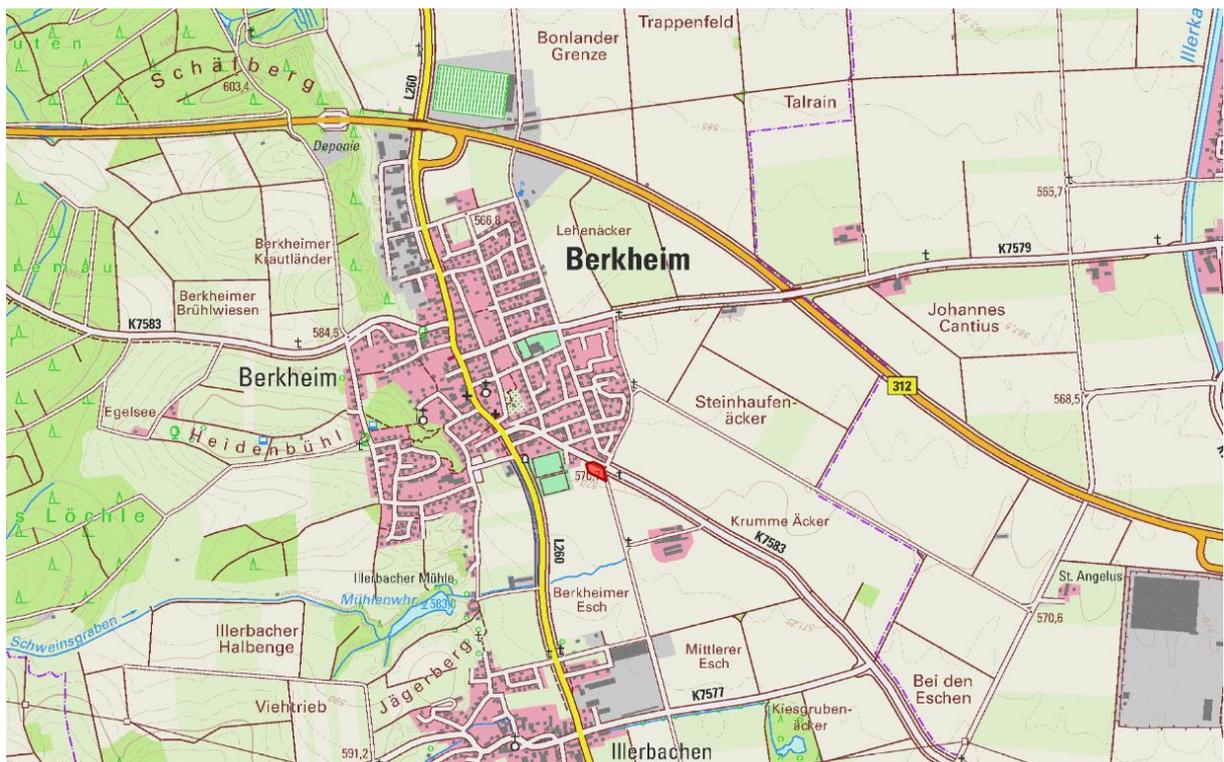


Gemeinde Berkheim

Einbeziehungssatzung "Ortseingang Memminger Straße" gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



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

Einbeziehungssatzung "Ortseingang Memminger Straße" gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Berkheim

Coubronplatz 1
88450 Berkheim

Telefon: 08395-94060

Telefax: 08395-940622

E-Mail: puza@gemeinde-berkheim.de

Web: www.gemeinde-berkheim.de

Vertreten durch: Bgm Walther Puza

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Anna Walter - M.Sc. Umweltplanung & Landschaftsarchitektin

Memmingen, den 14.02.2023

Simone Knupfer
Dipl. Geographin & Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung (BAUGB)	5
1	Präambel	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	6
2.1	Maß der baulichen Nutzung	7
2.2	Baugrenzen / Bauweise / Sonstige Festsetzungen	7
2.3	Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft	8
3	Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen	10
3.1	Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahme und Hinweise	10
3.2	Pflanzempfehlung	10
3.3	Sonstige Hinweise	11
B	Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauverordnung (LBO)	15
1	Präambel	15
2	Vorschriften nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO	17
2.1	Dachgestaltung	17
2.2	Sonstige Bauvorschriften	17
C	Begründung	18
1	Planungsanlass und Ausgangsbedingungen	18
2	Gegenstand der Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3)	18
3	Prägung der einzubeziehenden Fläche	19
4	Prüfung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung	22
5	Ergänzende einzelne Festsetzungen sowie Festlegungen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften	22
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	23
5.1.1	Gebäudehöhen und Baugrenze	23
5.1.2	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
5.1.3	Gesamtbilanz	30

Präambel

5.2	Artenschutzrechtliche Belange	32
5.3	Immissionsschutz	34
5.4	Starkregen	35
5.5	Erschließung	35

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	24
Tabelle 2:	Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich - Bestand	25
Tabelle 3:	Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich - Planung	26
Tabelle 4:	Bilanz der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches	27
Tabelle 5:	Bewertung Boden im Geltungsbereich - Bestand	28
Tabelle 6:	Bewertung Boden im Geltungsbereich - Planung	29
Tabelle 7:	Bilanz des Bodens innerhalb des Geltungsbereiches	30
Tabelle 8:	Gesamtbilanz Ökopunkte im Geltungsbereich	30

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersicht Berkheim mit rot markierter einzubeziehender Fläche	19
Abbildung 2:	Blick von der Memminger Straße auf das Plangebiet	19
Abbildung 3:	Blick aus Süden auf das Plangebiet	19
Abbildung 4:	Luftbild der umgebenden Bebauung mit rot markierter einzubeziehender Fläche	20
Abbildung 5:	Auszug aus FNP mit rot markierter einzubeziehender Fläche	21
Abbildung 6:	Bestand innerhalb des Geltungsbereiches (Biotoptypen)	26
Abbildung 7:	Planung innerhalb des Geltungsbereiches (Biotoptypen)	27
Abbildung 8:	Bestand innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)	28
Abbildung 9:	Planung innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)	29

Präambel

A SATZUNG (BAUGB)

1 Präambel

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat die Gemeinde Berkheim die Einbeziehungssatzung „Ortseingang Memminger Straße“ in öffentlicher Sitzung am 14.02.2023 als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Ortseingang Memminger Straße“ der Gemeinde Berkheim ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 1471 der Gemarkung Berkheim und hat eine Größe von ca. 3.240 m².

