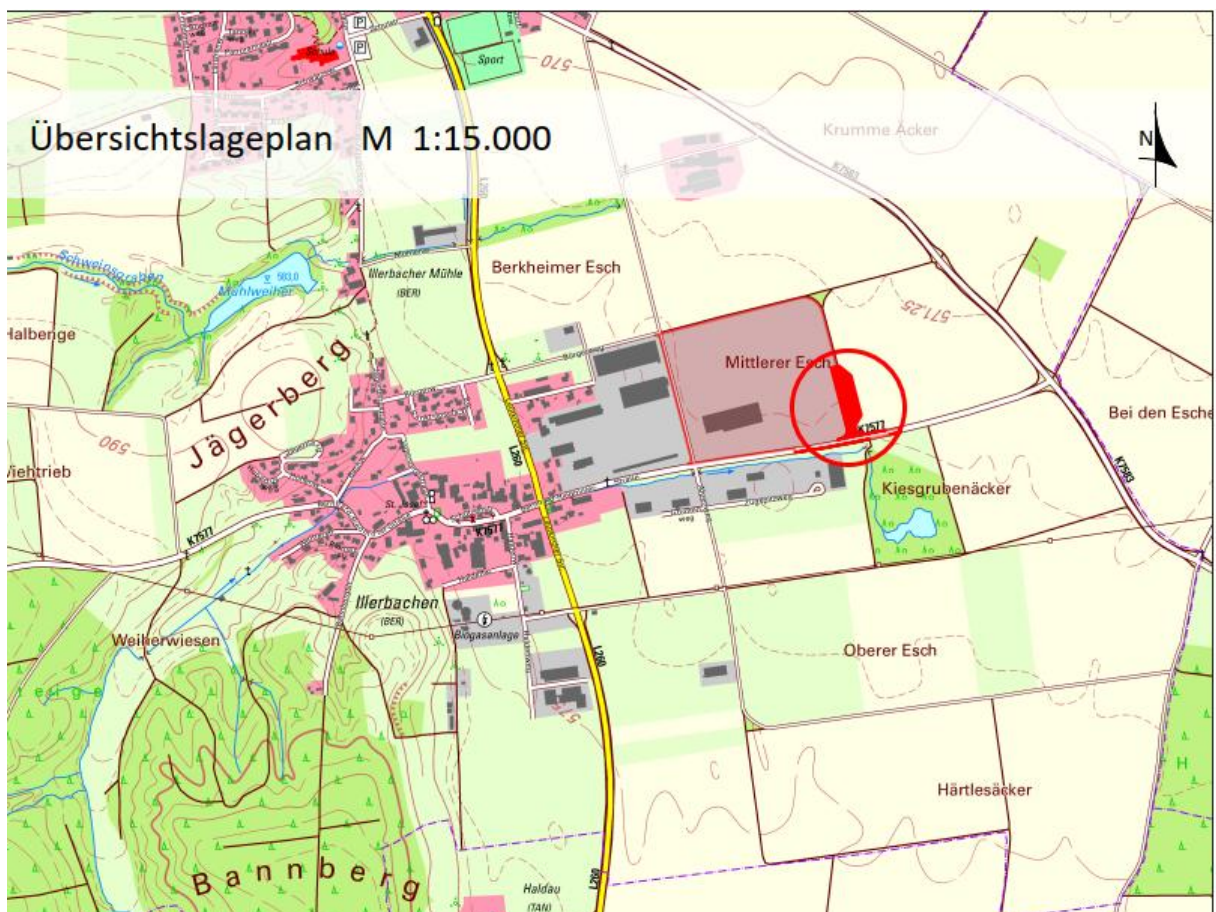


Gemeinde Berkheim

## 2. Änderung Bebauungsplan "Illerbachen Ost II"

- A. Satzung (BauGB)
- B. Begründung



## GEGENSTAND

2. Änderung Bebauungsplan "Illerbachen Ost II"

---

## AUFTRAGGEBER

### Gemeinde Berkheim

Coubronplatz 1  
88450 Berkheim

Telefon: 08395 94060

Telefax: 08395 940622

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

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

Vertreten durch: Bgm. Walther Puza

---



## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

### LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

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

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



## BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Lennart Artinger - M.Sc. Biodiversität & Ökologie

Memmingen, den 18.11.2025

---



Simone Knupfer  
Dipl. Geographin & Stadtplanerin

---

## INHALTSVERZEICHNIS

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>A</b> | <b>Satzung nach BauGB</b>                             | <b>5</b>  |
| 1        | Präambel  | 5         |
| 2        | Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB           | 8         |
| 2.1      | Geltungsbereich                                       | 8         |
| 2.2      | Festsetzungen   | 8         |
| 2.2.1    | Bauweise / Maß der Baulichen Nutzung                  | 8         |
| 2.2.2    | Sonstige Festsetzungen                                | 8         |
| 2.3      | Hinweise und nachrichtliche Übernahmen                | 9         |
| <b>B</b> | <b>Begründung</b>                                     | <b>11</b> |
| 1        | Anlass und Aufgabenstellung                           | 11        |
| 2        | Verfahrensart   | 11        |
| 3        | Übergeordnete Rahmenbedingungen                       | 12        |
| 3.1      | Raumordnung und Flächennutzungsplanung                | 12        |
| 3.2      | Fachliche Vorgaben                                    | 12        |
| 4        | Änderungen  | 13        |
| 4.1      | Übersicht   | 13        |
| 4.2      | Verkehrsflächen                                       | 13        |
| 4.3      | Sonstige Festsetzungen                                | 15        |
| 5        | Naturschutzfachliche Belange                          | 16        |
| 5.1      | Schutzgut Boden und Geomorphologie sowie Fläche       | 16        |
| 5.2      | Schutzgut Wasser                                      | 16        |
| 5.3      | Schutzgut Klima und Lufthygiene                       | 17        |
| 5.4      | Schutzgut Landschaft                                  | 18        |
| 5.5      | Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt    | 19        |
| 5.6      | Schutzgut kulturelles Erbe und Sachgüter              | 20        |
| 6        | Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit | 21        |
| 7        | Sonstiges   | 21        |

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

|              |   |    |
|--------------|---|----|
| Abbildung 1: | Auszug FNP GVV Illertal, 5. Änderung                                  | 12 |
| Abbildung 2: | Auszug Verkehrsführung rechtskräftige 1.Änderung BP "Illerbachen Ost" | 14 |
| Abbildung 3: | vorhandener Feldweg im Osten – Bestand (Quelle: google streetview)    | 15 |

## **A SATZUNG NACH BAUGB**

### **1 Präambel**

Nach §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Berkheim den Bebauungsplan 2. Änderung Bebauungsplan „Illerbachen Ost II“ in öffentlicher Sitzung am 18.11.2025 als Satzung beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13 BauGB in einem vereinfachten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung 2. Änderung Bebauungsplan „Illerbachen Ost II“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst jeweils Teilflächen der Flurstücke Nr. 1460, 1463, 1465/1 und 1465/2 der Gemarkung Berkheim (OT Illerbachen) und hat eine Größe von ca. ca. 0,49 ha.

#### **Bestandteile der Satzung**

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan (mit Grünordnung) mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom 18.11.2025

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom 18.11.2025

#### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) 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.

**Präambel**

---

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) 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: §§ 6, 21 und 28 geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98).

**Ausfertigungsvermerk**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „2. Änderung Bebauungsplan „Illerbachen Ost II“ gemäß § 13 BauGB, bestehend aus den textlichen Festsetzungen und der Begründung (Seite 1 bis 21) sowie Planzeichnung jeweils in der Fassung vom 18.11.2025 dem Gemeinderatsbeschluss vom 18.11.2025 zu Grunde lag und diesem entspricht.

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

\_\_\_\_\_  
Walther Puza, Bürgermeister

**In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan 2. Änderung Bebauungsplan „Illerbachen Ost II“ der Gemeinde Berkheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

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

\_\_\_\_\_  
Walther Puza, Bürgermeister

**Präambel**

---

**Hinweise:**

Im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung Bebauungsplan „Illerbachen Ost II“ werden maßgeblich folgende Belange geändert:

- Erweiterung Geltungsbereich / Baufeld um ca. 25 m Richtung Osten
- Verschwenk des vorhandenen Flurweges
- Sicherung der Wegerechte (Landwirtschaft und Fußgänger/Radfahrer)

Alle anderen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Illerbachen Ost II“ sowie „1. Änderung“ Illerbachen Ost II“ bleiben durch die gegenständliche Änderung unberührt und gelten weiterhin.

Im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung bleiben die Örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Illerbachen Ost II“ bzw. 1. Änderung 2 „Illerbachen Ost II“ unverändert. Ebenso die Hinweise auf fachliche Vorgaben.

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB

### 2.1 Geltungsbereich



Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich  
2. Änderung Bebauungsplan „Illerbachen Ost II“

### 2.2 Festsetzungen

#### 2.2.1 Bauweise / Maß der Baulichen Nutzung



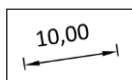
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung der Baugrenzen entsprechend dem Lageplan bestimmt.

