Abschrift

LANDRATSAMT **ALB-DONAU-KREIS**

Landratsamt Alb-Donau-Kreis • 89070 Ulm

Bürgermeisteramt
Illerrieden
Wochenauer Straße 1
89186 Illerrieden

Diesen Brief schreibt Ihnen:
Hans-Joachim Reinert
Kreisentwicklung, Bauen
Zimmer 3D-13
Telefon 0731 185-1275
Telefax 0731 185-221275
E-mail:
hans-joachim.reinert@alb-donau-kreis.de

Unser Aktenzeichen:
20.U/12.0755

Buchungszeichen	Zahlungsbetrag €
Bitte bei Zahlung immer angeben	

16.05.2012

Bebauungsplanes "Kreuzfeld, 2. Erweiterung" - Wangen
Ihr Schreiben vom 24.04.2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit bestätigt das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, dass der Bebauungsplan der Gemeinde Illerrieden am 25.04.2012 angezeigt wurde.

Wir haben zur Kenntnis genommen, dass der Bebauungsplan seit 03.02.2012 rechtskräftig ist.

Freundliche Grüße

gez.

Hans-Joachim Reinert

Anlage
Mehrfertigung

Verteiler
Kreisbaumeister mit Planfertigung
FD 20.P

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

1. BEBAUUNGSPLAN " KREUTFELD, 2. ERWEITERUNG "

GEMEINDE ILLERRIEDEN, GEMARKUNG WANGEN

ALB- DONAU- KREIS

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
  in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGB I S. 1509).

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGB I S. 1509).

Bisherige Festsetzungen:
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) und § 1 (2) BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA1 , WA 2) (§ 4 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1.1 Nicht zulässig sind:
Folgende in § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften,

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

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

1.1.1.1 Nicht zulässig sind:
Folgende in § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

Die in § 6 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)
- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO u. § 2Abs.4 -8 LBO)
- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.2.2 Grundflächenzahl ((§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 u. 19 BauNVO)
- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.2.3 Geschoßflächenzahl (§ 16 u. 20 BauNVO)
- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.3 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)
Siehe Eintragungen im Plan

abweichende Bauweise
Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers ist jedoch auf 18 m begrenzt.

1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) und 18 BauNVO)
Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

MI + WA 2
- siehe Einschrieb im Lageplan -

WA 1
Für Satteldächer (SD) gilt:
<u>Bei einer Dachneigung 28° bis 45°:</u>

TH (Traufhöhe) max.:	4,40 m
FH (Firsthöhe) bzw. GH (Gebäudehöhe) max:	9,00 m

<u>Bei einer Dachneigung vom 5° - 20°:</u>

TH (Traufhöhe) max.:	6,10 m
FH (Firsthöhe) bzw. GH (Gebäudehöhe) max:	9,00 m

Für versetzte Pultdächer (vPD) gilt:
Bei einer Dachneigung vom 15° - 30°:

TH (Traufhöhe) max.:	6,10 m
FH (Firsthöhe) bzw. GH (Gebäudehöhe) max:	9,00 m

Versetztes Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) der Versatz darf maximal 1,50 m betragen.

Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Firsthöhe wird ab Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen gemessen. (Sattel- und Walmdach).

Die Gebäudehöhe (beim versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebauten Pultdach) wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche. (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

1.5 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO)
Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstucksflächen zulässig.
Werden Garagen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet ist ein seitlicher Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 1,50 m einzuhalten.
Überdachte Stellplätze und offene Garagen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche 1,00 m zurückbleiben.
Garagen und überdachte Stellplätze müssen zur rückwärtigen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 3,00 m einhalten.

Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m (Stauraum) einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straße heranrückt.

Die Übersichtlichkeit an Straßeneinmündungen darf nicht beeinträchtigt werden.

1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 und § 23 (5) BauNVO)
Auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen soweit es sich um Gebäude handelt gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

Freistehende Nebenanlagen soweit es sich um Gebäude handelt gemäß § 14 (1) BauNVO (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind in einer Größe von maximal 40m³ umbauten Raumes in eingeschossiger Bauweise und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wegen auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite zu dulden.

1.7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
Von der im Plan dargestellten Gliederung der Verkehrsflächen kann beim Ausbau geringfügig abgewichen werden.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Maßnahme 1: Artenschutz:
Vor der Entfernung von Gehölzbeständen muss über eine Kontrolle durch die Bauleitung sichergestellt werden, dass sich dort keine Nistgelegenheiten besonders geschützter Arten befinden. Die Baufeldräumung und die Fällung von Bäumen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln bzw. der Wochenstubenzeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird.

Maßnahme 2: Nisthilfen und Fledermauskästen
Vor der Rodung der Streuobstbäume müssen mindestens zwei Nisthilfen für höhlenbrütende Vogelarten und mindestens zwei Fledermauskästen an Bäumen im Umfeld angebracht werden.

Maßnahme 3: Getrennte Ableitung von Niederschlagswasser
Für die Aufnahme und Ableitung des Niederschlagswassers der Baugrundstücke muss das Wasser der Dachflächen getrennt vom übrigen Schmutzwasser dem Regenwasserkanal zugeleitet werden.
Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

1.9 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.9.1 Öffentliche Grünfläche
Verkehrsgrün:
Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und mit zwei hochstämmigen Straßenbäumen der gleichen Art wie PFG 3 mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu bepflanzen.

1.9.2 Private Grünfläche:
Die gekennzeichnete Fläche ist als naturnahe private Grünfläche auszubilden. Extensive Grünlandnutzung ist zulässig.

1.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 1 : Wildgehölzhecken auf privaten Flächen:
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind ein- bis zweireihige, landschaftsgerecht aufgelockerte Wildgehölzhecken aus ausschließlich gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzenlisten 1 und 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1.50 m nicht überschreiten. Formschnitte am Siedlungsrand sind nicht zulässig.

Pflanzgebot 2: Straßenbaum
An der gekennzeichneten Stelle ist ein hochstämmiger Straßenbaum der Pflanzenliste 1 mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Baumstandort dient als Anhaltspunkt und kann parallel zur Straße verschoben werden.

Pflanzgebot 3: Straßenbäume auf den Baugrundstücken
An den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Straßenbäume der jeweils gleichen Art der Pflanzenliste 1 mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot 4: Laubbäume auf den Baugrundstücken
Auf jedem Baugrundstück ist mindestens 1 gebietsheimischer Laubbaum mit mindestens 18/20 cm Stammumfang der Pflanzenliste 1 oder 1 ortstypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume des Pflanzgebots 3 werden dabei angerechnet.

1.11 Verbindlich zu beachtende Pflanzenlisten

Gehölze, die als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obst- und Gartenbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten Gehölze, dürfen nicht gepflanzt werden.

Pflanzenliste 1: Bäume

Gebietsheimische, großkronige Bäume (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):

Spitzahorn	Spitzahorn
Bergahorn	Bergahorn
Schwarzerle	Schwarzerle
Grauerle	Grauerle
Rotbuche	Rotbuche
Gewöhnliche Esche	Gewöhnliche Esche
Stieleiche	Stieleiche
Sommerlinde	Sommerlinde
Bergulme	Bergulme

Gebietsheimische, kleinkronige Bäume (LFU BADEN-WÜRTT. 2002) :

Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Eberesche	-	Sorbus aucuparia

Obstbäume:

alle Sorten von hochstämmigen, ortstypischen Kern- und Steinobstbäumen, sowie Walnuss.

geeignete Straßenbäume:

Feldahorn	-	Acer campestre
Spitzahorn	-	Acer platanoides ‘E. Queen’
Italienische Erle	-	Alnus cordata
Säuenhainbuche	-	Carpinus betulus ’Fastigiata’
Baumhasel	-	Corylus colurna
Gemeine Esche	-	Fraxinus excelsior ’Atlas’
Gefüllt blühende Kirsche	-	Prunus avium ’Plena’
Stadtbirne	-	Pyrus calleryana ‘Chanticleer
Stieleiche	-	Quercus robur
Schwedische Mehlbeere	-	Sorbus intermedia ‘Brouwers’
Winterlinde	-	Tilia cordata ‘Greenspire’
Silberlinde	-	Tilia tomentosa ‘Brabant’
Kaiserlinde	-	Tilia vulgaris ‘Pallida’

Pflanzenliste 2: Sträucher

Gebietsheimische Sträucher (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):

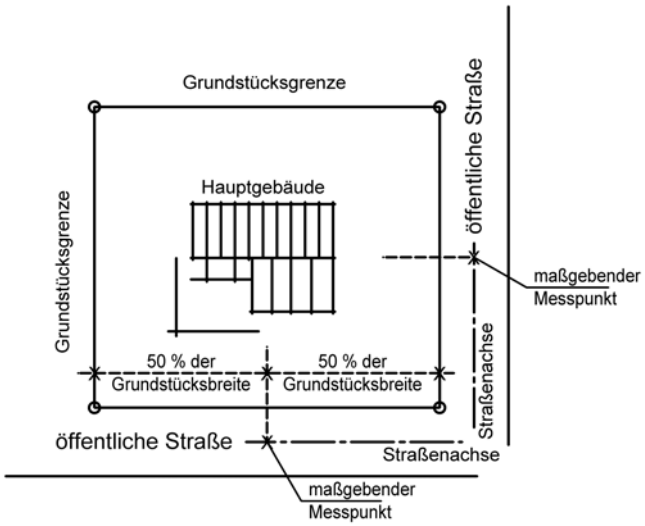
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuss	-	Corylus avellana
Zweigriffliger Weißdorn	-	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Kreuzdorn	-	Rhamnus cathartica
Hundsrose	-	Rosa canina
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	-	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	-	Viburnum opulus

1.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

1.13 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0,3 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der Bezugshöhe.

Die Bezugshöhe (Skizze: maßgebender Messpunkt) für die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist die Höhe der Straßenachse in der Mitte des Grundstücks.
Bei Eckgrundstücken darf die höhere Bezugshöhe gewählt werden. Bei der Ermittlung der Bezugshöhen ist von einer maximalen Grundstückslänge von 25,00 m auszugehen.



2. Hinweise

2.1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB). Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

2.2 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Abteilung Umweltschutz, umgehend zu benachrichtigen.

2.3 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

2.4 Erdaushub

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem Grundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

2.5 Dachflächenwasser/ Grundwasser

Dachflächenwasser kann zur Gartenbewässerung in Zisternen aufgefangen werden. Der Überlauf ist dem Regenwasserkanal zuzuleiten. Zisternen zur Gartenbewässerung sind gegenüber der Gemeinde Illerrieden anzeigepflichtig. Wird Zisternenwasser als Brauchwasser genutzt, so bedarf dies der Erlaubnis der Gemeinde Illerrieden.

2.6 Geotechnik

Nach Geologischer Karte finden sich im Untergrund des Plangebiets junge Abschwemmsedimente (Fliesserden). Sie überlagern Gesteine der Oberen Süßwassermolasse (Tertiär).
Die Fließerden sowie die verwitterten Gesteine der Oberen Süßwassermolasse stellen einen möglicherweise setzungsfähigen sowie in Hanglage ggf. rutschungsanfälligen Baugrund dar. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.8. zum genauen Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.7 Immissionen

An das Wohngebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Bei deren Bewirtschaftung (zum Beispiel durch das Ausbringen von Gülle, Festmist und Pflanzenschutzmitteln) entstehen Geruchs-, Staub-, und Lärmimmissionen, die sporadisch zu Belästigungen führen können.

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN " KREUTFELD, 2. ERWEITERUNG "

GEMEINDE ILLERRIEDEN, GEMARKUNG WANGEN

ALB- DONAU- KREIS

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.).
Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
  Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416).

Bisherige Festsetzungen:
Mit in Kraft treten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

1. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)
- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die im Lageplan beschriebene Dachform gilt für Hauptgebäude.

Die Dachneigung für Hauptgebäude wird wie folgt geregelt:

MI und WA 2
- siehe Einschrieb im Lageplan -

WA 1
Für Satteldächer (SD) gilt:

Bei einer Traufhöhe bis 4,40 m:	28° bis 45°
Bei einer Traufhöhe zwischen 4,40 m und 6,10 m:	5° bis 20°

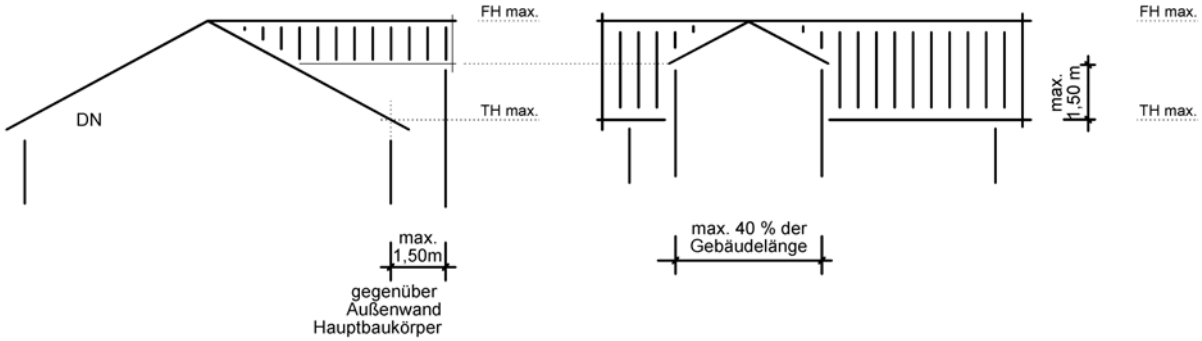
Für versetzte Pultdächer (vPD) gilt:

Bei einer Traufhöhe bis 6,10 m:	15° bis 30

Flachdächer für die Hauptgebäude sind nicht zulässig .
Für Garagen sind Flachdächer nur als begrünte Dächer zulässig.
Die im Lageplan beschriebene Dachform gilt für Hauptgebäude.
Für Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind andere Dachformen und – neigungen zulässig.
Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten, etc. sind andere Dachformen und – neigungen zulässig.

