

C BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Berkheim beabsichtigt die 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schulstraße“. Im Zuge dessen soll der Bebauungsplan zusätzlich Richtung Süden durch Einbezug des Flurstücks 1529 erweitert werden. Hierdurch soll die planungsrechtliche Grundlage für die Anpassung bzw. Ausweisung eines Mischgebiets geschaffen werden. Der gesamte Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 1,56 ha, wobei der neu hinzukommende Teil eine Fläche von rund 0,99 ha einnimmt. Im Zuge der Änderung soll zudem die St.-Williboldstraße verschwenkt werden sowie die Straßenführung östlich um den der Grundschule zugeordneten Parkplatz geändert werden (Teil des Planungskonzeptes „Sicherer Schulweg“). Ein neues Konzept für die Bebauung des Flurstücks 605/2 erfordert die Änderung in diesem nördlichen Bereich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren. Mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans möchte die Gemeinde der bereits bestehenden Nachfrage nach Bauflächen für nichtstörendes Gewerbe sowie Wohnbauflächen gerecht werden. Ziel der Planung ist demnach die Schaffung von Gewerbe- sowie Wohnbauflächen, die sich auch gezielt für die Errichtung von verdichtetem Wohnen eignen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB generell aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Da auf Flächennutzungsplanebene der südliche Teil des Geltungsbereichs als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Fortschreibung III des Gemeindeverwaltungsverbands Illertal parallel geändert.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP, 2002)

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

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

2. Raumstruktur

Gemäß des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 wird die Gemeinde Berkheim der Gebietskategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ zugeordnet. Östlich der

Gemeinde verläuft die Landesentwicklungsachse „Memmingen – Ulm/Neu-Ulm (BAB 7)“ und im Süden die Entwicklungsachse „Memmingen – Biberach (B 312)“. Der ländliche Raum wird vom LEP als Wohn- und Wirtschaftsstandort mit beträchtlichen Wachstumsdynamik, spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten und guten Zukunftsperspektiven beschrieben.

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

- Plansatz 2.1.1 (G) *Den besonderen raumordnerischen Erfordernissen der unterschiedlich strukturierten Räume des Landes soll durch spezifische Zielsetzung Rechnung getragen werden.*
- Plansatz 2.1.1 (Z) *Entsprechend den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten werden hierzu folgende Raumkategorien ausgewiesen: [...] Ländlicher Raum im engeren Sinne als großflächige Gebiete mit zumeist deutlich unterdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil.*
- Plansatz 2.4.1 (G) *Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden.*
- Plansatz 2.4.3 (G) *Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.*
- Plansatz 2.4.3.1 (G) *Die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung flächensparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.*
- Plansatz 2.4.3.2 (G) *Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.*
- Plansatz 2.4.3.7 (G) *Großflächige Freiräume sollen als Grundlage für eine leistungsfähige und ihre Funktionen erfüllende Land- und Forstwirtschaft erhalten werden; Flächen mit land- oder forstwirtschaftlich gut geeigneten Böden sind zu sichern.*

3. Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge

- Plansatz 3.1.2 (Z) *Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.*
- Plansatz 3.1.6 (Z) *Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird.*
- Plansatz 3.1.7 (G) *Flächenausweisungen für Wohnungsbau und Arbeitsstätten sollen verstärkt Belangen der Nachhaltigkeit Rechnung tragen, insbesondere durch Nutzung von Entsiegelungspotenzialen und von Möglichkeiten zur Energieeinsparung, zur aktiven und passiven Sonnenenergienutzung und zum Einsatz nachwachsender Rohstoffe.*
- Plansatz 3.1.9 (Z) *Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten.*
- Plansatz 3.2.4 (G) *Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten.*
- Plansatz 3.3.4 (G) *Durch eine frühzeitige planerische Vorbereitung von Flächen für Industrie und Gewerbe, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen sind Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten.*
- Plansatz 3.3.6 (Z) *Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sind an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, wo aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind. Flächen mit Anschluss an das Schienennetz oder an einen Wasserweg sind vorrangig zu berücksichtigen.*

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

2.2 Regionalplan Donau-Iller (RPDI, 1987)

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

Gemäß Regionalplan ist die Gemeinde Berkheim als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. In der Raumstrukturkarte der in Aufstellung befindlichen Gesamtfortschreibung des Regionalplan Donau-Iller ist zudem eine neue regionale Entwicklungsachse zwischen dem Doppelzentrum Erolzheim und Kirchdorf a.d. Iller enthalten. Als i.A.b. sonstiges Erfordernis der Raumordnung steht dies dem Vorhaben nicht entgegen, sondern bestärkt vielmehr die Bedeutung der regionalen Entwicklung im Bereich den Illertalgemeinden. Somit sind neben den zentralen Orten Erolzheim und Kirchdorf an der Iller auch die beiden Siedlungsbereiche Dettingen an der Iller und Berkheim vorrangig zu entwickeln.

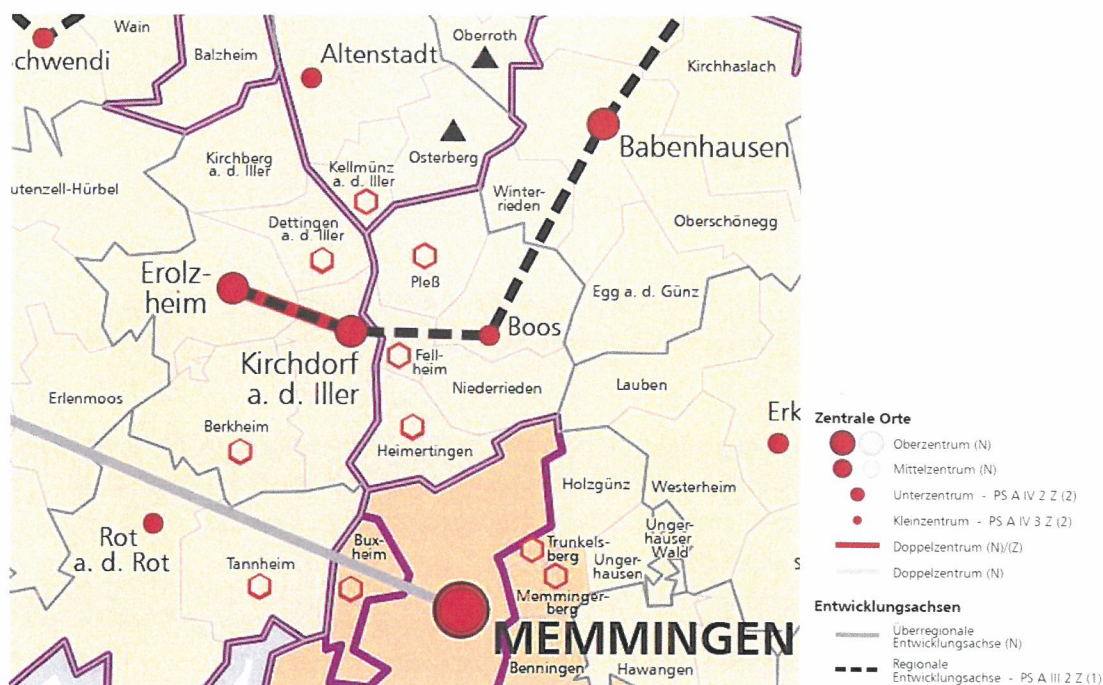


Abbildung 1: Auszug Raumstrukturkarte (o.M.)