Bestandteile der Satzung

Die Einbeziehungssatzung „Ortseingang Memminger Straße“ besteht aus der Satzung mit Begründung vom 14.02.2023 und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 14.02.2023.

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

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

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung „Ortseingang Memminger Straße“, bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 35), und der Zeichnung in der Fassung vom 14.02.2023 dem Gemeinderatsbeschluss vom 14.02.2023 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Berkheim, den __.__.____

Walther Puza, Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Die Einbeziehungssatzung „Ortseingang Memminger Straße“ der Gemeinde Berkheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Berkheim, den __.__.____

Walther Puza, Bürgermeister

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB



Abgrenzung Einbeziehungssatzung „Ortseingang Memminger Straße“

2.1 Maß der baulichen Nutzung

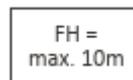
Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich neben den nachfolgenden Festsetzungen nach § 34 BauGB.



maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
gem. § 19 BauNVO

hier: 0,3

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



maximal zulässige Firsthöhe (FH) in m
gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 10 m

Es ist maximal die in der Planzeichnung festgesetzte Firsthöhe zulässig.

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

ROK

Rohfußbodenoberkante (ROK)

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss der Hauptgebäude darf maximal 0,30 m über der Erschließungsstraße, Memminger Straße (K7583) liegen.

(Hinweis: Der Höhenbezugspunkt ist in den Baugenhemigungsunterlagen einzuzeichnen)

2.2 Baugrenzen / Bauweise / Sonstige Festsetzungen



Baugrenze

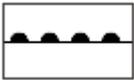
gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

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

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



Anbauverbotszone K7583 (15 m)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Abstandsflächen

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



Von Bebauung freizuhaltende Fläche

2.3 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft



Private Grünfläche / Ortsrandeingrünung

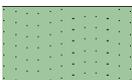
Grünstreifen zur durchgängigen Entwicklung einer standortgerechten Ortsrandeingrünung am Ortsrand.

Mindestbreite gem. Planzeichnung.

Die Fläche ist mit durchgängiger Vegetationsdecke anzulegen und von Bebauungen jeglicher Art freizuhalten. Durch eine lockere Bepflanzung mit Hecken und Sträuchern bzw. Hochstaudenfluren gemäß Pflanzempfehlung auf mindestens 25 % der Fläche soll ein naturnaher Ortsrand entwickelt werden.

Eine Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser ist zulässig, sofern eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist.

Die Anlage von ortsfremden Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) ist hier unzulässig.



Private Grünfläche / Extensivwiese

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

Folgende Maßnahmen zur Pflege des extensiven Grünlandes/der Streuobstwiese sind verbindlich vorzunehmen:

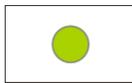
Entwicklung einer 2-schürigen, artenreichen Fettwiese mittlerer Standorte; Der erste Schnitt hat erst ab Mitte Juli zu erfolgen, die zweite Mahd frühestens ab Mitte August. Um der Fauna Rückzugshabitats zu ermöglichen sollte die Mahd nach Möglichkeit zeitlich bzw. räumlich versetzt erfolgen (abschnittsweise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

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

Für die Einsaat ist gebietseigenes Saatgut zu verwenden, d. h. das Saatgut muss nachweislich aus dem Ursprungsgebiet 17, Südliches Alpenvorland, stammen.

Geländemodellierung zur Rückhaltung bzw. Regulierung von Niederschlagswasser sind zulässig.



Pflanzgebot Streuobst

Pflanzung von standortgerechten heimischen Laub- oder Obstbäumen.

Der vorgeschlagene Standort ist der Planzeichnung zu entnehmen. Pflanzabstand mindestens 10 m. Genau Lage variabel

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Laubbäume, Bäume I. Ordnung bzw. Obstbaumhochstämme beträgt 16/18 cm Stammumfang. 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.

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

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

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

Kennzeichnung, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

3 Kennzeichnung, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

3.1 Kennzeichnung, Nachrichtliche Übernahme und Hinweise



Flurstücksgrenze Bestand (nachrichtliche Darstellung)



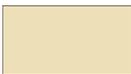
Flurstücksnummer Bestand (nachrichtliche Darstellung)



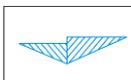
Bestandsgebäude



Grundstücksgrenze, Planung



Hofzufahrt geplant, wassergebundene Decke



Sichtfeld,
von Bebauung und Sichtbeeinträchtigungen über 0,8 m dauerhaft freizuhalten

3.2 Pflanzempfehlung

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

Bäume I. Ordnung:

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

Bäume II. Ordnung:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus

Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

Vogelkirsche Prunus avium

Obstbaumhochstämme:

Im Raumtyp. Kern- und Steinobstarten

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

Zwerghecken:

Schwarzer Geißklee	Cytisus nigricans
Seidelbast	Daphne mezereum
Färber-Ginster	Genista tinctoria
Zwerg-Liguster	Ligustrum vulgare, Lodense
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia
Fingerstrauch	Potentilla fruticosa

Ranker:

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus spec.

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

3.3 Sonstige Hinweise

Immissionen Die im Dorfgebiet typischen bzw. zulässigen Gerüche und Geräusche sind zu tolerieren.