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

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

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

#### 2.2.2 Sonstige Festsetzungen



**Bemaßung;** hier 10,0 m

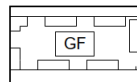


**Öffentliche Verkehrsfläche, unbefestigt**

Verlagerung des vorhandenen landwirtschaftlichen Erschließungsweges im gekennzeichneten Bereich, Mindestbreite Breite 4,50 m, wassergebundene Ausführung

**Öffentliche Verkehrsfläche, Geh- und Radweg, unbefestigt**

Wegeführung für Fußgänger-/Radfahrer auf einer Mindestbreite von 2,50 m, wassergebundene Ausführung

**Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit**

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

**Private Grünfläche - Betriebsfläche**

straßenbegleitende Grünfläche, extensive Ausführung

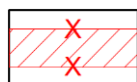
**Blühstreifen**

Herstellung von extensiven blütenreichen Wiesenstreifen mit heimischem Saatgut (gebietsheimischem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 17 „Südliches Alpenvorland“) und ein- bis zweimaliger Mahd

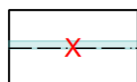
## 2.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



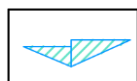
**Abgrenzung Geltungsbereich rechtskräftiger BP „Illerbachen Ost II“ bzw. 1. Änderung „Illerbachen Ost II“**



**Rückbau öffentlicher Flurweg**



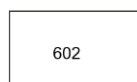
**Entfall Baugrenze**

**Sichtdreieck**

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



**Flurgrenze Bestand**



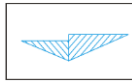
**Flurnummer, Bestand**



**Gebäude, Bestand**

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB

---



**Sichtdreieck**

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



**Landschaftsschutzgebiet „Iller-Rottal“**



**Wasserschutzgebiet  
Zone III A / IIIB**

## **B BEGRÜNDUNG**

### **1 Anlass und Aufgabenstellung**

Die Firma Max Wild entwickelt derzeit die Betriebsflächen im östlichen Betriebsgelände welche planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Illerbachen Ost II, bzw. 1. Änderung geregelt sind.

Schwerpunkt der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Illerbachen Ost II“ war die Genehmigung einer neuen (östlichen) Betriebszufahrt zur Egelseer Straße (K 7577).

Das Firmengelände „Illerbachen Ost II“ wird derzeit weiterentwickelt: neben der bereits bestehenden „Werkstatt“ wird aktuell der „Logistik Campus“ errichtet. In diesem Zuge sind maßgeblich auch die damit verbundenen Verkehrsbewegungen und Betriebslogistik zu steuern. Im Zuge der vertieften Planung hat sich herauskristallisiert, dass eine geringfügige Erweiterung des Betriebsgeländes um ca. 3.000m<sup>2</sup> in östliche Richtung eine optimierte Planung der erforderlichen Pforte, LKW-Wartebereich und Tankstelle ermöglichen würde. So könnten diese Nutzungen effizient und störungsfrei abgewickelt werden.

Nachdem die Firma Max Wild der größte Arbeitgeber am Ort ist unterstützt die Gemeinde die Betriebsplanungen und schafft durch die gegenständliche 2. Änderung des Bebauungsplanes „Illerbachen Ost II“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung. Nachdem die Erweiterung auch den Flurweg 1463 in Teilbereichen mit beinhaltet ist im Zuge der Planung zu gewährleisten, dass die landwirtschaftliche Erreichbarkeit uneingeschränkt gegeben ist.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist in diesem Bereich eine großflächige Gewerbeentwicklung nach Osten dargestellt, das Vorhaben leitet sich daraus ab.

Die großflächige Überplanung und Entwicklung des gesamten östlichen Areals ist in einem Zeithorizont von ca. 2-5 Jahren vorgesehen. Hierzu bedarf es einer dezidierten Vorplanung der komplexen Funktionsabläufe und Betriebsschwerpunkte. Erst danach soll und kann zielorientiert in die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) eingestiegen werden.

Um die aktuellen Betriebsabläufe welche im Zusammenhang zum bereits errichteten Logistik Campus stehen gewährleisten zu können, soll mit der gegenständlichen Änderung der dringliche aktuelle Flächenbedarf gedeckt werden. Jegliche weitere Vergrößerung bedarf einer großräumigen Überplanung inkl. städtebaulichem und grünordnerischem Gesamtkonzept und Umweltsprüfung im Regelverfahren.