Folgende Plansätze des RPD I sind für die gegenständliche Planung relevant:

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

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

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

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

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

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

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

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

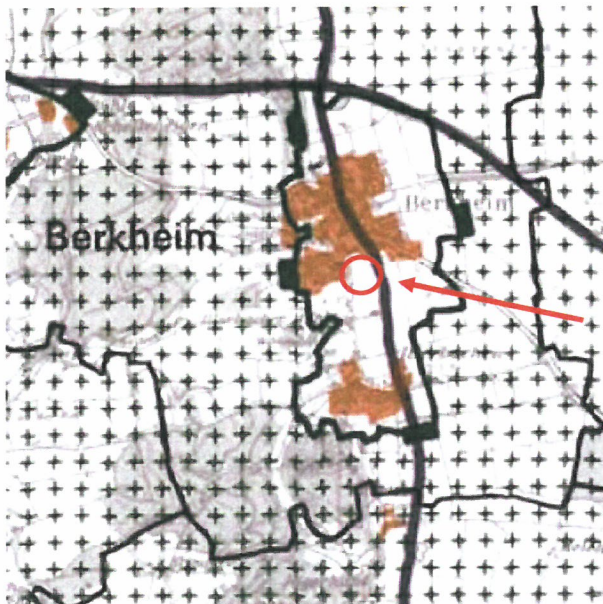
B III 2 G (3) „Die als Siedlungsbereiche festgelegten Gemeinden sollen im Rahmen ihrer Bauleitplanung Bauflächen für Wohnen und Gewerbe so steuern, dass dies zur Auslastung der Infrastruktur beiträgt.“

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

In der Strukturkarte des Regionalplans (vom 25.09.2007 mit Teilfortschreibung vom 25.07.2018) der Donau-Iller-Region wird die Gemeinde Berkheim als „ländlicher Raum“ dargestellt. Südlich des Plangebiets verläuft eine Grünzäsur. Südwestlich von Berkheim liegen gemäß Regionalplan Vorbehaltsflächen zur Sicherung von Wasservorkommen. Aufgrund der Lage und der Entfernung zwischen Plangebiet und den kartographisch abgebildeten Zielen des Regionalplanes können Betroffenheiten ausgeschlossen werden.

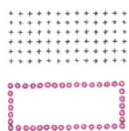


www.lars-consult.de



I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr.

Gebiet, das zu Bannwald erklärt werden soll

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

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

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

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

- Berkheim,
- Dettingen an der Iller,
- Erolzheim,
- Kirchberg an der Iller und
- Kirchdorf an der Iller

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

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

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

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

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverband Illertal ist das Plangebiet zum Teil als „gemischte Baufläche“ und zum Teil als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.

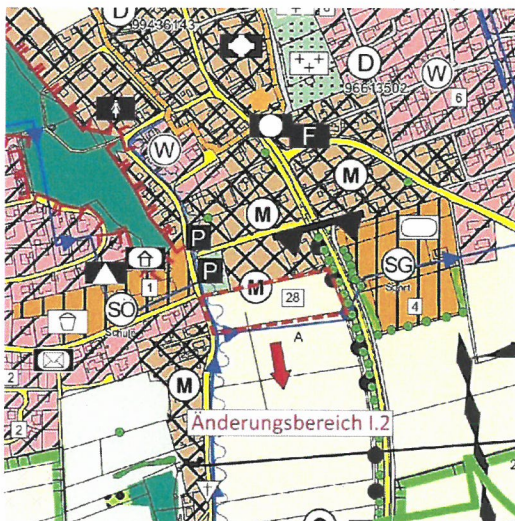


Abbildung 4: Aktuelle Darstellung des FNP



Abbildung 5: 4. Änderung des FNP

Das FNP-Änderungsverfahren läuft parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

3 Das Plangebiet

3.1 Lage, Größe und Topographie

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 1,56 ha und umfasst folgende Grundstücke: Fl.Nrn. 605/2, 1530 (TF), 605/9 (TF), 1529/2, 590 (TF), 1529 in der Gemarkung Berkheim.

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Berkheim. Die geplante Fläche grenzt im Westen an die Sankt-Willibold-Straße sowie an die Gemeinbedarfsfläche Schule und ein bestehendes Wohn- bzw. Mischgebiet, im Norden an den Altortbereich bzw. das bestehende Mischgebiet mit Verkehrsübungsplatz/Parkplatz und im Osten an einen bestehenden Radweg entlang der Landesstraße 260 sowie die kommunalen Sportanlagen an. Im Süden schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen an. Der Bereich war und ist bereits aus landschaftsplanerischer Sicht für die weitere Ortsentwicklung vorgesehen. Die Fläche befindet sich außerhalb des LSG „Iller-Rottal“. Die geplante Fläche befindet sich im Wasserschutzgebiet Illertal (WSG-Nr.-Amt: 426145). Das Geländenniveau des Plangebietes ist weitgehend eben und liegt auf etwa ca. 570 m ü. NN.



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

3.2 Aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich wird gegenwärtig – mit Ausnahme des Straßenraumes und dessen Begleitflächen (Parkflächen) – als Grünlandfläche landwirtschaftlich genutzt.

3.3 Immissionen

Das Plangebiet liegt innerhalb des überplanten bzw. teilweise bebauten Ortsgebietes am südlichen Ortsrand von Berkheim. Es handelt sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung um ein Mischgebiet mit den hier zulässigen (höheren) Orientierungswerten.

Im Osten grenzt die Landesstraße 260 an, daran anschließend auf der östlichen Straßenseite die kommunalen Sportanlagen. Der Abstand zwischen Straßenraum L 260 und dem nächstgelegenen Baufenster beträgt > 20 m. Der Abstand zum kommunalen Sportplatz beträgt > 35 m; zum Sportheim und dessen Stellplätzen > 150 m.

Nachdem das gegenständliche Mischgebiet einen rechtskräftigen Bebauungsplan überlagert und nicht näher an die Immissionsquellen Straße bzw. den Sportplatz herangerückt ist, als dies im rechtskräftigen Bestand der Fall ist, werden diesbezüglich keine Konflikte bzw. kein Handlungsbedarf einer erneuten Überprüfung des rechtskräftigen Bestandes gesehen. Durch die Erweiterung der Flächen (Richtung Süden) rückt die künftige Bebauung näher an den Sportplatz heran. Der von der Sportanlage ausgehende Lärm wurde durch das Ingenieurbüro Loos akustik unter folgenden Annahmen für Sonn- und Feiertage betrachtet:

Das Hauptspielfeld ist südlich des Nebenspielfelds; Auf dem Nebenspielfeld sind Fußballer, die sich hier warmlaufen, bzw. auslaufen, berücksichtigt; Zuschauer Anzahl: 200; Parkplätze: 30; Punktspiele auf dem Hauptspielfeld: Jugend 2. Mannschaft, dann 1. Mannschaft; Beschallungsanlage: Durchsagen während den Spielen und in den Pausen; Terrasse am Vereinsheim: mit Zuschauern und Besuchern.

Der Lärmgutachter kommt zu dem Ergebnis, dass das Mischgebiet von Geräuschen aus den Sportanlagen beaufschlagt wird. Die zulässigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV bleiben in allen 5 Beurteilungszeiträumen (in Ruhezeiten AM MORGEN, In Ruhezeiten AM MITTAG, In Ruhezeiten AM ABEND, Außerhalb Ruhezeiten und in der NACHT) unterschritten. Außenwohnbereiche können genutzt werden. Die Schlafqualität ist nicht beeinträchtigt. Es müssen keine Lärmschutzmaßnahmen angedacht werden. Das geplante Mischgebiet wird nicht beeinträchtigt. Aus lärmtechnischer Sicht steht einem Aufstieg des Fußballvereins in die nächsthöhere Liga (mit einer höheren Zuschauerbeteiligung) nichts im Wege.