2. Dachaufbauten (§ 74 (1) LBO)
Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 50 % der Dachlänge betragen.
Zum Ortgang ist ein seitlicher Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

3. Quer- und Zwerchgiebel
Bei Satteldächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.



4. Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)
Dacheindeckungen dürfen nur in dauerhafter roten bis rotbraunen, dunkelgrauen bis anthraziten Färbung erfolgen. Dies gilt nicht für Bestandteile von Solaranlagen.
Auf den einzelnen Dachflächen sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig. Sie sind in der gleichen Neigung wie die Dachfläche auszubilden.
Dacheindeckungen dürfen nur aus nicht glänzenden und nicht reflektierenden Materialien ausgeführt werden.
Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.
Auf untergeordneten Dachflächen wie Gaupen, Eingangsüberdachungen und untergeordnete Bauteile wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind Metalldeckungen zulässig.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)
Auffallende Farben sind zu vermeiden.

6. Äußere Gestaltung der Gebäude (Antennen) (§ 74 (1) LBO)
Die Farbe von Empfangsanlagen ist dem baulichen Hintergrund (je nach Montageort: Wand- bzw. Dachfarbe) anzupassen.

7. Einfriedigungen der Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)
Entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Einfriedungen bis zu 1,20 m Gesamthöhe zulässig. Zwischen den Nachbargrundstücken sind bis zu 1,20 m hohe Holzzäune sowie Metall- und Maschendrahtzäune ohne Sockel zulässig. Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für lebende Einfriedungen. Hierfür gelten die Bestimmungen des Nachbar- und Verkehrsrechts.
Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.

Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Flächen müssen zum Fahrbahnrand einen Abstand von 0,50 m einhalten. Zu landwirtschaftlichen Flächen müssen Einfriedigungen einen Abstand von 1,0m einhalten.

8. Belagsflächen/ Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.
Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind zu begrünen, sofern sie nicht zur Gebäudeerschließung benötigt werden. Bei der Bepflanzung sind überwiegend gebietsheimische Gehölze zu verwenden.

9. Aufschüttungen und Abgrabungen (§§ 10 und 74 (3) 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen des nicht an bauliche Anlagen anschließenden Geländes sowie Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Ausnahmen sind bei besonderen topographischen Verhältnissen möglich. An den Grundstücksgrenzen ist die Zustimmung des Nachbarn erforderlich.

10. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

11. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Dachaufbauten
3. Quer- und Zwerchgiebel
4. Dacheindeckung
5. Gestaltung der baulichen Anlagen
6. Äußere Gestaltung der Gebäude (Antennen)
7. Einfriedigungen der Grundstücke
8. Belagsflächen/ Freiflächen
9. Aufschüttungen und Abgrabungen
10. Niederspannungsfreileitungen

Illerrieden, den

Jens Kaiser
Bürgermeister

Reutlingen, den

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

VERFAHRENSVERMERKE

1. BEBAUUNGSPLAN "KREUTFELD, 2. ERWEITERUNG" UND

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „KREUTFELD, 2. ERWEITERUNG“

GEMEINDE ILLERRIEDEN, GEMARKUNG WANGEN, ALB- DONAU- KREIS

Aufstellungsbeschluss	09.05.2011
- Öffentliche Bekanntmachung	13.05.2011
Billigungsbeschluss	13.07.2011
Frühzeitige Beteiligung Bürger	
- Öffentliche Bekanntmachung	13.07.2011
- Einsichtnahme / Erörterung	25.07.2011 - 24.08.2011
Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange	25.07.2011 - 24.08.2011
Auslegungsbeschluss	12.09.2011
- Öffentliche Bekanntmachung	16.09.2011
- Öffentliche Auslegung	26.09.2011 - 25.10.2011
Satzungsbeschluss (Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)	25.01.2012

Ausgefertigt:
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Illerrieden, den _____

_____
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung _____

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Illerrieden, den _____

_____
Bürgermeister

ANLAGE 1

GEMEINDE
ILLERRIEDEN
GEMARKUNG
WANGEN

“KREUTFELD, 2. ERWEITERUNG“

UMWELTBERICHT ALS BESTANDTEIL DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

25.01.2012 0426

KÜNSTER

Architektur
und Stadtplanung

Dipl.-Ing.
Clemens Künster
Regierungsbaumeister
Freier Architekt
und Stadtplaner SRL

Bismarckstraße 25
72764 Reutlingen
Tel 07121 9499-50
Fax 07121 9499-530
www.kuenster.de
mail@kuenster.de

Inhalt Seite

1	**Vorhaben**	3
1.1	Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplans	3
1.1.1	Angaben zum Standort	3
1.1.2	Art des Vorhabens und Beschreibung der Festsetzungen	3
1.1.3	Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden	3
1.2	Standortalternativen und Auswahlgründe	3
1.2.1	Prüfmethoden und Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung	3
2	**Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes**	3
2.1	Fachgesetze und Fachpläne	3
3	**Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich**	4
3.1	Schutzgut Mensch	4
3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften (biologische Vielfalt)	4
3.2.1	Artenschutzrechtliche Auswirkungen	5
3.2.2	Baurechtliche Auswirkungen	7
3.3	Schutzgut Boden	8
3.4	Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser	10
3.5	Schutzgut Luft und Klima	10
3.6	Schutzgut Erholung und Landschaftsbild	11
3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	12
3.8	Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter	12
3.9	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	13
4	**Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**	13
5	**Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz**	14
5.1	Wertstufenmodell	14
5.2	Bilanz der Flächenfunktionen innerhalb des Geltungsbereichs	14
5.3	Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs	15
6	**Zusätzliche Angaben**	15
6.1	Hinweise zur Überwachung der Auswirkungen	15
7	**Allgemein verständliche Zusammenfassung**	15
8	**Materialien**	16
8.1	Verbindlich zu beachtende Pflanzenlisten	15
8.2	Quellenangaben	16
8.3	Bestandsplan (Verkleinerung)	17
8.4	Grünordnungsplan (Verkleinerung)	18
8.5	Grünordnungsplan Teilbereich 2 (Verkleinerung)	19

1 Vorhaben

1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplans

1.1.1 Angaben zum Standort

Lage und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Wangen. Im Norden, Westen und Südwesten grenzen bestehende Wohn-, und Gewerbebauflächen an. Im Osten erstrecken sich das Rasenfeld und die Spielflächen des Sportplatzes. Nur nach Süden hin öffnet sich eine intensiv bewirtschaftete Landschaft zwischen den beiden Waldbändern der Illerauen und der Holzstöcke. Der Wangener Bach mit seinem lückigen Gehölzsaum bildet die Gemarkungsgrenze nach Dietenheim.

1.1.2 Art des Vorhabens und Beschreibung der Festsetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung mit Wohn- und Mischbauflächen geschaffen werden.

Erschließung und Entwässerung

Die Erschließung erfolgt über den Kreutweg und die Verlängerung der Straße Am Ziegelstadel. Das Niederschlagswassers der Dachflächen soll in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Schmutzwasser wird in den Mischwasserkanal abgeführt.

1.1.3 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich umfasst 1,35 ha. Für Bauplätze und Straßen muss auf 0,98 ha Acker- und Wiesenflächen zurückgegriffen werden. Etwa ein Viertel des Plangebiets bleibt als Grünfläche erhalten.

1.2 Standortalternativen und Auswahlgründe

Die Auswahl dieser Fläche folgt dem Konzept der Arrondierung bestehender Bauflächen, bei denen die Erschließungseinrichtungen für künftige Flächenerweiterungen bereits gesichert bzw. ausgeführt wurden.

1.2.1 Prüfmethoden und Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets deckt sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Überprüft werden insbesondere die Ausweisung von Straßen und Bauflächen und der damit verbundene Flächenverbrauch.

Dabei werden die prognostizierten Eingriffe und die vorgeschlagenen Ausgleichmaßnahmen getrennt für die einzelnen Schutzgüter aufgeführt und gegenübergestellt. Die Bilanzierung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden der LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ (2005) zur Bewertung der Biotoptypen zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs. Die Beurteilung der Böden richtet sich nach Heft 31 des UMWELTMINISTERIUMS BADEN-WÜRTTEMBERG (1995).

2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

2.1 Fachgesetze und Fachpläne

Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan (WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG 2002) ist Illerrieden dem Ländlichen Raum im engeren Sinne zugewiesen, der durch einen hohen Freiraumanteil und ein weithin agrarisch geprägtes Landschaftsbild bestimmt ist. Die Sicherung dieser großflächigen funktionsfähigen Freiräume ist dabei als wesentliches Ziel formuliert, neben der sparsamen Nutzung weiterer Flächen zur Siedlungsentwicklung.

Regionalplan	Im Regionalplan (REGIONALVERBAND DONAU-ILLER 1987) liegt der Geltungsbereich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet “Illertal“. Der schriftliche Teil des Regionalplans formuliert als Ziel die Sicherung des Naturhaushalts und der Erholungseignung.
Flächennutzungsplan	In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans (GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND DIETENHEIM 2006) wird der nördliche Teil des Plangebiets als bereits ausgewiesenes Wohn- und Mischgebiet übernommen. Der südliche Teil wird als zusätzliches Wohngebiet “W2 Süd“ neu dargestellt.
Landschaftsplan	Der Landschaftsplan (GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND DIETENHEIM 2006) sieht einen mittleren Konflikt mit dem Landschaftsbild und geringe bis mittlere Konflikte mit dem Arten- und Biotopschutz sowie dem Boden- und Klimaschutz. Empfohlen werden die Eingrünung des Gebiets im Süden und die Gestaltung des Übergangs zu den Sportflächen.
Schutzgebiete	Naturschutzgebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, flächenhafte Naturdenkmale, § 30 Biotope (BNatSchG), Wasserschutzzonen, Überschwemmungsgebiete oder Quellschutzbereiche sind von der Maßnahme nicht unmittelbar betroffen.
Artenschutz	Grundsätzlich verbietet das Naturschutzrecht Beeinträchtigungen geschützter Arten und Lebensgemeinschaften, vor allem ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

3.1 Schutzgut Mensch

Kriterien für die Bewertung von Auswirkungen auf den Menschen sind Beeinträchtigungen durch Verkehrs- oder Lärmbelastungen, durch Schadstoffausstoß, durch Strahlung, durch Feinstäube oder durch intensive nächtliche Beleuchtung. Geruchsemissionen aus Gewerbe und Landwirtschaft oder Altlasten zählen ebenfalls dazu. Weitere Aspekte können die Beeinträchtigung bestehender Wohngebiete durch angrenzende Nutzungen oder die Gefährdung von Verkehrsteilnehmern sein.

Bewertung und Vorbelastungen	Von den unmittelbar östlich angrenzenden Spiel- und Sportflächen können bei Veranstaltungen Lärmbeeinträchtigungen ausgehen. Im Westen liegt ein Gewerbegebiet, in dem ebenfalls Lärm- und Schadstoffbelastungen zulässig sind. Und in etwa 130 m Entfernung verläuft die L 260, deren Verkehrslärm durch ein vorgelagertes Mischgebiet jedoch abgeschirmt wird.
bau- und nutzungsbedingte Beeinträchtigungen	Neben Baulärm wird es zu einer geringfügigen Erhöhung von Anliegerverkehr kommen. Im geplanten Mischgebiet kann es produktionsbedingt zu Lärm- und Schadstoffemissionen kommen. Der Landwirtschaft werden kleinere Produktionsflächen entzogen.
Erheblichkeit	Erhebliche Auswirkungen durch die Neuausweisungen sind nicht zu erwarten.
Kompensationsmaßnahmen	Zwischen die geplanten Wohnbauflächen im zentralen und im östlichen Teil und den Gewerbeflächen am Kreutweg werden zwei Mischbauflächen als Puffer und Übergang vorgesehen.

3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften (biolog. Vielfalt)

Bewertungskriterien für die Bedeutung und Leistungsfähigkeit des Schutzguts Vegetation und Fauna bilden der Artenreichtum, die Gefährdung und Seltenheit betroffener Arten, der Vernetzungsgrad unterschiedlicher Lebensräume, die Komplexität und Vielfalt von unterschiedlichen Strukturen sowie der Zeitraum für eine mögliche Wiederherstellung bei Eingriffen. Eine Überprüfung erfolgt sowohl im baurechtlichen Sinn nach § 1 BauGB als auch unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten nach § 44

BNatSchG.

