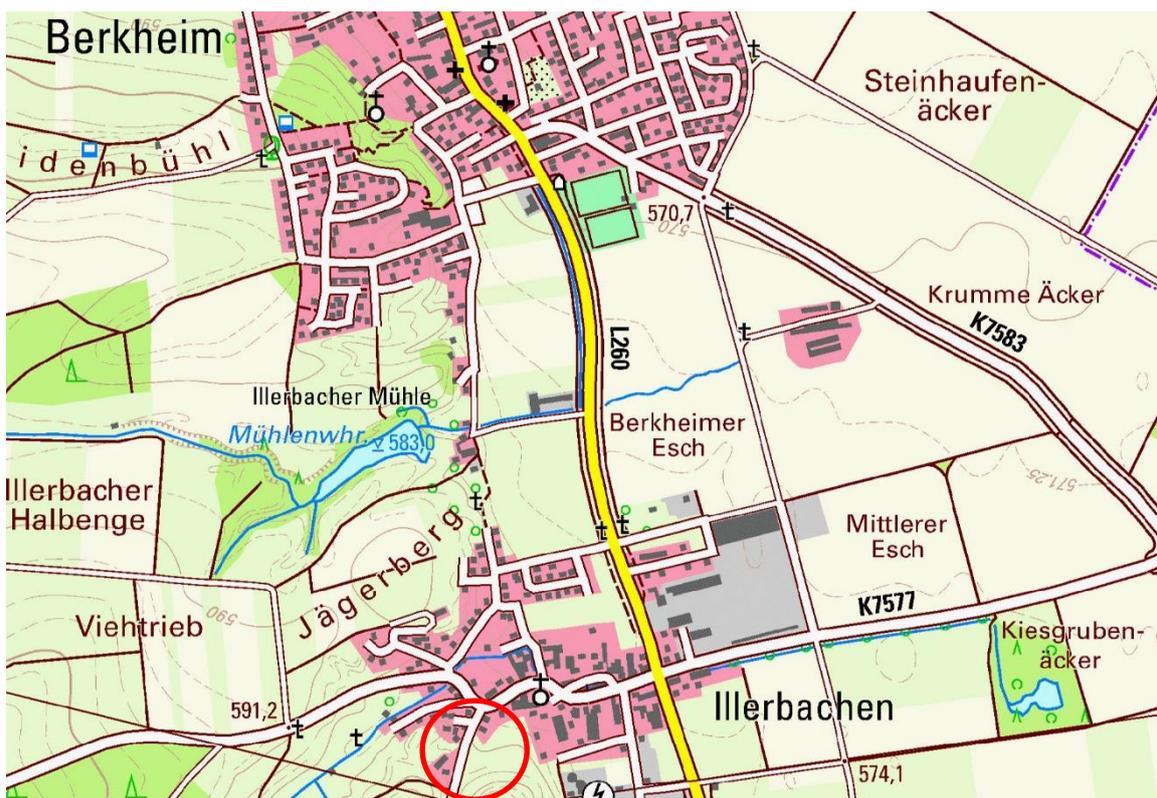


Gemeinde Berkheim

Einbeziehungssatzung "Bahnbergstraße" OT Illerbachen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

16.04.2024

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)
- B. Örtliche Bauvorschriften (LBO)
- C. Begründung



GEGENSTAND

Einbeziehungssatzung "Bahnbergstraße" OT Illerbachen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
16.04.2024

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

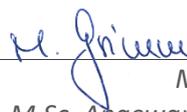
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Maria Grimm - M.Sc. Angewandte Physische Geographie
Simone Knupfer - Dipl. Geographin

Memmingen, den 16.04.2024



Maria Grimm
M.Sc. Angewandte Physische Geographie

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung (BAUGB)	6
1	Präambel	6
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	7
2.1	Maß der baulichen Nutzung	7
2.2	Baugrenzen/ Bauweise	8
2.3	Verkehrsflächen	8
2.4	Grünordnung	8
2.1	Sonstige Festsetzungen	10
3	Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen	10
3.1	Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahme und Hinweise	10
3.2	Pflanzempfehlung	11
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	20
4	Prüfung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung	22
5	Ergänzende einzelne Festsetzungen sowie Festlegungen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften	23
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	24
5.1.1	Gebäudehöhen und Baugrenze	24

5.1.2	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
5.1.3	Gesamtbilanz des Geltungsbereiches	32
5.1.4	Maßnahmen zum Ausgleich	32
5.1.5	Bewertung der Biotoptypen innerhalb der Ausgleichsfläche	33
5.1.6	Bewertung des Bodens innerhalb der Ausgleichsfläche	36
6	Sonstiges	36
6.1	Artenschutzrechtliche Belange	36
6.2	Immissionsschutz	36
6.3	Erschließung	36
6.4	Geländemodellierungen	37
6.5	Starkregen	37

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	25
Tabelle 2:	Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich - Bestand	26
Tabelle 3:	Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich - Planung	27
Tabelle 4:	Bilanz der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches	29
Tabelle 5:	Bewertung Boden im Geltungsbereich - Bestand	30
Tabelle 6:	Bewertung Boden im Geltungsbereich - Planung	31
Tabelle 7:	Bilanz des Bodens innerhalb des Geltungsbereiches	31
Tabelle 8:	Gesamtbilanz Ökopunkte im Geltungsbereich	32
Tabelle 9:	Bewertung Biotoptypen innerhalb der Ausgleichsfläche- Bestand	33
Tabelle 10:	Bewertung Biotoptypen innerhalb der Ausgleichsfläche - Planung	34
Tabelle 11:	Bilanz der Biotoptypen innerhalb der Ausgleichsfläche	35