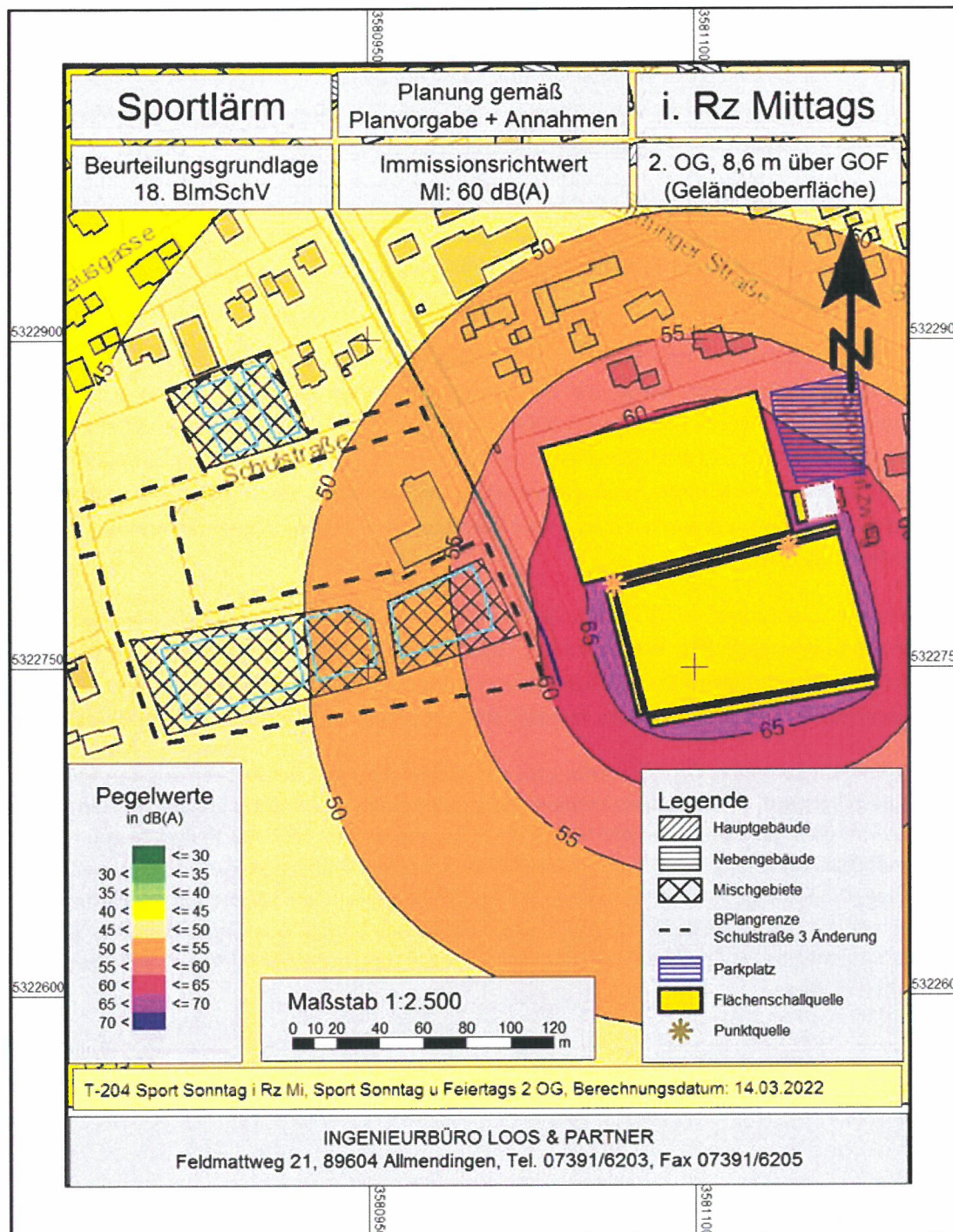


Abbildung 7: Immissionspegelwerte in dB(A) (Loos akustik)

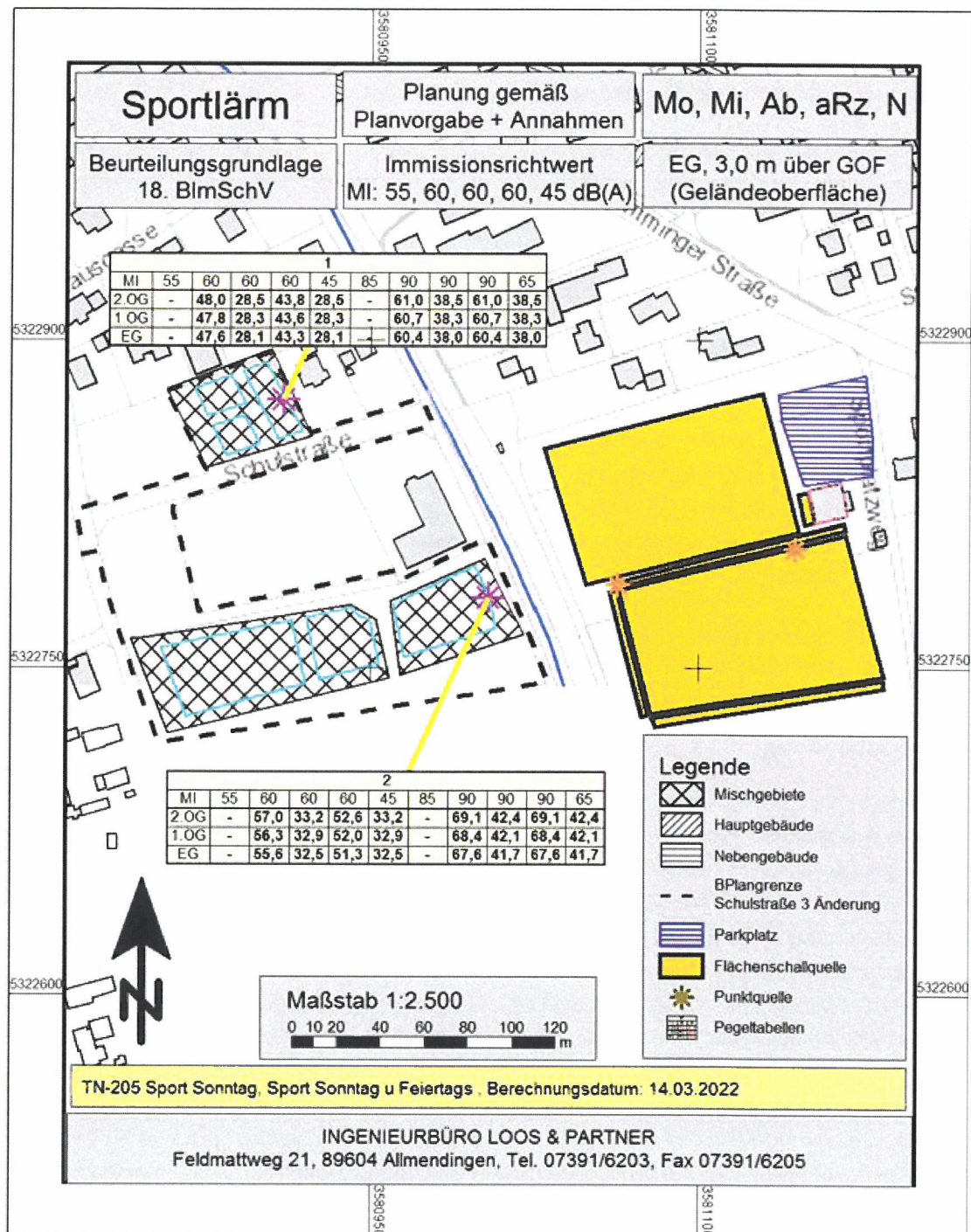


Abbildung 8: Sportlärm gem. 18. BImSchV (Loos akustik)

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich der Schulparkplatz sowie der Verkehrsübungsplatz. Hier wurde darauf geachtet, dass die Baufenster in einem Abstand von mindestens 15 m zum nächstgelegenen Stellplatz angeordnet wurden, um den erforderlichen Abstand zur Wahrung des Immissionschutzes im Mischgebiet einzuhalten.

Im Südwesten des Geltungsbereiches befindet sich, in rund 130 m Entfernung zum südlichsten Bau-
fenster eine aktive landwirtschaftliche Hofstelle. Aufgrund des Abstandes, der Windrichtung sowie
des Gebietscharakters (Mischgebiet) wird hier kein Konflikt gesehen.

Temporäre Beeinträchtigungen (Gerüche/Lärm/Staub) aus landwirtschaftlichen Nutzungen der an-
grenzenden Flurstücke im Süden des Plangebietes sind von den späteren Nutzern im Mischgebiet
(Bewohner/Arbeiter) als ortsüblich zu bewerten und zu tolerieren.

3.4 Baugrund

Eine Analyse des Baugrunds für den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans in Form
eines geotechnischen Gutachtens liegt nicht vor.

Der geologische Untergrund des Planungsraumes wird nach Angaben der geologischen Karte
1:50.000 des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) aus Parabraunerde und
Braunerde-Parabraunerde, beide verbreitet pseudovergleyt, stellenweise Parabraunerde-Rigosol auf-
gebaut. Darunter verlaufen würmzeitliche Schwemmsedimente überwiegende aus Material der Obe-
ren Süßwassermolasse.