Bestandsermittlung

Die Bestandaufnahme und die Ermittlung der im Geltungsbereich vorkommenden Biotoptypen erfolgten im Juni 2011. Eine detaillierte Vegetationskartierung liegt nicht vor. Ein großer Teil des Flurstücks 86 und die Flurstücke 86/1, 86/2 und 87 nördlich des Feldwegs umfassen Grünland. Der nordwestliche Teil des Flurstücks 86, und die Teilbereiche der Flurstücke 84, 86/3 und 86/4 und 96/1 innerhalb des Plangebiets werden als Gartenfläche genutzt. Das Flurstück 97 umfasst Ackerland.

Biotoptyp Grünland

Die als Grünland genutzten Flächen werden zwei- bis dreimal jährlich gemäht. Durch regelmäßige Düngung dominieren vor allem Gräser. Vereinzelt sind häufig vorkommende Kräuter wie Schafgarbe (Achillea millefolium), Spitzwegerich (Plantago lanceolata), Sauerampfer (Rumex acetosa), Löwenzahn (Taraxacum officinale) und Klee (Trifolium pratensis) zu finden. Für magere und trockene Böden typische Krautarten kommen nicht vor.
Die Bedeutung dieser Flächen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften liegt im mittleren Bereich.

Biotoptyp Einzelbäume

Auf dem Flurstück 87 befinden sich zwei Apfel- und zwei Birnbäume. Drei dieser Bäume weisen Asthölungen auf. Sie können als Brut-, Nist- und Ruheplätze für zahlreiche Vogelarten dienen. Eine Extensivierung der Wiesennutzung ist lediglich im Umfeld des Stammbereichs zu beobachten, das mit Mähmaschinen nicht direkt erreichbar ist. Die Bäume haben eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften.

Biotoptyp Gartenflächen

Die Grenzbepflanzung des Baugrundstücks 85 ragt in das Flurstück 86 hinein. Neben einer Birke und einer Esche überwiegen Ziersträucher. Die anderen Gartenflächen werden als Rasenflächen mit kurzem Mähturnus genutzt.
Bedingt durch unterschiedliche Strukturen und Übergänge liegt die Bedeutung dieser Flächen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften trotz der geringen Zahl an standortheimischen Arten im mittleren Bereich.

Biotoptyp Graswege

Der Feldweg 88 wird als Grasweg genutzt. Zwischen und neben den Fahrspuren treten Saumgesellschaften auf, in denen Grasarten dominieren. Die Übergänge zum Grünland sind nicht immer deutlich auszumachen. Im Übergang zu den Ackerflächen kommen keine Ackerunkräuter vor.
Die Saumvegetation hat eine geringe bis mittlere Bedeutung für dieses Schutzgut.

Biotoptyp Ackerflächen

Derzeit wird die Fläche mit Wintergerste bebaut. Ackerunkräuter wurden keine beobachtet. Für Vogelarten des Offenlandes können solche Flächen prinzipiell jedoch Fortpflanzungs-, Nahrungs- und Rückzugsorte sein, allerdings in der Regel nicht in unmittelbarer Nähe von Wohn-, Sport- und Gewerbeflächen. Die Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften ist gering.

3.2.1 Artenschutzrechtliche Auswirkungen

Mit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes wurden europäische Artenschutzvorgaben in nationales Recht übertragen und für streng und besonders gefährdete Tierarten im Wesentlichen drei Verbotstatbestände formuliert. Für besonders gefährdete Pflanzenarten kam ein weiterer Verbotstatbestand hinzu.

3.2.1.1 Verletzen und Töten besonders geschützter Tierarten (§ 44 (1) 1 BNatSchG):

Das Verletzen und Töten besonders geschützter Tiere kann Individuen betreffen, die bei Erdarbeiten, Baumfällungen, Abbrucharbeiten oder der Entfernung von Trocken- oder Feuchtstandorten nicht rechtzeitig flüchten. Die Eier als Entwicklungsformen von Tieren fallen ebenfalls unter dieses Verbot. Wegen des Individuenbezugs von § 44(1) BNatSchG ist der Verbotstatbestand bereits bei der Betroffenheit von Einzelexemplaren erfüllt.

Artenschutzrechtliche Einschätzung

Innerhalb des Plangebiets können Brutvorkommen von einzelnen Vogelarten der Obstwiesen, der Hecken und des Siedlungsrands nicht ausgeschlossen werden. Durch eine Überprüfung der betroffenen Flächen vor Beginn der Bauarbeiten bzw. einer Überprüfung der Gehölze vor einer Rodung auf das Vorhandensein von bebrüteten Vogelnestern oder Fledermausquartieren und über konfliktvermeidende Maßnahmen wie einer zeitlichen Beschränkung der Baufeldräumung und der Gehölzrodung vor Baubeginn kann der Verbotstatbestand vermieden werden.

Rechtliche Festsetzungen

In Form von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird nach § 9 (1) 20 BauGB (artenschutzrechtliche Maßnahmen) festgesetzt:

Maßnahme 1: Artenschutz:
Vor der Entfernung von Gehölzbeständen muss über eine Kontrolle durch die Bauleitung sichergestellt werden, dass sich dort keine Nistgelegenheiten besonders geschützter Arten befinden. Die Baufeldräumung und die Fällung von Bäumen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln bzw. der Wochenstubenzeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird.

3.2.1.2 Erhebliche Störung streng geschützter Tierarten (§ 44 (1) 2 BNatSchG):

Erhebliche Störungen liegen vor, wenn die betroffenen Räume von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder von europäischen Vogelarten zur Ansiedlung genutzt werden, wenn innerhalb von Brut- und Aufzuchtzeiten störungsbedingte Brutaufgaben eintreten können oder wenn die betroffenen Räume als Überwinterungsflächen oder Wanderkorridore dienen.
Die Erfüllung von Verbotstatbeständen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist zu befürchten, wenn Verschlechterungen von Erhaltungszuständen streng geschützter Arten oder regional sehr seltener Vogelarten zu erwarten sind oder wenn die im Geltungsbereich vorkommenden Lebensraumstrukturen ersatzlos entfallen oder im näheren Umfeld keine analogen Strukturen zu finden sind.

Artenschutzrechtliche Einschätzung

Im Geltungsbereich und seinem unmittelbaren Umfeld ist das Vorkommen von geschützten Vogelarten möglich. Das Vorkommen streng geschützter Farn- und Blütenpflanzen, das Vorkommen von niederen Tieren, von Schnecken und Muscheln, von Fang- und Heuschrecken, von Hautflüglern, Käfern, Libellen, Schmetterlingen, Fischen und Amphibien, von Schlingnattern und Zauneidechsen sowie von Mittel- und Kleinsäugern kann ausgeschlossen werden.

Verschlechterungen von Erhaltungszuständen geschützter Vogelarten sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten, wenn die bestehenden Heckenstrukturen am Sportplatz und im Bereich der privaten Grünflächen erhalten bleiben und neue Lebensbereiche entwickelt werden.

Rechtliche Festsetzungen

In Form von öffentlichen und private Grünflächen wird nach (§ 9 (1) 15 BauGB festgesetzt:

Verkehrsgrün:
Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und mit zwei hochstämmigen Straßenbäumen der gleichen Art wie PFG 3 mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu bepflanzen.

Private Grünfläche:
Die gekennzeichnete Fläche ist als naturnahe private Grünfläche auszubilden. Extensive Grünlandnutzung ist zulässig.

3.2.1.3 Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Tierarten (§ 44 (1) 3 BNatSchG):

Als Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und höhlenbrütenden Vögeln können größere Baumhöhlen dienen. Kleinere Baumhöhlen bieten Arten wie Feldsperling oder Gartenrotschwanz Nistmöglichkeiten. Der Schutz von Fortpflanzungsstätten besteht nicht für nach Brutabschluss verlassene Nester von Arten, die alljährlich neue Nester bauen.

Artenschutzrechtliche Einschätzung

Fortpflanzungs- und Zwischenquartiere von Fledermäusen und Vögeln können nicht ausgeschlossen werden.

Über die Bereitstellung von Fledermausquartieren sowie über die Erhaltung und Entwicklung angrenzender Saum- und Pufferstrukturen können die Verbotstatbestände vermieden werden.

Rechtliche Festsetzungen

In Form von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird nach § 9 (1) 20 BauGB (artenschutzrechtliche Maßnahmen) festgesetzt:

Maßnahme 2: Nisthilfen und Fledermauskästen
Vor der Rodung der Streuobstbäume müssen mindestens zwei Nisthilfen für höhlenbrütende Vogelarten und mindestens zwei Fledermauskästen an Bäumen im Umfeld angebracht werden.

Ersatzmaßnahme 1: Streuobstwiese
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche außerhalb des Geltungsbereichs sind ortstypische Hochstamm-Obstbäume im Abstand von ca. 8 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zur Ansaat ist autochthones Saatgut aus regionalen Beständen zu verwenden. Durch geeignete Pflegemaßnahmen wie Verzicht auf Düngung und jährliche zweimalige Mahd mit Entfernung des Mähguts sind die Entwicklung und der Erhalt als Streuobstwiese sicher zu stellen.

3.2.1.4 Zerstörung von Standorten besonders geschützter Pflanzenarten (§ 44 (1) 4 BNatSchG):

Aufgrund der teilweise sehr speziellen Lebensraumansprüche und nur wenigen bekannten Vorkommen in Baden-Württemberg sind Vorkommen streng geschützter Farn- und Blütenpflanzen, Moose, Flechten, Pilze und Algen im Plangebiet und seiner engeren Umgebung auszuschließen. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände liegt nicht vor.

3.2.2 Baurechtliche Auswirkungen

bau- und nutzungsbedingte Beeinträchtigungen

Durch einen bau- und nutzungsbedingten Verlust von Acker- und Wiesenflächen können Tierarten mit großen Fluchtdistanzen in kleiner werdende Rückzugsräume gedrängt werden oder kann sich der Konkurrenzdruck der Individuen verschärfen. Die Zerstörung einzelner Streuobstbäumen zieht nicht nur den Verlust von Pflanzenarten nach sich, sondern auch eine Reduzierung eines Lebensraums. Durch Bodenverdichtungen können sich der Wasserhaushalt und die Standortbedingungen verändern. Langfristige Auswirkungen des Baugebiets wie zunehmender Anliegerverkehr und abendliche Beleuchtung der Wohnungen kann auch für die unmittelbar angrenzenden Bereiche zu Artenrückzügen führen.

Kompensationsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahme im funktionalen und räumlichen Zusammenhang dient Bepflanzung der Baugrundstücke mit großkronigen Laubbäumen, die Pflanzung von Straßenbäumen und die Einbindung des südlichen Teils des Geltungsbereichs mit Wildhecken aus gebietsheimischen Gehölzen. Langfristig kann dadurch eine Vernetzung der angrenzenden Landschaft mit der Siedlungserweiterung gewährleistet werden.

In Form von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzt:

Pflanzgebot 1 : Wildgehölzhecken auf privaten Flächen:
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind ein- bis zweireihige, landschaftsgerecht aufgelockerte Wildgehölzhecken aus ausschließlich gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzenlisten 1 und 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1.50 m nicht überschreiten. Formschnitte am Siedlungsrand sind nicht zulässig.

Pflanzgebot 2: Straßenbaum
An der gekennzeichneten Stelle ist ein hochstämmiger Straßenbaum der Pflanzenliste 1 mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Baumstandort dient als Anhaltspunkt und kann parallel zur Straße verschoben werden.

Pflanzgebot 3: Straßenbäume auf den Baugrundstücken
An den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Straßenbäume der jeweils gleichen Art der Pflanzenliste 1 mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot 4: Laubbäume auf den Baugrundstücken
Auf jedem Baugrundstück ist mindestens 1 gebietsheimischer Laubbaum mit mindestens 18/20 cm Stammumfang der Pflanzenliste 1 oder 1 ortstypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume des Pflanzgebots 3 werden dabei angerechnet.

verbleibende Beeinträchtigungen

Die Rahmenbedingungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften werden nach der Realisierung der vorliegenden Planung innerhalb des Geltungsbereichs jedoch schlechter sein als vorher. Als zusätzliche Ersatzmaßnahme ist daher die Pflanzung von Streuobstbäumen südlich des Plangebiets vorgesehen.

3.3 Schutzgut Boden

Bewertungskriterien für die Leistungsfähigkeit des Schutzguts Boden sind sein Potenzial als Standort für natürliche Vegetationsgesellschaften sowie seine Funktionen als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe. Hinzu kommen seine Fruchtbarkeit und die Ertragsfähigkeit für die Landwirtschaft. Das LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU BEIM REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG (2006) hat eine Bewertung vorgelegt, in der diese vier genannten Kriterien in fünf Stufen eingeteilt werden. Die entsprechenden Angaben wurden aus den Landschaftsplan übernommen (GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND DIETENHEIM 2006).