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

Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

	<p>Tierauslauf, Umnutzungen von Betriebsgebäuden) sind nicht auszuschließen und sind zu tolerieren.</p> <p>Ebenso sind temporäre Geräuschspitzen aus der Sportplatzanlage als ortsüblich zu werten und zu dulden.</p>
Lärmimmissionen	<p>Aufgrund der Nähe zur Kreisstraße werden zur Gewährleistung einer hohen Wohnqualität passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen (Grundrissorientierung, Lüftungsanlagen, Schallschutzfenster u.a).</p>
Niederschlagswasserbeseitigung	<p>Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene, mind. 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Falls die Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht zulassen ist das Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Zisternen, Mulden etc.) zurückzuhalten und nach Vorgabe und Genehmigung in den kommunalen Regenwasserkanal einzuleiten. Versickerungsmulden haben einen Mindestabstand zum mittleren Hochwasserstand (MHW) von mindestens einem Meter einzuhalten.</p> <p>Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur außerhalb von Bodenverunreinigungen zulässig.</p>
Beleuchtung/ Insektenschutz	<p>Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder Natriumhoch- bzw. Niederdrucklampen zu verwenden. Die Nachtbeleuchtung ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen.</p>
Artenschutz	<p>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 Schädigungsverbote) sowie die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG (Baufeldfreimachung nur außerhalb der allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09.) einzuhalten.</p>
Luft-Wasser-Wärmepumpen	<p>Luft-Wasser-Wärme-Pumpen sollen abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude errichtet bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchgeführt werden. An den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden darf der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.</p>
Grundwasser	<p>Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8,9,10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Biberach zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 Wassergesetz (WG) von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden.</p>

Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

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

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Biberach) durchzuführen.

Brandschutz

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

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

Der Löschwasserbedarf ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen.

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

Bodenschutz

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

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

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

Bei allen Bodenarbeiten mit Oberboden (Humus) und kulturfähigem Unterboden sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ und der DIN 18915 „Bodenarbeiten“ sowie der DIN

Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ einzuhalten.

Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Rheingletscher-Niederterrassenschottern.

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

Starkregen

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).

Archäologische Funde, Bodendenkmäler

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen.

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

Plangenaugigkeit

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

Präambel

B Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauverordnung (LBO)

1 Präambel

Nach §74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit §4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Berkheim am 14.02.2023 die zur Einbeziehungssatzung „Ortseingang Memminger Straße“ gehörenden Örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Einbeziehungssatzung „Ortseingang Memminger Straße“ des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom 14.02.2023. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung sind der zeichnerische und der textliche Teil vom 14.02.2023. Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom 14.02.2023.

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)

Präambel

Ordnungswidrigkeiten

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

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die Örtlichen Bauvorschriften zur Einbeziehungssatzung „Ortseingang Memminger Straße“, bestehend aus zeichnerischem und textlichen in der Fassung vom 14.02.2023 dem Gemeinderatsbeschluss vom 14.02.2023 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Berkheim, den __.__.____

Bürgermeister Walther Puza

In-Kraft-Treten

Die Örtlichen Bauvorschriften zur Einbeziehungssatzung „Ortseingang Memminger Straße“ der Gemeinde Berkheim treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gemäß §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Berkheim, den __.__.____

Bürgermeister Walther Puza

2 Vorschriften nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO

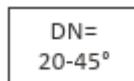
2.1 Dachgestaltung



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

Die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen gelten für Hauptgebäude. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig, sofern diese begrünt sind.

Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen zulässig.



Dachneigung;
gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Hier: 20 - 45°

Mindest- und Maximalneigung des Daches

2.2 Sonstige Bauvorschriften

**Erforderliche
Stellplätze**

gem. § 74 Abs. 2 Nr.2 LBO

Es sind mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit zu errichten.

**Gartenanlagen /
Schottergärten**

gem. § 21 a NatSchG BaWü nach § 9 Abs.1 Nr.1 LBO

Gartenflächen sind mit Vegetationsdecke anzulegen. Zusammenhängende Schottergärten (> 2 m²) sind unzulässig.

Die Anlage von ortsfremden Ziergehölzhecken (z. B. Thuja) ist unzulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum (Bürgerweg) sind nur als senkrechte Holzlattenzäune oder Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00m zulässig. Sockelmauern sind unzulässig.

Sichtschutzmatten, Gabionenzäune oder Mauern jeglicher Art als Einfriedung sind unzulässig.

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

C BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass und Ausgangsbedingungen

Der Gemeinderat von Berkheim hat in seiner Sitzung am 12.04.2022 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung beschlossen. Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 1471 der Gemarkung Berkheim und hat eine Größe von ca. 3.240 m².

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

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

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

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

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

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

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

Die einzubeziehende Fläche, die Teilfläche des Flurstücks der Gemarkung Berkheim mit einer Größe von ca. 2.901 m², ist derzeit unbebaut. Die Fläche liegt weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans noch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Fläche stellt zudem einen untergeordneten Flächenumfang im Vergleich zu den umgrenzenden bebauten Flächen dar, was Abbildung 1 verdeutlicht.

Prägung der einzubeziehenden Fläche

Im Westen grenzt das Dorfgebiet Berkheims (unbeplanter Innenbereich gem. §34 BauGB) an. Für die nähere Umgebung bestehen teilweise Bebauungspläne. Dies sind die Bebauungspläne „Sportplatzgelände“ und „Krumme Äcker“. Der Bebauungsplan „Krumme Äcker“ mit allgemeinen Wohngebieten liegt unmittelbar nördlich der Memminger Straße.