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

3.5 Erschließung

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans wird die bestehende Straßenführung geändert. Die bislang
westlich des bestehenden Parkplatzes verlaufende St.-Willibold-Straße wird künftig östlich um den
Parkplatz herumgeführt. Hintergrund sind Entwicklungen und Maßnahmen im Bereich der wiederum
westlich befindlichen Grundschule. Die Verlagerung bietet somit mehr Entwicklungsspielraum für
bauliche Maßnahmen im Bereich der Schule, entzerrt zugleich die verschiedenen Verkehre im direk-
ten Umfeld der Schule und verlangsamt zudem den Verkehr (Konzeption „Sicherer Schulweg“). Die
Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Verlängerung der südlich des Parkplatzes verlaufen-
den Straße mittels einer Stichstraße mit Wendehammer gen Osten. Um eine künftige ortsplanerische
Siedlungsentwicklung bei Bedarf südlich an das Mischgebiet anzuschließen zu können, wird bereits
im Rahmen der gegenständlichen Planung eine Erweiterung der Erschließungsstraße nach Süden vor-
gesehen. Die Zu- und Abfahrt soll zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausschließlich nach Westen erfolgen,
die Grundstücke im Plangebiet werden direkt an die Erschließungsstraße bzw. an den Wendehammer
angebunden.

In Verlängerung der Erschließungsstraße soll durch die geplante Errichtung eines öffentlichen Weges
eine Verbindung zum überörtlichen Geh- und Radwegenetz geschaffen werden.

Im nördlichen Bereich ist die Errichtung eines Fußweges zwischen den Parkplatzflächen sowie ent-
lang der Schulstraße geplant.

3.6 Altlasten

Altlastenflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt bzw. ausgewiesen.

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

3.7 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets Illertal Zone III (WSG-Nr. 426000000096).

3.8 Bau- und Bodendenkmäler

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

3.9 Leitungstrassen

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen bestehende Leitungstrassen der Wasserversorgung und der Energieversorgung, die im Zuge der Bebauung/Bepflanzung entsprechend zu berücksichtigen sind. Die Flächen sind Gemeindebesitz.

4 Städtebauliche Zielsetzung, Bedarf und Standortwahl

Im Zuge des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um am südlichen Ortsrand von Berkheim ein Angebot für lokale Gewerbebetriebe und die Schaffung von Wohnraum mit den städtebaulichen Erfordernissen einer bedarfsgerechten Erschließung und einer ausgewogenen Ortsrandsituation in Einklang zu bringen. Zudem soll durch die Änderung im nördlichen Bereich eine innerörtliche Potenzialfläche einer konkreten Wohnnutzung zugeführt werden.

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

Bei der gegenständlichen Planung geht es dagegen nicht vordringlich um Schaffung von Wohnraum, sondern um eine Flächenbereitstellung für kombinierte Nutzungsmöglichkeiten von Wohnen und nicht-störendem Gewerbe. Das heißt, dass man im Rahmen des Mischgebietes insbesondere für kleine lokale Gewerbetreibende Flächen schaffen möchte, auf denen das Nebeneinander von Wohnen und nicht störender gewerblicher Nutzung ermöglicht werden kann. Mit der gegenständlichen Planung wird durch die Ausweisung eines Mischgebietes somit gleichzeitig dem Bedarf nach Flächen für nicht-störendes Gewerbe sowie dem wachsenden Bedarf an Wohnbauflächen Rechnung getragen.

Da im Gemeindegebiet keine geeigneten zusammenhängenden Erweiterungsflächen vorhanden sind, die diese Gemengelage aufnehmen kann, wird der vorliegende Standort für die geplante Gebietsentwicklung favorisiert. Die geplanten baulichen Entwicklungen im Norden des Plangebiets entlang der Schulstraße dienen der Aktivierung der vorhandenen innerörtlichen Potenzialfläche. Die geplante Einzelhausbebauung fügt sich in die umgebende Bebauung städtebaulich sinnvoll ein.

Das städtebauliche Konzept für den südlichen Teil des Geltungsbereichs verfolgt das Ziel an diesem Verknüpfungspunkt unterschiedlicher Nutzungen durch entsprechende Festsetzungen so zu gewährleisten, dass die vielfältigen Funktionen erfüllt werden können und zugleich eine homogene Ortseingangssituation an dieser Stelle entwickelt werden kann. Aufgrund der Kubaturen der Umgebungsbebauung (Schiele, Gewerbehalle, Gewerbebetrieb) bietet sich hier die Möglichkeit, größere Baukörper, welche sich auch für verdichtete Wohnformen eignen zu entwickeln. Der Übergang zwischen den vorhandenen/zulässigen Bebauungen der Umgebung soll möglichst fließend sein, gleichzeitig sollen die einheitlichen Höhenfestsetzungen den derzeitigen inhomogenen Ortsrand in seiner visuellen Wahrnehmung beruhigen.

Der Standort bindet an bestehende Wohn- und Gewerbenutzungen an und stellt somit die logische nächste Entwicklung im Rahmen der Ortsplanung dar. Über das anschließende überörtliche Verkehrsnetz ist der Standort darüber hinaus sehr gut erreichbar. Damit sind die Voraussetzungen für die verkehrliche Anbindung erfüllt.

Kriterien für die Wahl des Standorts:

- verkehrliche Anbindung über die St.-Willibold-Straße und die Schulstraße an die L260,
- Erschließung direkt an vorhandene Leitungen (Ver-/Entsorgung) möglich,
- Zuwegung vorhanden, es ist nur die innere Erschließung erforderlich,
- Bestand ist durch die nördlich befindlichen gewerblichen Bauten bereits visuell vorbelastet, die gegenständliche Planung soll den südlichen Ortsrand mit einheitlichen modernen Baukörpern mit begrünten Flachdächern städtebaulich aufwerten,
- Im Westen und Norden schließen bebaute Bereiche an,
- Fortsetzung einer gewachsenen Struktur,
- Keine Schutzgebiete sind betroffen bzw. tangiert, geringere Belastung von Schutzgütern,
- Flächenverfügbarkeit ist gesichert.

Die innere Gliederung des südlichen Plangebiets wird im Wesentlichen durch die geplante Erschließungsstraße vorgegeben. Die von Westen nach Osten verlaufende Straße mit Wendemöglichkeit schafft im Plangebiet eine optimale Ausnutzung der Grundstücke. Des Weiteren werden im

Plangebiet nur Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dadurch können schädliche Umwelteinwirkungen auf die benachbarten ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

5 Festsetzungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung der städtebaulich gewünschten Durchmischung von Gewerbe und Wohnen wird für den Geltungsbereich ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hier zunächst die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen und Anlagen.

Aufgrund der angestrebten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes innerorts an der Memminger Straße werden Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen. Allerdings sind Verkaufsstätten, die einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb zugeordnet, ihm aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind, und eine Fläche von max. 400 m² aufweisen von dieser Regelung ausgenommen, um lokalen Gewerbetreibenden die Möglichkeit entsprechender Verkaufsstätten nicht vorzuenthalten.

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

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

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ = 0,6) wird anhand der zulässigen Orientierungswerte für den Gebietstyp Mischgebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die festgesetzte GRZ gilt als Höchstmaß. Bei Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO kann die festgesetzte Obergrenze der GRZ bis 0,8 überschritten werden. Damit soll eine optimale Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet werden. Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungsmischung aus nicht störendem Gewerbe und Wohnen und der hierfür erforderlichen baulichen Anlagen (Gebäude, Stellplätze, Flächen für Erschließung) ist eine effiziente Nutzung der Grundstücksfläche erforderlich.

Da sich die geplante Bebauung im Norden in die umgebende Bebauung einfügen soll und eine zu hohe Verdichtung nicht im Sinne der Ortsentwicklung an dieser Stelle ist, wird hier die GRZ auf 0,4 gesenkt. Dies gewährleistet dennoch ausreichend Spielraum für die künftigen Bauherren. Bei der

Ermittlung des Überbauungs-/ Versiegelungsgrades des Baugrundstückes können Stellplätze in wasser-durchlässigem Belag unberücksichtigt bleiben, da hierdurch der Versiegelungsgrad auf dem Baugrundstück gemindert wird.