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersicht Ortsteil Illerbachen mit markierter einzubeziehender Fläche	19
Abbildung 2:	Blick aus Richtung Süden auf das Plangebiet	20
Abbildung 3:	Blick aus Richtung Nordwesten auf das Plangebiet	20
Abbildung 4:	Luftbild der umgebenden Bebauung mit Markierung der einzubeziehenden Fläche	21
Abbildung 5:	Auszug aus FNP mit Markierung der einzubeziehenden Fläche	21
Abbildung 6:	Bestand innerhalb des Geltungsbereiches (Biotoptypen)	27
Abbildung 7:	Planung innerhalb des Geltungsbereiches (Biotoptypen)	28
Abbildung 8:	Bestand innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)	30
Abbildung 9:	Planung innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)	31
Abbildung 10:	Bestand innerhalb der Ausgleichsfläche (Biotoptypen)	34
Abbildung 11:	Planung innerhalb der Ausgleichsfläche (Biotoptypen)	35

Abbildung 12: Starkregengefahrenkarte Berkheim, Lageplan mit Überflutungstiefen
V AUS (Inros Lackner, 2021)

37

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 „Bahnbergstraße“ in öffentlicher Sitzung am 16.04.2024 als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Bahnbergstraße“ der Gemeinde Berkheim ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 1749 und 1800 der Gemarkung Berkheim und hat eine Größe von ca. 2.048 m².

Bestandteile der Satzung

Die Einbeziehungssatzung „Bahnbergstraße“ besteht aus der Satzung mit Begründung vom 16.04.2024 und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 16.04.2024.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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; zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist.

- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 6. Dezember 2022 (GBl. S. 617).

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB



Abgrenzung Einbeziehungssatzung „Bahnbergstraße“

2.1 Maß der baulichen Nutzung

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

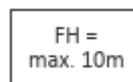


maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 19 BauNVO

hier: 0,5

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

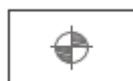
Es ist maximal die in der Planzeichnung festgesetzte Firsthöhe zulässig.

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 0,80 m über dem in der Planzeichnung eingetragenen Höhenbezugspunkt betragen.



Höhenbezugspunkt

Hier: 579,80 m ü. NN

2.2 Baugrenzen/ Bauweise



Baugrenze

gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen gem. §5 Abs. 6 Ziffer 1 LBO (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) ist in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m zulässig.



Abgrenzung für Garage / Carport

Oberirdische Garagen (GA) / Carports sind nur innerhalb des Baufensters oder innerhalb dieser Umgrenzungslinie zulässig.

Abstandsflächen

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

2.3 Verkehrsflächen



Privatweg (befestigt)

2.4 Grünordnung



Private Grünfläche / Ortsrandeingrünung

Durchgängige Grünfläche mit Vegetationsdecke, Grünstreifen auf einer Mindestbreite von 5 Metern

Im Rahmen der Eingrünung ist gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG zertifiziertes gebietseigenes Pflanzgut zu verwenden, d.h. Pflanzgut muss nachweislich aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland stammen. Regionaltypische Streuobstbaumarten sind hiervon ausgenommen.

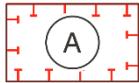


Zu pflanzendes Gehölz / Hecke



Zu pflanzender Obstbaum

Pflanzung von standortgerechten, heimischen Obstbäumen. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Obstbaumhochstämme beträgt 10/12 cm Stammumfang. Die Baumpflanzungen sind mit Vorrichtungen gegen Wühlmäuse zu versehen.



Abgrenzung Ausgleichsfläche

Herstellung, Pflege und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

In der Begründung zur Einbeziehungssatzung wird der Ausgleichsbedarf gemäß § 1a BauGB ermittelt. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt nach Ökokontoverordnung Baden-Württemberg, (Stand Dezember 2010). Die Bilanzierung setzt sich wie folgt zusammen:
Bilanz Biotoptypenbewertung: 5.990 Ökopunkte (Bedarf)
Bilanz Bodenbewertung: 4.826 Ökopunkte (Bedarf)
Bedarf insgesamt: 10.816 Ökopunkte

Durch die Herstellung der Ausgleichsfläche können insgesamt 14.604 Ökopunkte gewonnen werden.
Somit ist die Bilanz insgesamt unter Berücksichtigung der Ausgleichsfläche ausgeglichen und es besteht ein Überschuss von 3.788 Ökopunkten, der dem Vorhabensträger gutgeschrieben werden soll.

Für den ökologischen Ausgleich werden Teilflächen des Flurstücks 1824 der Gemarkung Berkheim herangezogen.



Aufbau Streuobstwiese Pflanzraster 10 m

Pflanzung von standortgerechten heimischen Laub- oder Obstbäumen.

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

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Laubbäume, Bäume I. Ordnung bzw. Obstbaumhochstämme beträgt 10/12 cm Stammumfang. Die Baumpflanzungen sind mit Vorrichtungen gegen Wühlmäuse zu versehen.

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

Folgende Maßnahmen zur Pflege des extensiven Grünlandes sind verbindlich vorzunehmen:

- Entwicklung einer 2-schürigen, artenreichen Fettwiese mittlerer Standorte;

Kennzeichnung, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

- Die Pflege der extensiven Wiese erfolgt durch Beweidung (voraussichtlich Schafe, Art und Intensität ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen). Alternativ wäre bei Mahdnutzung der erste Schnitt erst ab Mitte Juli zulässig, 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);

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

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

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

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

2.1 Sonstige Festsetzungen



Fläche für Wasserrückhalt / Retention

Modellierung einer flachen Geländemulde mit einem Retentionsvolumen von ca. 710 m³ (Lage geringfügig variabel) zum Rückhalt von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen.

Beibehaltung der Grünlandnutzung

3 Kennzeichnung, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

3.1 Kennzeichnung, Nachrichtliche Übernahme und Hinweise



Flurstücksgrenze Bestand (nachrichtliche Darstellung)



Flurstücksnummer Bestand (nachrichtliche Darstellung)



Bestandsgebäude

3.2 Pflanzempfehlung

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

Bäume I. Ordnung:

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

Bäume II. Ordnung:

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

Obstbaumhochstämme:

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

Großsträucher und Sträucher:

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

Ranker:

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus spec.

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

3.3 Sonstige Hinweise

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

Insbesondere die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen (Staub, Lärm, Gerüche) sind trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich des Viehtriebs und des landwirtschaftlichen Verkehrs gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Stallhaltung der Tiere

einschließlich des Melkens, das Gülleausführen zur Ausbringzeit, die Weidehaltung der Tiere, den Viehtrieb, den landwirtschaftlichen Verkehr zur Futterernte und Düngerausbringung sowie das Betreiben eines Fahrsilos in der näheren Umgebung und die dabei entstehenden Emissionen. Weitere betriebliche Entwicklungen (Errichtung von Silos, Tierauslauf, Umnutzungen von Betriebsgebäuden) sind nicht auszuschließen und sind zu tolerieren

Niederschlagswasserbeseitigung

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

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

Beleuchtung/Insektenschutz

In Anlehnung an § 21 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) sollten nur mehr insektenfreundliche, dem Stand der Technik entsprechende Beleuchtungsmittel an dem Gebäude verwendet werden. Die Lichtfarbe sollte aus Artenschutzgründen idealerweise maximal 2.000, jedoch nicht mehr als 2.700 Kelvin betragen. Außerdem sollte der Lichtpunkt nach unten gerichtet sein, die Lampen oberhalb von 60-70° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und die Lampengehäuse staub- und insektendicht eingekoffert sein. Da die Beleuchtungsstärke den stärksten Einfluss auf die Raumnutzung von Fledermäusen hat, sollte die niedrigst mögliche Lichtstärke gewählt werden. Zusätzlich ist die Außenbeleuchtung in den Nachtstunden zu reduzieren oder abzuschalten, alternativ ist die Verwendung von Bewegungsmeldern möglich.

Bezüglich den Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen gilt § 21 Abs. 3 NatSchG entsprechend.

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 Schädigungsverbote) sowie die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG (Baufeldfreimachung nur außerhalb der allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09.) einzuhalten.

Luft-Wasser-Wärmepumpen

Luft-Wasser-Wärme-Pumpen sollen abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude errichtet bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchgeführt werden. An den

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

Grundwasser

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8,9,10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Biberach zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 Wassergesetz (WG) von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden.

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

Altlasten

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

Brandschutz

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

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

Der Löschwasserbedarf ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen.

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

Bodenschutz

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

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

Starkregen

Das Plangebiet weist topographische Unebenheiten auf, weshalb mit wild abfließendem Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) zu rechnen ist. In den „Starkregengefahrenkarten Berkheim“, erstellt durch das Büro Inros Lackner SE, Wörth, August 2021, ist die potentielle Gefährdung durch ebensolche Starkregenereignisse ersichtlich.

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). Aus diesem Grund wird eine Geländemodellierung im Süden und Osten des Plangebietes zur Schaffung von weiterem Retentionsraum vorgenommen. In der flach angeböschten Mulde, die als Grünland bewirtschaftet wird, kann bei Starkregenereignissen Niederschlagswasser umgeleitet und gleichzeitig versickert werden.

Archäologische Funde, Boden- denkmäler

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

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

Plangenaugigkeit

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

B Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauverordnung (LBO)

1 Präambel

Nach §74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit §4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Berkheim am 16.04.2024 die zur Einbeziehungssatzung „Bahnbergstraße“ gehörenden Örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Einbeziehungssatzung „Bahnbergstraße“ des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom 16.04.2024. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung sind der zeichnerische und der textliche Teil vom 16.04.2024. Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom 16.04.2024.

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist.
- 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; letzte berücksichtigte Änderung: §§ 6, 21 und 28 geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).

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 „Bahnbergstraße“, bestehend aus zeichnerischem und textlichen in der Fassung vom 16.04.2024 dem Gemeinderatsbeschluss vom 16.04.2024 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Berkheim, den __.__.____

Bürgermeister Walther Puza

In-Kraft-Treten

Die Örtlichen Bauvorschriften zur Einbeziehungssatzung „Bahnbergstraße“ 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

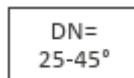
2.1 Dachgestaltung



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: 25 - 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 unerwünscht.

Einfriedungen

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum (Bahnbergstraße) 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 entlang der Grundstücksgrenze sind unzulässig.
Kleinräumige und im Grundstück zurückversetzte Sichtschutzmaßnahmen im Bereich der Terrasse und ähnlichem sind zulässig.

Geländemodellierungen

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.

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

C BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass und Ausgangsbedingungen

Der Gemeinderat von Berkheim berät in seiner Sitzung am 21.11.2023 über die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Illerbachen. Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 1749 und 1800 der Gemarkung Berkheim und hat eine Größe von ca. 2.048 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 Grünland genutzten Fläche soll 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 Umweltverträglichkeits-Prüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Auch liegen keine amtlich kartierten Biotop und keine gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), bzw. § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg vor. Zudem liegt das Projektgebiet außerhalb von Wasser- und Quellschutzgebieten. Die Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „Gesamt Illertal“ (Nr. 426.145) liegt ca. 200 m östlich des Plangebietes.

Der Geltungsbereich liegt weder innerhalb eines Überschwemmungsgebietes noch sind nach derzeitigem Kenntnisstand Altlasten betroffen. Eine Teilfläche des Plangebietes liegt innerhalb des im FNP erkennbaren Bodendenkmals (Nr. 99436346).