Die Parabraunerden aus sandig-lehmigen Molassesedimenten haben eine hohe Bedeutung für die Speicherung und Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Bindung und Pufferung von Schadstoffen (Stufe 4). Als Produktionsstandort für die Landwirtschaft kommt ihnen eine mittlere Bedeutung (Stufe 3). Ihr Wert als potenzieller Standort für natürliche Vegetationsgesellschaften ist er eher gering (Stufe 2).

bau- und nutzungsbedingte Beeinträchtigungen

Während der Bauzeit muss mit Überfahrungen, Verdichtungen und Ablagerungen auf unbelasteten Böden gerechnet werden, die dadurch in ihrem Porenvolumen, ihrer Struktur und ihrem Besatz in Bodenlebewesen gestört werden. Der Bebauungsplan ermöglicht die Inanspruchnahme von etwa 0,5 ha Boden für Bebauung und Versiegelung. Dies ist verbunden mit einem Entzug von ortsnahen landwirtschaftlichen Acker- und Wiesenflächen.

Kompensationsmaßnahmen

Die vom LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU BEIM REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG (2006) genannten und bewerteten Eigenschaften von Böden beziehen sich in erster Linie auf die Oberbodenschichten und nicht auf den darunter liegenden Rohboden. Grundsätzlich muss bei allen Baumaßnahmen

Oberboden getrennt abgetragen, gelagert und wiederverwertet werden. Sofern dies innerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich ist, muss eine entsprechende Wiederverwertung außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Dies ist als flächiger Auftrag auf ertragsärmeren landwirtschaftlichen Flächen denkbar, kann jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens außerhalb des Geltungsbereichs nicht festgesetzt werden. Im Baugenehmigungsverfahren können entsprechende Auflagen erteilt werden. Ein sorgfältiger und sachgerechter Umgang mit Oberboden kann über die nachfolgenden Festsetzungen und Hinweise erreicht werden.
Die Inanspruchnahme von Flächen hat im Hinblick auf die Eigenschaften und die Bedeutung der Böden neben dem Abtrag und der Verlagerung von Oberboden eine umfangreiche Versiegelung von Rohboden zur Folge. Dies wiederum wirkt sich unmittelbar auf die Versickerung von Niederschlagswasser aus. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden im nachfolgenden Abschnitt “Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser“ angesprochen.

Örtliche Bauvorschriften

Die nachfolgende Festsetzung erfolgt in Form einer örtlichen Bauvorschrift nach § 74 (1) 3 LBO:

Belagsflächen/ Freiflächen:
Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.
Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind zu begrünen, sofern sie nicht zur Gebäudeerschließung benötigt werden.
Bei der Bepflanzung sind überwiegend gebietsheimische Gehölze zu verwenden.

Hinweise

Folgende Hinweise werden gegeben:

Bodenschutz:
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB). Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

Erdaushub:
Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem Grundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

Altlasten:
Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Abteilung Umweltschutz, umgehend zu benachrichtigen.

verbleibende Beeinträchtigungen

Der Erhalt des vorhandenen Oberbodens wird über § 202 BauGB geregelt. Der Eingriff in das Schutzgut Oberboden und seine Funktionen kann darüber ausgeglichen werden. Kompensationsmaßnahmen für die Versiegelung von Flächen jedoch sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich.

3.4 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Indikatoren für die Bedeutung von Grund- und Oberflächenwasser sind das Grundwasserdargebot, die Grundwasserbeschaffenheit und die Grundwasserneubildungsrate, die Ausprägung und die Güte von Gewässern, ihre Selbstreinigungs- und Hochwasserrückhaltefunktion sowie ihr Wert als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Grundwasser

Das Plangebiet außerhalb von Wasserschutzzonen. Dennoch kommt dem gesamten Talraum der Iller durch seine in der letzten Eiszeit entstandenen Kies- und Sandablagerungen mit umfangreichen Poren- und Speichervolumen eine hohe Bedeutung als Trinkwasserspeicher zu.

Niederschlags- und Oberflächenwasser

Ständig fließende Oberflächengewässer treten innerhalb des Plangebiets keine auf. Die nächste Vorflut bildet der Wangener Bach etwa 50 m östlich davon.

bau- und nutzungsbedingte Beeinträchtigungen

Durch die Bebauung wird in die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers eingegriffen. Im Zuge der Baumaßnahmen mit Unterkellerungen kann es auch bei lehmigem Untergrund zu Beeinträchtigungen kommen. Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen oder die Versickerung von Schadstoffen können als Risiko nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Kompensationsmaßnahmen

Mit der Änderung des Wassergesetzes für Baden-Württemberg wurde eine grundsätzliche Verpflichtung zur dezentralen Niederschlagswasserbehandlung in die gesetzlichen Vorschriften aufgenommen.
Über ein Trennsystem soll das anfallende Regenwasser der Dächer aufgefangen und in einen separaten Regenwasserkanal weitergeleitet werden. Parallel dazu wird die Empfehlung ausgesprochen, dieses Wasser über Zisternen zur Gartenbewässerung zu nutzten.

Rechtliche Festsetzungen

In Form von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt:

Maßnahme 3: Getrennte Ableitung von Niederschlagswasser
Für die Aufnahme und Ableitung des Niederschlagswassers der Baugrundstücke muss das Wasser der Dachflächen getrennt vom übrigen Schmutzwasser dem Regenwasserkanal zugeleitet werden.
Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

Hinweise

Folgende Hinweise werden gegeben:

Dachflächenwasser:
Dachflächenwasser kann zur Gartenbewässerung in Zisternen aufgefangen werden. Der Überlauf ist dem Regenwasserkanal zuzuleiten. Zisternen zur Gartenbewässerung sind gegenüber der Gemeinde Illerrieden anzeigepflichtig. Wird Zisternenwasser als Brauchwasser genutzt, so bedarf dies der Erlaubnis der Gemeinde Illerrieden.

verbleibende Beeinträchtigungen

Nachhaltige und erhebliche Auswirkungen auf Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht zu erwarten. Durch die Festsetzung der getrennten Ableitung von Niederschlagswasser kann davon ausgegangen werden, dass kein unverschmutztes Regenwasser der Dachflächen in die Kläranlage abgeführt wird. Der Eingriff in die Versickerung des Niederschlagswassers kann dadurch kompensiert werden.

3.5 Schutzgut Luft und Klima

Frisch- und Kaltluftentstehung

Acker- und Wiesenflächen unterliegen auf Grund der dünnen Vegetationsdecke sehr hohen Schwankungen von Temperatur und Luftfeuchte. Nachts kommt es zu einer starken Abstrahlung der am Tag aufgenommenen Wärme. Vor allem diese hohe Kaltluftproduktion in der Nacht macht deren klimatische Bedeutung aus. Gehölzflächen bilden durch ihre extrem große Blattoberfläche die bedeutendste Bereiche der Luftregeneration und der Sauerstoffproduktion.

Luftaustausch-prozesse	Luftaustauschprozesse und die Regenerationsfähigkeit der Luft sind besonders für dicht bebaute Siedlungsräume von hoher Bedeutung. Von den großen, bewaldeten Hangbereichen der Holzstöcke oberhalb von Wangen fließt Kalt- und Frischluft in die Täler und über die Talräume weiter nach Norden ab.
bau- und nutzungsbedingte Beeinträchtigungen	Der Einsatz von Baumaschinen und Transportfahrzeugen ist mit einem erhöhten Schadstoffausstoß verbunden. Bei Erdbewegungen kann es zu Staubbildung kommen. Ein zusätzliches Maß an versiegelten Flächen führt zu einer Reduzierung der Luftfeuchtigkeit und der Staubfilterleistung.
Kompensations-maßnahmen	Durch die Pflanzung von Wildgehölzhecken und die Ausweisung öffentlicher und privater Grünflächen wird neben einer Durchgrünung und Vernetzung auch zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Bindung von Kohlendioxid beigetragen.
verbleibende Beeinträchtigungen	Bedingt durch den relativ geringen Umfang an zusätzlichen Bauflächen sind für Illerrieden keine nennenswerten Veränderungen des Lokalklimas zu erwarten.

3.6 Schutzgut Erholung und Landschaftsbildes

Vielfalt und Strukturreichtum	Der Talraum zwischen den Holzstöcken und der L 260 zeichnet sich außerhalb der Ortslage von Wangen durch Offenheit und Weite aus. Es überwiegt Ackerbau. Gliedernde Elemente bilden nur die Gehölzsäume entlang des Wangener Bachs und des Riedgrabens. Durch die Offenheit des Talraums sind auch entsprechende Sichtbezüge möglich, neue Bauflächen können als Eingriffe empfunden werden.
Erholungs-möglichkeiten	Als wohnungsnahe Erholungsflächen stehen der Bevölkerung von Illerrieden bzw. von Wangen vier sehr unterschiedliche Naturräume in unmittelbarer Nähe zu Verfügung: die großen Waldbereiche der Holzstöcke, ihre oft klein strukturierten Hangkanten, die landwirtschaftlich sehr intensiv genutzten ehemaligen Überschwemmungsböden des Illertals und die östlich daran anschließenden Auwälder der Iller. Der Kreutweg stellt dabei eine wichtige Verbindung von der Ortsmitte zu den Holzstöcken und den vorgelagerten Hangkanten dar.
bau- und nutzungsbedingte Beeinträchtigungen	Durch die Baumaßnahme wird der Siedlungsrand weiter nach Süden geschoben. Allerdings werden dadurch auch die beiden kleinen Gewerbeflächen beidseitig des Kreutwegs stärker in das Siedlungsgefüge integriert.
Kompensations-maßnahmen	In der mittelfristigen Entwicklungsplanung stellt der Geltungsbereich den Abschluss der Wohnbebauung an diesem Standort dar. Eine entsprechende Einbindung des Siedlungsrands ist über Wildgehölzhecken vorgesehen, die eine Verbindung vom Wangener Bach bis zum Kreutweg bilden sollen. Die zusätzliche Ersatzmaßnahme in Form einer Streuobstwiese südlich des Plangebiets trägt ebenfalls dazu bei. Die Festsetzungen wurden bereits unter Punkt 3.2.1 und 3.2.2aufgeführt. Um den dörflichen Charakter nicht zu stark zu beeinträchtigen, wird die Zulässigkeit von Einfriedungen eingeschränkt.
Örtliche Bauvorschriften	Die nachfolgende Festsetzung erfolgt in Form einer örtlichen Bauvorschrift nach § 74 (1) 3 LBO: **Einfriedigungen der Grundstücke:** Entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Einfriedigungen bis zu 1,20 m Gesamthöhe zulässig. Zwischen den Nachbargrundstücken sind bis zu 1,20 m hohe Holzzäune sowie Metall- und Maschendrahtzäune ohne Sockel zulässig. Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für lebende Einfriedigungen. Hierfür gelten die Bestimmungen des Nachbar- und Verkehrsrechts. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet. Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Flächen müssen zum Fahrbahnrand einen Abstand von 0,50 m einhalten. Zu landwirtschaftlichen Flächen müssen Einfriedigungen einen Abstand von 1,00 m einhalten.
verbleibende Beeinträchtigungen	Bis eine ausreichende visuelle Einbindung durch die Pflanzungen erreicht ist, muss mit mehreren Jahren gerechnet werden.

3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Schutz von Kulturdenkmalen im Sinne des Denkmalschutzgesetzes erstreckt sich neben Baudenkmälern auf Ausgrabungen oder Siedlungsreste. Zu berücksichtigen sind aber auch historische Wegeverbindungen, Bildstöcke oder Zeugnisse einer kleinteiligen bäuerlichen Kulturlandschaft. Solche Kulturgüter sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt.

Kompensationsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen entfallen deshalb. Sollten allerdings wider Erwarten bei Erdarbeiten bedeutsame Fundstücke auftauchen, müssen selbstverständlich die Vorgaben des Denkmalschutzes beachtet werden.

Hinweise

Folgender Hinweis wird gegeben:

Denkmalschutz:
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

verbleibende Beeinträchtigungen

Mit nachhaltigen Beeinträchtigungen im Sinne des Denkmalschutzgesetzes muss nicht gerechnet werden.