Durch die Festsetzung der Mindest- und Höchstgrenze der zulässigen Vollgeschosse soll im südlichen Teil sichergestellt werden, dass eine möglichst homogene Ortskante entsteht. Dies wird auch durch die Festsetzung von minimalen und maximalen Wandhöhen gewährleistet. In diesem Bereich sind zudem ausschließlich Flachdächer zulässig, um eine einheitliche Dachlandschaft zu erreichen und dem Ortsbild hier eine neue Erscheinung zu geben. Die maximal zulässige Wandhöhe kann hier zudem um weitere 3,00 m erhöht werden, wenn das dritte Vollgeschoss als Terrassengeschoss ausgebildet wird (Terrassengeschosse definieren sich dadurch, dass die Geschossfläche des obersten Geschosses maximal 2/3 der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses besitzen und die Außenkanten des obersten Geschosses allseitig mindestens 1,5 m von den Außenkanten des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sind). Diese Möglichkeit erreicht nicht nur eine optimierte Ausnutzung des Baulands, sondern ermöglicht für Bauherren auch die Realisierung von modernen Baukörpern. Das Terrassengeschoss soll eine hohe Nutzungsdichte ermöglichen und zugleich verhindern, dass der Baukörper insbesondere von den angrenzenden innerörtlichen Straßenräumen aus (St-Willebold-Straße) zu massiv wirkt.

Für die geplante Einzelhausbebauung im Bereich der Schulstraße wird das Maß der baulichen Nutzung über die maximal zulässige Wandhöhe sowie die maximal zulässige Firsthöhe gesteuert. Durch diese Festsetzungen soll eine verträgliche Höhenentwicklung gewährleistet werden, um die geplanten Gebäude stimmig in die umliegende Wohnbebauung zu integrieren. Die Baugrenzen sind vorausschauend im Sinne der Berücksichtigung vom benachbarten Parkplatz abgerückt. Die hinweislich gekennzeichnete Parkfläche wird derzeit als Verkehrsübungsplatz von der Grundschule Berkheim genutzt. Zur Sicherstellung eines homogenen Erscheinungsbildes des nördlichen wie südlichen Teils des Baugebietes werden weitere Gestaltungsfestsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften getroffen, auf die hier verwiesen wird.

Durch die Festsetzung einer maximalen ROK des Erdgeschosses ü. NN soll sichergestellt werden, dass sich Gebäude ohne zu große Gebäudesockel in die vorhandene Topographie einfügen. Zugleich soll eine hochwassersichere Gebäudestellung gewährleistet werden. Aufgrund der bereits vorliegenden Straßenplanung und des leicht abfallenden Geländes im südlichen Teil des Plangebiets wird die maximale Rohfußbodenoberkante für die einzelnen Grundstücke einzeln festgesetzt. Zur Gewährung eines gewissen Spielraumes sind die festgesetzten Werte bereits mit einem Puffer von +0,5 m beaufschlagt. Nachdem im Süden das Niveau der neuen Erschließungsstraße mindestens 0,3 – 0,5 m unterhalb der Bestandsstraße (St.-Willebold-Straße) liegt, ist zugleich auch gewährleistet, dass die zulässigen maximalen Gebäudehöhen visuell etwas gemindert werden.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise. In den ausgewiesenen Flächen soll eine dem heutigen Flächenbedarf und Raumanpruch von Gewerbebauten und Wohngebäuden

angepasste Bauweise ermöglicht werden. Zusätzlich sind im Bebauungsplangebiet bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand gem. § 5 LBO zu errichten.

Die Baugrenzen sind so angeordnet und bemessen, dass die Ansiedlung und die Betriebsabläufe (inkl. Anlieferung) von nicht störenden Gewerbetrieben und sowie die Errichtung von Wohngebäuden gewährleistet werden können. Die Baugrenzen wurden bewusst großzügig gewählt, um den spezifischen Anforderungen im Mischgebiet Rechnung zu tragen sowie um eine möglichst variable Ausnutzung zu ermöglichen. Um eine optimierte Bebauung zu ermöglichen und Befreiungen zu vermeiden, wird ausnahmsweise ein geringfügiges Überschreiten durch untergeordnete Bauteile erlaubt. Darüber hinaus sind deshalb auch Stellplätze außerhalb der Baugrenze zulässig. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Nebenanlagen sind (als Ausnahmen) ebenso außerhalb der Baugrenzen zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass Nebenanlagen etwas flexibler angeordnet werden können.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

5.4.1 Gebäude und Nebenanlagen

Auf eine zu strenge Reglementierung des Baugebietes wird zugunsten eines schlanken Bebauungsplanes verzichtet. Die grundsätzlichen getroffenen Festlegungen sind für eine städtebauliche Grundordnung und Einbindung des Plangebietes ausreichend. Die Weiterentwicklung des Gebietes soll in einer Ausführung mit kubischen Baukörpern erfolgen. Daher sind im Geltungsbereich nur flache oder bis 40° geneigte Dächer zulässig (Satteldach, Walmdach und Flachdach): die Bereiche die an den baunten Altort anschließen greifen dessen Dachformen/Neigungen auf (25-40 Grad), während im Süden bewusst ausschließlich Flachdächer zulässig sind, um dem Ortsrand ein einheitliches Erscheinungsbild zu verleihen. Gesäumt wird dieses durch eine linear Baumreihe.

Mit der Einschränkung der Dachformen und Dachneigungen von 0° bis max. 40° wird in den örtlichen Bauvorschriften ein ausreichender Spielraum für Gewerbebauten und Wohngebäude eingeräumt. Abweichungen sind für Anbauten des Hauptgebäudes und bei Nebengebäude zulässig. Aus ökologischen Gründen ist bei Flachdächern auf Hauptgebäuden sowie bei Nebengebäuden und Garagen eine extensive Dachbegrünung umzusetzen.

Da das Baugebiet am Ortseingang situiert und vom Straßenraum aus besonders wahrnehmbar ist, sollen negative Beeinträchtigungen bestmöglich vermieden werden. Insbesondere störende technische Aufbauten und überdimensionierte Werbeanlagen sind daher zu vermeiden. Aus diesem Grund werden Einschränkungen bei Werbepylonen getroffen. Durch die Gestaltungsfestsetzungen sollen unerwünschte und aufdringliche Bauteile, Baustoffe und Farben am Baukörper und auf dem Dach (Dachlandschaft) vermieden werden.

5.4.2 Sonstige örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen

Zur Erhaltung des Ortsbildes werden Mauern und Gabionen als Einfriedungen ausgeschlossen, ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und Toren. Entlang der Straßenräume sollen die Zäune auf ein Minimum reduziert werden (1,20), um eine Einsehbarkeit auf Augenhöhe zu gewährleisten und die Straßenräume „freundlich“ zu gestalten. Die rückwärtigen Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m zulässig. Der Zaun ist so zu gestalten, dass Kleintiere die Möglichkeit der Unterquerung des Zaunes haben (kein durchgehender Sockel, ca. 15 cm Abstand zum Boden).

Werbeanlagen

Zur Vermeidung unerwünschter dörflicher Blickbezüge, wurden Festlegungen für die Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen. Durch diese Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass Werbeanlagen gegenüber dem Baukörper zurückhaltend ausgeführt werden.

Die Anforderungen des geplanten Mischgebiets sollen damit abgedeckt werden, ohne das Ortsbild maßgebend zu beeinträchtigen. Ferner soll die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden. Grundsätzlich sind Werbeanlagen auf dem Dach oder Werbeanlagen, die auf die Einsicht von oben abzielen, nicht zulässig. Besondere Werbungsträger, wie Ballone, bewegliche Schautafeln etc., Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sind ausgeschlossen.

Stellplätze

In Ergänzung der landesrechtlichen Vorgaben wird für Wohngebäude festgelegt, dass mindestens 2 Stellplätze pro Wohnung erforderlich sind. Für die Errichtung von Wohngebäuden im Geschosswohnungsbau wird aufgrund des dabei erhöhten Bedarfs geregelt, dass bei mehr als 8 Wohneinheiten pro Gebäude mindestens 50 % der erforderlichen Stellplätze als Tiefgaragenstellplätze zu errichten sind und pro angefangenen 4 Wohneinheiten zusätzlich zu den pro Wohnung erforderlichen Stellplätzen mindestens ein weiterer Besucherparkplatz oberirdisch herzustellen ist. Zur Erhaltung des Grundwasserdargebotes sind Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen, sofern die gesetzlichen Vorgaben der Niederschlagswasserversickerung eingehalten werden.

Bei der Errichtung von Bürogebäuden ist bei Büro- und Verwaltungsräumen je 30 m² Büronutzfläche 1 Stellplatz erforderlich. Bei mehr als 420 m² Bürofläche sind mindestens 50 % der nachzuweisenden Stellplätze als Tiefgaragenstellplätze herzustellen, um die Anzahl der oberirdischen Stellplätze zugunsten des Ortsbilds weitestmöglich zu reduzieren.

6 Grünordnung

Das grünordnerische Konzept berücksichtigt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Aufbau eines Gliederungsgrüns (Verkehrsgrüns) entlang der öffentlichen Erschließung im Bereich der Schulstraße sowie der südlichen Erschließungsstraße mit Wendehammer
- Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebietes durch Pflanzbindungen auf privaten Grundstücken sowie innerhalb der südlichen öffentlichen Grünflächen,

- Extensive Begrünung von Flachdächern auf Hauptgebäuden,
- Schaffung einer „grünen“ Raumkante entlang der südlichen Ortseinfahrt (auch im Zuge einer potenziell späteren Erweiterung)
- Verwendung ausschließlich autochthoner Pflanzware und gebietsheimischen Saatguts (ein Zertifikat ist nachzuweisen)
- Vermeidung unnötiger Versiegelung.

Nach Süden wird die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft durch die Festlegung eines breiten öffentlichen Grünstreifens mit Pflanzbindung sichergestellt. Nachdem Berkheim von vielen Seiten aus durch markante Baumreihen entlang der Zufahrtsstraßen geprägt ist, soll dieses Gestaltungselement auch für die Eingrünung der Flachdachgebäude am südlichen Ortsrand aufgegriffen werden. Die Pflanzvorschläge hierzu berücksichtigen Vermeidung von Beschattung/Offenhaltung von Blickbezügen / Solarnutzung hinlänglich.

Die sich nach Osten aufweitende Fläche dient neben der Ein- und Durchgrünung des Baugebiets auch der Versickerung von Niederschlagswasser. Die künftigen privaten Grünflächen dienen ebenfalls zur Aufnahme und Versickerung des Oberflächenwassers aus den Privatgrundstücken. Die Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken stellen zudem eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets sicher. Die zu pflanzenden Bäume auf der südlichen öffentlichen Grünfläche dienen einer landschaftsverträglichen Einbindung und einer visuellen Abrundung des Gebiets hin zur offenen Landschaft. Die Erweiterung der Erschließung nach Süden für eine mögliche weitere Ortsentwicklung nach Süden stehen der Funktion einer visuell sichtbaren und wirkenden Eingrünung nicht entgegen.

Des Weiteren ist geregelt, dass entsprechend der landesrechtlichen Vorgaben nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, zu begrünen sind. Die extensive Begrünung von Flachdächern auf Haupt- und Nebengebäude rundet die grünordnerischen Maßnahmen ab.

Grundsätzlich ist die Grünordnung hinsichtlich Ihrer Umsetzung und Funktionserfüllung nach 5 bis 10 Jahren zu überprüfen und ggf. nachzugestalten.

Diese Festsetzungen bilden das Grundgerüst der Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes. Die festgesetzten Grünflächen und Pflanzgebote sichern eine aufgelockerte Straßenraumgestaltung und wirken als optischer Grünpuffer zwischen den Straßen und den künftigen Baukörpern bzw. den Baukörper und den südlichen landwirtschaftlichen Flächen.

7 Technische Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes

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

Niederschlagswasserentsorgung:

Angestrebtes Ziel ist es, das anfallende Oberflächenwasser flächenhaft innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern bzw. in hierfür zu errichtenden Zisternen zu sammeln. Hierfür sind neben den öffentlichen Straßenbegleitflächen auch die ausgewiesenen privaten Grünflächen vorgesehen. Auf den Privatgrundstücken ist das Niederschlagswasser dezentral auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, sofern eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist. Eine flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone ist grundsätzlich zu bevorzugen. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Bereiche ist dabei unzulässig. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den gemeindlichen Regenwasserkanal ist über Notüberläufe der Zisternen zulässig. Die Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser ist genehmigungsfrei, soweit die Anforderungen einer Rechtsverordnung nach § 55 Abs. 2 WHG eingehalten werden. Bei Verwendung von Zisternenwasser als Brauchwasser im Gebäude ist das Satzungsrecht der Gemeinde zu beachten.

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

Abwasserentsorgung:

Gemäß den Grundsätzen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird das geplanten Baugebiet im Trennsystem entwässert.

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

Stromversorgung:

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

8 Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

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

8.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Das Projektgebiet des zu ändernden Bebauungsplanes liegt im Süden von Berkheim. Der rechtsgültige Bebauungsplan „Schulstraße“ wurde 1994 aufgestellt und 1995 genehmigt, er umfasst eine Fläche von rund 1,78 ha und schließt die Flurstücke 605/0, 605/1, 605/2, 605/3, 1529/1, 1529/2, 1529/3 Gemarkung Berkheim ein. Die gegenständliche Änderung des Bebauungsplanes weist eine Fläche von 1,58 ha auf und schließt die Flurstücke 605/2, 1529, 1529/2, 1530 sowie 590 (TF) der Gemarkung Berkheim ein. Der südliche Geltungsbereich wird aktuell ackerbaulich genutzt. Der nördliche Teil ist im Bestand zum Großteil bereits bebaut. Hier befindet sich ein Parkplatz und die „Schulstraße“. Im Norden grenzt das Gebiet an bestehende Bebauung, im Westen an eine Grundschule und im Osten an die L 260. Im näheren Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete oder ökologisch höherwertigen schützenswerte Bereiche.

Besondere Vorkommen von streng geschützten Arten sind im Geltungsbereich nicht bekannt und konnten auch durch eine Relevanzbegehung nicht festgestellt werden. Weiter hat das Plangebiet hinsichtlich der Schutzgüter Boden/ Wasser, Klima-Luft sowie Landschaftsbild keine besondere Bedeutung.

8.2 Artenschutz

Um potentielle artenschutzrechtliche Konflikte frühzeitig zu erkennen, wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für das Eingriffsvorhaben auf Grundlage der Datenerhebungen verfasst und dementsprechend Kartierungen von LARS consult (2021) durchgeführt. Es konnten bei den Begehungen verschiedene Vogelarten nachgewiesen werden für die kein Brutverdacht im Geltungsbereich vorliegt. Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine essenziellen Lebensstätten der angetroffenen Arten. Es ist davon auszugehen, dass allgemein keine erheblichen Störungen von der Umsetzung des Vorhabens für die vorkommenden Arten eintreten. Im Umfeld brüten Allerweltvogelarten für die von keiner Betroffenheit ausgegangen wird. Ein Vorkommen der Zauneidechse im Geltungsbereich kann aufgrund der Ergebnisse der Kartierungen ausgeschlossen werden. Bei der Rodung von Gehölzstrukturen müssen zum Schutz von Nestern und Jungvögeln die dafür vorgesehenen Zeiten beachtet werden. Diese Arbeiten sind nur außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. September durchzuführen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind nach Einhaltung der bereits formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine CEF- oder weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG auszuschließen.

8.3 Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanes werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt:

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit	Überbauung, Kulissenwirkung, Schadstoffemissionen, Lärm	<ul style="list-style-type: none"> - Eingrünung des Projektgebiets um Beeinträchtigungen der Blickbeziehungen zu minimieren
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Versiegelung / Überbauung / Beeinträchtigung von Lebensräumen / Habitaten	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung von für Tier- und Pflanzenarten wertvollen Strukturen im Rahmen der festgesetzten Eingrünungen (mit Baum-/Heckenpflanzungen) - Erhalt der ökologischen Durchgängigkeit (v. a. Kleinsäuger) durch Festsetzung von für Kleintieren durchgängigen Einfriedungen - Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für eventuell unvermeidbare Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachung. - Verwendung fledermaus- und insektenfreundlicher Lichtquellen mit nach unten gerichtetem Lichtpunkt, welche staubdicht und eingekoffert sind. - Bei Gehölzentfernung und Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten.
Fläche und Boden	Abtrag und Boden- bzw. Flächenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der Flächenversiegelung, Begrenzung der Versiegelung auf den Grundstücken mit einer zulässigen GRZ von 0,4 im Norden und 0,6 im Süden - Reduzierung des Bodenab- bzw. -auftrages auf das notwendige Mindestmaß - Sachgerechter Umgang mit anfallendem Boden (Trennen von Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Oberbodens) - Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		<p>abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. - Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen
Wasser	Überbauung, Schadstoffeintrag	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Versickerung des abgeführten Oberflächenwassers im südöstlich liegenden, naturnah gestalteten Versickerungsbecken
Klima und Luft	Überbauung, Schadstoffemission	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen; z.B. keine vollversiegelten Parkplätze
Landschaft	Fernwirkung, Beeinträchtigung bestehender bzw. Neuschaffung negativer Blickbeziehungen	<ul style="list-style-type: none"> - Einbindung des geplanten Mischgebiets in die Landschaft durch Eingrünungsmaßnahmen in möglichen Bereichen; im Osten und Westen des Geltungsbereichs
kulturelles Erbe und Sachgüter	Beeinträchtigung der kulturhistorischen Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> - Unverzügliche Meldung von Funden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) an das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) oder an die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde. - Einräumung der Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation (Art 8 ff DSchG).