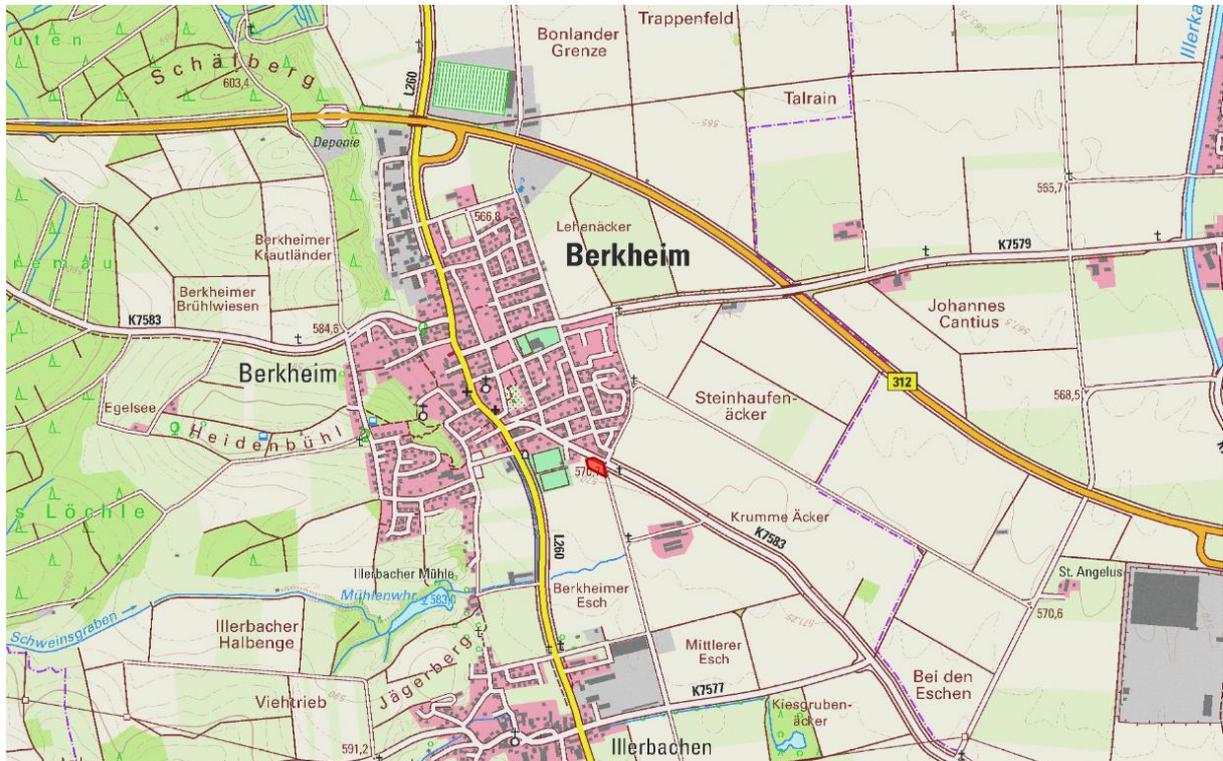


Abbildung 1: Übersicht Berkheim mit rot markierter einzubeziehender Fläche



Abbildung 2: Blick von der Memminger Straße auf das Plangebiet



Abbildung 3: Blick aus Süden auf das Plangebiet

3 Prägung der einzubeziehenden Fläche

Die wesentliche Voraussetzung für den Erlass einer Einbeziehungssatzung ist, dass die einzubeziehende Fläche eine entsprechende Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs

Prägung der einzubeziehenden Fläche

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

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

Art der baulichen Nutzung

Die einzubeziehende Fläche grenzt im Norden/Nordosten an bebaute Bereiche, welche als Wohnen genutzt sind. Es handelt sich zum Teil um älteren Gebäudebestand bzw. Nebengebäude des Altortes sowie um neuzeitliche Wohngebäude nördlich der Memminger Straße. Westlich der einzubeziehenden Fläche befindet sich im Abstand von rund 120 Metern die gemeindliche Sportfläche. Im Norden verläuft die K7583 „Memminger Straße“. Diese angrenzenden Flächen weisen sichtbar einen baulichen Zusammenhang auf, sämtliche Flächen sind mit einer Nutzung belegt. Nach Süden hin wird die einzubeziehende Fläche vom nicht zu bebauenden Außenbereich begrenzt.



Abbildung 4: Luftbild der umgebenden Bebauung mit rot markierter einzubeziehender Fläche

Prägung der einzubeziehenden Fläche

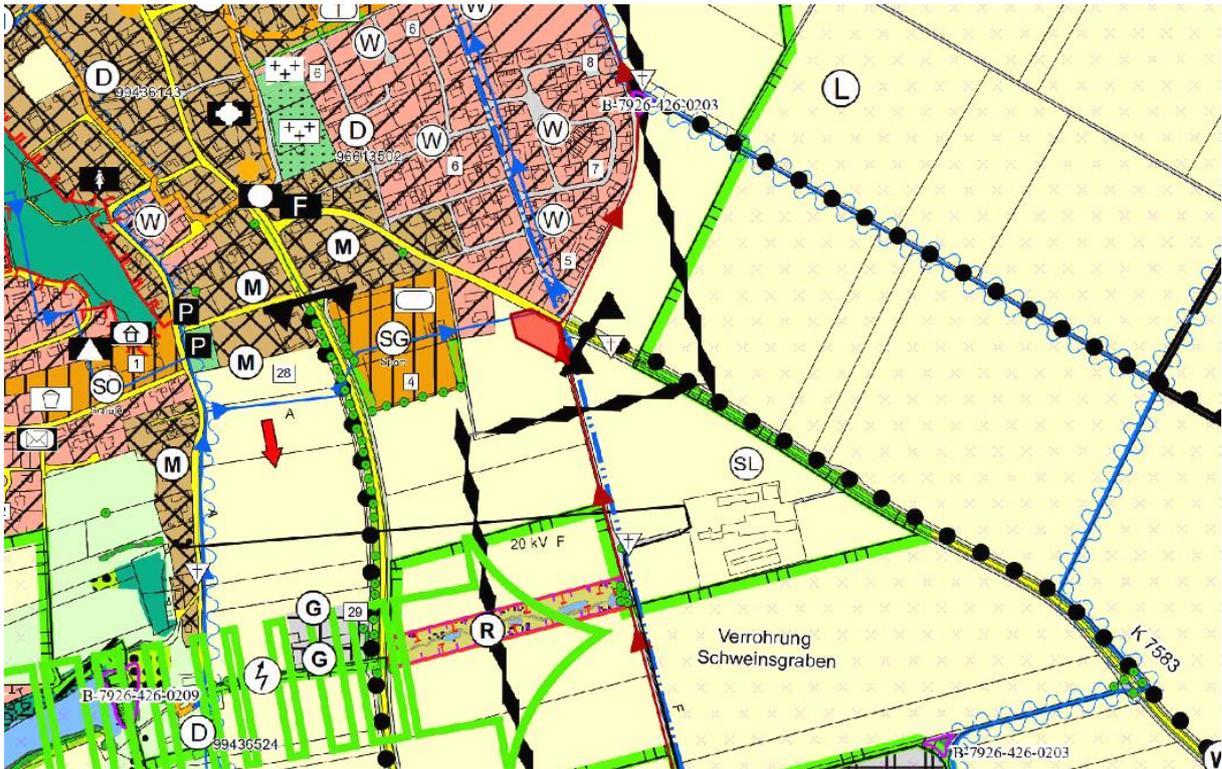


Abbildung 5: Auszug aus FNP mit rot markierter einzubeziehender Fläche

Die unmittelbare bebaute Umgebung der einzubeziehenden Fläche ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geprägt durch die überwiegende und direkt angrenzende Wohnbaufläche.