### **2 Verfahrensart**

Nachdem es sich nur um eine räumlich untergeordnete Änderung/Erweiterung handelt und die Grundzüge der Planung nicht verändert werden soll die gegenständliche Änderung – in Abstimmung

## Übergeordnete Rahmenbedingungen

mit der Genehmigungsbehörde - in einem vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB durchgeführt werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

## 3 Übergeordnete Rahmenbedingungen

### 3.1 Raumordnung und Flächennutzungsplanung

Nachdem das Planungsziel und der räumliche Umgriff unverändert bleiben, ergeben sich im Zuge der gegenständlichen geringfügigen Änderungen keine neue Beurteilung der übergeordneten raumordnerischen Rahmenbedingungen.

Die Änderung leitet sich aus dem Flächennutzungsplan ab.



Abbildung 1: Auszug FNP GVV Illertal, 5. Änderung

### 3.2 Fachliche Vorgaben

Während das gesamte Betriebsgelände bislang im Bereich der Wasserschutzgebietszone IIIB liegt, befindet sich der Geltungsbereich teilweise im Bereich der Schutzzone III bzw. IIIA des Wasserschutzgebietes „WSG Gesamt Illertal“. Eine grundsätzliche Entwicklung von Gewerbegebieten in diesem Bereich ist möglich. Die entsprechenden Auflagen der Schutzgebietsverordnung sind auf Ebene der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

Die Schutzzonen sind im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt.

## Änderungen

---

Alle anderen übergeordneten fachlichen Vorgaben unterscheiden sich nicht von denen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

## 4 Änderungen

### 4.1 Übersicht

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

- Erweiterung Geltungsbereich / Baufeld um ca. 25 m Richtung Osten
- Verschwenk des vorhandenen Flurweges
- Sicherung der Wegerechte (Landwirtschaft und Fußgänger/Radfahrer)

Alle anderen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Illerbachen Ost II“ sowie dessen 1. Änderung bleiben durch die gegenständliche Änderung unberührt und gelten weiterhin.

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

Ebenso bleibt die abgestimmte und genehmigte Erschließungsplanung im Einmündungssituation der Kreisstraße 7577 von der Änderung unberührt.

### 4.2 Verkehrsflächen

Die Anbindung des Betriebsgeländes Max Wild an das übergeordnete Straßennetz (hier Kreisstraße 7577) bleibt von der Planung unberührt.

Es gelten unverändert die Erschließungsplanungen (Anlage Linksabbiegespur, Aufweitung nach Norden) welche im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Illerbachen Ost II“ mit dem Straßenbau- lastträger und der Verkehrsbehörde abgestimmt wurden (siehe nachfolgende Abbildung).

## Änderungen

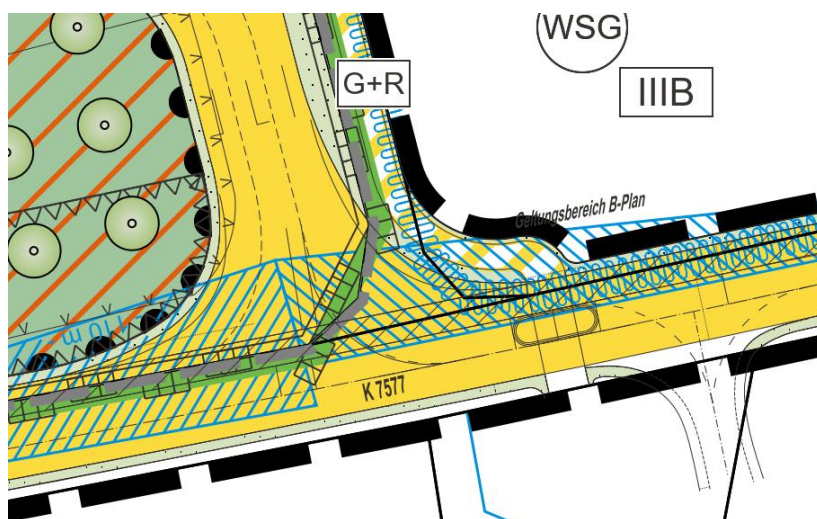


Abbildung 2: Auszug Verkehrsführung rechtskräftige 1. Änderung BP "Illerbachen Ost"

Die Einmündungssituation zwischen der Egelseer Straße (K 7577) und dem Betriebsgelände Max WILD bleibt durch die gegenständliche Änderung unverändert: Der vorhandene Feldweg soll so geführt werden, dass er über die neue erweiterte Zufahrt in die K 7577 einmündet. Solange dieser Feldweg existiert, soll eine (temporäre) Querungshilfe für Fußgänger/Radfahrer an dieser Stelle ein gefahrloses Queren der K 7577 in südliche Richtung ermöglichen. Die Wegeführung für Fußgänger/Radfahrer befindet sich abgesetzt von der Zufahrt.

