachsen beitragen.“

B III 2 Z (1) „Die Siedlungstätigkeit in der Region soll sich vorrangig in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen konzentrieren. In denjenigen Gemeinden, die als Siedlungsbereiche festgelegt sind, sind die Voraussetzungen zu schaffen, dass sich die Siedlungsentwicklung verstärkt vollziehen kann. Zentrale Orte dürfen in ihrer Funktion jedoch nicht negativ beeinträchtigt werden.“

Planungsrechtliche Voraussetzungen

B III 2 Z (2) „Folgende Gemeinde werden als Siedlungsbereiche festgelegt:

- (...)
- Berkheim, Lkr. Biberach
- Dettingen an der Iller, Lkr. Biberach
- (...)

B III 2 G (3) „Die als Siedlungsbereiche festgelegten Gemeinden sollen im Rahmen ihrer Bauleitplanung Bauflächen für Wohnen und Gewerbe so steuern, dass dies zur Auslastung der Infrastruktur beiträgt.“

B III 2 G (4) „Ein durch die Festlegung als Siedlungsbereiche begründeter Siedlungsflächenzuwachs soll vorrangig in den Hauptorten umgesetzt werden. Soweit Teilorte über eine besser geeignete ÖPNV-Anbindung verfügen oder bessere raumstrukturelle Bedingungen vorliegen, kann der Siedlungsflächenzuwachs auch in den Teilorten erfolgen.“

In der Strukturkarte des Regionalplans (vom 25.09.2007) der Donau-Iller-Region wird die Gemeinde Berkheim als „ländlicher Raum“ dargestellt. Südlich des Plangebiets verläuft eine Grünstäsur. Südwestlich von Berkheim liegen gemäß Regionalplan Vorbehaltsflächen zur Sicherung von Wasservorkommen. Aufgrund der Lage und der Entfernung zwischen Plangebiet und den kartographisch abgebildeten Zielen des Regionalplanes können Betroffenheiten ausgeschlossen werden.

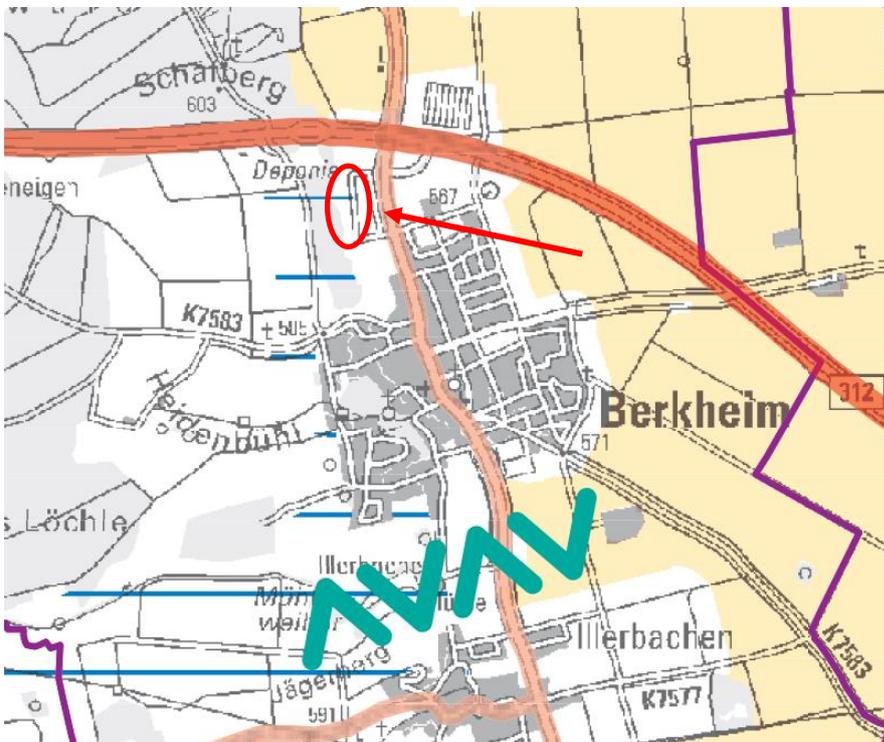
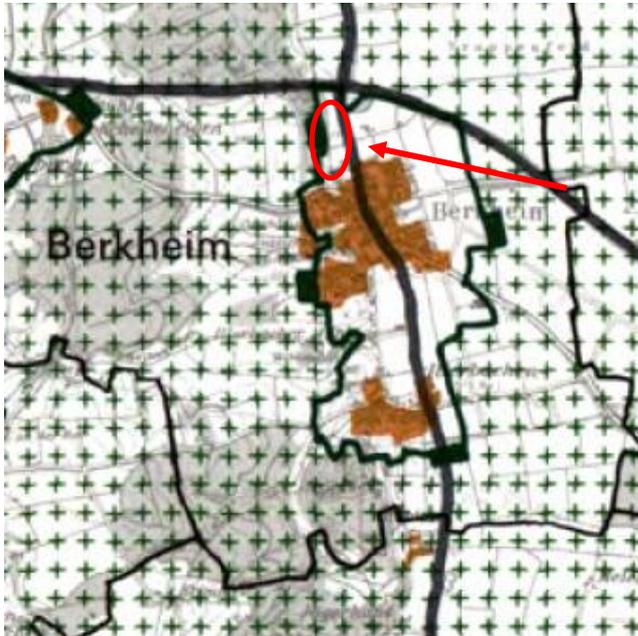


Abbildung 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans der Region Donau-Iller; (o.M).

Innerhalb des Geltungsbereichs finden sich keine Ausweisungen gemäß der Karte 2 „Raumnutzung – Siedlung und Erholung“ sowie gemäß der Karte 3 „Raumnutzung – Landschaft und Erholung“ des RPDI. Die Gemeinde Berkheim wird von einem landwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiet umgeben (Nr.

Planungsrechtliche Voraussetzungen

72 Illertal, Rottal) (vgl. Abbildung). Diese landschaftlichen Vorbehaltsgebiete sind nicht den Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes zugeordnet, stellen jedoch auf Regionsebene schützenswerte Gebiete dar. Da diese Flächen durch das geplante Vorhaben nicht berührt werden, kann eine Beeinträchtigung dieser Gebiete ausgeschlossen werden.



I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

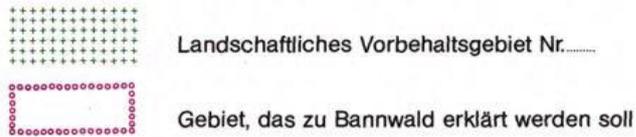


Abbildung 3: Ausschnitt der Karte 3 „Raumnutzung – Landschaft und Erholung“ des RPDI

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich somit keine übergeordneten Vorgaben zur Raumnutzung. Die Planung des gegenständlichen Vorhabens steht somit nicht mit den Plansätzen des RVDI in Konkurrenz, Zielkonflikte entstehen nicht.

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Fortschreibung III des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Illertal, bestehend aus den Gemeinden

- Berkheim,
- Dettingen an der Iller,
- Erolzheim,

Planungsrechtliche Voraussetzungen

- Kirchberg an der Iller und
- Kirchdorf an der Iller

wurde vom Landratsamt Biberach am 18.09.2014 (in der Fassung vom 26.06.2014) genehmigt.

Ausgelöst durch die Entwicklungen im Bereich des GVV Illertal ergaben sich Änderungsanträge in allen Mitgliedsgemeinden, welche die 1. und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes begründeten. Diese Änderungen dienten zum einen der Entwicklung von dringend benötigten Baugebieten, und zum anderen einer weiteren Entwicklung der gewerblichen Flächennutzung im Illertal. Die Änderungen schafften somit die Voraussetzung, der bestehenden Nachfrage nach Wohnhäusern und Wohnungen zu entsprechen, ortsansässigen und überregional agierenden Firmen die Möglichkeit zu geben, sich weiter zu entwickeln sowie neue Sondergebiete auszuweisen.

Die 3. Änderung des FNP beinhaltet eine Fläche in Kirchdorf an der Iller, welche ausgewiesen wurde, um auf den gestiegenen örtlichen Bedarf an Wohnbau- und Gewerbeflächen zu reagieren.

Inhalt der gegenständlich im Verfahren befindlichen 4. Änderung ist unter anderem eine Erweiterung der bestehenden gewerblichen Baufläche in Richtung Westen. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Voraussetzung für die vorliegende Planung geschaffen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverband Illertal ist das Plangebiet zum Teil als „landwirtschaftlich genutzte Fläche (überwiegend Grünland)“ dargestellt. Die Grenze des LSG „Iller-Rottal“ wird gem. der Änderung des LSG Nr. 4.26.007 „Iller-Rottal“ (rechtskräftig ab 10/2021) ebenfalls im Zuge der FNP Änderung berichtigt. Das Plangebiet des gegenständlichen Bebauungsplans liegt außerhalb des LSG.