8.4 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Grundsätzlich erfolgt die Bilanzierung nach der Bewertungseinstufung bzw. Punktevergabe der „Öko-kontoverordnung“ (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 Bebauungsplanverfahrens entsprechend der geltenden rechtlichen Voraussetzungen abgearbeitet (u. a. Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, ÖKVO).

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

Eingriffsbilanzierung Biotoptypen

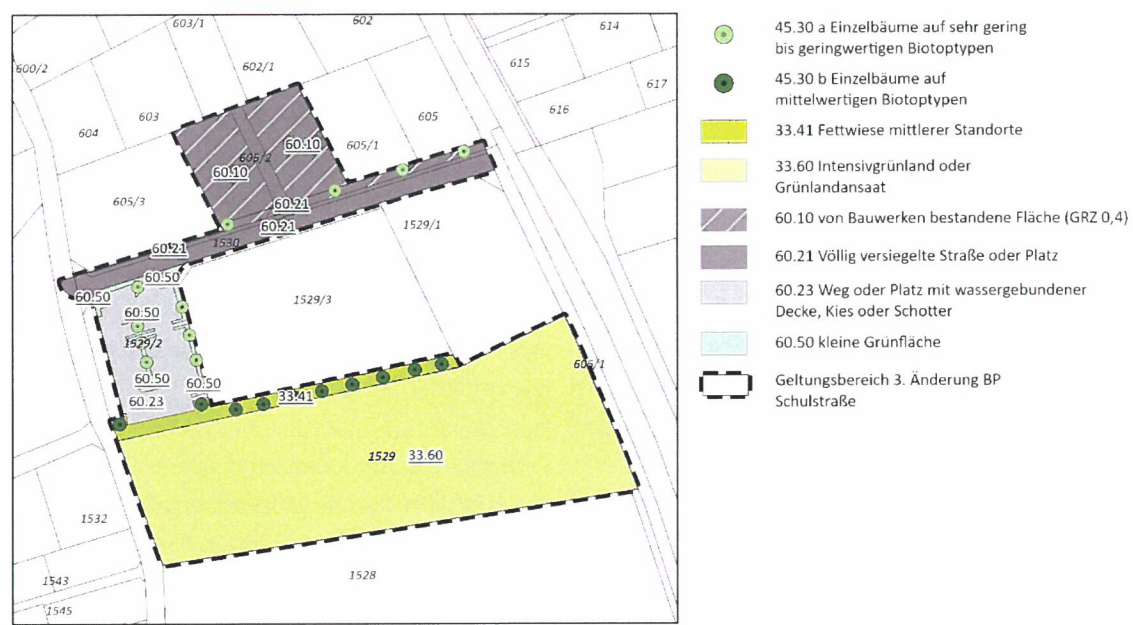


Abbildung 9: Bestandssituation innerhalb des Geltungsbereichs

Der Bestand setzt sich zusammen aus dem aktuell gültigen Bebauungsplan „Schulstraße“ inklusive der Änderungen 1 und 2. Hierdurch wird im nördlichen Bereich in der Bestandssituation innerhalb des Geltungsbereichs von einem Baurecht mit einer GRZ von 0,4 sowie einer Erschließungs-/Stichstraße ausgegangen. Hinzu kommt die im Zuge dieser Änderung geplante Erweiterungsfläche im Süden des Plangebiets (Intensivgrünland).

Tabelle 2: Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Bestand

Nr.	Biotoptyp	Fläche/ Umfang	Einheit	Anzahl	Wert- punkte pro Einheit	Ökopunkte
Nr.	Biotoptyp	Fläche/ Umfang	Einheit	Anzahl	Wert- punkte pro Einheit	Ökopunkte

Nr.	Biotoptyp	Fläche/Umfang	Einheit	Anzahl	Wertpunkte pro Einheit	Ökopunkte
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte, artenarme Ausprägung	678	m ²		10	6.780
33.60	Intensivgrünland oder Grünlandansaat	9.505	m ²		6	57.030
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (GRZ 0,4) zzgl. zulässiger Überschreitung gem. § 19 BauNVO (insgesamt 0,6)	1.199	m ²		1	1.199
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1.433	m ²		1	1.433
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	1.353	m ²		2	2.706
60.50	Kleine Grünfläche	270	m ²		4	1.080
60.60	Garten innerhalb der von Bauwerken bestandenen Fläche (insgesamt 0,4)	799	m ²		6	4.794
Zwischensumme Ökopunkte Bestand		15.237	m ²			75.022
45.30 a	Einzelbaum auf sehr gering bis geringwertigen Biotoptypen	50	cm	14	8	5.600 + 1.400*
45.30 b	Einzelbaum auf mittelwertigen Biotoptypen	50	cm	10	6	3.000 + 750*
Summe Ökopunkte Bestand						85.772

*timelag von 25 % bei überplanten Bäumen



Nr.	Biotoptyp	Fläche/ Umfang	Einheit	Anzahl	Wert- punkte pro Einheit	Ökopunkte
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte, arten- arme Ausprägung	2.129	m²		10	21.290
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (GRZ 0,4) zzgl. zulässiger Überschrei- tung gem. § 19 BauNVO (insgesamt 0,6)	1.156	m²		1	1.156
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (GRZ 0,6) zzgl. zulässiger Überschrei- tung gem. § 19 BauNVO (insgesamt 0,8)	5.052	m²		1	5.052
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	3.147	m²		1	3.147
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	411	m²		2	822
60.50	Kleine Grünfläche	1.308	m²		4	5.232
60.60	Garten innerhalb der von Bauwerken bestanden Fläche (0,4 / 0,2)	771/1.263	m²		6	12.204
Zwischensumme Ökopunkte Planung		15.237	m²			48.903

Nr.	Biotoptyp	Fläche/ Umfang	Einheit	Anzahl	Wert- punkte pro Einheit	Ökopunkte
45.30 a	Einzelbaum auf sehr gering bis geringwertigen Biotoptypen	50	cm	18	8	7.200
45.30 b	Einzelbaum auf mittelwertigen Biotoptypen	50	cm	6	6	1.800
Summe Ökopunkte Planung						57.903

Tabelle 4: Bilanz der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches

Bilanz (Bewertung Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches)			
Bestand		85.772	Ökopunkte
- Planung		57.903	Ökopunkte
Differenz		27.869	Ökopunkte

Die Bilanz der Biotoptypenbewertung zeigt, dass mit der Umsetzung der Planung ein Defizit von 27.869 Ökopunkten verbunden ist.

Eingriffsbilanzierung für das Schutzgut Boden



Abbildung 11: Bestandssituation innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)

Tabelle 5: Bewertung Boden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - Bestand

	Fläche in m ²	Bewertungs- klasse Boden- funktion	Wertstufe Gesamtbe- wertung	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte
Intensivgrünland (Eingriffs- bereich Fl.-Nr. 1529)	9.470	2 - 3 - 3	2,67	10,66	100.950
Fläche mit bereits beste- hendem Baurecht (über- baubare Fläche GZR 0,4 zzgl. zulässiger Überschrei- tung gem. § 19 BauNVO (insgesamt 0,6).	1.031	2 - 3 - 3	2,67	0	0
Grünfläche/Garten inner- halb der von Bauwerken bestanden Fläche (be- stehendes Baurecht) (ins- gesamt 0,4)	688	2 - 3 - 3	2,67	10,66	7.334
Restfläche ohne Bodenbe- wertung	4.048	9 - 9 - 9	0	0	0
Summe	15.237				108.284

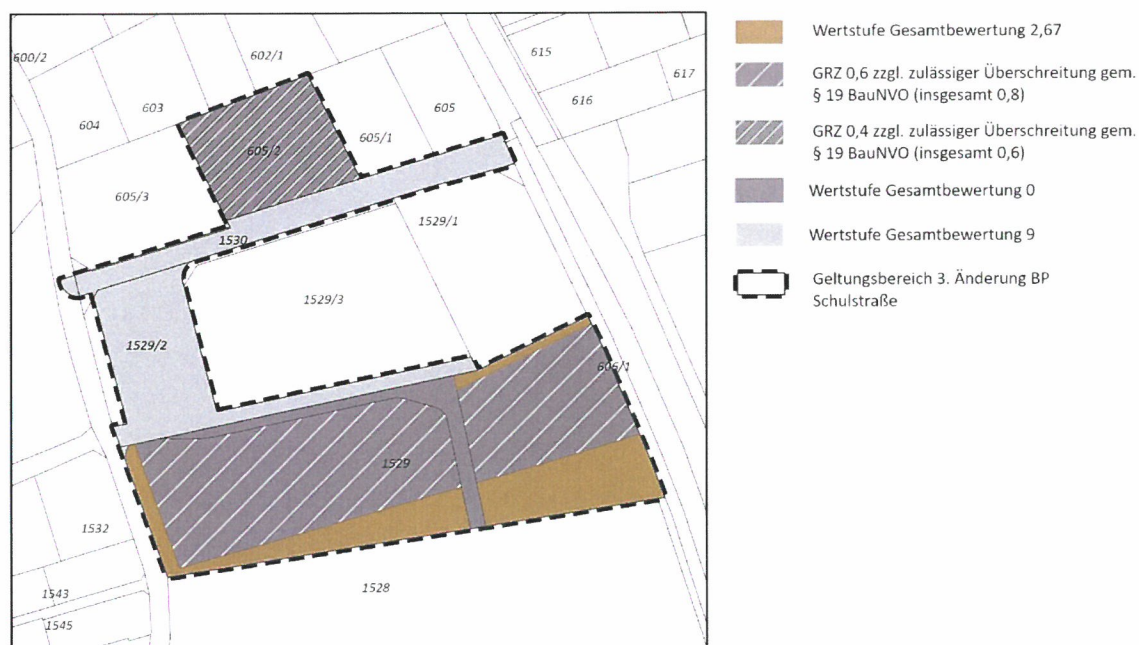


Abbildung 12: Planung innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)

Tabelle 6: Bewertung Boden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan - Planung

	Fläche in m ²	Bewertungs- klasse Boden- funktion	Wertstufe Gesamtbe- wertung	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte
Versiegelte Fläche Straßen, Wege etc.	675	0 - 0 - 0	0	0	0
Versiegelte Fläche (über- baubare Fläche GZR 0,4 zzgl. zulässiger Überschrei- tung gem. § 19 BauNVO (insgesamt 0,6).	1.156	0 - 0 - 0	0	0	0
Versiegelte Fläche (über- baubare Fläche GZR 0,6 zzgl. zulässiger Überschrei- tung gem. § 19 BauNVO (insgesamt 0,8).	5.052	0 - 0 - 0	0	0	0
Grünfläche Garten inner- halb der von Bauwerken bestandenen Fläche (0,2/0,4)	1.263/771	2 - 3 - 3	2,67	10,66	21.682
Grünflächen	2.524	2 - 3 - 3	2,67	10,66	26.906
Restfläche ohne Bodenbe- wertung	3.796	9 - 9 - 9	0	0	0
Summe	15.237				48.588

Tabelle 7: Bilanz Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches

Bilanz (Bewertung Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches)			
Bestand		108.284	Ökopunkte
- Planung		48.588	Ökopunkte
Differenz		59.696	Ökopunkte

Die Bilanz der Bodenbewertung zeigt, dass mit Umsetzung der Planung ein Defizit von 59.696 Öko-
punkten verbunden ist.

Gesamtbilanz ohne externe Ausgleichsmaßnahmen

Tabelle 8: Gesamtbilanz Ökopunkte

Gesamtbilanz			
Bilanz Biotoptypenbewertung		27.869	Ökopunkte
Bilanz Bodenbewertung		59.696	Ökopunkte
Differenz		87.565	Ökopunkte

Die Zusammenführung der beiden Teilsysteme Biotopbilanz und Bodenbilanz ergibt einen Gesamtbedarf an Ökopunkten von 87.565 Ökopunkten, der über externe Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen ist.

8.5 Ausgleichsmaßnahmen

Bei der durch das Planvorhaben entstehenden Flächenversiegelung und Überbauung von Grundflächen gehen überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen mit einer vergleichsweise geringen ökologischen Wertigkeit verloren. Die Kompensationsregelung des Naturschutzrechts ist hier entsprechend anzuwenden. Grundsätzliches Ziel von Ausgleichsmaßnahmen nach § 15 BNatSchG ist es, projektbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen müssen so ausgelegt werden, dass nach einer angemessenen Übergangszeit das Gleichgewicht und die Funktionen im Naturhaushalt wiederhergestellt sind. Die geplanten Ausgleichsflächen werden dabei der gegenständlichen Nutzung entzogen und durch entsprechende Gestaltung und Pflegemaßnahmen gegenüber dem Bestand in eine höhere ökologische Wertigkeit überführt. Der projektbedingt erforderliche Ausgleich wird vom Ökopunktekonto der Gemeinde Berkheim abgebucht. Der aktuelle Stand des Ökokontos beträgt 246.244 Punkte. Der benötigte Ausgleich von 87.565 Ökopunkten kann somit gedeckt werden. Unter Berücksichtigung des projektbezogenen Ausgleichs verbleiben 158.679 Punkte auf dem Konto der Gemeinde Berkheim. Bei den, dem Vorhaben zugeordneten Ökopunkten handelt es sich um den Überschuss von Ökopunkte durch die weitestgehend umgesetzten Ökokontomaßnahmen zur „2. Änderung des BP Schulstraße“ der „2. Änderung des BP Brühlwiesen II sowie der „Ökokontofläche Steur Fl.-Nr. 140“, Berkheim. Im Zuge der Ausgleichsplanung für die 2. Änderung des BP Schulstraße wurde auf den Flurstücken 1847 und 1391, Gemarkung Berkheim eine Obstbaumpflanzung sowie ein Oberbodenauftrag geplant. Die 2015 geplanten Maßnahmen sind hierhingehend bereits umgesetzt. Im Zuge der Ausgleichsplanung für die 2. Änderung des BP Brühlwiesen II wurden auf zehn verschiedenen Flurstücken (899, 893, 1421, 1423, 1424, 1425, 1409, 1439, 1611, Gemarkung Berkheim und 3105/12, Gemarkung Tannheim) verschiedene Maßnahmen wie Anlegen von Blühstreifen, Ortsrandeingrünung, ephemere Kleingewässer, Entwicklung von Waldsäumen sowie Oberbodenauftrag festgesetzt. Auch hier sind die 2018 geplanten Maßnahmen bereits umgesetzt. Bei der dritten zugeordneten Ökokontofläche handelt es sich um die „Ökokontofläche Steur Fl.-Nr. 140 (Gemarkung Berkheim)“, wobei im Zuge der

Maßnahmen eine Extensivwiese sowie ein gestufter Waldsaum entwickelt werden sollen. Die 2019 geplanten Maßnahmen sind noch nicht vollständig umgesetzt.

9 Flächenkennzahlen

Tabelle 9: Flächenkennzahlen Bebauungsplan

Art der Fläche	Größe der Fläche in m ² (ca.)	Anteil der Fläche in Prozent (ca.)
Öffentliche Verkehrsflächen, davon <ul style="list-style-type: none">• Straßenverkehrsfläche• Fußweg• Parkplatz Bestand	4.115 2.468 462 1.185	26,6
Öffentliche Grünfläche, davon <ul style="list-style-type: none">• Verkehrsgrün• Zweckbestimmung: Versickerungsfläche	2.426 1.206 1.220	15,6
Private Grundstücksflächen, davon <ul style="list-style-type: none">• Private Grünfläche	9.015 902	57,8
Gesamtfläche	15.556	100 %