3.8 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

	Kurzbeschreibung des Bestands	Bedeutung des Geltungsbereichs für das jeweilige Schutzgut	Kurzbeschreibung der Auswirkungen / der Maßnahmen	Bewertung von Eingriff und Kompensation
Mensch	unmittelbar angrenzender Sportplatz, Vorbelastung durch Gewerbebetriebe	mittel-hoch	geringe Zunahme von Anliegerverkehr, zeitlich beschränkter Baulärm / Mischbauflächen als Pufferzone zum Gewerbe	Eingriff nicht erheblich **kein Ausgleich erforderlich**
Arten und Lebensräume	Acker- und Wiesenflächen, einzelne Obstbäume	hoch	Verlust von Lebensräumen / Wildhecken und Laubbäume, private und öffentliche Grünflächen, artenschutzrechtliche Maßnahmen, Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs	Eingriff erheblich **fast vollständiger Ausgleich in Verbindung mit Ersatzmaßnahmen möglich**
Boden	hohe Bedeutung der Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie für die Filterung und Pufferung von Schadstoffen	hoch	Verlust wertvoller Bodenfunktionen im Geltungsbereich / Wiederverwendung des Oberbodens	Eingriff teilweise erheblich **kein Ausgleich für die Flächenversiegelung möglich**

	Kurzbeschreibung des Bestands	Bedeutung des Geltungsbereichs für das jeweilige Schutzgut	Kurzbeschreibung der Auswirkungen / der Maßnahmen	Bewertung von Eingriff und Kompensation
Grundwasser und Oberflächenwasser	keine offenen Oberflächengewässer, Retention und Versickerung des Niederschlagswassers, umfangreiche Grundwasservorkommen im Talraum	mittel-hoch	Möglichkeit von Verunreinigungen des Grundwassers beim Baubetrieb / getrennte Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers	Eingriff nicht erheblich / **ausreichender Ausgleich möglich**
Luft und Klima	Kaltluftbildung ohne unmittelbare siedlungsrelevante Bedeutung	gering	baubedingte Lärm- und Schadstoffemissionen / Gehölzpflanzungen, öffentliche und private Grünflächen	Eingriff nicht erheblich / **ausreichender Ausgleich möglich**
Erholung und Landschaftsbild	Ortsrandlage, Verbindungsbereich zwischen der Siedlung und den Erholungsbereichen der Holzstöcke	mittel-hoch	Verlagerung des Siedlungsrands / Pflanzmaßnahmen in den Randbereichen, Streuobstwiese südlich des Plangebiets	Eingriff teilweise erheblich / **langfristiger Ausgleich möglich**
Kultur- und Sachgüter	kein Vorkommen von Kulturgütern nach § 20 DSchG bekannt	gering	voraussichtlich keine Auswirkungen / Hinweis auf Vorgaben des Denkmalschutzes	Eingriff nicht erheblich / **kein Ausgleich erforderlich**

3.9 Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern

Zusätzlich zu den bereits beschriebenen Prognosen müssen keine weiteren, erheblichen und nachhaltigen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern befürchtet werden.

4 Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

mögliche Folgen der Planung

Für die Tier- und Pflanzenwelt bedeutet die Planung eine Reduzierung von Lebensräumen. Der Boden und seine Funktionen werden durch weitere Flächenversiegelung beeinträchtigt. Dies wiederum hat eine verminderte Rückhaltung von Niederschlagswasser zur Folge. Neue Baukörper bringen eine optische Veränderung der Ortsrandlage mit sich. Bis eine ausreichende pflanzliche Einbindung erreicht ist, verstreicht eine gewisse Zeit.

mögliche Folgen des Status quo

Ohne die Erweiterung der Bauflächen würde dieser Bereich weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die teilweise Nutzung als Gartenflächen im nordwestlichen Bereich wird ebenfalls beibehalten werden.

5 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

5.1 Wertstufenmodell

Der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen oder zu kompensieren. Ausgeglichen bzw. kompensiert ist eine Beeinträchtigung, sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt oder in gleichwertiger Weise ersetzt sind.
In Baden-Württemberg ist keine einheitliche Methode vorgegeben. Das Bewertungsmodell der LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ (2005) kann jedoch als Grundlage angesehen werden und kommt hier in leicht modifizierter Form zur Anwendung.

5.2 Bilanz der Flächenfunktionen innerhalb des Geltungsbereichs

Nach der Bestandsaufnahme werden die Flächengrößen digital in graphischen Verfahren ermittelt und die so gewonnenen Zahlen jeweils nach oben bzw. nach unten abgerundet. Um den Wert vor und nach dem Eingriff vergleichen zu können erfolgt eine Multiplikation mit den jeweiligen Wertstufen.

Aus der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl wird der Anteil der versiegelten Baufläche an der Gesamtfläche der Baugrundstücke berechnet. Dabei wird von einer maximalen Ausnutzung dieser zulässigen Grundflächenzahl ausgegangen. Der verbleibende Rest wird nach Abzug der festgesetzten Pflanzgebote als Gartenflächen bewertet.

Biotoptyp	Wert-stufe	Fläche Bestand (m²)	Punkte Bestand	Fläche Planung (m²)	Punkte Planung
Grünland	2	7.740	15.480		
Ackerflächen	1	3.990	3.990		
Feldhecken	3			350	1.050
Gebäude	0	40	0	3.260	0
Vollversiegelte Straßen	0			1.430	0
Graswege	1	850	850	160	160
öff. Grünfläche, extensiv	3			340	1.020
Gartenflächen, priv. Grünfläche	2	830	1.660	7.910	15.820
Summe		13.450 m²	21.980 Punkte	13.450 m²	18.050 Punkte
Biotopwert-Differenz (Spalte 6 - Spalte 4)			Defizit = - 3.930 Punkte		

Ausgleichs-umfang

Innerhalb des Geltungsbereichs wird entsprechend dem verwendeten Bewertungsmodell ein Ausgleich von 82% erzielt.

5.3 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Auf dem Flurstück 97 südlich des Geltungsbereichs wird auf einer Fläche von 560m² eine Streuobstwiese angelegt und extensiv bewirtschaftet.

Biotoptyp	Wert-stufe	Fläche Bestand (m²)	Punkte Bestand	Fläche Planung (m²)	Punkte Planung
Ackerflächen	1	560	560		
Streuobstwiese	3			560	1.680
Summe		560 m²	560 Punkte	560 m²	1.680 Punkte
Biotopwert-Differenz (Spalte 6 - Spalte 4)			Überschuss = 1.120 Punkte		

Zusammen mit dieser Maßnahme verbleibt ein Defizit von 2.590 Punkten bzw. wird ein Ausgleich von 89% erreicht. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang darauf, dass Teile des Plangebiets auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB realisiert hätten werden können.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Hinweise zur Überwachung der Auswirkungen

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans “Kreutfeld, 2. Erweiterung“ ist die Beachtung artenschutzrechtlicher Maßnahmen erforderlich, um geschützte Tierarten bei der Baufeldräumung nicht zu verletzen oder zu töten. Diese Maßnahmen werden im Rahmen der Bauausführung durch die Bauleitung überwacht.
Die Realisierung der innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten Pflanzgebote wird durch die Gemeinde Illerrieden überprüft.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan “Kreutfeld, 2. Erweiterung“ will die Gemeinde Illerrieden der Nachfrage nach Baugrundstücken durch Bürger und Bürgerinnen aus Wangen und Illerrieden nachkommen.

erhebliche Auswirkungen

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des Baugesetzbuchs sind mit dieser Maßnahme ein Verlust von Lebensräumen und von Boden sowie eine zeitweilige Beeinträchtigung des Landschaftsbilds verbunden.

ausreichender Ausgleich

Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften umfassen die Ausweisung öffentlicher und privater Grünflächen sowie die Pflanzung von Straßenbäume und Wildhecken. Dadurch kann der Eingriff – in Verbindung mit einer Ersatzmaßnahme südlich des Plangebiets - weitgehend kompensiert werden. Eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen kann über vorgezogene Maßnahmen zur Konfliktvermeidung vermieden werden.
Der Schutz und Erhalt von Oberboden ist über gesetzliche Vorgaben gesichert. Die Versiegelung von Boden kann jedoch nicht ausgeglichen werden.

Über Vorgaben für eine getrennte Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist eine Verminderung des Eingriffs und ausreichende Kompensation beim Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser möglich.
Der Eingriff in das Lokalklima wird für Wangen nicht siedlungsrelevant sein. Zur Verminderung und zum Ausgleich tragen die Gehölzpflanzungen bei.
Einer Beeinträchtigung der Erholungsmöglichkeiten und des Landschaftsbilds kann über entsprechende Pflanzmaßnahmen ebenfalls begegnet werden. Eine ausreichende landschaftliche Einbindung wird jedoch erst im Lauf der Jahre möglich sein.
Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern muss nicht ausgegangen werden.

kein ausreichender Ausgleich

Für das Schutzgut Boden ist damit bei den vorgefundenen Rahmenbedingungen ein vollständiger und gleichwertiger Ausgleich innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich. Im Hinblick auf die mit dem Vorhaben verbundene Bereitstellung von relativ wenigen Bauflächen wird empfohlen, im Abwägungsprozess den Belangen der Siedlungsentwicklung Vorrang einzuräumen.

8 Materialien

8.1 Verbindlich zu beachtende Pflanzenlisten

Gehölze, die als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obst- und Gartenbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten Gehölze, dürfen nicht gepflanzt werden.

Pflanzenliste 1: Bäume

Gebietsheimische, großkronige Bäume (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):

Spitzahorn	Spitzahorn
Bergahorn	Bergahorn
Schwarzerle	Schwarzerle
Grauerle	Grauerle
Rotbuche	Rotbuche
Gewöhnliche Esche	Gewöhnliche Esche
Stieleiche	Stieleiche
Sommerlinde	Sommerlinde
Bergulme	Bergulme

Gebietsheimische, kleinkronige Bäume (LFU BADEN-WÜRTT. 2002) :

Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Eberesche	-	Sorbus aucuparia

Obstbäume:

alle Sorten von hochstämmigen, ortstypischen Kern- und Steinobstbäumen, sowie Walnuss.

geeignete Straßenbäume:

Feldahorn	-	Acer campestre
Spitzahorn	-	Acer platanoides ‘E. Queen’
Italienische Erle	-	Alnus cordata
Säuenhainbuche	-	Carpinus betulus ’Fastigiata’
Baumhasel	-	Corylus colurna
Gemeine Esche	-	Fraxinus excelsior ’Atlas’
Gefüllt blühende Kirsche	-	Prunus avium ’Plena’

Stadtbirne	-	Pyrus calleryana ‘Chanticleer
Stieleiche	-	Quercus robur
Schwedische Mehlbeere	-	Sorbus intermedia ‘Brouwers’
Winterlinde	-	Tilia cordata ‘Greenspire’
Silberlinde	-	Tilia tomentosa ‘Brabant’
Kaiserlinde	-	Tilia vulgaris ‘Pallida’

Pflanzenliste 2: Sträucher

Gebietsheimische Sträucher (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):

Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuss	-	Corylus avellana
Zweigriffliger Weißdorn	-	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Kreuzdorn	-	Rhamnus cathartica
Hundsrose	-	Rosa canina
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	-	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	-	Viburnum opulus

8.2 Quellenangaben

GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND DIETENHEIM (Hrsg.) (2006) Gemeinsamer Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbands Dietenheim

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU BEIM REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG (2006) Aufbereitung und Auswertung der Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK und ALB, Freiburg

LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ (2011) www.lubw.baden-wuerttemberg.de, Daten des RIPS

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ (LfU) Baden-Württemberg (Hrsg.) (2000) Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Karlsruhe

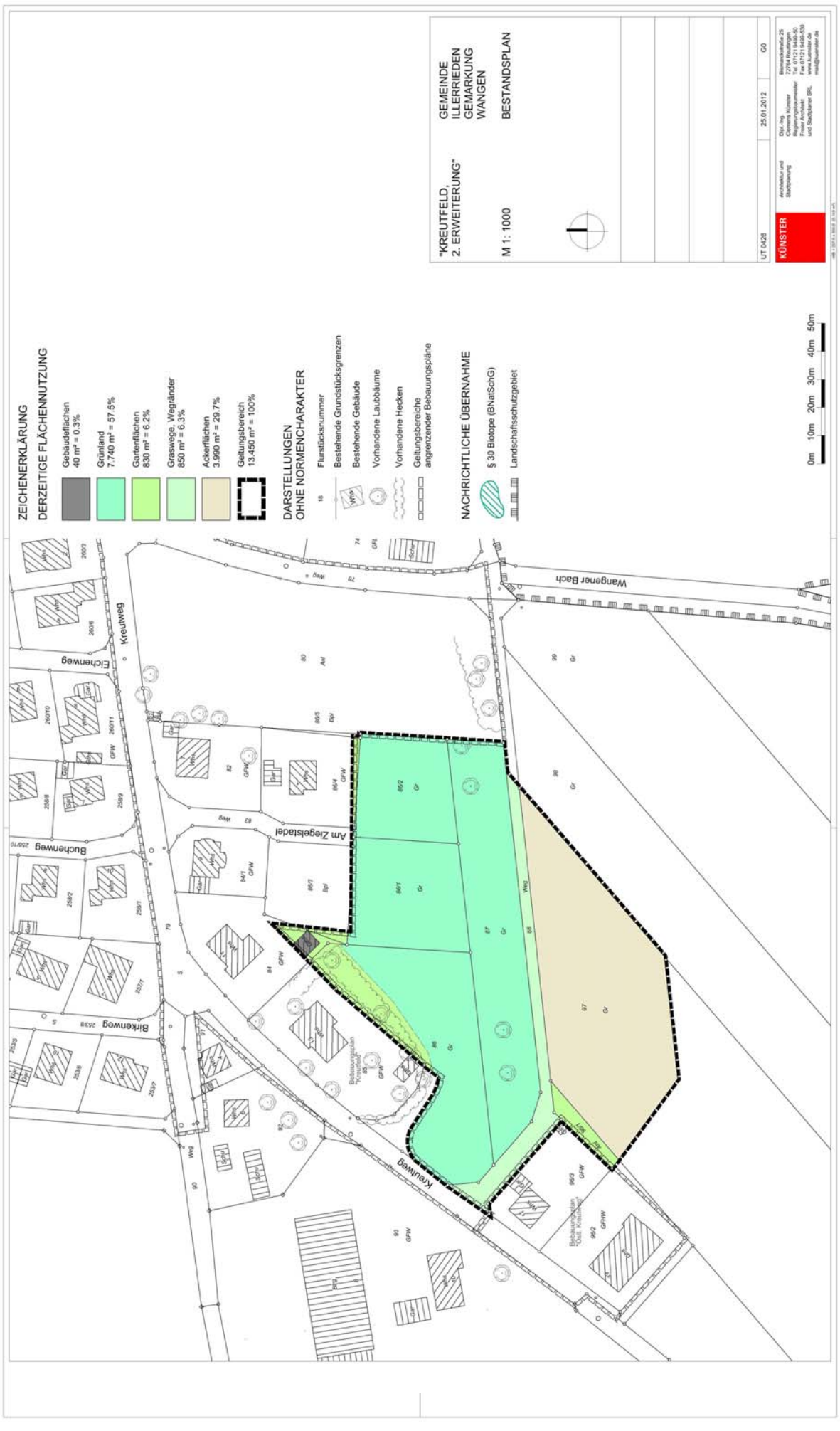
LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ (LfU) Baden-Württemberg (Hrsg.) (2005) Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung, Karlsruhe