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

Maß der baulichen Nutzung

Im Westen grenzen die Wohn- und Nebengebäude des Altortes an, welche ein breites Spektrum an Größe und Kubatur aufweisen. Maßgeblich zweigeschossige Satteldachbauten sowie untergeordnete Anbauten mit auch anderen Dachformen. Für die nördlich der Memminger Straße angrenzende bebaute Umgebung besteht der rechtsgültige Bebauungsplan „Krumme Äcker“. Dieser Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4, einem Satteldach und einer Dachneigung von 25°-38° fest. Die Festsetzungen der gegenständlichen Einbeziehungssatzung orientieren städtebaulich maßgeblich an den Festsetzungen des genannten Bebauungsplans – mit leichten Abweichungen. Die GRZ liegt mit 0,3 leicht unter der des angrenzenden Baugebiets. Die Dachneigung des festgesetzten Satteldachs weist hingegen mit 20°-45° eine größere Spannweite auf. Alles in allem sind die Festsetzungen und Abweichungen so definiert, dass die Einbeziehungssatzung das Maß der baulichen Nutzung der angrenzenden Wohnbebauung widerspiegelt.

4 Prüfung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung

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

Die von der Gemeinde angestrebte städtebauliche Entwicklung, die mit den Zielen der Raumordnung abzustimmen ist, zeigt sich im Flächennutzungsplan. Zwar ist es für die Einbeziehungssatzung nicht erforderlich, dass die einzubeziehende Fläche im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt ist, dennoch soll die Darstellung des Flächennutzungsplans dem Grundsatz der Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der VVG Illertal weist an der gegenständlichen Stelle landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Die überplante Fläche wird gegenständlich intensiv als Acker genutzt. Aufgrund der Lage, des Zuschnittes und der Flächengröße stellt die wirtschaftliche Nutzbarkeit der einzubeziehenden Fläche für landwirtschaftliche Zwecke eine eher untergeordnete Rolle dar.

Eine verkehrliche Erschließung und Anbindung erfolgt durch eine bestehende Stichstraße, abbiegende von der „Memminger Straße“, die ohne Erweiterungsnotwendigkeit aufgrund der Aufnahmen der neuen Nutzung mit genutzt werden kann.

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

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

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

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

5 Ergänzende einzelne Festsetzungen sowie Festlegungen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 können im Rahmen der Einbeziehungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. Die Steuerungsdichte einer Einbeziehungssatzung ist dabei deutlich geringer als die Steuerungsdichte eines Bebauungsplans. Dennoch ist

Ergänzende einzelne Festsetzungen sowie Festlegungen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften

insbesondere aufgrund der Lage der einzubeziehenden Fläche am Ortsrand der Gemeinde die Gewährleistung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes der späteren Nutzung der Fläche von großer Bedeutung. Ergänzend wird eine Regelung zur Einfriedung (örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO) getroffen, um hier eine städtebaulich verträgliche Gestaltung der Ortsrandsituation zu schaffen.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

5.1.1 Gebäudehöhen und Baugrenze

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

Im Norden besteht zur K7583 (Memminger Straße) eine Anbauverbotszone von 15 m zum Fahrbahnrand. Die festgesetzte Eingrünung ist nur mit Einzelbäumen vorgesehen, um die Verkehrssicherheit nicht zu beeinträchtigen.

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

5.1.2.1 Festsetzungen

Zur Gewährleistung der Ortsrandeingrünung bzw. zum Ausgleich des Eingriffes und der Sicherstellung der ökologischen Wertigkeit, wird ein 5 m breiter Grünstreifen im Norden sowie ein 7 m breiter Grünstreifen im Süden sowie der Aufbau einer Streuobstwiese im Westen festgesetzt. Außerdem wird die Pflanzung von Bäumen zur Eingrünung des Plangebiets und zum Schutz des Landschaftsbildes festgesetzt.

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

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

Ergänzende einzelne Festsetzungen sowie Festlegungen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften
5.1.2.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

5.1.2.3 Eingriffsregelung

Nachdem durch die Satzung Baurecht auf bislang unbebauten Flächen geschaffen wird und die geplante Bebauung einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG und

Ergänzende einzelne Festsetzungen sowie Festlegungen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften

§ 14 NatSchG darstellt, besteht das Erfordernis eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

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

5.1.2.4 Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

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

Tabelle 2: Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich - Bestand

Bewertung Bestand – Biotoptypen					
Nr.	Biotoptyp	Fläche/Umfang	Einheit	Wertpunkte pro Einheit	Ökopunkte
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	3.247	m ²	4	12.988
Summe Bestand		3.247			12.988

Ergänzende einzelne Festsetzungen sowie Festlegungen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften

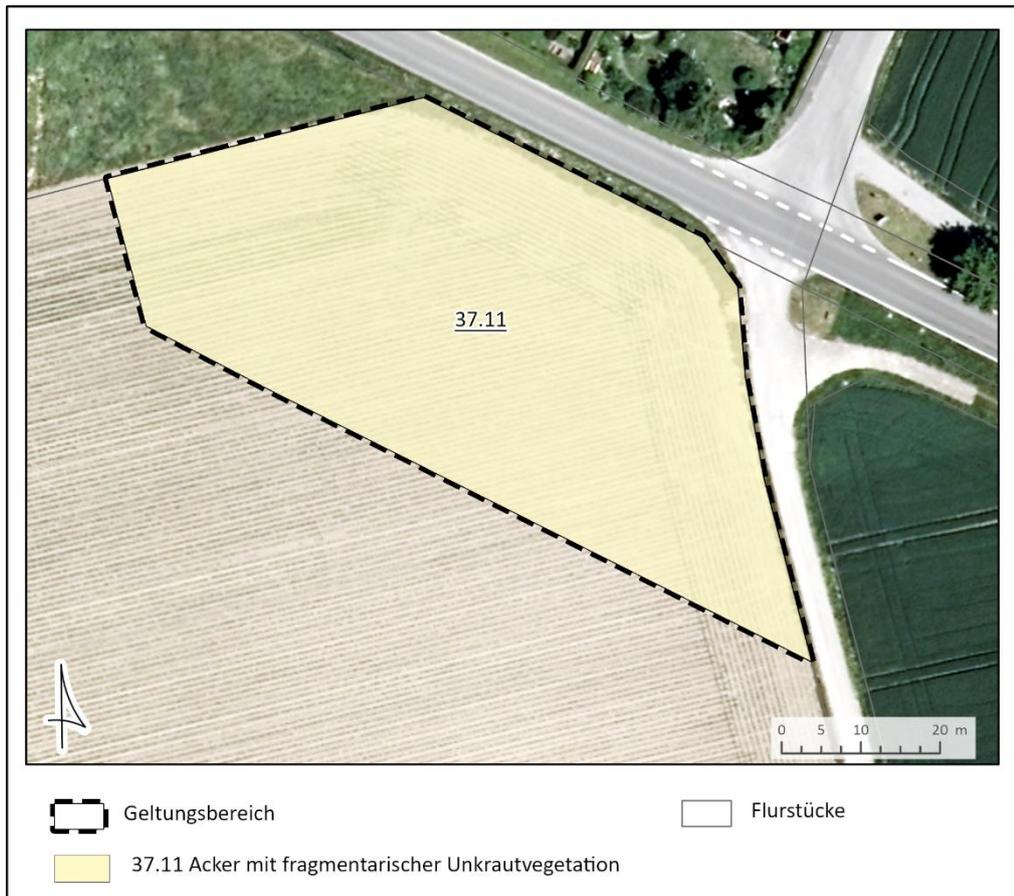


Abbildung 6: Bestand innerhalb des Geltungsbereiches (Biotoptypen)

Tabelle 3: Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich - Planung

Bewertung Planung – Biotoptypen						
Nr.	Biotoptyp	Fläche/ Umfang	Einheit	Anzahl	Wertpunkte pro Einheit	Ökopunkte
42.20	Gebüsche mittlerer Standorte	365	m ²		12	4.380
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (GRZ 0,3) zzgl. zulässiger Überschreitung gem. § 19 BauNVO (insgesamt 0,45)	880	m ²		1	880
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	85	m ²		2	170
60.60	Garten	842	m ²		6	5.052
60.60	Garten innerhalb der von Bauwerken bestandenen Fläche (insgesamt 0,55)	1.075	m ²		6	6.450

Ergänzende einzelne Festsetzungen sowie Festlegungen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften

Bewertung Planung – Biotoptypen						
Zwischensumme Ökopunkte Planung		3.247	m²			16.932
45.30 b	Einzelbäume auf gering- bis sehr geringwertigen Biotoptypen	50	cm	9	8	3.600
Summe Bestand						20.532



Abbildung 7: Planung innerhalb des Geltungsbereiches (Biotoptypen)

Tabelle 4: Bilanz der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches

BILANZ (Biotoptypenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches)			
	Bestand (Geltungsbereich):	12.988	Ökopunkte
-	Planung (Geltungsbereich):	20.532	Ökopunkte
	DIFFERENZ	- 7.544	Ökopunkte

Ergänzende einzelne Festsetzungen sowie Festlegungen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften

Aufgrund der innerhalb des Geltungsbereiches geplanten grünordnerischen Maßnahmen ergibt sich mit Umsetzung der Planung ein **Überschuss von 7.544 Ökopunkten**. Im Rahmen der Ausgleichspflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs ist gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG zertifiziertes gebietseigenes Pflanzgut zu verwenden, d.h. das Pflanzgut muss nachweislich aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland stammen. Regionaltypische Streuobstbaumarten sind hiervon ausgenommen.

5.1.2.5 Bewertung des Bodens im Untersuchungsgebiet

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

Tabelle 5: Bewertung Boden im Geltungsbereich - Bestand

Bewertung Bestand - Boden					
	Fläche in m ²	Bewertungsklasse Bodenfunktion	Wertstufe Gesamtbewertung	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte
37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	3.247	2-2-3	2,33	9,33	30.295
SUMME Bestand	3.247				30.295



Abbildung 8: Bestand innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)

Ergänzende einzelne Festsetzungen sowie Festlegungen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften

Tabelle 6: Bewertung Boden im Geltungsbereich - Planung

Bewertung Planung - Boden					
	Fläche in m ²	Bewertungsklasse Bodenfunktion	Wertstufe Ge- samtbewertung	Öko- punkte pro m ²	Öko- punkte
(Teil-) versiegelte Fläche Straßen, Wege etc.	85	0-0-0	0	0	0
Versiegelte Fläche (über- baubare Fläche GZR 0,3 zzgl. zulässiger Überschrei- tung gem. § 19 BauNVO (insgesamt 0,45)	880	0-0-0	0	0	0
Grünfläche Garten inner- halb der von Bauwerken bestandenen Fläche (0,55)	1.075	2-2-2	2,0	8	8.600
Sonstige Garten-/ Grünflächen/Eingrünung	1.207	2-2-3	2,33	9,33	11.261
SUMME Planung	3.247				19.861



Abbildung 9: Planung innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)

Ergänzende einzelne Festsetzungen sowie Festlegungen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften

Tabelle 7: Bilanz des Bodens innerhalb des Geltungsbereiches

BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches)			
	Bestand (Geltungsbereich):	30.295	Ökopunkte
-	Planung (Geltungsbereich):	19.861	Ökopunkte
	DIFFERENZ	10.434	Ökopunkte

Aufgrund der Überbauung der landwirtschaftlich intensivgenutzten Fläche ergibt sich bei der Bodenbilanz mit Umsetzung der Planung ein Defizit von **10.434 Ökopunkten**.

5.1.2.6 Gesamtbilanz

In der Gesamtbilanz werden die Ökopunkte der Biotoptypenbewertung und der Bodenbewertung zusammengeführt. Diese Zusammenführung der beiden Teilsysteme ergibt, dass bei Umsetzung der plangebietsinternen Ausgleichsfläche ein weiterer Ausgleichsbedarf von 2.890 Ökopunkten besteht.

Tabelle 8: Gesamtbilanz Ökopunkte im Geltungsbereich

Gesamtbilanz		
BILANZ (Biotoptypenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs - Überschuss)	7.544	Ökopunkte
BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs - Bedarf)	- 10.434	Ökopunkte
GESAMTSUMME (Bedarf)	- 2.890	Ökopunkte

Zum Ausgleich des verbleibenden Defizits von 2.890 Ökopunkten wird eine externe Ausgleichsfläche herangezogen. Hierbei handelt es sich um eine Teilfläche des Fl.-Nr. 2026 der Gemarkung Berkheim. Zum Ausgleich des Eingriffs werden insgesamt 246 m² Fläche benötigt.

Tabelle 9: Bewertung Biotoptypen der Ausgleichsfläche - Bestand

Bewertung Bestand – Biotoptypen						
Nr.	Biotoptyp	Fläche/ Umfang	Einheit	Anzahl	Wertpunkte pro Einheit	Ökopunkte
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	246	m ²		4	984
Summe Bestand						984

Ergänzende einzelne Festsetzungen sowie Festlegungen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften



Abbildung 10: Bestand innerhalb der Ausgleichsfläche

Tabelle 10: Bewertung Biotoptypen der Ausgleichsfläche - Planung

Bewertung Planung – Biotoptypen						
Nr.	Biotoptyp	Fläche/ Umfang	Einheit	Anzahl	Wertpunkte pro Einheit	Ökopunkte
35.43	Sonstige Hochstaudenflur	246	m ²	-	16	3.936
Summe Planung						3.936

Ergänzende einzelne Festsetzungen sowie Festlegungen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften



Abbildung 11: Planung innerhalb der Ausgleichsfläche

Tabelle 11: Bilanz der Biotoptypen innerhalb der Ausgleichsfläche

BILANZ (Biotoptypenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches)			
	Bestand (Ausgleichsfläche):	984	Ökopunkte
-	Planung (Ausgleichsfläche):	3.936	Ökopunkte
	DIFFERENZ	2.952	Ökopunkte

5.1.2.7 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen

Maßnahme

Flurnummer: 2026 (TF), Gemarkung Berkheim

Größe: 246 m²

Bestand: Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation

Ziel: Sonstige Hochstaudenflur

Die Ausgleichsfläche befindet sich im Westen der Gemeinde Berkheim, nördlich von Zell im Talraum der Rot. Die Fläche unterliegt derzeit der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerfläche).

Ergänzende einzelne Festsetzungen sowie Festlegungen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften

Hochstaudenflur/Blühstreifen

Herstellung: Vor Umsetzung der konkreten Biotopgestaltungsmaßnahmen ist zunächst die Ackerfläche auszuhagern. Deshalb ist die Fläche für drei Jahre als Acker mit einem stickstoffzehrenden Getreide (z. B. Hafer) weiter zu bewirtschaften. Auf jegliche Düngung sowie den Einsatz von Pestiziden ist gänzlich zu verzichten. Der Acker ist komplett abzuernten (kein Mulchen).

Nach erfolgter Aushagerung ist vor der Einsaat mit einer gebietsheimischen zertifizierten Regio-Saatgutmischung (z. B. mesophile, thermophile Säume) oder einer Mahdgutübertragung von heimischen artenreichen Säumen, die Fläche zu grubbern. Das Saatgut ist nach Ausbringung anzuwalzen. Bei einer Mahdgutübertragung ist das Mahdgut dünn (ca. 5 cm) und gleichmäßig auszubringen. Das Verhältnis von Spender- zu Empfängerfläche liegt in der Regel bei 2 : 1. Die Spenderflächen sowie auch das gebietsheimische Saatgut müssen vorab von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Biberach freigegeben werden.

Pflege: Späte Mahd alle zwei bis drei Jahre von September bis November, zeitlich und räumlich alternierend (jedes Jahr eine Hälfte bzw. ein Drittel, je nach Turnus), mit Abräumen des Mähgutes frühestens nach zwei bis drei Tagen. Keine Düngung, kein Mulchen und kein Pestizideinsatz.

Die Mäharbeiten sind mit hoch eingestelltem Messermähbalken (ca. 10 cm) durchzuführen und keine Schlegelmähwerke bzw. schnell drehenden Maschinen zu verwenden.

Sollten invasive Neophyten auftreten (z. B. *Solidago canadensis*, *Impatiens glandulifera*), so kann bei Bedarf zur gezielten Bekämpfung eine Anpassung der Pflege notwendig werden. Das Vorgehen ist dann zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Biberach abzustimmen.

5.2 Artenschutzrechtliche Belange

Durch die geplanten Eingriffe werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst. Aufgrund der Lage südlich der stark befahrenen „Memminger Straße“ stark beunruhigt. Die intensiv ackerbaulich genutzte Fläche stellt zudem keinen geeigneten Lebensraum für planungsrelevante Arten (= europäische Vogelarten gemäß Vogelschutzrichtlinie und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) dar. Aufgrund der geringen Größe und der angrenzenden Ackerflächen kann auch davon ausgegangen werden, dass die Fläche auch als Nahrungshabitat eine untergeordnete, nicht relevante Rolle spielt.

5.3 Immissionsschutz

Das Areal ist hinsichtlich Gebietstypus dem allgemeinen Wohnen zuzuordnen. Knapp 250 m südlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Hofstelle (Abstand zu den emittierenden Stallungen ca. 380 m), Rund 120 m westlich der Sportplatz.