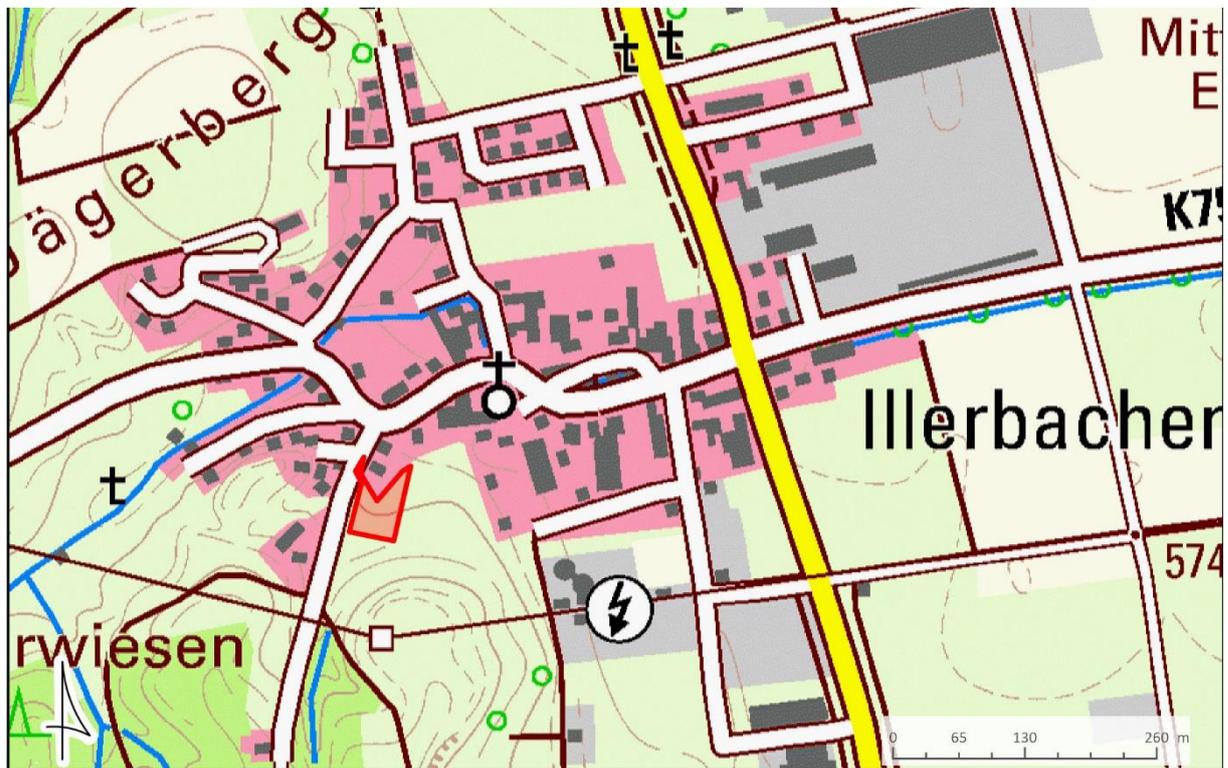
2 Gegenstand der Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3)

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, eine ca. 2.048 m² große Teilfläche des Flurstücks 1749 und des Flurstücks 1800 der Gemarkung Berkheim, ist derzeit nicht bebaut. Die Fläche liegt weder im

Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans noch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Fläche stellt zudem einen untergeordneten Flächenumfang im Vergleich zu den umgrenzenden bebauten Flächen dar, was Abbildung 1 verdeutlicht.

Für das unmittelbar nördlich angrenzende Mischgebiet besteht kein Bebauungsplan. Die baurechtliche Zulässigkeit bemisst sich nach § 34 BauGB.



 Geltungsbereich

Abbildung 1: Übersicht Ortsteil Illerbachen mit markierter einzubeziehender Fläche

Prägung der einzubeziehenden Fläche



Abbildung 2: Blick aus Richtung Süden auf das Plangebiet



Abbildung 3: Blick aus Richtung Nordwesten auf das Plangebiet

3 Prägung der einzubeziehenden Fläche

Die wesentliche Voraussetzung für den Erlass einer Einbeziehungssatzung ist, dass die einzubeziehende Fläche eine entsprechende Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs aufweist. Diese Prägung muss in einer Art vorhanden sein, dass nach erfolgter Einbeziehung der gegenständlichen Außenbereichsfläche eine Nutzung nach § 34 BauGB 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 BauGB.

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

Art der baulichen Nutzung

Die einzubeziehende Fläche grenzt im Westen und Norden an bebaute Bereiche an, die vorwiegend durch Wohnen genutzt sind. Nordöstlich befindet sich eine größere landwirtschaftliche Hofstelle und die örtliche Kirche und weiter östlich liegt ein Gewerbebetrieb. Diese umliegenden Siedlungsflächen weisen einen baulichen Zusammenhang auf, in den sich das Plangebiet einfügt. Die direkt angrenzenden Flächen sind mit einer Nutzung belegt, nach Süden und Südosten schließt der nicht zu bebauende Außenbereich an.



 Geltungsbereich

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



 Geltungsbereich

Abbildung 5: Auszug aus FNP mit Markierung der einzubeziehenden Fläche

Die unmittelbare bebaute Umgebung der einzubeziehenden Fläche ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geprägt durch die Kombination aus gewerblicher Nutzung im (Süd-)Osten in Kombination mit Wohnbauflächen im Norden und Westen sowie landwirtschaftlichen Betrieben sowie der Kirche im Nordosten, was den Festlegungen im Flächennutzungsplan (Mischgebiet) entspricht.

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

Maß der baulichen Nutzung

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

Das tatsächlich realisierte Maß der baulichen Nutzung ist in der näheren Umgebung durch die Kombination von Gewerbebetrieben, (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstellen und Einfamilienhäusern sehr unterschiedlich. Die direkt an der Bahnbergstraße und Blumenstraße liegenden Grundstücke (westlich und nördlich des Geltungsbereiches) sind eher locker bebaut und haben in etwa eine GRZ von 0,3. Die weiter nordwestlich gelegenen Grundstücke, die durch landwirtschaftliche Betriebe oder Gewerbebetriebe genutzt werden, haben einen deutlich höheren Versiegelungsgrad und eine geschätzte GRZ von mind. 0,6.

Im Geltungsbereich erfolgt die Festsetzung einer GRZ von 0,5 und liegt somit unter der für Mischgebiete und Dorfgebiete vorgesehene maximalen Grundflächenzahl von 0,6 (vgl. §17 BauNVO). Die gewählte GRZ spiegelt das Maß der baulichen Nutzung im direkten Umfeld wider und fügt sich in den Zwischenbereich der lockeren Bebauung im (Nord-)Westen und der dichten Bebauung im (Nord-)Osten ein.

Die Baugrenze ist so gezogen, dass zwar eine gewisse Flexibilität, was die Situierung des Gebäudes betrifft, gegeben ist. Jedoch wird Wert daraufgelegt, dass die hinzukommende Bebauung keinen Siedlungssporn in Richtung Süden darstellt, sondern an die Bebauung westlich der Bahnbergstraße anschließt.

4 Prüfung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung

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

Die von der Gemeinde angestrebte städtebauliche Entwicklung, die mit den Zielen der Raumordnung abzustimmen ist, zeigt sich im Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche mit überwiegender Grünlandnutzung gekennzeichnet, die im Westen und im Norden direkt an das Mischgebiet Dorf anschließt. Die Siedlungsentwicklung in diesem kleinflächigen Bereich, der bereits durch das Mischgebiet geprägt ist, steht der übergeordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.

Ergänzende einzelne Festsetzungen sowie Festlegungen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften

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

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die Bahnbergstraße, die bereits bis zur geplanten Grundstückszufahrt ausgebaut ist, gewährleistet.

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

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-pflichten Vorhaben gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) 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 BauGB)

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

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

5.1.1 Gebäudehöhen und Baugrenze

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch das Baufenster und die GRZ begrenzt. Somit entspricht der zulässige Grad der Versiegelung der typischen Dorfgebietsbebauung. Die zulässige Gebäudehöhe orientiert sich an den direkt benachbarten Wohnhäusern. Als Übergang zum südlich und östlich angrenzenden Grünland wird ein 5 m breiter Grünstreifen festgelegt, der auch Raum für eine Geländemodellierung bietet, falls ein Höhenunterschied zwischen dem Baugrundstück und dem angrenzenden Grünland ausgeglichen werden muss. Zudem werden hier einzelne Obstbäume zur Ortsrandeingrünung platziert.

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 nach Süden und Osten sowie die Pflanzung von Sträuchern im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches festgesetzt. Außerdem wird die Pflanzung von fünf Streuobstbäumen im Osten 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.

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 Ausgleichsflächen
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 0,5 Verringerung der Flächenversiegelung durch Ausführung von Zu- und Abfahrten sowie Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasen- oder Drainpflaster, 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), sowie in der speziell dafür vorgesehenen Mulde südöstlich des Geltungsbereiches
Klima und Luft	Überbauung	<ul style="list-style-type: none"> Verringerung der Beeinträchtigungen auf das Lokalklima durch eine Reduzierung der Versiegelung (GRZ = 0,5) 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 un bebauten Flächen geschaffen wird und die geplante Bebauung einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG und § 14 NatSchG darstellt, besteht das Erfordernis eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

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

5.1.2.4 Bewertung der Biotoptypen im Geltungsbereich

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 – Biotoptypen					
Bestand					
Nr. Bio-toptyp	Biotoptyp	Fläche/ Umfang	Einheit	Wertpunkte pro Einheit	Ökopunkte
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte, artenarme Ausprägung (5-mahlige Mahd und intensive Düngung)	2.048	m ²	9	18.432
SUMME Bestand		2.048	m²		18.432

Die Kartierung vor Ort und die Abstimmung mit dem Bewirtschafter ergab die Einstufung als artenarme Fettwiese mittlerer Standorte mit geringer Artenvielfalt. Die Fläche wird 5-mal pro Jahr gemäht und mit Gülle und Kunstdünger gedüngt. Auf dem Luftbild (LUBW Kartendienst) sind Fahrspuren deutlich sichtbar und die vorwiegenden Arten sind: Taraxacum sect. Ruderalia, Trifolium repens, Alopecurus pratensis, Lolium multiflorum. Dies führt zu einer Bewertung mit 9 ÖP pro m².



Biotoptypen Bestand

- Geltungsbereich
- 33.41, Fettwiese mittlerer Standorte, 9 WP

Abbildung 6: Bestand innerhalb des Geltungsbereiches (Biotoptypen)

Tabelle 3: Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich - Planung

Bewertung - Biotoptypen					
Planung					
Nr. Bio-toptyp	Biotoptyp	Fläche/ Umfang	Einheit/ Anzahl	Wertpunkte pro Einheit	Ökopunkte
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte, 5 m breite private Grünfläche zur Eingrünung nach Süden und Osten mit Baumpflanzungen und Böschung - seltenere Mahd	200	m ²	13	2.600
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	104	m ²	12	1.248
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (Planung)	1.209*0,5= 605	m ²	1	605
60.22	Gepflasterte Straße oder Platz (Zufahrt)	220	m ²	1	220

Ergänzende einzelne Festsetzungen sowie Festlegungen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften

Bewertung - Biotoptypen					
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter (Planung) (605 /2)	302,5	m ²	2	605
60.60	Garten (Planung) (=1.209-605-302,5)	301,5	m ²	6	1.809
45.40b	Streuobst auf mittelwertigen Biotoptypen (33.41)	315	m ²	17	5.355
SUMME Planung		2.048	m²		12.442

Alle Summen aus den Berechnungen wurden gerundet.



Biotoptypen Planung

- Geltungsbereich
- 45.40b, Streuobst auf mittelwertigen Biotoptypen (33.41), 17 ÖP
- 33.41, Fettwiese mittlerer Standorte, 13 ÖP
- 42.20, Gebüsch mittlerer Standorte, 12 ÖP
- 60.22, Gepflasterte Straße oder Platz, 1 ÖP
- 60.60, Garten, 6 ÖP
- GRZ = 0,5

Abbildung 7: Planung innerhalb des Geltungsbereiches (Biotoptypen)

Ergänzende einzelne Festsetzungen sowie Festlegungen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften

Tabelle 4: Bilanz der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches

BILANZ (Biotoptypenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches)			
	Bestand (Geltungsbereich):	18.432	Ökopunkte
-	Planung (Geltungsbereich):	12.442	Ökopunkte
	DIFFERENZ	- 5.990	Ökopunkte

Aufgrund der Überbauung der artenarmen Fettwiese ergibt sich mit Umsetzung der Planung ein Defizit von **5.990 Ökopunkten**.

5.1.2.5 Bewertung des Bodens im Geltungsbereich

In den nachfolgenden Tabellen wird die Bilanzierung der Bestandssituation sowie der Planung für den Boden innerhalb des Projektgebietes dargestellt. Die Bilanzierung erfolgt auf Grundlage der offiziellen Bodenschätzungs- und Bodenbewertungsdaten auf Basis von ALK / ALB (abgerufen vom LGRB Datendienst des Regierungspräsidiums Freiburg).

Tabelle 5: Bewertung Boden im Geltungsbereich - Bestand

Bewertung - Boden						
Bestand						
	Fläche	Einheit	Bewertungs- Klasse Boden- funktion	Wertstufe Gesamtbe- wertung	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte
unversiegelt	1.959	m ²	1-2-2	1,67	6,66	13.047
Siedlungsbereich, keine Bodendaten	89	m ²	9-9-9		0	0
SUMME Bestand	2.048	m²				13.047



Boden Bestand

- Geltungsbereich
- Boden Bestand Gesamtbewertung
- 1.67
- Siedlungsbereich, keine Bodendaten verfügbar

Abbildung 8: Bestand innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)

Tabelle 6: Bewertung Boden im Geltungsbereich - Planung

Bewertung - Boden						
Planung						
	Fläche	Einheit	Bewertungs-Klasse Boden-funktion	Wertstufe Gesamtbe-wertung	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte
unversiegelt	619	m ²	1-2-2	1,67	6,66	4.123
versiegelt	605	m ²	0	0	0	0
teilversiegelt	522,5	m ²	1-1-1	1	4	2.090
unversiegelt (Garten)	301,5	m ²	1-2-2	1,67	6,66	2.008
SUMME Planung	2.048	m²				8.221



Boden Planung

Geltungsbereich

Boden Planung Gesamtbewertung

1,67; 6,66 ÖP

teilversiegelt, 60.22; 4 ÖP

unversiegelt, 60.60; 6,66 ÖP und teilversiegelt 60.23; 4 ÖP

versiegelt (GRZ= 0,5), 0 ÖP

Abbildung 9: Planung innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)

Tabelle 7: Bilanz des Bodens innerhalb des Geltungsbereiches

BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches)			
	Bestand (Geltungsbereich):	13.047	Ökopunkte
-	Planung (Geltungsbereich):	8.221	Ökopunkte
	DIFFERENZ	-4.826	Ökopunkte

Aufgrund der Überbauung des Intensivgrünlandes ergibt sich bei der Bodenbilanz mit Umsetzung der Planung ein Defizit von **4.826 Ökopunkten**.

5.1.3 Gesamtbilanz des Geltungsbereiches

In der Gesamtbilanz werden die Ökopunkte der Biotoptypenbewertung und der Bodenbewertung zusammengeführt. Diese Zusammenführung der beiden Teilsysteme ergibt, dass ein Defizit von 10.816 Ökopunkten besteht und dieses auf der externen Ausgleichsfläche ausgeglichen werden muss.

Tabelle 8: Gesamtbilanz Ökopunkte im Geltungsbereich

Gesamtbilanz		
BILANZ (Biotoptypenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs)	5.990	Ökopunkte
BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs)	4.826	Ökopunkte
GESAMTSUMME (Bedarf)	10.816	Ökopunkte

5.1.4 Maßnahmen zum Ausgleich

Die Ausgleichsfläche liegt auf dem Flurstück 1824 der Gemarkung. Dieses Grundstück ist im Besitz des Vorhabensträgers und wurde im Spätsommer des Jahres 2023 nach der Baumaßnahme des Havariebeckens als Grünland eingesät. Das Grünland soll im Bereich der Ausgleichsfläche zu einer extensiven Streuobstwiese entwickelt werden. Neben ihrer ökologischen Bedeutung und Lebensraumfunktion stellt die rechtliche Fixierung als Ausgleichsfläche sicher, dass hier keine baulichen Entwicklungen mehr stattfinden, sondern eine naturnahe Freifläche im Süden Illerbachens entwickelt und langfristig erhalten wird.

Lage:

Die externe Ausgleichsfläche befindet sich im Süden des Ortsteils Illerbachen und liegt innerhalb eines Havariebeckens, das im Jahr 2023 um die Gärrestesilos der Biogasanlage des Vorhabenträgers errichtet wurde. Nördlich der Ausgleichsfläche grenzt der Bebauungsplan „Illerbachen Süd“ (1. Änderung) an, der Sondergebiete für Energie und Landwirtschaft sowie Gewerbeflächen umfasst. Direkt östlich grenzt Grünland an und im Westen verläuft ein Feldweg. Die Eingrünung des Sondergebietes ist noch nicht erfolgt, weshalb sich aktuell nur wenige Baum- und Gehölzstrukturen im direkten Umfeld befinden. Näher am Ortskern von Illerbachen wurden bereits Streuobstflächen angelegt, die mit der geplanten einen guten Verbund bilden würden.

Ziel:

Durch die Streuobstwiese soll die Artenvielfalt vergrößert und das Landschaftsbild aufgewertet werden. Das frisch eingesäte Grünland soll zu einer artenreichen, extensiv genutzten Wiese entwickelt werden.

Ergänzende einzelne Festsetzungen sowie Festlegungen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften

Maßnahmen:

- Es wird eine Streuobstwiese mit einheimischen alten Sorten im Raster 10 x 10 m angelegt. Dazu eignen sich besonders folgende Sorten: Apfelsorten: Jakob Fischer, Brettacher, Roter Eiserapfel, Weißer Klarapfel, Roter Boskoop, Bohnapfel oder auch Walnuss, Wilde Eierbirne, Birne Alexander Lukas, schwäbische Steinweichsel etc.
- Die Pflege der extensiven Wiese erfolgt lt. Rücksprache mit dem Vorhabensträger durch Beweidung (voraussichtlich Schafe, Art und Intensität ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen). Auf gleiche Art erfolgt bereits die Pflege der unweit nordwestlich gelegenen Ausgleichsfläche auf der eine Streuobstwiese angelegt wurde (Flurnr.1800 – südlicher Teil, Gem. Berkheim). Alternativ wäre die erste Mahd ab Anfang bis Mitte Juni, die zweite Mahd frühestens ab Mitte August zulässig. Völlige Bewirtschaftungsruhe ist im Zeitraum zwischen 20. März und 10. Juni vorgesehen, nach Möglichkeit zeitlich bzw. räumlich versetzte Mahd (abschnittsweise bzw. streifenweise Mahd), um der Fauna Rückzugshabitate zu ermöglichen. Bei Bedarf kann ein dritter Schnitt Ende September durchgeführt werden.
- Der Einsatz von Pestiziden, Fungiziden und Herbiziden sowie mineralische und organische Düngemittel ist nicht erlaubt. Eine Düngung mit Festmist einmal pro Jahr soll (nach Rücksprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde) erst nach 10 Jahren stattfinden und das Mähgut ist zur Aushagerung der Fläche grundsätzlich von der Fläche zu entfernen.

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

5.1.5 Bewertung der Biotoptypen innerhalb der Ausgleichsfläche

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

Tabelle 9: Bewertung Biotoptypen innerhalb der Ausgleichsfläche- Bestand

Bewertung – Biotoptypen					
Bestand					
Nr. Biotoptyp	Biotoptyp	Fläche/ Umfang	Einheit	Wertpunkte pro Einheit	Ökopunkte
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte, mittlere Ausprägung (frische Einsaat im Spätsommer 2023)	3.651	m ²	13	47.463
SUMME Bestand		3.651	m²		47.463

Ergänzende einzelne Festsetzungen sowie Festlegungen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften



 Ausgleichsfläche

Biotoptypen Bestand

 33.41, Fettwiese mittlerer Standorte, 13 ÖP

Abbildung 10: Bestand innerhalb der Ausgleichsfläche (Biotoptypen)

Tabelle 10: Bewertung Biotoptypen innerhalb der Ausgleichsfläche - Planung

Bewertung - Biotoptypen					
Planung					
Nr. Bio-toptyp	Biotoptyp	Fläche/ Umfang	Einheit/ Anzahl	Wertpunkte pro Einheit	Ökopunkte
45.40b	Streuobst auf mittelwertigen Bio-toptypen (33.41)	3.651	m ²	17	62.067
SUMME Planung		3.651	m²		62.067

Ergänzende einzelne Festsetzungen sowie Festlegungen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften



 Ausgleichsfläche

Biotoptypen Planung

 33.41, Fettwiese mittlerer Standorte, 13 ÖP

 45.40b, Streuobst auf mittelwertigen Biotoptypen, +4 ÖP

Abbildung 11: Planung innerhalb der Ausgleichsfläche (Biotoptypen)

Tabelle 11: Bilanz der Biotoptypen innerhalb der Ausgleichsfläche

BILANZ (Biotoptypenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches)			
	Bestand (Ausgleichsfläche):	47.463	Ökopunkte
-	Planung (Ausgleichsfläche):	62.067	Ökopunkte
	DIFFERENZ	+ 14.604	Ökopunkte

Aufgrund der Umwandlung der artenarmen, frisch eingesäten Fettwiese in eine extensiv genutzte Streuobstwiese ergibt sich eine Aufwertung im Bereich der Ausgleichsfläche. Diese ist mit **14.604 Ökopunkten** zu bewerten. Somit kann das Defizit an Ökopunkten (10.816) innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung durch die Ausgleichsfläche ausgeglichen werden. Der **Überschuss von 3.788 Ökopunkten** soll dem Vorhabensträger für spätere Bauvorhaben gutgeschrieben werden.

5.1.6 Bewertung des Bodens innerhalb der Ausgleichsfläche

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

6 Sonstiges

6.1 Artenschutzrechtliche Belange

Durch die geplanten Eingriffe werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst. Das intensiv genutzte Grünland stellt zudem keinen geeigneten Lebensraum für planungsrelevante Arten (= europäische Vogelarten gemäß Vogelschutzrichtlinie und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) dar. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück mit der Nummer 1824, Gemarkung Berkheim, führen insgesamt zu einer ökologischen Aufwertung im nahen Umfeld des überplanten Geltungsbereiches.

6.2 Immissionsschutz

Das Areal ist hinsichtlich Gebietstypus dem Mischgebiet Dorf zuzuordnen. In der näheren Umgebung befinden sich im Bestand mehrere verträgliche/genehmigte dorftypische Nutzungen (Wohnen/Landwirtschaftliche Betriebe/Gewerbe). Zwischen den Gewerbebetrieben im Bereich des Bebauungsplanes „Illerbachen Süd“ und dem geplanten Vorhaben befinden sich im Bestand bereits mehrere Wohngebäude. Mit der neuen Wohnnutzung wird an keiner Stelle näher an den (gewerblichen) Bestand herangerückt, als dies im Bestand bereits der Fall ist. Im Schallgutachten des Ingenieurbüros LOOS & PARTNER (Bearbeitungsstand: 07.08.2023) wird erläutert, dass für das geplante Vorhaben aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken bestehen. Wie im Gutachten erwähnt, soll durch das Heranrücken einer Wohnbebauung ein bereits bestehender Betrieb bezüglich seiner Immissionen nicht eingeschränkt werden. Die gegenständliche Planung, welche die Grundlage für den Bau eines Wohngebäudes darstellt, ist nicht der maßgeblich nächstgelegene Immissionsort zu den bereits bestehenden Betrieben innerhalb des Bebauungsplanes „Illerbachen Süd“, da nähergelegene Wohnhäuser bereits bestehen, und stellt somit keine Einschränkung dar. D.h. im Umkehrschluss: durch die Betriebe in der näheren Umgebung sind keine unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Eine gewisse lufthygienische Vorbelastung stellt die nordöstlich angrenzende Hofstelle (Rinderhaltung) mit den üblichen Geruchs- und Geräuschemissionen dar. Zwischen der Hofstelle und den geplanten Baufenstern ist ein Mindestabstand von ca. 80,00 m vorgesehen, wodurch gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden werden.

6.3 Erschließung

Die Zufahrt erfolgt über ein Privatgrundstück und die Bahnbergstraße. Die Zufahrt über das Privatgrundstück ist vom Vorhabensträger dinglich zu sichern, sodass der Anschluss an das übergeordnete

Verkehrswegenetz gewährleistet ist. Die Anschlussmöglichkeiten an die sonstige Versorgungsinfrastruktur ist möglich und vom Eigentümer in Abstimmung mit der Gemeinde herzustellen.

Der nächstgelegene Mischwasserkanal verläuft in der Bahnbergstraße (bis auf Höhe Hausnr.6), das anfallende Schmutzwasser ist über diesen abzuführen.

6.4 Geländemodellierungen

Bereits bei der Planung von Gebäuden und baulichen Anlagen ist darauf zu achten, dass diese so auszubilden sind, dass Überflutungen von bspw. Kellern vermieden werden. Zur Sicherheit vor Wassergefahren werden entsprechende Festsetzungen getroffen, sodass das Erdgeschoss von Gebäuden über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen wird.

Als Übergang zum südlich und östlich angrenzenden Grünland wird ein 5 m breiter Grünstreifen festgelegt, der auch Raum für eine Geländemodellierung bietet, falls ein Höhenunterschied zwischen dem Baugrundstück und dem angrenzenden Grünland ausgeglichen werden muss.

6.5 Starkregen

Gemäß Auszügen aus dem Bericht zu Starkregengefahrenkarten (INROS LACKNER SE, August 2021) wird der gegenständliche Bereich – wie nahezu der gesamte Siedlungsbereich Illerbachens - bei Starkregen teilweise geflutet. Das von der südlichen Hangkante kommende Wasser fließt im nahen Umfeld der Bahnbergstraße in Richtung Ortskern und hat laut Starkregengefahrenkarte eine Überflutungstiefe von 5-10 bzw. 10 bis 50 cm innerhalb des Geltungsbereiches. Eine tatsächliche Einstautiefe von mehr als 10 cm ist aufgrund des hängigen Geländes im Planungsbereich nicht zu erwarten.

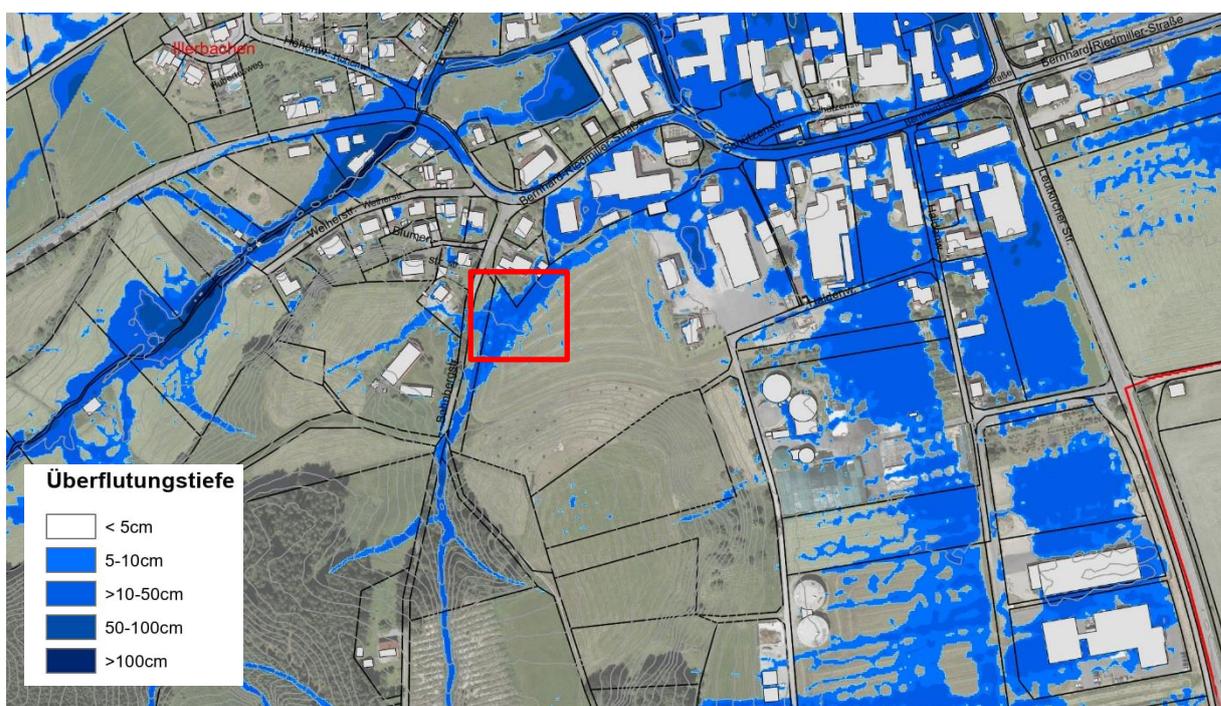


Abbildung 12: Starkregengefahrenkarte Berkheim, Lageplan mit Überflutungstiefen V AUS (Inros Lackner, 2021)

Zum Schutz des gegenständlichen Vorhabens und der Anlieger wird eine Mulde zur Retention des Niederschlags bei Starkregenereignissen im Süden und Osten des Geltungsbereiches geplant und in die Satzung mitaufgenommen. Diese ist so bemessen, dass das Retentionsvolumen, das durch die Überbauung verloren geht, innerhalb der Mulde wieder ausgeglichen wird.