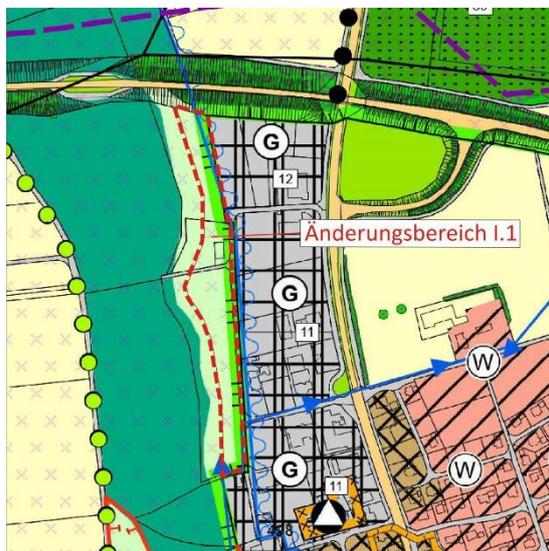


Abbildung 4: Aktuelle Darstellung des FNP



Abbildung 5: 4. Änderung des FNP

Das FNP-Änderungsverfahren ist abgeschlossen, die 4. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan wurde per Bescheid vom 05.04.2023 vom Landratsamt Biberach genehmigt.

3 Das Plangebiet

3.1 Lage, Größe und Topographie

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 2,89 ha und umfasst folgende Grundstücke: Fl.Nrn. 855 (TF), 855/7, 856/1 und 857 in der Gemarkung Berkheim.

Der Geltungsbereich liegt im Norden von Berkheim. Das geplante Gewerbe- und Mischgebiet grenzt im Osten an die Robert-Bosch-Straße sowie an die Willebold-Braun-Straße an, im Westen grenzt die LSG-Grenze des LSG „Iller-Rottal“ an. Das Plangebiet befindet sich vollständig außerhalb des novelierten LSG.

Die geplante Fläche befindet sich außerhalb des Wasserschutzgebiets Illertal (WSG-Nr.-Amt: 426145). Das Geländeniveau des Plangebietes steigt von Ost nach West mäßig bis stark an und liegt auf etwa ca. 570 m ü. NN.



Abbildung 6: Luftbildübersicht-Plangebiet (o.M.)

3.2 Aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich wird gegenwärtig als Grünlandfläche landwirtschaftlich genutzt. Zentral im Plangebiet befindet sich ein Schuppen, auf dessen Satteldach eine PV-Anlage installiert ist. Im Süden des geplanten Bereichs befindet sich eine einem ortsansässigen Betrieb zugeordnete Betriebsleiterwohnung in Form eines bestehenden Einfamilienhauses mit zurückversetztem Garagengebäude. Der bislang privilegierten Nutzung wird durch das gegenständliche Vorhaben Planungsrecht zuteil.

3.3 Immissionen

Das Plangebiet grenzt an überplante und bebaute Ortsgebiete am nördlichen Ortsrand von Berkheim an. Es handelt sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung um ein Gewerbe- bzw. Mischgebiet mit den hier zulässigen Orientierungswerten. Im Norden schließt die Bundesstraße B312 und im Osten die bestehenden gewerblichen Bauflächen.

Die bislang vorhandenen Emissionen von Nutzungen der extensiv genutzten Grünflächen entfallen, ebenso wird im Bereich der künftigen Ausgleichsflächen durch die geplanten Maßnahmen sichergestellt, dass hier keine Lärm- und Geruchsemissionen erzeugt werden, die sich auf die benachbarte Bebauung sowie darin enthaltene Nutzungen negativ auswirken würden.

Temporäre Beeinträchtigungen (Gerüche/Lärm/Staub) aus landwirtschaftlichen Nutzungen der westlich des Waldgebiets bzw. nördlich der Bundesstraße B312 angrenzenden Flurstücke sind von den späteren Nutzern im Mischgebiet (Bewohner/Arbeiter) als ortsüblich zu bewerten und zu tolerieren.

3.4 Baugrund

Geomorphologisch liegt Berkheim relativ zentral in der Mitte der an dieser Stelle ca. 10 km breiten Illertalebene. Die Iller fließt etwa 3 km östlich des Untersuchungsgebietes in nördliche Richtung.

Der geologische Untergrund des Planungsraumes wird nach Angaben der geologischen Karte 1:50.000 des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) aus mäßig tief und tief entwickelten, stellenweise pseudovergleyten Pelosol-Braunerde aufgebaut, weniger häufig auf mittel und mäßig tief entwickelten Braunerde-Pelosolen. Das Ausgangsmaterial ist hierbei lösslehmige Fließerde (Decklage) über tonreichen Rutschmassen oder über Obere Süßwassermolassen. In der näheren Umgebung sind Rutschungen von hier teilweise im Zuge der Straßenbaumaßnahme veränderten/aufgefüllten Materialien bekannt.

Eine Analyse des Baugrunds für den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans in Form eines geotechnischen Gutachtens liegt nicht vor. Nachdem es sich bei den geplanten baulichen Vorhaben maßgeblich um kleinteilige Bebauungen bzw. Nutzungen der Freiflächen (Lager- und Stellplatzflächen) handelt, welche im Detail noch nicht bekannt sind, wird die Begutachtung auf die jeweiligen Baugenehmigungsverfahren verlagert.

Um das Risiko etwaiger Rutschungen durch Eingriffe in den Boden/Baumaßnahmen auszuschließen wird im zur Überbauung vorgesehenen Bereich die Erforderlichkeit von privaten Baugrundgutachten und einem Nachweis der Unbedenklichkeit/Standicherheit festgesetzt.

3.5 Erschließung

Durch das gegenständliche Verfahren wird die äußere Erschließung nicht verändert. Das Plangebiet ist über die bestehende Robert-Bosch-Straße sowie weiter südlich über die Willebold-Braun-Straße bereits technisch, wie verkehrlich erschlossen. Über die anschließende Landesstraße L260 besteht direkter Zugang zur Bundesstraße B312 an das übergeordnete Verkehrsnetz.

3.6 Altlasten

Altlastenflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt bzw. ausgewiesen.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass grundsätzlich schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen ist. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

3.7 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet grenzt westlich an das Wasserschutzgebiets Illertal Zone III (WSG-Nr. 426145) an, der Geltungsbereich liegt aber vollständig außerhalb des WSG.

3.8 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bau- und Bodendenkmäler verzeichnet. In der Satzung wird unter Ziffer 3 „Hinweise“ auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern hingewiesen.

3.9 Leitungstrassen

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen keine bestehende Leitungstrassen, die im Zuge der Bebauung/Bepflanzung entsprechend zu berücksichtigen wären.

4 Städtebauliche Zielsetzung, Bedarf und Standortwahl

Im Zuge des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um am nördlichen Ortsrand von Berkheim ein Angebot für lokale Gewerbebetriebe und an gemischten Bauflächen zu schaffen und dies mit den städtebaulichen Erfordernissen einer bedarfsgerechten Erschließung sowie einer ausgewogenen Ortsrandsituation in Einklang zu bringen. Auf diese Weise wird zur Sicherung der kommunalen Wirtschaftsstruktur und zum Erhalt sowie zur Sicherung von wohnortnahen Arbeitsplätzen beigetragen.

In der wirksamen 2. Änderung des FNPs mit integriertem LP, Fortschreibung III des GVV Illertals wird darauf hingewiesen, dass die standardisierte Berechnungsmethode zur Überprüfung des rechnerischen Wohnbauflächenbedarfs einer Gemeinde nicht die regionalen und individuellen örtlichen Besonderheiten berücksichtigt. Für die Gemeinden im Illertal spiegelt sich dies v.a. darin wider, dass die statistische Bevölkerungsprognose durch die tatsächliche Einwohnerentwicklung deutlich überholt wurden. Die Gründe hierfür sind u.a. die dynamische wirtschaftliche Entwicklung und die Lage an einer regionalen Entwicklungsachse. Aus der Bedarfsanalyse, die im Rahmen der 2. Änderung des FNPs mit integriertem LP, Fortschreibung III des GVV Illertals erarbeitet wurde, ergibt sich für die Gemeinde Berkheim ein absoluter Flächenbedarf von ca. 3,3 ha. Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen ergibt sich aus den Erweiterungsabsichten der bereits im GI bzw. GE Halde I und II vorhandenen

Städtebauliche Zielsetzung, Bedarf und Standortwahl

Betriebe und stellt durch die maßvolle Erweiterung im Randbereich westlich der Erschließungsstraße eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des Gewerbestandorts dar.