Hinsichtlich des Sportplatzlärms wird auf die schalltechnische Beurteilung des Büros Loos & Partner (März 2022) zum Bauleitplanverfahren BP Schulstraße verwiesen. In diesem Zuge wurde der Sportplatzlärm im kritischen Fall (Sonn- und Feiertage) betrachtet. Berücksichtigt wurden 200 Zuschauer, Spielbetrieb auf den Haupt- und Nebefeldern, Stellplatzlärm, Pausendurchsagen, Terrassenbewirtung) betrachtet, mit folgendem Ergebnis für das Mischgebiet auf der unmittelbar gegenüberliegenden Seite der Leutkircher Straße: Die zulässigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV bleiben in allen 5 Beurteilungszeiträumen (In Ruhezeiten AM MORGEN, In Ruhezeiten AM MITTAG, In Ruhezeiten AM ABEND, Außerhalb Ruhezeiten und in der NACHT) unterschritten. Außenwohnbereiche können genutzt werden. Die Schlafqualität ist nicht beeinträchtigt. Aufgrund dieser jüngsten fachgutachterlichen Überprüfung für Wohnnutzungen in einem näher/gleich weit entfernten Mischgebiet wird eine erneute Überprüfung für nicht erforderlich angesehen.

Hinsichtlich der von dem landwirtschaftlichen Betrieb Willburger ausgehenden Gerüche und Lärmemissionen wurden im Zuge der Änderungs-/Erweiterungsvorhaben der Hofstelle eine immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren nach § 16 BImSchG gefordert, welches sich derzeit im Genehmigungsverfahren befindet. In diesen Unterlagen wurden detailliert die zu wahrenen Schutzabstände hinsichtlich Geruchs- und Lärmimmissionen untersucht. Die detaillierten Untersuchungen sind diesen Antragsunterlagen und den hierin enthaltenen Immissionsschutzrechtlichen Gutachten (Michael Herdt / Büdingen, Stand 01.11.2021) zu entnehmen. Hinsichtlich Geruchsbelastungen wird vom Gutachter ein Schutzradius vom bestehenden Hühnerstall von rund 326 m angesetzt. Das Baufenster der gegenständlichen Einbeziehungssatzung liegt ca. 380 m von dieser Emissionsquelle entfernt und liegt außer dem kritischen Radius hinsichtlich der Geruchsstundenhäufigkeiten.

Hinsichtlich des betriebsbedingten Verkehrslärms kommen die kumulativ geltenden Aspekte der TA-Lärm nicht zum Tragen. Für den landwirtschaftsbedingten Betriebslärm (hier maßgeblich relevant: Ventilatoren in den beiden südlich gelegenen Stallungen) wurde als Immissionsort das Wohngebäude am Herrmann-Löns-Weg 1 herangezogen, welches von den emittierenden Stallanlagen in etwa den gleichen Abstand aufweist, wie das gegenständliche Baufenster. Die überschlägige Berechnung führt an diesem Immissionsort zu dem Ergebnis, dass der Gebietswert um 10 dB(A) unterschritten wird.

Nachdem das Wohngebäude Hermann-Löns-Straße zudem hinsichtlich seiner Schutzbedürftigkeit einem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet ist und für die Einbeziehungssatzung als Orientierungswert ein Dorf- und Mischgebiet heranzuziehen ist, in welchem die Orientierungswerte höher liegen ist auch ohne eigenes Gutachten davon auszugehen, dass keine schädlichen Auswirkungen durch Verkehrs- oder betriebsbedingte Gerüche und Lärm zu erwarten sind.

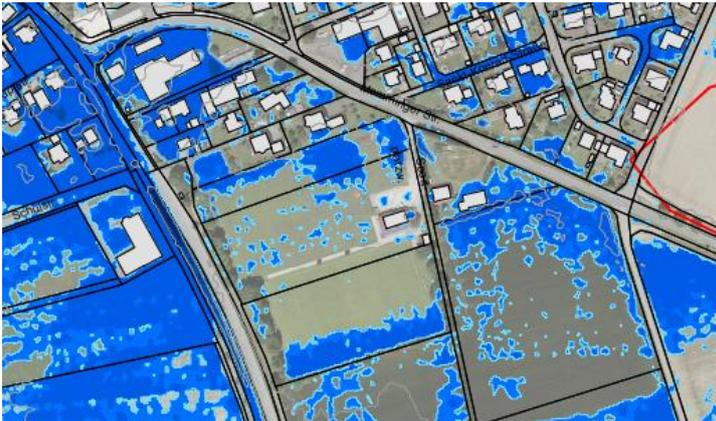
Östlich verläuft die Kreisstraße K7583, hier ist davon auszugehen, dass die mittlere DTV unter 3.000Kfz/24 h liegt und der Verkehrslärm keinen Konflikt darstellen wird. Dennoch werden zur

Ergänzende einzelne Festsetzungen sowie Festlegungen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften

Gewährleistung einer hohen Wohnqualität passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen (Grundrissorientierung, Lüftungsanlagen, Schallschutzfenster u.a).

5.4 Starkregen

Gemäß Auszügen aus dem Bericht zu Starkregengefahrenkarten (INROS LACKNER SE, August 2021) wird der gegenständliche Bereich – wie nahezu der gesamte Siedlungsbereich Berkheims - bei Starkregen aktuell teilweise geflutet. Das von der westlichen Hangkante kommende Wasser staut sich im Bereich der leicht dammlagig gelegenen Memminger Straße 5-10 bzw. 10 bis 50 cm.



Mittelfristig ist vorgesehen das Wasser außerhalb des Dorfes auf die Nordseite der Memminger Straße abzuleiten.

Zum Schutz des gegenständlichen Vorhabens wird ein entsprechender Hinweis zum Starkregen in die Satzung mitaufgenommen.

5.5 Erschließung

Die Zufahrt erfolgt privat über die bereits bestehende Stichstraße südöstlich der Einbeziehungssatzung, welche westlich von der Kreisstraße abbiegt. Die Anschlussmöglichkeiten an die sonstige Versorgungsinfrastruktur sind möglich und vom Eigentümer in Abstimmung mit der Gemeinde herzustellen.