REGION DONAU-ILLER (Hrsg.) (1987) Regionalplan Donau-Iller, Neu-Ulm

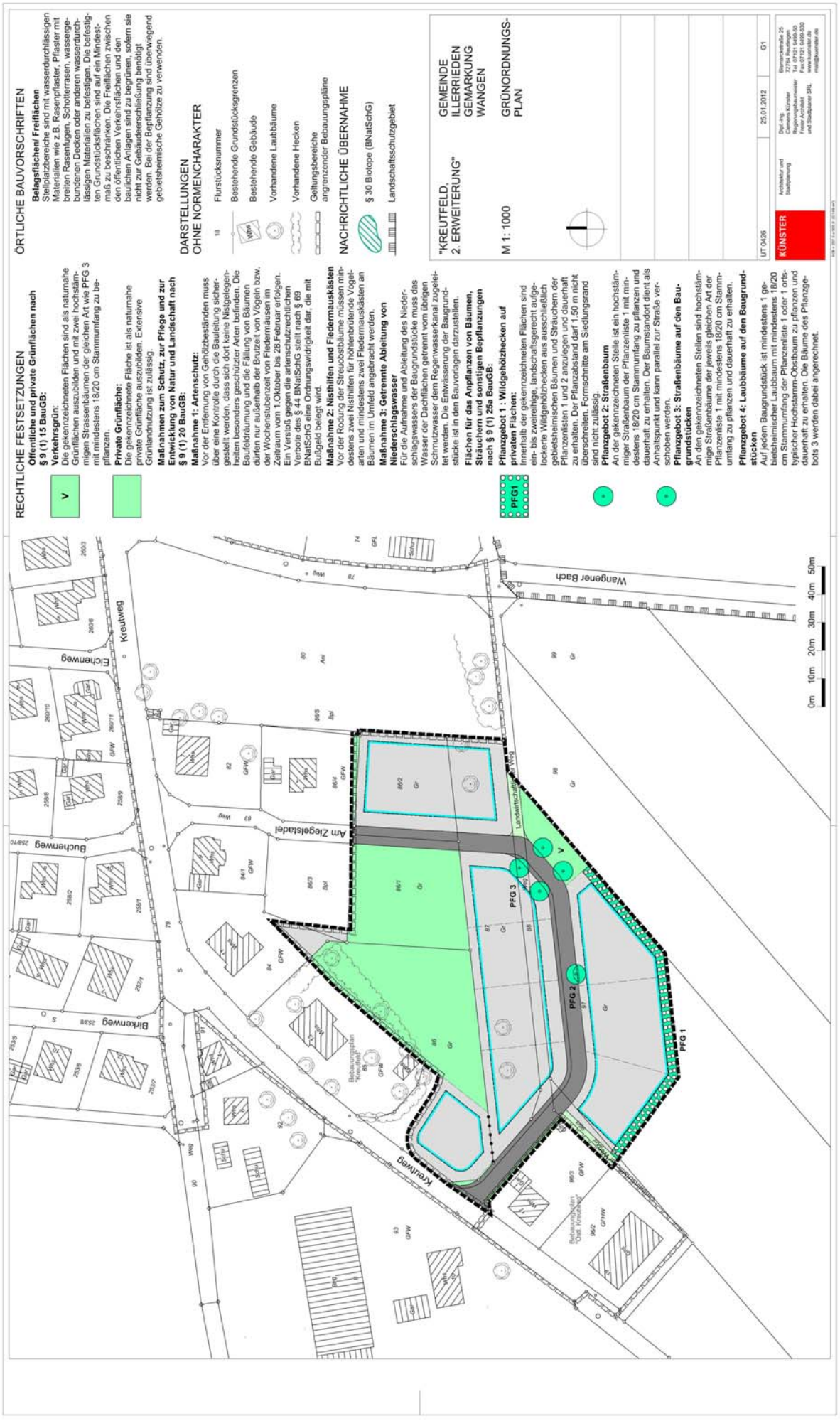
UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (1995): Heft 31: Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Leitfaden für Planung und Gestaltungsverfahren, Stuttgart

WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (2002) Landesentwicklungsplan

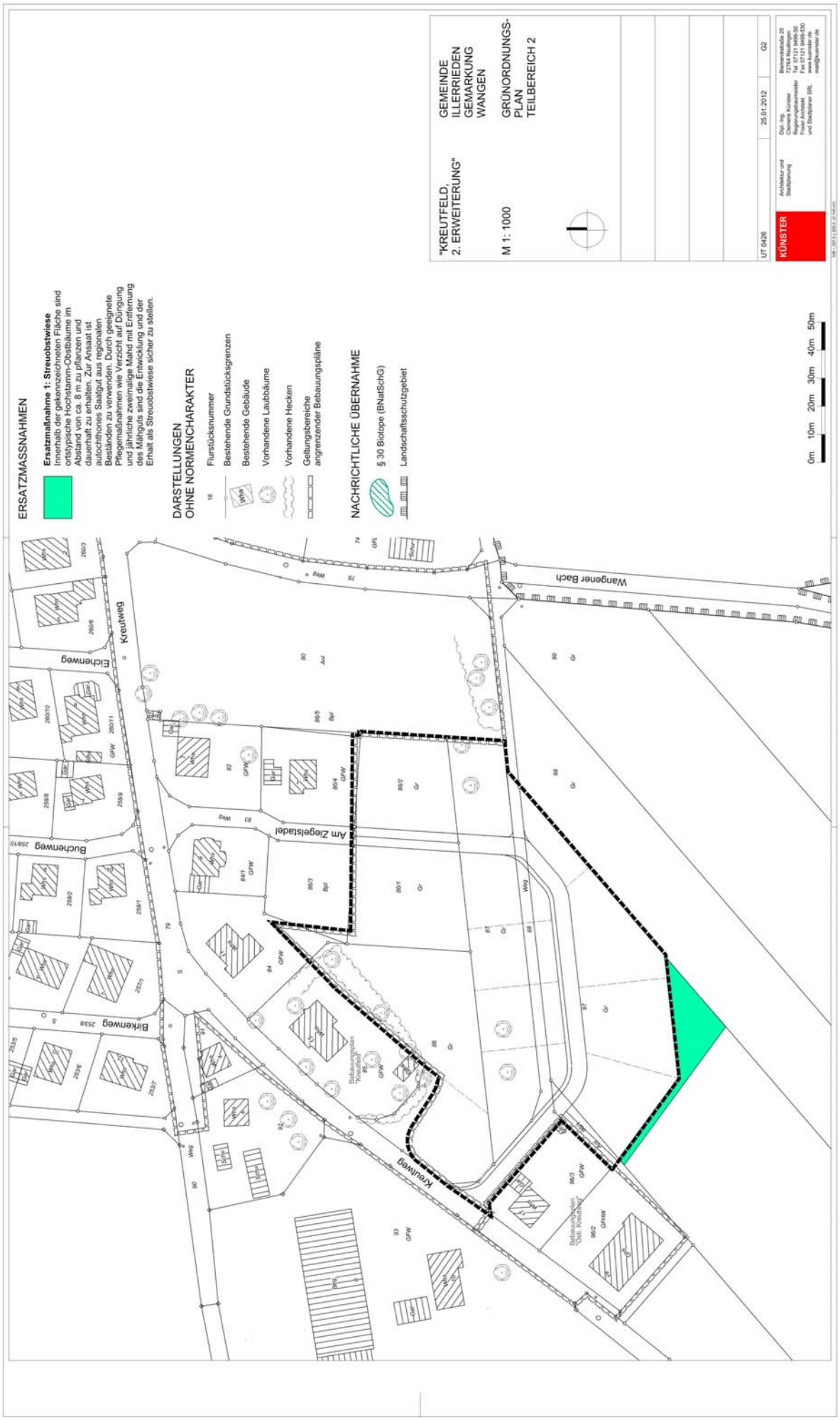
8.3


"KREUTFELD, 2. ERWEITERUNG"
GEMEINDE ILLERRIEDEN
GEMARKUNG WANGEN
M 1: 1000
BESTANDSPLAN
25.01.2012
UT 0426
KÜNSTER
ZEICHENERKLÄRUNG
DERZEITIGE FLÄCHENNUTZUNG
Gebäudeflächen 40 m² = 0,3%
Grünland 7.740 m² = 57,5%
Gartenflächen 830 m² = 6,2%
Graswege, Wegränder 850 m² = 6,3%
Ackerflächen 3.990 m² = 29,7%
Geltungsbereich 13.450 m² = 100%
DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER
Flurstücksnummer
Bestehende Grundstücksgrenzen
Bestehende Gebäude
Vorhandene Laubbäume
Vorhandene Hecken
Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
§ 30 Biotope (BNatSchG)
Landschaftsschutzgebiet
0m 10m 20m 30m 40m 50m
Wangener Bach
Kreutweg
Eichenweg
Buchenweg
Birkenweg
Am Ziegelstadel

8.4


ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
Belagsflächen/ Freiflächen
Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind zu begrünen, sofern sie nicht zur Gebäudeerschließung benötigt werden. Bei der Begrünung sind überwiegend gebietsheimische Gehölze zu verwenden.
DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER
18 Flurstücksnummer
Bestehende Grundstücksgrenzen
Bestehende Gebäude
Vorhandene Laubbäume
Vorhandene Hecken
Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
§ 30 Biotope (BNatSchG)
Landschaftsschutzgebiet
RECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Öffentliche und private Grünflächen nach § 9 (1) 15 BauGB:
Verkehrsgrün:
Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und mit zwei hochstämmigen Strassenbäumen der gleichen Art wie PFG 3 mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu bepflanzen.
V
Private Grünfläche:
Die gekennzeichnete Fläche ist als naturnahe private Grünfläche auszubilden. Extensive Grünlandnutzung ist zulässig.
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB:
Maßnahme 1: Artenschutz:
Vor der Entfernung von Gehölzbeständen muss über eine Kontrolle durch die Bauleitung sichergestellt werden, dass sich dort keine Nistgelegenheiten besonders geschützter Arten befinden. Die Baufeldräumung und die Fällung von Bäumen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln bzw. der Wochenstubenzeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 1.Oktober bis 28.Februar erfolgen. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird.
Maßnahme 2: Nisthilfen und Fledermauskästen
Vor der Rodung der Streuobstbäume müssen mindestens zwei Nisthilfen für höhlenbrütende Vogelarten und mindestens zwei Fledermauskästen an Bäumen im Umfeld angebracht werden.
Maßnahme 3: Getrennte Ableitung von Niederschlagswasser
Für die Aufnahme und Ableitung des Niederschlagswassers der Baugrundstücke muss das Wasser der Dachflächen getrennt vom übrigen Schmutzwasser dem Regenwasserkanal zugeleitet werden. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) 25a BauGB:
PFG1
Pflanzgebot 1 : Wildgehölzhecken auf privaten Flächen:
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind ein- bis zweireihige, landschaftsgerecht aufgelockerte Wildgehölzhecken aus ausschließlich gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzenlisten 1 und 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1,50 m nicht überschreiten. Formschnitte am Siedlungsrand sind nicht zulässig.
Pflanzgebot 2: Straßenbaum
An der gekennzeichneten Stelle ist ein hochstämmiger Straßenbaum der Pflanzenliste 1 mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Baumstandort dient als Anhaltspunkt und kann parallel zur Straße verschoben werden.
Pflanzgebot 3: Straßenbäume auf den Baugrundstücken
An den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Straßenbäume der jeweils gleichen Art der Pflanzenliste 1 mit mindestens 16/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzgebot 4: Laubbäume auf den Baugrundstücken
Auf jedem Baugrundstück ist mindestens 1 gebietsheimischer Laubbaum mit mindestens 18/20 cm Stammumfang der Pflanzenliste 1 oder 1 ortstypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume des Pflanzgebots 3 werden dabei angerechnet.
"KREUTFELD, 2. ERWEITERUNG"
GEMEINDE ILLERRIEDEN GEMARKUNG WANGEN
M 1: 1000
GRÜNORDNUNGS-PLAN
UT 0426
25.01.2012
G1
KÜNSTER
Architektur und Stadtplanung
Dipl.-Ing. Christine Künster Regierungsbaumeister Freier Architekt und Stadtplaner SRL
Bismarckstraße 25 72764 Reutlingen Tel. 07121 9499-50 Fax 07121 9499-530 www.kuenster.de mail@kuenster.de
Kreutweg
Eichenweg
Buchenweg
Birkenweg
Am Ziegelstadel
Wangener Bach
Kellmweg
Landwirtschaftlicher Weg
PFG 1
PFG 2
PFG 3
V
0m 10m 20m 30m 40m 50m