Bei der gegenständlichen Planung geht es im geplanten Mischgebiet um die Schaffung von Wohnraum vorwiegend zur Unterbringung saisonaler Arbeitskräfte, aber auch um eine Flächenbereitstellung für kombinierte Nutzungsmöglichkeiten von Wohnen und nicht-störendem Gewerbe. Das heißt, dass man im Rahmen des Mischgebietes insbesondere für kleine lokale Gewerbetreibende Flächen schaffen möchte, auf denen das Nebeneinander von Wohnen und nicht störender gewerblicher Nutzungen ermöglicht werden kann. Mit der gegenständlichen Planung wird durch die Ausweisung eines Mischgebietes und eines Gewerbegebietes, somit gleichzeitig dem Bedarf nach Flächen für nicht-störendes Gewerbe sowie dem wachsenden Bedarf an Flächen zur Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben, Rechnung getragen.

Aufgrund seines schmalen Zuschnitts bietet die Erweiterungsfläche des gegenständlichen Bebauungsplans nur kleinräumig für die ansässigen Unternehmen Entwicklungspotenzial, für die über die am Gewerbestandort Halde III hinausgehenden bekannten Bedarfe in der Gemeinde Berkheim können hierbei keine Flächen angeboten werden. Hierfür plant die Gemeinde Berkheim dagegen die schrittweise Entwicklung des Gewerbestandorts Illerbachen Süd.

Der Standort bindet an bestehende Nutzungen an und stellt somit die logische letzte Entwicklung im Rahmen der Ortsplanung im Bereich des Gewerbestandorts Halde dar. Über das anschließende überörtliche Verkehrsnetz ist der Standort darüber hinaus sehr gut erreichbar. Damit sind die Voraussetzungen für die verkehrliche Anbindung erfüllt.

Kriterien für die Wahl des Standorts:

- verkehrliche Anbindung über die Willibold-Braun -Straße und die Robert-Bosch-Straße an die L260 und die B312
- Erschließung direkt an vorhandene Leitungen (Ver-/Entsorgung) möglich,
- Zuwegung vorhanden
- Bestand ist durch die östlich befindlichen gewerblichen Bauten bereits visuell vorbelastet, die gegenständliche Planung soll den nordwestlichen Ortsrand mit einheitlichen modernen Baukörpern mit vorzugsweise begrünten Flachdächern städtebaulich aufwerten,
- Fortsetzung einer gewachsenen Struktur,
- Keine Schutzgebiete sind betroffen bzw. tangiert, geringere Belastung von Schutzgütern,
- Flächenverfügbarkeit ist gesichert.

Die innere Gliederung des Plangebiets wird im Wesentlichen durch die vorhandene Erschließungsstraße vorgegeben. Die von Norden nach Süden verlaufende Straße schafft für das Plangebiet eine optimale Ausnutzung der Grundstücke.

5 Festsetzungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung der städtebaulich gewünschten Durchmischung von nicht-erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören und vorwiegend Wohngebäuden zur Unterbringung von saisonalen Arbeitskräften brauchen, wird für den Geltungsbereich ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO bzw. ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hier zunächst die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO bzw. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen und Anlagen.

Grundsätzlich sind in Gewerbegebieten auch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² zugelassen. Um negative Agglomerationseffekte durch solche Einzelhandelsbetriebe zu vermeiden und aufgrund der angestrebten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes innerorts an der Memminger Straße werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Allerdings sind Verkaufsstätten, die einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb zugeordnet, ihm aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind, und eine Fläche von max. 200 m² aufweisen von dieser Regelung ausgenommen, um lokalen Gewerbetreibenden die bestimmungsgemäße gewerbliche Nutzung ohne weitere Einschränkungen zu ermöglichen.

Ausnahmsweise werden im gesamten Geltungsbereich, analog zu den umliegenden Nutzungen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind zugelassen. Ebenso sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die auf einen kurzen Aufenthalt der Gäste eingerichtet sind im Einzelfall zugelassen werden, um eine nachhaltige, wirtschaftliche Entwicklung im Plangebiet sicherstellen zu können. Als Einzelfall können Betriebe des Beherbergungsgewerbes in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zugelassen werden, wenn der Betrieb auf eine kurze Verweildauer der Gäste ausgerichtet ist. Eine wohnähnliche Nutzung, die auf einen längeren Aufenthalt der Gäste ausgerichtet ist, ist mit Ausnahme der Betriebsleiterwohnungen damit unzulässig.

Auch die Ansiedlung einer Tankstelle ist an dieser Stelle im Ort städtebaulich nicht erwünscht. Darüber hinaus befindet sich zum Zeitpunkt der gegenständlichen Planaufstellung im Ort bereits eine Tankstelle.

Weiterhin werden Vergnügungstätten und Spielhallen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie Verkaufs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, ausgeschlossen. Die negativen städtebaulichen Auswirkungen insbesondere im Nachtzeitraum – sind aufgrund der gewünschten Ausrichtung und Durchmischung beim geplanten Misch- und Gewerbegebiet sowie der negativen Einwirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete städtebaulich unerwünscht.

Festsetzungskonzept

Vor dem Hintergrund der Wahrung einer städtebaulich-dörflichen Qualität und der Verhinderung von Ablenkungen und damit verbundenen Verkehrsgefährdung entlang der B 312 ist Werbung nur an der Stätte der Leistung und Fremdwerbung als eigenständige Nutzung unerwünscht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ = 0,6 bzw. 0,8) wird anhand der zulässigen Orientierungswerte für den jeweiligen Gebietstyp gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die festgesetzte GRZ gilt als Höchstmaß. Bei Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO kann die festgesetzte Obergrenze der GRZ im Mischgebiet bis 0,8 überschritten werden. Damit soll eine optimale Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet werden. Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungsmischung aus nicht störendem Gewerbe und Wohnen und der hierfür erforderlichen baulichen Anlagen (Gebäude, Stellplätze, Flächen für Erschließung) ist eine effiziente Nutzung der Grundstücksfläche erforderlich. Die GRZ von 0,8 im GE stellt sicher, dass die Flächen konzentriert und effizient für die gewerblichen Nutzungen genutzt werden können. Durch Begrünungspflicht gem. § 9 Abs. 1 LBO ist zudem eine Mindestdurchgrünung gewährleistet. Durch ergänzende Festsetzungen zur Grünordnung (z.B. Pflanzgebot) wird sichergestellt, dass der Grad der Vollversiegelung auf das notwendige Mindestmaß beschränkt und ein Teil der Flächen unbefestigt und durchgrünt wird. Ein weiteres Beispiel hierfür ist die Herstellung von Stellplätzen in wasserdurchlässigem Belag.

Durch die Kombination der Festsetzungen der GRZ, der maximal zulässigen Wand- bzw. Firsthöhen sowie der maximal zulässigen Höhe der Rohfußbodenoberkante besteht keine Notwendigkeit der Festsetzung der GFZ bzw. der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen. Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung von Gebäuden im Plangebiet tragen dazu bei, die Baukörper einerseits maßvoll in die Umgebungsbebauung einzubinden und andererseits ein homogenes Bild im inneren Gefüge des Gebiets zu schaffen. Hierzu werden Festsetzungen zur Wand- und Firsthöhe sowie zur ROK getroffen. Die maximal zulässige ROK orientiert sich an der bestehenden Erschließungsstraße. Um zu massive Geländeänderungen in Form von Abgrabungen zu vermeiden, wird diese jedoch mit einem Puffer bis max. 1,50 m über der Erschließungsstraße belegt. Sollte im Zuge der weiteren Planungen eine Geländevermessung vorliegen, wird die Festlegung der zulässigen Höhen im Plangebiet ggf. über NHN festgelegt werden. Im Mischgebiet wird das Maß gegenüber dem nördlichen Teil des Gewerbegebietes etwas reduziert, um visuelle Beeinträchtigungen durch die geplanten Bauten zu verringern. Nachdem westlich künftig eine Ausgleichsfläche und im Anschluss Wald sowie im Osten ein bereits bestehendes Gewerbegebiet liegen, werden die festgesetzten Wand- und Firsthöhen an dieser Stelle als städtebaulich gut vertretbar eingestuft.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise sowie die abweichende Bauweise. In den ausgewiesenen Flächen soll eine dem heutigen Flächenbedarf und Raumanspruch von Gewerbebauten und Wohngebäuden angepasste Bauweise ermöglicht werden. Zusätzlich sind im Bebauungsplangebiet bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand gem. § 5 LBO zu errichten.

Festsetzungskonzept

Die Baugrenzen sind so angeordnet und bemessen, dass die Ansiedlung und die Betriebsabläufe (inkl. Anlieferung) von nicht erheblich beeinträchtigenden und nicht störenden Gewerbetrieben sowie die Errichtung von Wohngebäuden gewährleistet werden können. Die Baugrenzen wurden bewusst großzügig gewählt, um den spezifischen Anforderungen im Misch- und Gewerbegebiet Rechnung zu tragen sowie um eine möglichst variable Ausnutzung der künftigen Grundstücke zu ermöglichen. Um eine optimierte Bebauung zu ermöglichen und Befreiungen zu vermeiden, wird ausnahmsweise ein geringfügiges Überschreiten durch untergeordnete Bauteile erlaubt. Darüber hinaus sind deshalb auch Stellplätze außerhalb der Baugrenze zulässig. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Nebenanlagen sind (als Ausnahmen) ebenso außerhalb der Baugrenzen zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass Nebenanlagen etwas flexibler angeordnet werden können. Im nördlichen Bereich des geplanten Gewerbegebiets ist die Baugrenze offen dargestellt, um hier an die bestehende Baugrenze des benachbarten Bebauungsplans „Halde II“ anzuschließen.

5.4 Sonstige Festsetzungen

Hangsicherung

Aufgrund der bestehenden Kenntnisse der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg (IGHK) wird die Umgrenzung der Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, dargestellt. Innerhalb dieser Flächen wird festgelegt, dass im Zuge der Erschließungs- und Objektplanung durch objektbezogene Baugrundgutachten darzulegen ist, dass es in den betroffenen Bereichen aufgrund der geplanten Umsetzung zu keinen Gefährdungen kommt oder dass aufgrund der geplanten Umsetzung bestimmte Maßnahmen erforderlich werden (z.B. maximale zulässige Böschungswinkel, bewährte Erde, Spritzbetonwände etc.).

5.5 Örtliche Bauvorschriften

5.5.1 Gebäude und Nebenanlagen

Auf eine zu strenge Reglementierung des Baugebietes wird zugunsten eines schlanken Bebauungsplanes verzichtet. Die grundsätzlichen getroffenen Festlegungen sind für eine städtebauliche Grundordnung und Einbindung des Plangebietes ausreichend. Die Weiterentwicklung des Gebietes soll in einer Ausführung mit kubischen Baukörpern erfolgen. Daher sind im Geltungsbereich nur flache oder bis 30° geneigte Dächer zulässig (Satteldach, Pulldach und Flachdach). Mit der Einschränkung der Dachformen und Dachneigungen von 0° bis max. 30° wird in den örtlichen Bauvorschriften ein ausreichender Spielraum für Gewerbebauten und Wohngebäude eingeräumt. Abweichungen sind für Anbauten des Hauptgebäudes und bei Nebengebäuden zulässig. Aus ökologischen Gründen ist bei Flachdächern auf Hauptgebäuden sowie bei Nebengebäuden und Garagen eine extensive Dachbegrünung umzusetzen. Es ist beabsichtigt, dem Areal westlich der bestehenden Gewerbeflächen durch die Regelung der Dachformen am Ortsrand ein weitestgehend einheitliches Erscheinungsbild zu verleihen. Durch die Gestaltungsfestsetzungen sollen unerwünschte und aufdringliche Bauteile, Baustoffe und Farben am Baukörper und auf dem Dach (Dachlandschaft) vermieden werden.

5.5.2 Sonstige örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen

Zur Erhaltung des Ortsbildes werden Mauern und Gabionen als Einfriedungen ausgeschlossen, ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und Toren. Einfriedungen sollen auf ein Maximum von 1,80 m beschränkt werden. Einfriedungen sind so zu gestalten, dass Kleintiere die Möglichkeit der Unterquerung des Zaunes haben (kein durchgehender Sockel, ca. 15 cm Abstand zum Boden). Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, jedoch gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 1,0 m zurückzusetzen.

Werbeanlagen

Zur Vermeidung unerwünschter dörflicher Blickbezüge wurden Festlegungen für die Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen. Aufgrund der Nähe und Einsehbarkeit zur B 312 sind die Werbeanlagen so zu gestalten, dass keinerlei Beeinträchtigungen des Straßenverkehrs damit verbunden sind.

Durch die Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass Werbeanlagen gegenüber dem Baukörper zurückhaltend ausgeführt werden. Insbesondere störende technische Aufbauten und überdimensionierte Werbeanlagen sind daher zu vermeiden. Aus diesem Grund werden Einschränkungen bei Werbepylonen getroffen. Die Anforderungen sollen damit abgedeckt werden, ohne das Ortsbild maßgebend zu beeinträchtigen. Ferner soll die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden. Grundsätzlich sind Werbeanlagen auf dem Dach oder Werbeanlagen, die auf die Einsicht von oben abzielen, nicht zulässig. Besondere Werbungsträger, wie Ballone, bewegliche Schautafeln etc., Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sind ausgeschlossen.

Stellplätze

In Ergänzung der landesrechtlichen Vorgaben wird festgelegt, dass bei Wohnnutzungen zur Unterbringung von saisonalen Fachkräften 1 Stellplatz pro Wohneinheit herzustellen ist. Zur Erhaltung des Grundwasserdargebotes sind Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen, sofern die gesetzlichen Vorgaben der Niederschlagswasserversickerung eingehalten werden. Bei der Errichtung von Büro- und Verwaltungsgebäuden ist je 30 m² Büronutzfläche 1 Stellplatz erforderlich. Ferner ist vor Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine sog. Aufstellfläche von mindestens 5,0 m aus Gründen der Gewährleistung der Verkehrssicherheit auf den öffentlichen Erschließungsstraßen einzuhalten. Diese Fläche darf nicht eingefriedet werden und zählt gem. Art. 74 Abs. 2 LBO auch nicht als Stellplatzfläche.

Geländemodellierung und Stützmauern

Durch Regulierungen zur Bodenmodellierung soll gewährleistet werden, dass die Straßenräume optisch nicht von hohen Stützmauern/Böschungen beeinträchtigt bzw. dominiert werden. Vor diesem Hintergrund wurde die maximale Böschungshöhe sowie die maximale Höhe von Stützmauern auf 1,2 m begrenzt. Geländemodellierungen bzw. Stützmauern, welche darüber hinaus gehen, sind mit Abstufungen auszuführen, wobei die Mindestbreite einen Rücksprung (1,50 m) haben muss.

6 Grünordnung

Das grünordnerische Konzept berücksichtigt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen (Einzelbäume und Baumgruppe) im Süden des bestehenden Schuppens
- Entwicklung von Streuobstbeständen auf einer extensiv genutzten Fettwiese mittlerer Standorte auf plangebietsinternen Ausgleichsflächen (A1 und A2)
- Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebietes durch Pflanzbindungen auf privaten Grundstücken sowie innerhalb der internen Ausgleichsflächen,
- Extensive Begrünung von Flachdächern auf Hauptgebäuden und Nebenanlagen,
- Verwendung ausschließlich autochthoner Pflanzware und gebietsheimischen Saatguts (ein Zertifikat ist nachzuweisen)
- Soweit möglich Vermeidung unnötiger Versiegelung.

Durch die randliche Bebauung des vorhandenen Gewerbestandorts wird das Landschaftsbild gegenüber der bestehenden Situation nicht weiter beeinträchtigt. Durch den Übergang vom westlich anschließenden Wald über die geplanten internen Ausgleichsflächen entsteht vielmehr eine maßvolle Eingrünung des Gewerbestandorts. Ferner wird durch die zulässigen Höhenfestsetzungen sichergestellt, dass auch Blickbezüge von der Bundesstraße B312 und dem dort befindlichen Parkplatz nicht negativ beeinträchtigt werden. Die Flächen sind bereits vorsorglich mit einem Leitungsrecht versehen.

Die Gemeinde Berkheim ist derzeit damit befasst auf kommunaler Ebene den Umgang mit Starkregen zu steuern und durch ein zusammenhängendes Maßnahmenkonzept die Überflutungsgefahr im Ortsbereich von Berkheim mittelfristig zu minimieren. Die im Westen angrenzende Ausgleichsfläche dient im Bedarfsfall ebenfalls zur Pufferung und Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser und Hangwasser. Geländemodellierungen sind hier zulässig. Somit ist gewährleistet, dass etwaige Maßnahmen zum Schutz wild abfließenden Hangwassers hier zulässig sind. Das Plangebiet selber liegt gemäß der Starkregenprognose zwar punktuell in einem rechnerischen Überflutungsbereich; aufgrund der im Westen anschließenden Waldfläche und dem hier erfolgendem Wasserrückhalt sowie der vorgelagerten Ausgleichsfläche (Grünland) sind nennenswerte wilde Wasserabflüsse hier weder bekannt noch zu erwarten. Nichtsdestotrotz wird die zulässige Modellierung festgesetzt.

Die künftigen privaten Grünflächen dienen ebenfalls zur Aufnahme und Versickerung des Oberflächenwassers aus den Privatgrundstücken. Die Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken stellen zudem eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets sicher. Die geplanten Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen dienen einem landschaftsverträglichen Übergang zum Waldgebiet und einer visuellen Abrundung des Gebiets. Des Weiteren ist geregelt, dass entsprechend der landesrechtlichen Vorgaben nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, zu begrünen sind. Die extensive Begrünung von

Flachdächern auf Haupt- und Nebengebäuden rundet die grünordnerischen Maßnahmen ab. Grundsätzlich ist die Grünordnung hinsichtlich Ihrer Umsetzung und Funktionserfüllung nach 5 bis 10 Jahren zu überprüfen und ggf. nachzugestalten. Die getroffenen Festsetzungen bilden das Grundgerüst der Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes.

7 Technische Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung, Wasser- und Energieversorgung sowie die Müllbeseitigung erfolgt in Abstimmung mit den örtlichen Versorgungsunternehmen. Die Wasserversorgung ist über den Wasserzweckverband Illertal Wasserversorgung Kirchdorf/Berkheim sichergestellt.

Niederschlagswasserentsorgung:

Angestrebtes Ziel ist es, das anfallende Oberflächenwasser, wenn möglich, flächenhaft innerhalb des Geltungsbereiches über die belebte Bodenzone bevorzugt zu versickern bzw. in hierfür zu errichtenden Zisternen zu sammeln (Brauchwassernutzung, Speicher, Notüberlauf). Aufgrund der in Kap. 3.4 beschriebenen Bodenverhältnisse ist in den vorhandenen Böden allerdings eher mit wenig bis kaum versickerungsfähigen Böden zu rechnen. Die Durchführung eines Bodengutachtens im Vorfeld der Baumaßnahme wird dringend empfohlen. Auf den Privatgrundstücken wäre das Niederschlagswasser dezentral auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse hierfür geeignet sind. Innerhalb des bebauten Bestandes funktioniert dies bereits. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Bereiche ist dabei unzulässig. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den gemeindlichen Mischwasserkanal ist über Notüberläufe der Zisternen zulässig. Die Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser ist genehmigungsfrei, soweit die Anforderungen einer Rechtsverordnung nach § 55 Abs. 2 WHG eingehalten werden. Bei Verwendung von Zisternenwasser als Brauchwasser im Gebäude ist das Satzungsrecht der Gemeinde zu beachten.

Die Beurteilung und Bemessung der Versickerungseinrichtungen erfolgt grundsätzlich nach den Regelungen des DWA Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie des DWA Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“. Weiterhin sind bei der Planung die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.

Abwasserentsorgung:

Das Schmutzwasser entwässert in die bestehende Ortskanalisation. Die Abwässer werden der zentralen Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Illertal zugeführt. Die erforderlichen Rahmenbedingungen der Abwasserentsorgung sind somit gegeben, weitere Berechnungen, Detaillierungen werden im Rahmen der weiteren Genehmigungen gemeinsam mit dem Abwasserverband erfolgen. Im Zuge der Entwässerungsplanung und der Erschließung des Plangebietes wird der Nachweis geführt, dass die Abwasserentsorgung ordnungsgemäß entsprechend dem Stand der Technik erfolgt.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt durch den örtlichen Versorger. Zur Versorgung wird das Niederspannungskabelnetz erweitert. Die Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen.

8 Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß §§ 14 BNatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans sowohl Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen als auch geeignete Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

8.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Grünland genutzt, im südlichen Geltungsbereich befindet sich ein Wohngebäude mit Garten und auf der Fl.-Nr. 855/7 ein Lagerschuppen. Das Flurstück Nr. 857 verläuft etwa mittig im Plangebiet in Ost-West-Richtung und soll als Grünweg zwischen Wald und Gewerbegebiet erhalten bleiben. Nördlich wird der Weg von Bäumen und Sträuchern begleitet, welche ebenfalls größtenteils außerhalb der Baufenster liegen und damit erhalten werden sollen.

Nachfolgende Tabelle fasst die projektbedingten Auswirkungen differenziert für die einzelnen Schutzgüter in Beeinträchtigungsintensitäten und unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung zusammen.

Tabelle 1: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Bedeutung Bestand	baubedingte Auswirkungen	anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Menschen	gering	gering	gering-mittel	gering-mittel
Tiere, Pflanzen	gering-mittel	gering-mittel	gering-mittel	gering-mittel
Fläche	mittel	gering-mittel	mittel-hoch	mittel-hoch
Boden	mittel	mittel-hoch	mittel-hoch	mittel-hoch
Wasser	mittel	gering	mittel	gering-mittel
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	mittel	gering-mittel
kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	mittel	gering	gering	gering

8.2 Artenschutz und Schutzgebiete

Um potentielle artenschutzrechtliche Konflikte frühzeitig zu erkennen, wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für das Eingriffsvorhaben von LARS consult (2022) durchgeführt. Auf Grundlage der aktuellen Planung bleiben die bestehenden Bäume und Sträucher, ein Wohngebäude mit Garten, ein Lagerschuppen sowie ein Feldkreuz im Plangebiet erhalten. Durch das geplante Vorhaben werden keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten beeinträchtigt. Sollte es doch zu einem Abriss des Lagerschuppens kommen, ist dieser vor Rückbau auf seine Habitatqualität zu prüfen und ggf. artenschutzfachlich zu untersuchen (z. B. Gebäudebrüter, Fledermausfauna etc.). Im Falle der Entfernung von Bäumen oder Sträuchern im Plangebiet ist zum Schutz der im Gebiet vorkommenden Brutvögel eine Bauzeitenbeschränkung innerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit (01. März – 30. September) einzuhalten. Bei Durchführung von Rodungsmaßnahmen zwischen 01. März und 30. September ist die Maßnahme durch Fachpersonal artenschutzfachlich zu begleiten, um sicherzustellen, dass die Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG beachtet werden (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während der Schutzzeiten etc.).

Bei Verwirklichung der vorliegenden Planung ist unter Beachtung entsprechender Maßnahmen kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des BNatSchG § 44 Abs. 1 zu erwarten.

Amtlich kartierte Biotopflächen oder nach Bundesnaturschutzgesetz bzw. Baden-Württembergischen Naturschutzgesetz oder europäischem Recht (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) geschützte Flächen liegen im Geltungsbereich nicht vor.

8.3 Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

Tabelle 2: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
Mensch / menschliche Gesundheit	Gefahr durch Sturmwurf	Zwischen den Baufenstern und dem westlich liegenden Wald ist ein Waldabstand von mindestens 30 m einzuhalten.
Luft / Klima	Überbauung	Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lüfterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume): Je 750 m ² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum II. Ordnung anzupflanzen, Anpflanzung einer Streuobstwiese im westlichen Plangebiet

Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
Boden	Abtrag und Bodenversiegelung	<p>Reduzierung der Flächenversiegelung auf das notwendige Mindestmaß, z.B. durch Verwendung von wasser-durchlässigen Belägen (Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster etc.) im Bereich der Stellplätze.</p> <p>Der Oberboden wird gesondert abgetragen und gemäß der ÖKVO Baden-Württemberg auf einer geeigneten landwirtschaftlichen Nutzfläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wieder aufgetragen.</p>
		<p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro im Rahmen der Erschließungs- und Objektplanung empfohlen. Darin ist u.a. darzulegen, ob der Hang im Falle einer Bebauung und entsprechenden Geländeänderungen eine ausreichende Standsicherheit aufweist oder ggf. durch zusätzliche bauliche Maßnahmen (z.B. durch Anlage der Böschung mit bewehrter Erde, Gabionen oder Wasserbausteinen) gesichert werden muss.</p>
		<p>Baustelleneinrichtungsflächen sind auf Flächen zu errichten, die für die spätere Bebauung ohnehin in Anspruch genommen werden, um zusätzliche Bodenverdichtungen zu vermeiden. Das Befahren der Ausgleichsfläche und das Lagern von Baumaschinen oder Material in diesem Bereich ist unzulässig.</p>
	Erdaushub	<p>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, trockenen, 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.</p>

Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
		<p>Für das anfallende Bodenmaterial ist ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).</p> <p>Das „Merkblatt für den Bauherrn – Bodenschutz bei Bauarbeiten“ ist zu berücksichtigen.</p>
Wasser	Wild abfließendes Hangwasser	<p>Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist wild abfließendes Hangwasser aus westlich angrenzenden, topographisch höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) 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).</p> <p>Bis einschließlich +100 cm über des Bemessungswasserstandes sollen alle Bauteile (Lichtschächte, Kellerfenster, Kellerabgänge, Tiefgaragenabfahrten...) wasserdicht ausgeführt bzw. so ausgebildet werden, dass nicht durch Starkregen und / oder Schichtwasser Wasser in das Gebäude eindringen kann.</p>
	Oberflächenabfluss Regenwasser	<p>Gesammeltes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft oder über Mulden oder direkt über wasserdurchlässige Beläge innerhalb des Grundstückes zu versickern bzw. in hierfür zu errichtende Zisternen zu sammeln. Die Errichtung von Notabläufen von privaten Grundstücken in den öffentlichen Regenwasserkanal ist zulässig. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Bereiche ist unzulässig. Bei Verwendung von Zisternenwasser als Brauchwasser im Gebäude ist das Satzungsrecht der Gemeinde zu beachten.</p>
Tiere und Pflanzen	Lebensräume	<p>Anreicherung der Landschaft durch Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen. Je 750 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist</p>

Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
		<p>mindestens ein Baum II. Ordnung anzupflanzen und im westlichen Plangebiet ist eine Streuobstwiese anzulegen.</p> <p>Vermeidung von negativen betriebsbedingten Auswirkungen auf die Insektenfauna durch Verwendung insektenfreundlicher Lichtquellen. Für die Außenbeleuchtung sind nur vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder Natriumhoch- bzw. Niederdrucklampen mit nach unten gerichtetem Lichtstrahl zulässig. Das Anleuchten von Fassaden, Bäumen oder Sträuchern ist unzulässig. Hierbei ist zu beachten, dass die Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 3000 Kelvin beträgt und die Lampen oberhalb von 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen. Zusätzlich ist die Außenbeleuchtung in den Nachtstunden zu reduzieren oder abzuschalten, alternativ ist die Verwendung von Bewegungsmeldern möglich.</p> <p>Im Falle eines Abrisses ist der Lagerschuppen im Plangebiet vor Rückbau auf seine Habitatqualität zu prüfen und ggf. artenschutzfachlich zu untersuchen (z. B. Gebäudebrüter, Fledermausfauna etc.).</p> <p>Im Falle der Entfernung von Bäumen oder Sträuchern im Plangebiet ist zum Schutz der im Gebiet vorkommenden Brutvögel eine Bauzeitenbeschränkung innerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit (01. März – 30. September) einzuhalten. Bei Durchführung von Rodungsmaßnahmen zwischen 01. März und 30. September ist die Maßnahme durch Fachpersonal artenschutzfachlich zu begleiten, um sicherzustellen, dass die Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG beachtet werden (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.).</p> <p>Die zu pflanzenden Bäume sind in geeigneter Art und Weise vor Beschädigungen zu schützen (z.B. Wühlmausschutz, evtl. Verbisschutz für Wild- oder Weidetiere, Aufwuchshilfe). Die Bäume sind zudem fachgerecht zu erziehen und zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig und zeitnah zu ersetzen.</p>

Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
		<p>Alle zu erhaltenden Bäume (auch jene auf den Nachbargrundstücken) sind während der gesamten Bauzeit durch geeignete Maßnahmen (z.B. Wurzel- und Kronenschutz) zu schützen. Die einschlägigen Regelwerke wie DWA, ZTV-Baumpfleger und DIN 18920 sind zu beachten. Ein fachgerechter Baumschutz gemäß DIN 18920 mit ortsfestem Baumschutzzaun und evtl. Wurzelsuchgraben und Wurzelvorhang wird ggf. notwendig.</p> <p>Für die Pflanzungen und Einsaaten ist nach § 40 BNatSchG zertifiziertes gebietseigenes, d.h. nachweislich autochthones Pflanz- und Saatgut, aus dem Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ bzw. Ursprungsgebiet 17 „Südliches Alpenvorland“ zu verwenden. Regionaltypische Streuobstbaumarten sind hiervon ausgenommen.</p> <p>Gärten sind insektenfreundlich zu gestalten und vorwiegend zu begrünen. Schottergärten sind unzulässig.</p>
	Wanderungshindernisse für Kleintiere	<p>Einfriedungen sind sichtdurchlässig als Holz- oder Metallzäune mit einer Maximalhöhe von 1,80 m zulässig. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen, ist eine Bodenfreiheit von mind. 0,15 m einzuhalten.</p> <p>Einfriedungen mit standortgerechten Pflanzhecken sind zulässig. Unzulässig sind standortfremde Zierhecken (z.B. Thuja).</p>
Landschaft	Fernwirkung	<p>Eine ruhig gegliederte Fassadengestaltung mit einer homogenen Materialverwendung bzw. Fassadenbegrünung ist erwünscht. Grelle Farbtöne sowie stark reflektierende Materialien und Farben sind zu vermeiden. Es ist lediglich die Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern erlaubt.</p>
kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	kulturhistorische Bedeutung	<p>Das Feldkreuz im Plangebiet mit kleinem Aufenthaltsbereich und zwei Bäumen ist zu erhalten.</p> <p>Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. 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</p>

Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
		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.

8.4 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs und Ausgleichsmaßnahmen

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

In den nachfolgenden Tabellen wird die Bilanzierung der Bestandssituation sowie der Planung innerhalb des Geltungsbereiches dargestellt (jeweils differenziert für Biotoptyp und Boden). Alle Zahlen wurden gerundet.

Eingriffsbilanzierung Biotoptypen

Tabelle 3: Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Bestand

Nr. Biotoptyp	Biotoptyp	Fläche / Stammumfang	Einheit	Wertpunkte pro Einheit	Ökopunkte
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	26.090	m ²	13	339.170
41.10	Feldgehölz	200	m ²	17	3.400
60.10	von Bauwerken bestandene Fläche	515	m ²	1	515
60.21	völlig versiegelte Straße oder Platz	50	m ²	1	50
60.22	gepflasterte Straße oder Platz	10	m ²	1	10
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke	180	m ²	2	360
60.25	Grasweg	425	m ²	6	2.550
60.60	Garten	1.480	m ²	6	8.880
45.10-45.30	zwei Einzelbäume auf geringwertigem Biotoptyp, Stammumfang je 50 cm	100	cm	8	800
Summe Ökopunkte Bestand		28.950	m²		355.735

Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung



Abbildung 7: Bestandssituation innerhalb des Geltungsbereichs (schwarz umrandet) - Biotoptypen

Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung
Tabelle 4: Bewertung Biootypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Planung

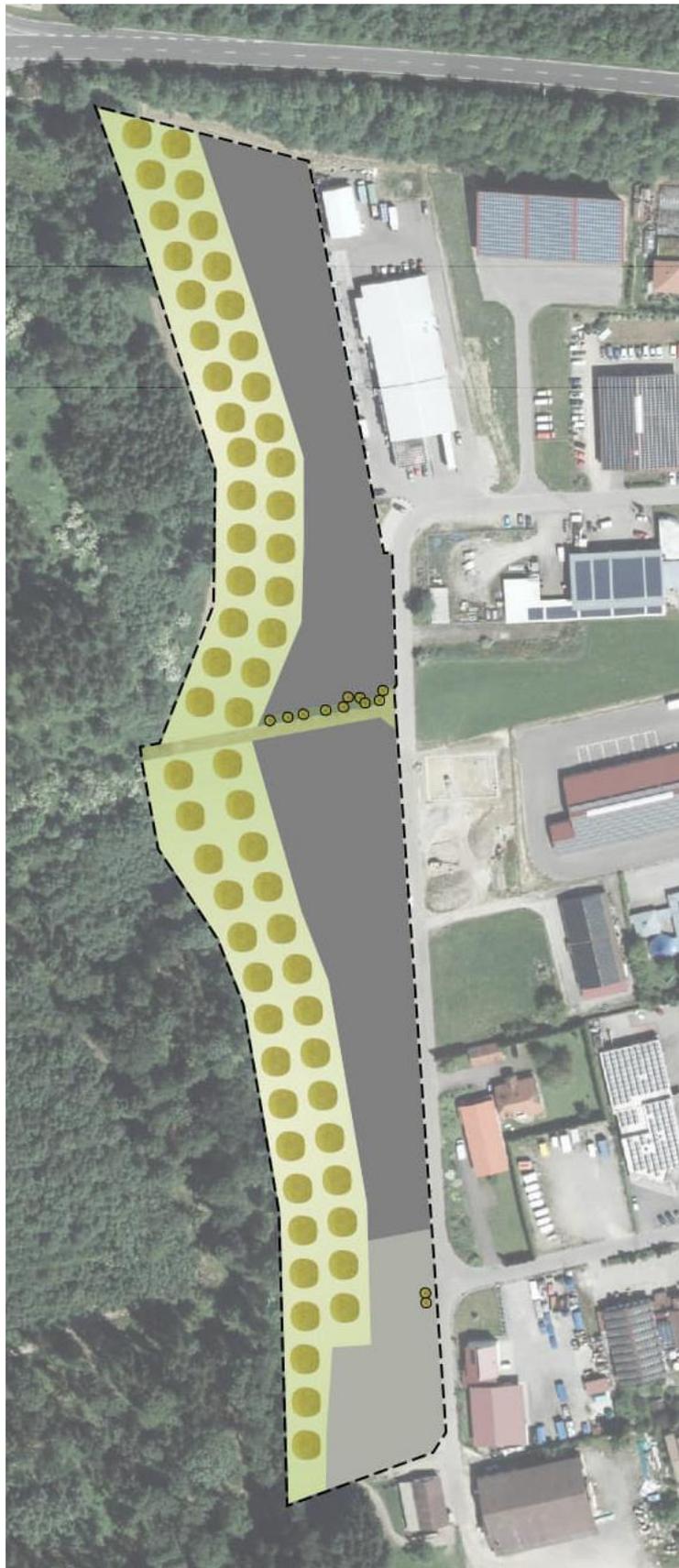
Nr. Bio- toptyp	Biootyp	Fläche / Stamm- umfang	Einheit	Wertpunkte pro Einheit	Ökopunkte
41.10	Feldgehölz	150	m ²	17*	2.550
45.40b	Streuobst auf mittelwertigem Biootyp 33.41	14.350	m ²	19**	272.650
60.25	Grasweg	425	m ²	6*	2.550
60.10/60.21	Bauwerke, Verkehrsflächen (Gesamtfläche der Baugrundstücke x 0,8 (GRZ))	9.180	m ²	1	9.180
60.23	Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter (Stellplätze, wasserdurchlässige Beläge, Gesamtfläche der Baugrundstücke x 0,2 (GRZ))	2.295	m ²	2	4.590
60.10/60.21	Bauwerke, Verkehrsflächen (Gesamtfläche der Baugrundstücke x 0,6 (GRZ))	1.530	m ²	1	1.530
60.23	Garten / Wiesenflächen (Gesamtfläche der Baugrundstücke x 0,4 (GRZ))	1.020	m ²	6	6.120
45.10-45.30	zwei Einzelbäume auf geringwertigem Bio- toptyp, Stammumfang je 50 cm	100	cm	8	800
Summe Ökopunkte Planung		28.950	m²		299.970

* Die Bewertung erfolgt nach Feinmodul der ÖKVO, da es sich nicht um eine Neuanlage, sondern um den Erhalt bestehender Strukturen handelt.

** + 4 Ökopunkte/m² durch die Pflanzung von Streuobst zzgl. 2 Ökopunkte/m² für die Nutzungsextensivierung des Grünlandes, die Bewertung erfolgt nach Feinmodul der ÖKVO, da es sich nicht um eine Neuanlage, sondern um die Aufwertung bestehenden Grünlandes (33.41) handelt

Bei der Bilanzierung ist zu beachten, dass zwei Gebäude innerhalb der Baufenster liegen, welche voraussichtlich keine baulichen Änderungen erfahren. Die hier dargestellten Werte sind Maximalwerte bemessen an der GRZ, welche bei Umsetzung auch durch einen höheren Grünanteil und einen geringeren Versiegelungsgrad verbessert werden können.

Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung



Legende

-  41.10 Feldgehölz
-  60.25 Grasweg
-  GRZ 0,8 vollversiegelt, Rest teilversiegelt
-  GRZ 0,6 vollversiegelt, Rest unversiegelt
-  Baum Bestand
-  33.41 Fettwiese mittlerer Standorte
-  Baum Planung

Abbildung 8: Planung innerhalb des Eingriffsbereiches - Biototypen

Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Tabelle 5: Bilanz der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches

BILANZ (Bewertung Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches)		
Bestand (Geltungsbereich):	355.735	Ökopunkte
- Planung (Geltungsbereich):	299.970	Ökopunkte
DIFFERENZ (Defizit)	55.765	Ökopunkte

Die Bilanz der Biotoptypenbewertung zeigt, dass mit Umsetzung der Planung ein Defizit von **55.765 Ökopunkten** verbunden ist.

Eingriffsbilanzierung Boden

Tabelle 6: Bewertung Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Bestand

Bewertung - Boden						
Bestand						
	Fläche	Einheit	Bewertungs-Klasse Boden-funktion	Wertstufe Ge-samtbewer-tung	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte
unversiegelt	12.000	m ²	2-3-3	2,67	10,67	128.040
teilversiegelt	150	m ²	1-1-1	1	4	600
unversiegelt	15.770	m ²	1-2-2	1,67	6,67	105.186
teilversiegelt	40	m ²	1-1-1	1	4	160
versiegelt	565	m ²	-	-	-	-
Restflächen ohne Bodenbewertung	425	m ²	-	-	-	-
SUMME	28.950	m²				233.986

Tabelle 7: Bewertung Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Planung

Bewertung - Boden						
Planung						
	Fläche	Einheit	Bewertungs-Klasse Boden-funktion	Wertstufe Ge-samtbewer-tung	Öko-punkte pro m ²	Ökopunkte
unversiegelt	6.825	m ²	2-3-3	2,67	10,67	72.823
unversiegelt	8.695	m ²	1-2-2	1,67	6,67	57.997
teilversiegelt	2.295	m ²	1-1-1	1	4	9.180
versiegelt	10.710	m ²	-	-	-	-
Restflächen ohne Bodenbewertung	425	m ²	-	-	-	-
SUMME	28.950	m²				140.000

Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

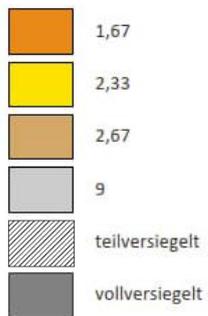
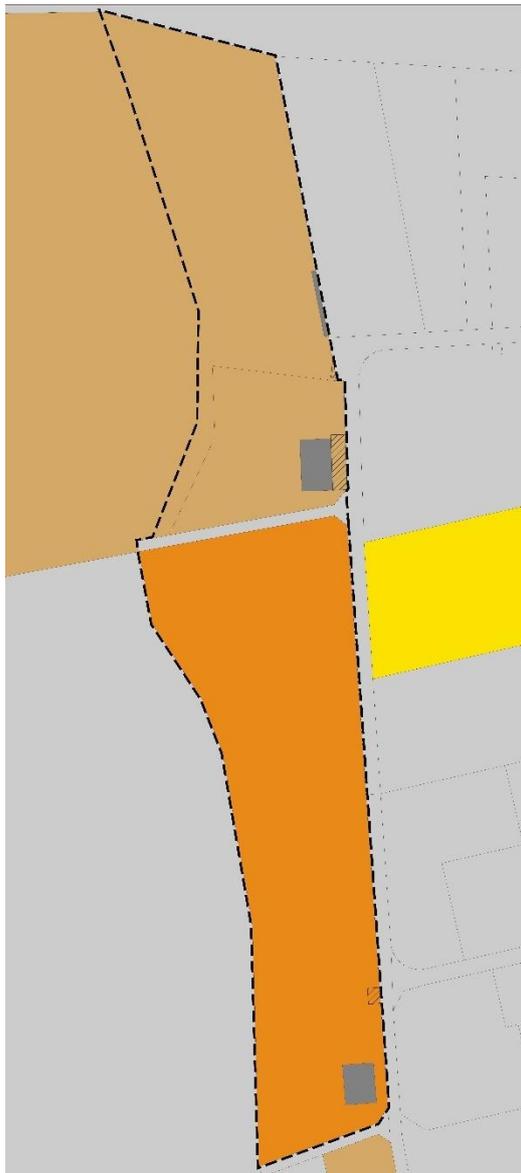


Abbildung 9: Bestandsituation innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)

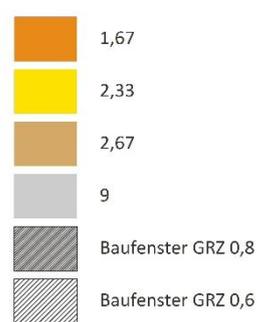
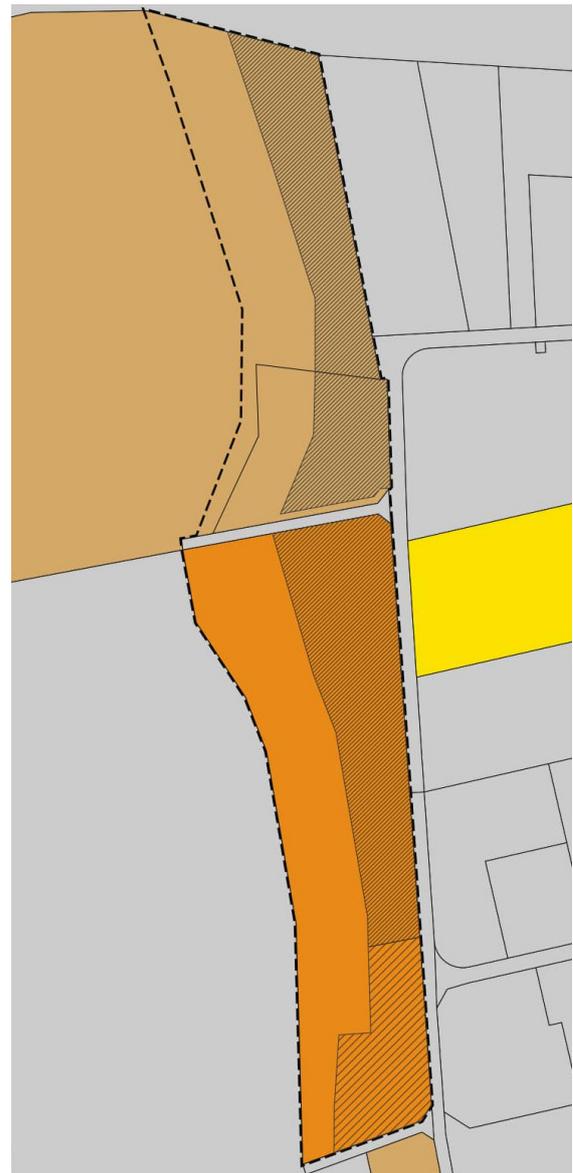


Abbildung 10: Planung innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)

Tabelle 8: Bilanz der Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches

BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches)		
Bestand (Geltungsbereich):	233.986	Ökopunkte
- Planung (Geltungsbereich):	140.000	Ökopunkte
DIFFERENZ	93.986	Ökopunkte

Die Bilanz der Bodenbewertung zeigt, dass mit Umsetzung der Planung ein Defizit von **93.986** Ökopunkten verbunden ist.

Gesamtbilanz Ökopunkte

Tabelle 9: Gesamtbilanz Ökopunkte

Gesamtbilanz		
BILANZ (Biotoptypenbewertung innerhalb des Eingriffsbereichs)	- 55.765	Ökopunkte
BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Eingriffsbereichs)	- 93.986	Ökopunkte
GESAMTSUMME (Bedarf)	- 149.751	Ökopunkte
BILANZ (Ausgleichsfläche Oberbodenauftrag)	65.310	Ökopunkte
GESAMTBILANZ (Defizit)	84.441	Ökopunkte

Interne Ausgleichsfläche

Die plangebietsinterne Ausgleichsfläche befindet sich zwischen Eingriffsbereich und Waldrand. Zielzustand ist die Entwicklung eines Streuobstbestandes auf einer extensiv genutzten Fettwiese mittlerer Standorte (Biotoptyp 45.50b). Bei einer Flächengröße von 14.350 m² und einer Pflanzung im Abstand von 15 x 15 m sind auf der Ausgleichsfläche mindestens 61 Bäume zu pflanzen.

Auf der Ausgleichsfläche wird, u. a. zur Förderung von Insekten, Avifauna und Bilchen ein Streuobstbestand angelegt. Dabei werden regionale Obstbaumsorten gepflanzt (Hochstammqualität). Die Bäume müssen mit Pfählen vor Windwurf sowie Einzelstammschutz und einem Wühlmauskorb vor Verbiss geschützt werden. 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, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2007, BGBl. I S. 2930) gelten. Als gering anfällig haben sich z.B. die Sorten 'Böblinger Straßenapfel' und 'Doppelter Prinzenapfel' erwiesen. Bei der Auswahl der Obstbäume wird auf die Liste des Landratsamtes Biberach „Alte Obstsorten – geeignet für Süddeutschland“ verwiesen. Hier aufgeführt sind Äpfel (z. B. Klarapfel, Croncels, Manks, James Grieve), Birnen (z. B. Bunte Julibirne, Trévoux, Ulmer Butterbirne, Philippsbirne), Pflaumen und Zwetschgen (z. B.

Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Lützelsachser, Bühler, Wangenheim, Nancymirabelle) sowie Sauerkirschen (Schattenmorelle, Köröser Weichsel, Ludwigs Frühe).

Es ist ein Erziehungs- und Instandhaltungsschnitt der Obstbäume nötig, wobei der Entwicklungsschnitt in den ersten drei Jahren jährlich und der Instandhaltungsschnitt alle drei bis fünf Jahre durchzuführen ist. Das Obst ist im Herbst zu ernten. Empfehlenswert wäre dies im Zuge von Baumpatenschaften mit Schulen oder Vereinen oder im Zuge einer öffentlichen Veranstaltung. Dies würde auch den Umweltbildungsgedanken und die öffentliche Wahrnehmung der Ausgleichsfläche stärken.

Für die Pflanzungen und Einsaaten ist nach § 40 BNatSchG zertifiziertes gebietseigenes, d.h. nachweislich autochthones Pflanz- und Saatgut, aus dem Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ bzw. Ursprungsgebiet 17 „Südliches Alpenvorland“ zu verwenden. Regionaltypische Streuobstbaumsorten sind hiervon ausgenommen. Die Wiesenfläche ist zweimal jährlich zu mähen, erster Schnitt abhängig von Witterung und Phänologie im jeweiligen Jahr (Hauptkriterium ist hierbei die Blüte der bestandsbildenden Gräser, meist Mitte bis Ende Juni), 2. Schnitt im Spätherbst (nach Möglichkeit räumlich und zeitlich versetzte Mahd von Teilflächen, um der Fauna Rückzugshabitate zu ermöglichen). Jeder Mahdengang ist unter Belassen von ca. 10 % Brachestreifen (krautreichere Bestände, räumlich alternierend) durchzuführen. Es muss zwingend darauf geachtet werden, dass das Mahdgut abtransportiert wird, der Einsatz von Dünger oder Pestiziden ist prinzipiell unzulässig. Nach Möglichkeit sollte das Mahdgut ca. zwei bis drei Tage nach dem Schnitt auf der Fläche verbleiben, um ein Aussamen der krautreichen Bestände zu fördern und der Fauna Rückzugsmöglichkeiten zu bieten.

Externe Ausgleichsflächen / Ökokonto

Ausgleichsmaßnahme: Auftrag von 20 cm humosem Oberboden, Fl. Nr. 1981, Gemarkung Kirchdorf a.d. Iller

Es ist davon auszugehen, dass rd. 12.440 m² Oberboden im Plangebiet abgeschoben werden. Nach Untersuchungen vor Ort wurde festgestellt, dass durchschnittlich im Geltungsbereich 15 cm Oberboden abgetragen werden können. Dies bedeutet, dass bei einer Fläche von 12.440 m² und einer Bodenschicht von 15 cm ein Volumen von 1.866 m³ auf der externen Fläche wieder aufgebracht wird. Bei einer Auftragshöhe von 20 cm beläuft sich die Fläche auf 9.330 m².

Das Plangebiet liegt innerhalb der bodenkundlichen Einheit fluvioglaziale Kiese und Sande im Alpenvorland. Damit kann die Auftragsfläche um 7 Ökopunkte/m² aufgewertet werden. Der geplante Oberbodenauftrag generiert somit 9.330 m² x 7 ÖP/m² = **65.310 Ökopunkte**.

Die geltenden fachlichen Vorgaben der Ökokontoverordnung und die Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ werden dabei beachtet. Die Lage der geplanten Auftragsfläche ist ebenso wie die Lage der Abtragsflächen sowie der Bereiche für die Zwischenlagerung dem ggf. noch zu erstellenden Bodenschutzkonzept bzw. dem noch einzureichenden Bauantrag zur „Oberbodenandeckung“ zu entnehmen. Dieser Bauantrag ist separat zu erstellen und einzureichen. Für die Umsetzung des Bodenauftrags sind weitere Punkte wie eine Bodenkundliche Bauleitung, Zwischenbewirtschaftung etc. zu berücksichtigen.

Flächenkennzahlen

Die interne Ausgleichsfläche sowie die Oberbodenauftragsflächen berücksichtigend sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Das Defizit von 84.441 Ökopunkten ist durch das gemeindliche Ökokonto abzudecken.

Der aktuelle Stand des Ökokontos beträgt 158.679 Punkte. Der benötigte Ausgleich von 84.441 Ökopunkten kann somit gedeckt werden. Unter Berücksichtigung des projektbezogenen Ausgleichs verbleiben 74.238 Ökopunkte auf dem Konto der Gemeinde Berkheim. Bei den dem Vorhaben zugeordneten Ökopunkten handelt es sich um den Überschuss von Ökopunkten durch die zum Teil umgesetzten Ökokontomaßnahmen der „Ökokontofläche Steuer Fl.-Nr. 140“, Berkheim. Die Maßnahmen auf der Fläche „Steuer“ in Höhe der für den gegenständlichen Antrag benötigten Ökopunkte sind bereits abgeschlossen und wurden von der UNB abgenommen.

9 Flächenkennzahlen

Tabelle 10: Flächenkennzahlen Bebauungsplan

Art der Fläche	Größe der Fläche in m ² (ca.)	Anteil der Fläche in Prozent (ca.)
Öffentliche Verkehrsflächen, davon	420	1,4
• Grünweg	420	
Private Grundstücksflächen, davon	14.122	48,9
Interne Ausgleichsfläche	14.350	49,7
Gesamtfläche	28.892	100 %