Diese vorabgestimmten und genehmigten Planungen im Bereich der Einmündung (Betriebszufahrt WILD) werden in die gegenständliche Änderung übernommen.

Im nördlichen Bereich wird der bestehende Feldweg gemäß Planzeichnung in östliche Richtung verschwenkt.

Eine Nutzung des bestehenden Weges für die Landwirtschaft sowie Fußgänger und Radfahrer bleibt somit weiterhin gewährleistet.

Im Zuge des nächsten Planungsabschnittes Richtung Osten wird die gesamte Wegeführung neu und final geplant. Bei der gegenständlichen Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine zeitlich bedingte vorgezogene geringfügige Erweiterung der Betriebsfläche unter gleichzeitiger Wahrung der vorhandenen Verkehrsverbindungen maßgeblich für Landwirtschaft sowie für Fußgänger, Radfahrer.

Im Zufahrtsbereich zur Kreisstraße werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen: im Einmündungsbereich zur Kreisstraße wird eine ordnungsgemäße Zufahrt des Kraftfahrzeugverkehrs durch entsprechende Überfahrtsrechte über die Betriebszufahrt Firma Wild gewährleistet. Der fußläufige Verkehr wird abgesetzt östlich davon zur geplanten Querungshilfe geleitet.

Nachdem es sich um nur sehr untergeordnet frequentierte Wege handelt und ihre Nutzung im Zuge der nächsten – auf FNP-Ebene bereits rechtswirksamen – Betriebserweiterung nach Osten

## Änderungen

---

aufgegeben bzw. grundlegend neu geregelt werden wird, wird eine wassergebundene Ausführung in (Kiesweg) als zweckdienlich und ausreichend erachtet. Dies entspricht auch dem aktuellen Bestand.

Parallel dazu wird der bestehende Wegeverlauf im Bereich der Änderung zurückgebaut und ist in diesem Bereich entsprechend parallel zum Bauleitplanverfahren zu entwidenen.



Abbildung 3: vorhandener Feldweg im Osten – Bestand (Quelle: google streetview)

### 4.3 Sonstige Festsetzungen

Gegenüber der Bestandsplanung wird das Baufenster nach Osten aufgeweitet. Hinsichtlich des zu berücksichtigen Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und der örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Illerbachen Ost II“/1. Änderung. Die Lage und Größe des vergrößerten Bauraumes wurde der den Planungen zugrundeliegenden Betriebsplanungen übernommen und entspricht (ausschließlich) dem aktuellen Bedarf an Bauflächen (Betriebstankstelle/Ladesäulen, Pforte, Verkehrsflächen).

Zur besseren Lesbarkeit wird die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil eingeblendet.

Als weitere Festsetzung werden die unbebauten privaten Flächen entlang der Wegeführungen wird als extensive Grünfläche mit Blühstreifen festgesetzt. Eine visuell wirksame Eingrünung (Gehölze Hecken) wird aufgrund der kurz- bis mittelfristig vorgesehenen Betriebserweiterung nach Osten an dieser Stelle als nicht zweckdienlich erachtet. Sie hat im Rahmen des nächsten Bauabschnittes gemäß der Vorgaben des Flächennutzungsplanes großflächig und wirksam im Osten zu erfolgen.

Um die ökologische Wertigkeit der temporären Zwischenlösung so hoch wie möglich zu gestalten und den Feldweg visuell von den Betriebsflächen zu trennen wird die Anlage eines extensiven Blühstreifens festgesetzt.

## **5 Naturschutzfachliche Belange**

Nachdem es sich um ein vereinfachtes Verfahren ohne Umweltprüfung handelt werden im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung die einzelnen Schutzgüter und ihre Betroffenheiten nachfolgend zusammenfassend betrachtet und bewertet:

### **5.1 Schutzgut Boden und Geomorphologie sowie Fläche**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb der geologischen Einheit „Würm-Schotter“ des Quartärs. Die vorkommenden Bodengesellschaften bestehen vorwiegend aus Braunerden und Parabraunerden mit mittlerer bis großer Entwicklungstiefe. Der Feinbodenanteil besteht dabei aus sandigen Lehmen oder Lehmböden mit mittlerem Skelettanteil (carbonatreicher Schotter).

Zur Beurteilung der Bodenfunktion wird ein Auszug aus dem Bodendaten des Illertals herangezogen. Demnach wird die Wertigkeit als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf für den vorhandenen Boden mit mittel eingestuft. Die Filter- und Pufferfunktion wird für die vorhandenen Böden mit hoch bewertet, die natürlichen Bodenfruchtbarkeit ist mit mittel eingestuft. Als Sonderstandort für naturnahe Vegetation kommt dem Geltungsbereich keine hohe Bewertung zu. In der Vergangenheit wurde auf der Flurnummer 1460 (Gemarkung Berkheim) Oberboden von anderen Bauvorhaben aufgetragen (BP „Illerbachen Ost II“), dies wird im Zuge der weiteren Planungen entsprechend berücksichtigt. Eine detaillierte Bilanzierung des projektbedingt verursachten Eingriffs in den Boden (und auch die Biotoptypen) gemäß ÖKVO Baden-Württemberg erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Landratsamt Biberach ganzheitlich im Zuge des nachfolgenden Verfahrens (verbindliche Bauleitplanung zur Umsetzung der 5. Änderung des FNP mit integriertem LP des GVV Illertal, Änderungsbereich I.1).

Insgesamt ist das Schutzgut Boden im Projektgebiet gemäß den Angaben der Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK und ALB mit mittel bis hoch zu bewerten.

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Als baubedingte Auswirkung sind in erster Linie die Beseitigung von anstehendem Mutter- und Oberboden sowie die Belastung von Randbereichen durch die Lagerung und Verdichtung zu nennen, die durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nur bis zu einem gewissen Grad reduziert werden können.

#### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Die anlagenbedingte Überbauung von Böden führt zu einem Verlust bzw. einer Einschränkung der Bodenfunktionen. Dies gilt jedoch nur für die überbauten / versiegelten und teilweise verdichteten Flächenanteile. Insgesamt ist von einem hohen Eingriff in das Schutzgut Boden auszugehen.

### **5.2 Schutzgut Wasser**

Den hydrogeologischen Untergrund des Geltungsbereiches bilden laut Umweltinformationssystem Baden-Württemberg fluvioglaziale Kiese und Sande im Alpenvorland (Porengrundwasserleiter).

### **Naturschutzfachliche Belange**

---

Die Messwerte der Grundwassermessstelle Illerbachen, GWM 11/76 (außerhalb des Geltungsbereiches), schwankten im Zeitraum zwischen 2019 und 2024 zwischen 561,73 m und 563,55 m (Datenbank LUBW, 2025). Aufgrund der räumlichen Nähe dieser Grundwassermessstelle zum Projektgebiet und der ähnlichen hydrogeologischen Situation sind die Daten auf den Planungsraum grundsätzlich übertragbar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zwischen 572 m NN und 573 m NN. Das Grundwasser im Projektgebiet steht demnach vermutlich in ca. 8,5 – 11,3 m Tiefe an.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B bz III und IIIA des Wasserschutzgebietes „Illertal“. Die Zone III eines Wasserschutzgebietes gewährleistet den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen des Trinkwassers, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren Verunreinigungen.

Konkrete Aussagen über die Qualität des Grundwassers sind mangels entsprechender Informationen nicht möglich. Tendenziell ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches von einer anthropogenen Vorbelastung auszugehen.

Fließ- oder Stillgewässer befinden sich nicht im Geltungsbereich.

Das Schutzgut Grundwasser ist im Bereich der neu bebaubaren Flächen mit mittel zu bewerten.

### **Baubedingte Auswirkungen**

Während der Bebauung des Geltungsbereiches sind bei Beachtung gängiger Sorgfaltspflichten Beeinträchtigungen des Grundwassers unwahrscheinlich, aber nicht grundsätzlich auszuschließen (z.B. Schadstoffunfall).

### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Durch Flächenversiegelungen wird die potentielle Grundwasserneubildungsrate im Geltungsbereich reduziert. Die Gefahr von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser ist durch zu treffende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (Entwässerungsplanung, Abdichtung) zu minimieren. Beeinträchtigungen des Wasserschutzgebietes sind durch eine funktional wirksame Entwässerungsplanung (Abstimmung im weiteren Planungsprozess) sicher auszuschließen. Die Auflagen der Schutzgebietsverordnung „WSG Gesamt Illertal“ sind entsprechend einzuhalten.

## **5.3 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

Hauptwindrichtung im Gemeindegebiet von Berkheim ist West bis Süd-West, die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei ca. 7° bis 8°C, die durchschnittliche Niederschlagsmenge beträgt ca. 950 mm/Jahr.

Das Projektgebiet besitzt aufgrund seiner geringen Fläche kaum Klimarelevanz. Die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen besitzen wegen ihrer Flächengröße eine gewisse Bedeutung für die Kaltluftentstehung, jedoch nicht für den Kaltlufttransport (da relativ ebenes Gelände ohne ausreichende Neigung).

### **Naturschutzfachliche Belange**

---

Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Geruchsbelästigungen nicht auszuschließen. Auch die bestehende Biogasanlage im Süden von Illerbachen ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen. Bezüglich der lufthygienischen Situation sind darüber hinaus Vorbelastungen durch die verkehrsbedingten Schadstoffemissionen infolge des Verkehrsaufkommens auf den angrenzenden Straßen sowie durch den Betrieb im angrenzenden Werksgelände der Fa. Max Wild GmbH zu erwähnen.

Als Frischluftentstehungsgebiet dient der bewaldete Teil der im Westen von Illerbachen verlaufenden Hangkante (deutlich außerhalb des Geltungsbereiches).

Zusammenfassend betrachtet kommt dem gesamten Geltungsbereich nur eine geringe Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Klima und Lufthygiene zu.

### **Baubedingte Auswirkungen**

Im Zuge der Baumaßnahmen kann es zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der lufthygienischen Verhältnisse durch die Kfz-bedingten Emissionen des Bauverkehrs oder auch Staubbildung kommen. Diese Auswirkungen erreichen jedoch u. a. unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen keine planungsrelevante Intensität.

### **Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Die Planung wirkt sich auf die lufthygienische Situation aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen nicht nennenswert aus. Durch die Versiegelung / Bebauung des Gebietes verliert die Fläche zwar ihre Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, wesentliche negative Veränderungen der lokalen Klimasituation sind jedoch nicht zu erwarten. Die Zufuhr von Frischluft in die Siedlungsgebiete über den westlich von Illerbachen verlaufenden Hangbereich ist auch weiterhin möglich.

Zusammenfassend betrachtet liegen nur geringe projektbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene vor.

## **5.4 Schutzgut Landschaft**

Das Landschaftsbild im Illertal wird vorwiegend durch landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen geprägt. Der Geltungsbereich umfasst ebenfalls Ackerflächen, schließt östlich an das bestehende Werksgelände der Fa. Max Wild GmbH an und weist gegenüber den angrenzenden Bereichen keine nennenswerte Höhendifferenz auf. Nach Norden und Osten schließen weitere Ackerflächen an. Im Süden befindet sich eine aufgelassene Kiesgrube, die nordseitig von einem dichten Baumbestand und einer Streuobstwiese (Ausgleichsfläche) eingerahmt wird. Sichtbeziehungen aus dem Siedlungsbereich von Illerbachen bestehen nicht.

Aufgrund der vorherrschenden Ackerlandnutzung im Projektgebiet und dem angrenzenden Bestandsareal der Fa. Max Wild GmbH kommt dem Landschaftsbild im Planungsraum nur eine geringe Bedeutung zu.

### **Baubedingte Auswirkungen**

### Naturschutzfachliche Belange

Die im Zuge der Bebauung des Projektgebietes auftretenden optischen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, z.B. durch Lagern des Bodens und von Baumaterialien, Baufahrzeuge, Kräne etc. fallen gegenüber den bestehenden Vorbelastungen nicht erheblich ins Gewicht und sind demnach als gering einzustufen.

### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen ergeben sich in erster Linie durch die Blickbezüge zu den neuen Baukörpern. Da jedoch keine Sichtbezüge aus Siedlungsbereichen gegeben sind, beschränken sich die betriebsbedingten Auswirkungen hauptsächlich auf vorbeifahrende Verkehrsteilnehmer und Spaziergänger.

Insgesamt betrachtet sind die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Landschaft unter Berücksichtigung der geringen Größe des Projektgebietes sowie der Vorbelastungen, mit „gering bis mittel“ zu bewerten.

## 5.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich umfasst neben einem von Süden nach Norden verlaufenden Feldweg ausschließlich eine strukturarme Ackerfläche von geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit. Zur Erfassung potentieller Brutvögel auf dem Acker und der angrenzenden Bereiche wurden zwischen dem 29.04 und 04.06.2025 vier Kartierdurchgänge in den Stunden nach Sonnenaufgang und bei geeigneten Witterungsbedingungen durchgeführt (Siehe unten). Dabei konnten keine Feldvögel wie Schafstelze, Kiebitz oder Feldlerche im gegenständlichen Bereich festgestellt werden. Ein Vorkommen anderer planungsrelevanter Artengruppen kann aufgrund der nicht gegebenen Habitatbedingungen ausgeschlossen werden.

| Datum      | Uhrzeit<br>(reine Kartierzeit) | Witterung                   |
|------------|--------------------------------|-----------------------------|
| 29.04.2025 | 06:15 -6:50                    | 6°, 1 Bft, 0% Bedeckung     |
| 13.05.2025 | 06:45-7:15                     | 9°C, 1 Bft, 100 % Bedeckung |
| 28.05.2025 | 7:40-8:10                      | 14°C, 3 Bft, 50% Bedeckung  |
| 04.06.2025 | 7:20-7:50                      | 16°C, 0 Bft, 40% Bedeckung  |

### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauarbeiten kann es im Geltungsbereich und den angrenzenden Beständen zu Beeinträchtigungen durch das Abschieben und Lagern des Oberbodens sowie den Baustellenverkehr

### Naturschutzfachliche Belange

---

(Lärm- und Schadstoffemissionen, Staub, Licht) kommen. Die baubedingte Inanspruchnahme des den weit überwiegenden Flächenanteil des Geltungsbereiches einnehmenden Ackerfläche ist entsprechend der Bestandsbewertung als Eingriff „geringer“ Intensität zu bewerten.

#### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Als unmittelbarste anlagebedingte Auswirkung des geplanten Projektes sind die dauerhaften Überbauungen und der damit verbundene Verlust der Ackerfläche innerhalb des Geltungsbereiches zu nennen, wodurch es für Feldvogelarten zu einem Lebensraumverlust kommt. Unmittelbar sind durch das Vorhaben jedoch keine Vogelarten betroffen.

Um im Zuge des Vorhabens keine Arten im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes zu beeinträchtigen, sind nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

- **V1** – Zum Schutz von bodenbrütenden Vogelarten ist die Erschließung der Fläche sowie das Abschieben des Oberbodens außerhalb der Vogelbrutzeit und damit im Winterhalbjahr zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

Insgesamt betrachtet sind die projektbedingt verursachten anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen als „gering“ zu bewerten. Projektbedingte Auswirkungen auf die südlich gelegenen Biotop (Kiesgrube, Streuobstwiese) inkl. der dort beheimateten Arten sind aufgrund der geringen Auswirkungsintensität des vorliegenden Projektes nicht zu erwarten.

## **5.6 Schutzgut kulturelles Erbe und Sachgüter**

Im Geltungsbereich liegen keine Bau- oder bekannten Bodendenkmäler. Zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen verläuft im Westen des Geltungsbereichs ein Feldweg.

Allgemein gilt: „Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden“.

In diesem Zusammenhang wird dem Geltungsbereich lediglich eine geringe Bedeutung hinsichtlich des Schutzguts kulturelles Erbe und Sachgüter zugeschrieben.

**Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit**

---

**Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Bei Berücksichtigung des § 20 DSchG sind Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter als gering einzustufen. Der Feldweg für Landwirtschaft sowie Fußgänger/Radfahrer bleibt erhalten, dieser wird künftig ostseitig am Geltungsbereich vorbeigeführt.

## **6 Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit**

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen, mit Ausnahme des Feldweges, welcher von Spaziergängern / Radfahrern genutzt werden kann, keine Erholungsfunktionen vor. Der bestehende Geh- und Radweg entlang der Ortsverbindungsstraße (K 7583) liegt außerhalb des Geltungsbereichs und ist daher nicht betroffen. Zu berücksichtigen ist auch die bestehende Vorbelastung des Gebietes durch das angrenzende Betriebsgelände und die Ortsverbindungsstraße. Auch hinsichtlich Lärms weist der Geltungsbereich bereits Vorbelastungen auf. Wesentlichen Anteil hat hier die im Süden bestehende K 7577 sowie die gewerbliche Nutzung im Umfeld des Geltungsbereiches. Daher kommt dem Geltungsbereich eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Mensch zu.

**Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Das geplante Projektgebiet liegt zwar in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Bebauung (bereits bestehende Gewerbeflächen der Fa. Max Wild GmbH), allerdings sind vom geplanten Projekt weder besondere Infrastruktureinrichtungen für die Erholung betroffen noch kommt es zu Unterbrechungen bestehender Wegebeziehungen. Der bestehende Feldweg soll, in geänderter Wegführung, erhalten bleiben und künftig ostseitig des Geltungsbereiches verlaufen. Erheblich größere Lärmemissionen als im Bestand sind durch das Vorhaben nicht anzunehmen, zudem sind aufgrund der Entfernung der Siedlungsgebiete keine Anwohner betroffen. Mit der Bebauung und Erschließung des landwirtschaftlich intensiv genutzten Projektgebietes sind demnach nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden.

## **7 Sonstiges**

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

Die Gewährleistung der Erschließung / Infrastruktur ist bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Illerbachen Ost II“ bzw. 1. Änderung behandelt.