8.5


"KREUTFELD, 2. ERWEITERUNG"
GEMEINDE ILLERRIEDEN GEMARKUNG WANGEN
M 1: 1000
GRÜNORDNUNGS-PLAN TEILBEREICH 2
UT 0426
25.01.2012
G2
KÜNSTER
Architektur und Stadtplanung
ERSATZMASSNAHMEN
Ersatzmaßnahme 1: Streuobstwiese
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind ortstypische Hochstamm-Obstbäume im Abstand von ca. 8 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zur Ansaat ist autochthones Saatgut aus regionalen Beständen zu verwenden. Durch geeignete Pflegemaßnahmen wie Verzicht auf Düngung und jährliche zweimalige Mahd mit Entfernung des Mähguts sind die Entwicklung und der Erhalt als Streuobstwiese sicher zu stellen.
DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER
18 Flurstücksnummer
Bestehende Grundstücksgrenzen
Bestehende Gebäude
Vorhandene Laubbäume
Vorhandene Hecken
Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
§ 30 Biotope (BNatSchG)
Landschaftsschutzgebiet
0m 10m 20m 30m 40m 50m
Kreutweg
Eichenweg
Buchenweg
Birkenweg
Am Ziegelstadel
Wangener Bach
Kreutweg

Gemeinde Illerrieden
Alb-Donau-Kreis

Satzungen zum Bebauungsplangebiet „Kreutfeld, 2. Erweiterung“, Gemeinde Illerrieden, Gemarkung Wangen,

1.) Satzung über den Bebauungsplan „Kreutfeld, 2. Erweiterung“, Gemeinde Illerrieden, Gemarkung Wangen,

2.) Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kreutfeld, 2. Erweiterung“, Gemeinde Illerrieden, Gemarkung Wangen,

In seiner öffentlichen Sitzung am 25.01.2012 hat der Gemeinderat der Gemeinde Illerrieden nach § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung den Bebauungsplan „Kreutfeld, 2. Erweiterung“, Gemeinde Illerrieden, Gemarkung Wangen, als Satzung beschlossen und gemäß § 74 der Landesbauordnung für Baden – Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden – Württemberg in der jeweils gültigen Fassung die Örtlichen Bauvorschriften nach dem Verfahren für den Bebauungsplan gemäß § 74 (7) LBO als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und für den räumlichen Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist die Planzeichnung mit dem Datum vom 25.01.2012 maßgebend.

§ 2
Bestandteile der Satzung über den Bebauungsplan

Der Bebauungsplan besteht aus:

Planzeichnung (Teil A) vom 25.01.2012 und den Festsetzungen zum Bebauungsplan im Schriftlichen Teil (Teil B 1.) vom 25.01.2012.

§ 3
Bestandteile der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

Planzeichnung (Teil A) vom 25.01.2012 und den Örtlichen Bauvorschriften im Schriftlichen Teil (Teil B 2.) vom 25.01.2012.

§ 4
Inkrafttreten

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB treten die Satzung über den Bebauungsplan und die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

Ausgefertigt:

Illerrieden, den

Jens Kaiser
Bürgermeister

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Ziel des Verfahrens	Mit dem Bebauungsplan "Kreutfeld, 2. Erweiterung" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung vorhandener Wohn- und Mischbauflächen geschaffen werden
Erschließung und Entwässerung	Die Erschließung erfolgt über den Kreutweg und die Verlängerung der Straße "Am Ziegelstadel". Das Niederschlagswassers der Dachflächen soll in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Schmutzwasser wird in den Mischwasserkanal abgeführt.
Verfahrensablauf	Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB vom 25.07.2011 bis 24.08.2011 beinhaltete bereits den Umweltbericht als Vorentwurf. In diesem ersten Verfahrensschritt empfahl der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis an, bei der Verwendung von Zisternenwasser als Brauchwasser darauf hinzuweisen, dass dies einer Genehmigung durch die Gemeinde Illerrieden bedarf. Außerdem verwies er auf mögliche Immissionen durch das angrenzende Gewerbegebiet und durch den Sportplatz. Die dezentrale Versickerung von Niederschlagwasser sollte nur über belebte Bodenschichten erfolgen, Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen sollten vermieden werden. Der Fachdienst Forst und Naturschutz regte an, die Fläche der vorgesehenen Ersatzmaßnahme in den Geltungsbereich aufzunehmen und zu vergrößern, um einen ausreichenden Ausgleich zu erzielen. Außerdem sprach er sich dafür aus, die vorgesehene Wildgehölzhecke zu verbreitern und entsprechende Pflanzlisten zu erstellen. Der Fachdienst Landwirtschaft empfahl, die Grünfläche zu reduzieren, um dadurch mehr landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich erhalten zu können. Gleichzeitig wies er auf mögliche Konflikte zwischen Hecken bzw. zwischen Streuobstbäumen und angrenzenden Ackerflächen und auf die mit der Landwirtschaft verbundenen Geruchsbeeinträchtigungen hin. Das Regierungspräsidium Tübingen und der Regionalverband Donau-Iller erhoben keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Von Seiten der Bürgerschaft gingen während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB, ebenfalls vom 25.07.2011 bis 24.08.2011, sehr grundsätzlich gehaltene Anregungen und Bedenken zum Landschaftsverbrauch, zur Klimaveränderung, zu Agrarökosystemen, zum Artenschutz, zur Bedeutung von Pflanzen für Insekten und Hummeln sowie zu Fledermäusen ein. Bei der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 (2) BauGB vom 26.09.2011 – 25.10.2011 verwies der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis nochmals auf die bereits vorgebrachten und nicht berücksichtigten Anregungen zur geplanten Ersatzmaßnahme, zum nicht vollständigen Ausgleich und zu Breite und Umfang der Wildhecken. Umweltrelevante Anregungen vom Regeierungspräsidium Tübingen, vom Regionalverband Donau-Iller und von Bürger und Bürgerinnen gingen bei diesem Verfahrensschritt keine ein.
Ergebnis der Abwägung	Die Stellungsnahmen des Landratsamts Alb-Donau-Kreis und aus der Bürgerschaft wurden in den Sitzungen des Gemeinderats der Gemeinde Illerrieden am 12.09.2011 und am 25.01.2012 ausführlich diskutiert. Die Anregungen des Fachdiensts Umwelt- und Arbeitsschutz zum Umgang mit Niederschlagswasser wurden in die Planung aufgenommen. Den Bedenken zu

möglichen Lärmbelästigungen durch den Spiel- und Bolzplatz wurde jedoch nicht gefolgt, da dort kein Sportbetrieb stattfindet. Beeinträchtigungen durch angrenzende Gewerbeflächen wurden nicht gesehen, da der unmittelbar an das Gewerbegebiet grenzende Bauplatz sich im Besitz der Gemeinde befindet, so dass bei Verkauf entsprechende Vorgaben gemacht werden können.
Den Vorschlägen des Fachdiensts Forst und Naturschutz zur Erweiterung der Ersatzmaßnahme und zur Verbreiterung der Wildgehölzhecken wurde nicht gefolgt, da bereits über die vorgeschlagenen Maßnahmen eine ausreichende Einbindung in die Landschaft gesehen wurde und weitere Grundstücke nicht zur Verfügung standen. Die vom Fachdienst gewünschten Pflanzenlisten wurden erstellt.
Die durch den Fachdienst Landwirtschaft angesprochene Reduzierung der Grünfläche wurde nicht in die Planung aufgenommen, da diese Fläche weiterhin als Grünland genutzt werden soll und damit der Landwirtschaft zur Verfügung steht. Um mögliche Konflikte zwischen Landwirtschaft und angrenzender Wohnbebauung zu entschärfen, erfolgte ein Hinweis zu den üblichen, mit der Landwirtschaft verbundenen Beeinträchtigungen. Bei Pflanzmaßnahmen entlang landwirtschaftlicher Flächen müssen die Abstandsvorgaben des Nachbarrechts eingehalten werden.
Die Anregungen aus der Bürgerschaft wurden diskutiert und zur Kenntnis genommen.

Beim Abwägungsvorgang wurde darauf verwiesen, dass mit diesem Bebauungsplan ein Verlust von Lebensräumen und von Boden sowie eine zeitweilige Beeinträchtigung des Landschaftsbilds und damit ein Eingriff in Natur und Umwelt im Sinne des Baugesetzbuchs verbunden sind.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Illerrieden als Satzung beschlossen und sind nach ortsüblicher Bekanntmachung rechtskräftig.

Satzungsbeschluss
Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften

_____
(Datum)

Ortsübliche Bekanntmachung

_____
(Datum)

Illerrieden, den

_____
(Datum)

Jens Kaiser
Bürgermeister



ERSATZMASSNAHMEN

Ersatzmaßnahme 1: Streuobstwiese
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind ortstypische Hochstamm-Obstbäume im Abstand von ca. 8 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zur Ansaat ist autochthones Saatgut aus regionalen Beständen zu verwenden. Durch geeignete Pflegemaßnahmen wie Verzicht auf Düngung und jährliche zweimalige Mahd mit Entfernung des Mähguts sind die Entwicklung und der Erhalt als Streuobstwiese sicher zu stellen.

DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER

- 18 — Flurstücksnummer
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Bestehende Gebäude
- Vorhandene Laubbäume
- Vorhandene Hecken
- Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- § 30 Biotope (BNatSchG)
- Landschaftsschutzgebiet

0m 10m 20m 30m 40m 50m

"KREUTFELD, 2. ERWEITERUNG"

GEMEINDE ILLERRIEDEN
GEMARKUNG WANGEN

M 1: 1000

GRÜNORDNUNGS-PLAN
TEILBEREICH 2

UT 0426	25.01.2012	G2

KÜNSTER
Architektur und Stadtplanung
Dipl.-Ing. Clemens Künster Regierungsbaumeister Freier Architekt und Stadtplaner SRL
Bismarckstraße 25
72764 Reutlingen
Tel 07121 9499-50
Fax 07121 9499-530
www.kuenster.de
mail@kuenster.de

H/B = 297.0 x 500.0 (0.149 m²)



RECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Öffentliche und private Grünflächen nach § 9 (1) 15 BauGB:

V

Verkehrsgrün:
Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und mit zwei hochstämmigen Strassenbäumen der gleichen Art wie PFG 3 mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu bepflanzen.

Private Grünfläche:
Die gekennzeichnete Fläche ist als naturnahe private Grünfläche auszubilden. Extensive Grünlandnutzung ist zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB:

Maßnahme 1: Artenschutz:
Vor der Entfernung von Gehölzbeständen muss über eine Kontrolle durch die Bauleitung sichergestellt werden, dass sich dort keine Nistgelegenheiten besonders geschützter Arten befinden. Die Baufeldräumung und die Fällung von Bäumen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln bzw. der Wochenstubenzeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 1.Oktober bis 28.Februar erfolgen. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird.

Maßnahme 2: Nisthilfen und Fledermauskästen
Vor der Rodung der Streuobstbäume müssen mindestens zwei Nisthilfen für höhlenbrütende Vogelarten und mindestens zwei Fledermauskästen an Bäumen im Umfeld angebracht werden.

Maßnahme 3: Getrennte Ableitung von Niederschlagswasser
Für die Aufnahme und Ableitung des Niederschlagswassers der Baugrundstücke muss das Wasser der Dachflächen getrennt vom übrigen Schmutzwasser dem Regenwasserkanal zugeleitet werden. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) 25a BauGB:

PFG1

Pflanzgebot 1 : Wildgehölzhecken auf privaten Flächen:
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind ein- bis zweireihige, landschaftsgerecht aufgelockerte Wildgehölzhecken aus ausschließlich gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzenlisten 1 und 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1.50 m nicht überschreiten. Formschnitte am Siedlungsrand sind nicht zulässig.

Pflanzgebot 2: Straßenbaum
An der gekennzeichneten Stelle ist ein hochstämmiger Straßenbaum der Pflanzenliste 1 mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Baumstandort dient als Anhaltspunkt und kann parallel zur Straße verschoben werden.

Pflanzgebot 3: Straßenbäume auf den Baugrundstücken
An den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Straßenbäume der jeweils gleichen Art der Pflanzenliste 1 mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot 4: Laubbäume auf den Baugrundstücken
Auf jedem Baugrundstück ist mindestens 1 gebietsheimischer Laubbaum mit mindestens 18/20 cm Stammumfang der Pflanzenliste 1 oder 1 ortstypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume des Pflanzgebots 3 werden dabei angerechnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Belagsflächen/ Freiflächen
Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind zu begrünen, sofern sie nicht zur Gebäudeerschließung benötigt werden. Bei der Bepflanzung sind überwiegend gebietsheimische Gehölze zu verwenden.

DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER

- 18 — Flurstücksnummer
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Bestehende Gebäude
- Vorhandene Laubbäume
- Vorhandene Hecken
- Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- § 30 Biotope (BNatSchG)
- Landschaftsschutzgebiet

"KREUTFELD, 2. ERWEITERUNG"

GEMEINDE ILLERRIEDEN
GEMARKUNG WANGEN

M 1: 1000

GRÜNORDNUNGS-PLAN

UT 0426	25.01.2012	G1

KÜNSTER
Architektur und Stadtplanung
Dipl.-Ing. Clemens Künster Regierungsbaumeister Freier Architekt und Stadtplaner SRL
Bismarckstraße 25
72764 Reutlingen
Tel 07121 9499-50
Fax 07121 9499-530
www.kuenster.de
mail@kuenster.de

H/B = 297.0 x 500.0 (0.149 m²)

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN „KREUTFELD, 2. ERWEITERUNG“

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „KREUTFELD, 2. ERWEITERUNG“

GEMEINDE ILLERRIEDEN, GEMARKUNG WANGEN

ALB- DONAU- KREIS

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde

2. Ziel und Zweck der Planung

3. Überörtliche Planungen
3.1 Landesentwicklungsplan 2002
3.2 Regionalplan

4. Örtliche Planungen
4.1 Flächennutzungsplan

5. Angaben zum Plangebiet
5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
5.2 Örtliche Rahmenbedingungen

6. Umweltverträglichkeit
6.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz
6.2 Umweltbericht

7. Städtebauliche Konzeption
7.1 Erschließung
7.2 Bau- und Nutzungsstruktur
7.3 Grünflächen

8. Maßnahmen zur Verwirklichung
8.1 Wasserversorgung, Schmutzwasserableitung / Entwässerung
8.2 Stromversorgung
8.3 Müllentsorgung
8.4 Fernmeldetechnische Versorgung
8.5 Bodenordnung

9. Festsetzungen zum Bebauungsplan
9.1 Art der baulichen Nutzung
9.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze
9.3 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze
9.3 Grünordnerische Festsetzungen

10. Örtliche Bauvorschriften
10.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
10.2 Niederspannungsfreileitungen

11. Flächenbilanz

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Illerrieden und der Ortsteil Wangen gehören zum Alb-Donau-Kreis.
Die Einwohnerzahl der Gemeinde Illerrieden beträgt derzeit ca. 3.350 Einwohner (Quelle: statistisches Landesamt Baden-Württemberg, zweites Quartal 2009).
Der Ortsteil Wangen liegt südlich von Illerrieden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf der Gemarkung Wangen am südlichen Ortsrand.

2. Ziel und Zweck der Planung

In der Gemeinde Wangen sollen Wiesenflächen und teilweise landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen am südlichen Ortsrand einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Um langfristig das Ortsbild abzurunden wurden verschiedene Strukturkonzepte für eine sinnvolle und machbare Erweiterung der Wohnbauflächen erarbeitet und dem Gemeinderat vorgestellt. Alle Konzepte wurden dahin entwickelt, dass eine spätere Erweiterung der Wohnbauflächen abschnittsweise nach Westen hin grundsätzlich möglich ist. Diese Strukturkonzepte wurden eingehend erörtert.

Städtebauliches Ziel ist es, den bestehenden Siedlungsbereichs zu erweitern, in dem insbesondere die folgenden Aspekte berücksichtigt werden:

- Entwicklung einer Bebauung, die der Struktur der landschaftlichen Umgebung angepasst ist.
- Berücksichtigung ökologischer Zielsetzungen, insbesondere sollen die Randbereiche, die das Wohngebiet abschließen, durch Pflanzmaßnahmen gestaltet werden und den Übergang in die freie Landschaft vorbereiten.
- Entwicklung einer sparsamen Verkehrserschließung.
- Möglichkeit der Bebauung mit verschiedenen Grundstücksgrößen (600m²-1200m²), die je nach Bedarf flexibel vermarktet werden können.

3. Überörtliche Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet den Ortstteil Wangen dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3).:

- Der ländliche Raum im engeren Sinne weist mit seinem hohen Freiraumanteil ein weithin agrarisch geprägtes Landschaftsbild auf.
- Die Entwicklungskonzeption des Landesentwicklungsplans für den Ländlichen Raum im engeren Sinne ist darauf ausgerichtet, einerseits ein ausreichendes qualitativ angemessenes Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zu sichern oder zu schaffen, und den agrar- und wirtschaftsstrukturellen Wandel sozial verträglich bewältigen zu können, andererseits aber auch die Grundlagen für den Fortbestand einer leistungsfähigen und umweltgerechten Land- und Forstwirtschaft zu sichern.
- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende 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
- Durch die hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

3.2 Regionalplan

Wangen wird im Regionalplan nicht mit einer Zentrumsfunktion ausgewiesen.
Der Regionalplan Donau-Iller weist die nahgelegenen Orte Bellenberg und Vöhringen als Kleinzentren aus. Das nächste Unterzentrum ist Dietenheim und als Mittelzentrum wird Illertissen im Süden eingeordnet. Dort verläuft von Ost nach West die regionale Entwicklungsachse Krumbach (Schwaben)- Buch- Illertissen- Dietenheim- Schwendi- Laupheim- Ehingen(Donau).
Wangen und Illerrieden liegen an der überregionalen Entwicklungsachse Memmingen – Ulm , welche dort entlang der Iller von Süd nach Nord verläuft.
Der umliegende Bereich um Wangen und Illerrieden im Illertal wird in der Regionalkarte zur Landschaft und Erholung als Landschaftsschutzgebiet und landschaftliches Vorbehaltsgebiet eingestuft.

4. Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kreutfeld, 2. Erweiterung“ ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan GVV Dietenheim (rechtswirksam seit 22.06.2006) als Wohnbaufläche und geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan erweitert den Ortsbereich von Wangen in südlicher Richtung.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf der Gemarkung Wangen. Die Fläche des Bebauungsplans in dieser Abgrenzung beträgt ca. 1,35 ha.
Das Plangebiet wird in nachfolgender Planzeichnung dargestellt:



5.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet fällt von West nach Ost von ca. 515 m ü. NN bis ca. 510m ü. NN (Normal Null) ab.

6. Umweltverträglichkeit

6.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Um die möglichen Eingriffe in den Naturhaushalt festzustellen wurde ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erstellt. Die Aussagen werden als Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen und sind somit verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.
Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird im Gemeinderat eingehend erörtert.

6.2 Umweltbericht

Der Umweltberichtes wird erstellt und als gesonderter Teil der Begründung als Anlage 1 beigefügt.

7. Städtebauliche Konzeption

7.1 Erschließung

Das Plangebiet wird als Verlängerung der Stichstraße „Am Ziegelstadel“ an den Kreutweg angebunden.
Ein Gehweg ist auf der nördlichen Straßenseite zwischen dem Kreutweg und dem geplanten Grundstück 4 geplant. Dieser Gehweg soll die fußläufige Verbindung zwischen dem Kreutweg und dem Weg B herstellen.

7.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Um die Höhenentwicklung entsprechend dem Bestand zu gewährleisten werden Festsetzungen zu den maximalen Traufhöhen und Firsthöhen getroffen.

7.3 Grünflächen

Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan als Bestandteil des Umweltberichts erstellt. Entlang der Straße sollen auf privater und öffentlicher Fläche Straßenbäume zur Zonierung des Straßenraumes und Schaffung einer Quartiersmitte an einer öffentlichen Grünfläche gepflanzt werden.
Entlang der Grundstücke im Süden des Baugebietes wird durch Pflanzgebote der Übergang in die freie Landschaft verbessert.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Wasserversorgung ,Schmutzwasserableitung / Entwässerung

Die Wasserversorgung wird durch die Verlängerung der Leitungen in der Straße
„Im Ziegelstadel“ gewährleistet“
Wangen wird im Mischsystem entwässert. Die Straße im Ziegelstadel und der jetzt geplante Teil wird im Trennsystem entwässert. Das bedeutet dass jedes neue Baugrundstück jeweils einen Schmutzwasser- und einen Regenwasseranschluss erhält.
An die Regenwasserleitung werden alle Oberflächen einschl. der Straßenflächen angeschlossen.

8.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt.

8.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises und der Gemeinde gewährleistet.

8.4 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet. Die Fernsprechleitungen sollen aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation in diesem Bereich unterirdisch geführt werden.

8.5 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9. Festsetzungen zum Bebauungsplan

9.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet ist von seiner Art als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Das bestehende Grundstück am Kreutweg (Flst. 86) wird als Mischgebiet (MI 1) in Ahnlehnung an die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes „Östl. Kreutweg“ festgelegt. Um in diesem Bereich keine weitere gewerbliche Entwicklung in das Allgemeine Wohngebiet hineinzuziehen wird auf eine Ausweisung als MI im westlich geplanten Grundstück 5 verzichtet. Einer künftigen Wohnbebauung wird Vorrang eingeräumt. Eine Einschränkung bestehender Gewerbebetriebe ist nicht zu erwarten.
Aufgrund der vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum für Familien mit Nutzungsansprüchen, wie sie im ländlichen Raum üblich sind, soll damit Rechnung getragen werden. Eine Mischung mit den allgemein zulässigen, wohnverträglichen Nutzungen wird ermöglicht. Deshalb werden verschiedene Nutzungen ausgeschlossen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grund- und Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Trauf- und Firsthöhe (TH max. und FH max.) ausreichend bestimmt. Um den Nutzungsansprüchen der Bauherren gerecht zu werden, werden die Festsetzungen in Anlehnung an die bestehende Bebauungsplanänderung aus dem Jahre 2004 so festgelegt, dass in der Erweiterung „Kreutfeld“ eine zweigeschossige Bebauung zulässig ist. Mit diesen Festsetzungen sowie mit der Festsetzung der offenen Bauweise (abweichend davon wird die Gebäudelänge der Hauptbaukörper auf 18 m begrenzt) fügen sich die Gebäude in Größe und Kubatur in die Landschaft ein.
Im Nordwesten des Plangebietes wurden Teile des Flst. 84 und 86/3 in den Bebauungsplan einbezogen, da diese Fläche weder im Bebauungsplan „Kreutfeld“ noch in dessen Erweiterung einbezogen war. Hier werden die Festsetzungen der Erweiterung des Bebauungsplanes (WA2) aus dem Jahr 2004 übernommen.

9.3 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze

Wenn eine Garage seitlich entlang der Verkehrsfläche errichtet wird muss ein Grenzabstand von mindestens 1,50 m eingehalten werden um den nötigen Sicherheitsabstand zur Fahrbahn zu gewährleisten. Aus demselben Grund müssen überdachte Stellplätze und offene Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche 1,00 m zurückbleiben.
Bei geschlossenen Garagen soll aus städtebaulicher Sicht und aus Gründen der Sicherheit ein Abstand zur Verkehrsfläche eingehalten werden.
Dieser Stauraum vor den Garagen wird auf 5 m festgesetzt, um genügend Platz für ein vor der Garage parkendes Fahrzeug zu gewährleisten, ohne den fließenden Verkehr zu stören.

9.4 Grünordnerische Festsetzungen

Ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz, entsprechenden Festsetzungen der Pflanzgebote und grünordnerischen Maßnahmen wird erstellt. Die Festsetzungen des Grünordnungsplans wurden in den Bebauungsplan übernommen und sind somit verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans. Die Festsetzungen dienen zum einen der Gestaltung entsprechend der städtebaulichen Konzeption und sollen den naturschutzrechtlichen Ausgleich entsprechend § 1a BauGB und § 21 BNatSchG innerhalb des Geltungsbereichs soweit wie möglich gewährleisten.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Um das Gebiet in die vorhandene Struktur zu integrieren und ein gemeinsames Erscheinungsbild innerhalb des begrenzten Bereichs zu erreichen, werden Festsetzungen zur Äußeren Gestaltung der Gebäude, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung und Dachgestaltung, sowie zu Einfriedungen und zur Gestaltung der Grundstücksfläche getroffen.
Um innerhalb des Plangebiets die Außenanstriche von Gebäuden aufeinander abzustimmen wird festgelegt auffallende Farben zu vermeiden.

10.2 Niederspannungsfreileitungen

Um ein hohes Maß an Gestaltqualität zu erreichen und um das Erscheinungsbild des Landschaftsraumes nicht negativ zu beeinträchtigen, sind sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

11. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca.	0,73 ha	54%
Mischgebiet	ca.	0,09 ha	7%
Verkehrsflächen	ca.	0,12 ha	9%
Fuß- und Radwegeflächen	ca.	0,04 ha	3%
Öffentliche Grünflächen	ca.	0,03 ha	2%
Private Grünflächen		0,34 ha	25%
Gesamtgebiet	ca.	1,35 ha	100 %

Illerrieden, den
Jens Kaiser
Bürgermeister

Reutlingen, den
Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL