

C BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass und Ausgangsbedingungen

Der Gemeinderat von Berkheim hat in seiner Sitzung am 30.06.2021 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Illerbach beschlossen. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1498/3, 1499* und 1500* der Gemarkung Berkheim (*=Teilfläche).

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

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

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

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

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

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

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

Die einzubeziehende Fläche, die Flurstücke 1498/3, 1499* und 1500* der Gemarkung Berkheim (*=Teilfläche), mit einer Größe von ca. 6.005 m², ist derzeit nicht bebaut. Die Fläche liegt weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans noch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Fläche stellt zudem einen untergeordneten Flächenumfang im Vergleich zu den umgrenzenden bebauten Flächen dar, was Abbildung 1 verdeutlicht.

Prägung der einzubeziehenden Fläche

Für die nähere Umgebung bestehen teilweise Bebauungspläne. Dies sind die Bebauungspläne „Illerbachen Ost“ und „Illerbachen Ost II“, welche die gewerbliche Entwicklung östlich des (süd-)östlich des gegenständlichen Geltungsbereiches regeln. Für das unmittelbar südlich angrenzende Wohnbau-gebiet besteht kein Bebauungsplan. Die baurechtliche Zulässigkeit bemisst sich nach § 34 BauGB.

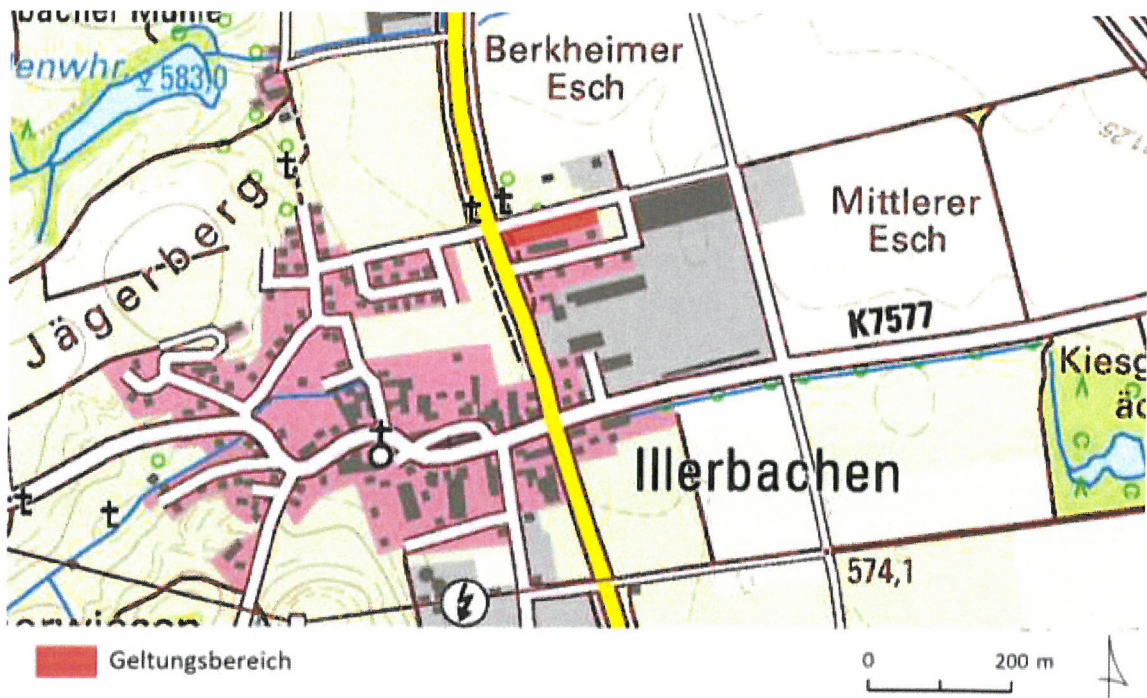


Abbildung 1: Übersicht Ortsteil Illerbachen mit markierter einzubeziehender Fläche



Abbildung 2: Blick in Richtung Osten auf das Plangebiet



Abbildung 3: Blick aus Richtung Westen auf das Plangebiet

3 Prägung der einzubeziehenden Fläche

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

Prägung der einzubeziehenden Fläche

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

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

Art der baulichen Nutzung

Die einzubeziehende Fläche grenzt im Süden und Osten an bebaute Bereiche an, die sowohl gewerblich als auch durch Wohnen genutzt sind. Im Norden befindet sich eine als Pferdekoppel genutzte Fläche, die zur nordöstlich gelegenen Hofstelle gehört. Diese umgrenzenden Flächen weisen sichtbar einen baulichen Zusammenhang auf, sämtliche Flächen sind mit einer Nutzung belegt. Im Westen verläuft die L260 (Leutkircher Straße). Nach Nordwesten hin wird die einzubeziehende Fläche vom nicht zu bebauenden Außenbereich begrenzt.

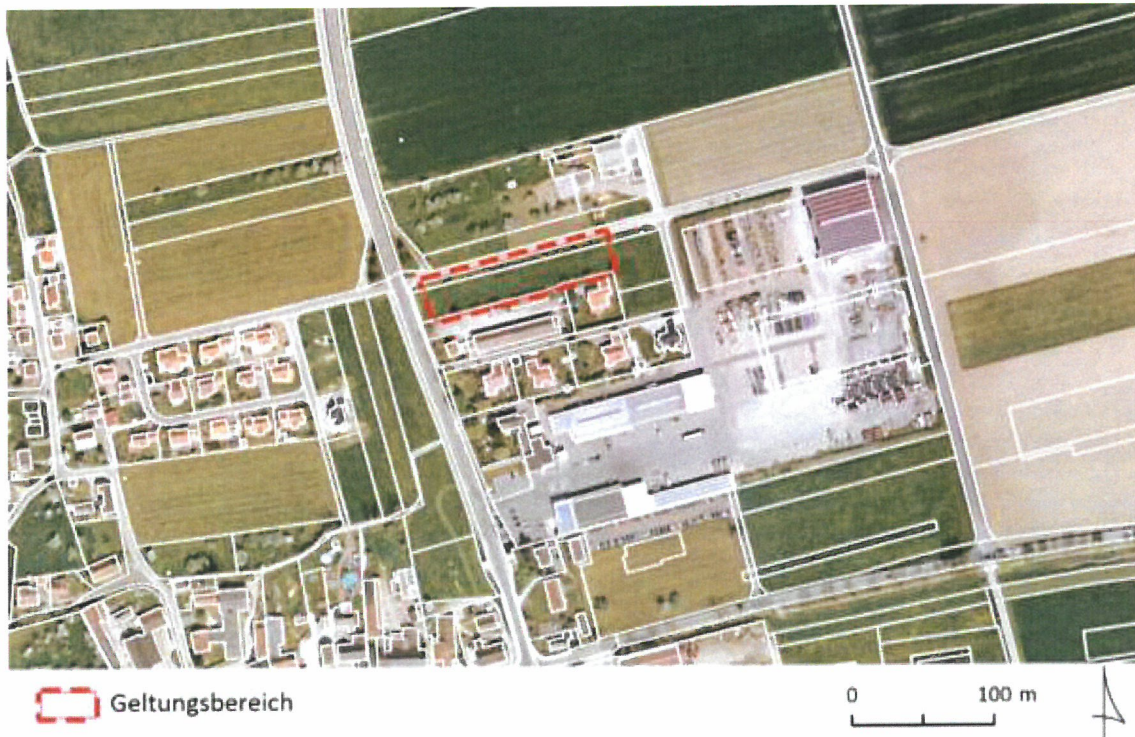


Abbildung 4: Luftbild der umgebenden Bebauung mit Markierung der einzubeziehenden Fläche

Prägung der einzubeziehenden Fläche

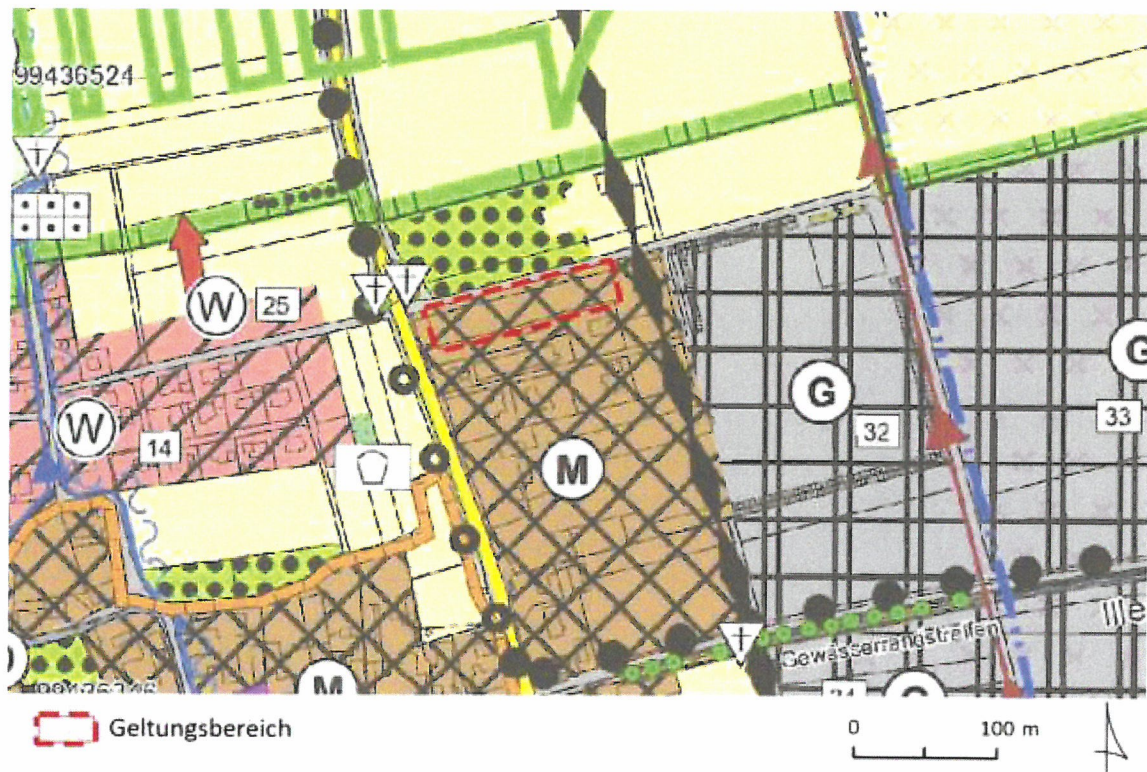


Abbildung 5: Auszug aus FNP mit Markierung der einzubeziehenden Fläche

Die unmittelbare bebaute Umgebung der einzubeziehenden Fläche ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geprägt durch die Kombination aus gewerblicher Nutzung in Kombination mit Wohnbauflächen, was den Festlegungen im Flächennutzungsplan (Mischgebiet) entspricht.

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

Maß der baulichen Nutzung

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

Das tatsächlich realisierte Maß der baulichen Nutzung ist in der näheren Umgebung durch die Kombination von Gewerbebetrieben, ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen und Einfamilienhäusern sehr unterschiedlich, aber insgesamt eher hoch.

Im Geltungsbereich erfolgt die Festsetzung einer GRZ von 0,3, da hier die umgebende Bebauung relativ dicht ist, was insbesondere den großen Betriebs- (Gewerbehallen) und Wohngebäuden in der Umgebung geschuldet ist.

Zugleich sind die Baugrenzen so gezogen, dass zwar eine gewisse Flexibilität, was die Situierung der Gebäude betrifft, gegeben ist. Jedoch wird Wert daraufgelegt, dass die hinzukommende Bebauung in

Prüfung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung

der Flucht der Bestandsgebäude (Abstand zur L260) liegt und zu den gewerblichen Nutzungen im Süden einen größtmöglichen Abstand aufweisen. Die Baugrenzen sollen sowohl für Einzelhausbebauung als auch für verdichtetes Wohnen Raum geben.

4 Prüfung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung

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

Die von der Gemeinde angestrebte städtebauliche Entwicklung, die mit den Zielen der Raumordnung abzustimmen ist, zeigt sich im Flächennutzungsplan. Zwar ist es für die Einbeziehungssatzung nicht erforderlich, dass die einzubeziehende Fläche im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt ist, dennoch soll die Darstellung des Flächennutzungsplans dem Grundsatz der Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der VVG Illertal weist an der gegenständlichen Stelle ein Mischgebiet aus.

Die einzubeziehende Fläche, auf der Wohnhäuser gebaut werden sollen, wird maßgeblich geprägt durch eine Nutzung als Mischgebiet.

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

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung südlich der einzubeziehenden Fläche besteht bereits eine verkehrliche Erschließung und Anbindung an die Leutkircher Straße, die ohne Erweiterungsnotwendigkeit aufgrund der Aufnahmen der neuen Nutzung mit genutzt werden kann.

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

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

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

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

Dorfgebiete/Siedlungsflächen und Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung angrenzen und die gegenständlichen Planungen nicht raumbedeutsam sind.

5 Ergänzende einzelne Festsetzungen sowie Festlegungen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 können im Rahmen der Einbeziehungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. Die Steuerungsdichte einer Einbeziehungssatzung ist dabei deutlich geringer als die Steuerungsdichte eines Bebauungsplans. Dennoch ist insbesondere aufgrund der Lage der einzubeziehenden Fläche am Ortsrand der Gemeinde die Gewährleistung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes der späteren Nutzung der Fläche von großer Bedeutung. Ergänzend wird eine Regelung zur Einfriedung (örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO) getroffen, um hier eine städtebaulich verträgliche Gestaltung der Ortsrandsituation zu schaffen.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

5.1.1 Gebäudehöhen und Baugrenze

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

Aufgrund des im Norden angrenzenden Bürgerweges und um die Ortsrandeingrünung zu gewährleisten, wird keine Grenzbebauung zugelassen, sondern ein Mindestabstand von 4 m zur Flurstücksgrenze festgesetzt. Dadurch sollen keine Einschränkungen für die angrenzende Verkehrsfläche entstehen, ferner soll ermöglicht werden, dass eine durchgängige Begrünung (Einzelbäume, Sträucher, Stauden etc.) umgesetzt wird.

Im Westen besteht zur L260 (Leutkircher Straße) eine Anbauverbotszone von 20 m zum Fahrbahnrand. Die Baugrenze wurde entsprechend nach Osten zurückgenommen und eine Bepflanzung ist nur mit Einzelbäumen vorgesehen, um die Verkehrssicherheit nicht zu beeinträchtigen.

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

5.1.2.1 Festsetzungen

Zur Gewährleistung der Ortsrandeingrünung bzw. zum Ausgleich des Eingriffes und der Sicherstellung der ökologischen Wertigkeit, wird ein 4 m breiter Grünstreifen nach Norden und Osten sowie der Aufbau einer Streuobstwiese festgesetzt. Außerdem wird die Pflanzung von jeweils zwei (Hof-)bäumen je geplantem Baugrundstück im Süden (Garten und Zufahrtsbereich), sowie zwei Einzelbäumen im Westen festgesetzt. Damit wird zugleich geregelt, dass die Versiegelung nur auf das unbedingt notwendige Minimum reduziert wird.

Ergänzende einzelne Festsetzungen sowie Festlegungen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften

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

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

5.1.2.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

Ergänzende einzelne Festsetzungen sowie Festlegungen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
		Ausführung der Stellplätze und Zufahrt in wasserdurchlässiger Ausführung
Landschaftsbild / Erholung	Fernwirkung	<ul style="list-style-type: none"> Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen

5.1.2.3 Eingriffsregelung

Nachdem durch die Satzung Baurecht auf bislang unbebauten Flächen geschaffen wird und die geplante Bebauung einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG und § 14 NatSchG darstellt, besteht das Erfordernis eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

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

5.1.2.4 Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

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

Tabelle 2: Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich - Bestand

Bewertung – Biotoptypen					
Bestand					
Nr. Biotoptyp	Biotoptyp	Fläche/ Umfang	Einheit	Wertpunkte pro Einheit	Ökopunkte
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte, artenarme Ausprägung (etwa 4-mahlige Mahd)	3.434	m ²	9	30.906
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte, artenarme Ausprägung (etwa 4-mahlige Mahd) (Ausgleichsfläche)	2.455	m ²	9	22.095
44.22	Hecke aus nicht heimischen Straucharten (überwiegend Ziergehölze, z.B. Spiraea trilobata L., Cornus alba L.,	116	m ²	6	696

Ergänzende einzelne Festsetzungen sowie Festlegungen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften

Bewertung – Biotoptypen					
	Philadelphus coronarius L., Weigela florida (Bunge) A. DC., Thuja L., Amelanchier, Corylus avellana, Cornus L.)				
SUMME Bestand	6.005	m ²			53.697



Abbildung 6: Bestand innerhalb des Geltungsbereiches (Biotoptypen)

Ergänzende einzelne Festsetzungen sowie Festlegungen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften

Tabelle 3: Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich - Planung

Bewertung - Biotoptypen					
Planung					
Nr. Biotoptyp	Biotoptyp	Fläche/ Umfang	Einheit/ Anzahl	Wertpunkte pro Einheit	Ökopunkte
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte, 4 m breite private Grünfläche zur Eingrünung nach Norden und Osten mit Baumpflanzungen und seltenerer Mahd	618	m ²	13	8.034
44.22	Hecke aus nicht heimischen Straucharten (überwiegend Ziergehölze, z.B. Spiraea trilobata L., Cornus alba L., Philadelphus coronarius L., Weigela florida (Bunge) A. DC., Thuja L., Amelanchier, Corylus avellana, Cornus L.)	101	m ²	6	606
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (Planung)	2.831*0,3= 849	m ²	1	849
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter (Planung) (849 /2)	424,5	m ²	2	849
60.60	Garten (Planung) (=2.831-849-424,5)	1.557,5	m ²	6	9.345
45.10-45.30a	Einzelbäume auf geringwertigen Biotoptypen (60.60)	Stammdurchmesser nach 25 Jahren: 50 cm)	9	8	3.600
45.10-45.30b	Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen (33.41)	Stammdurchmesser nach 25 Jahren: 50 cm)	8	6	2.400
45.40b	Streuobst auf mittelwertigen Biotoptypen (33.41)	2.455	m ²	17	41.735
SUMME Planung		6.005	m²		67.418

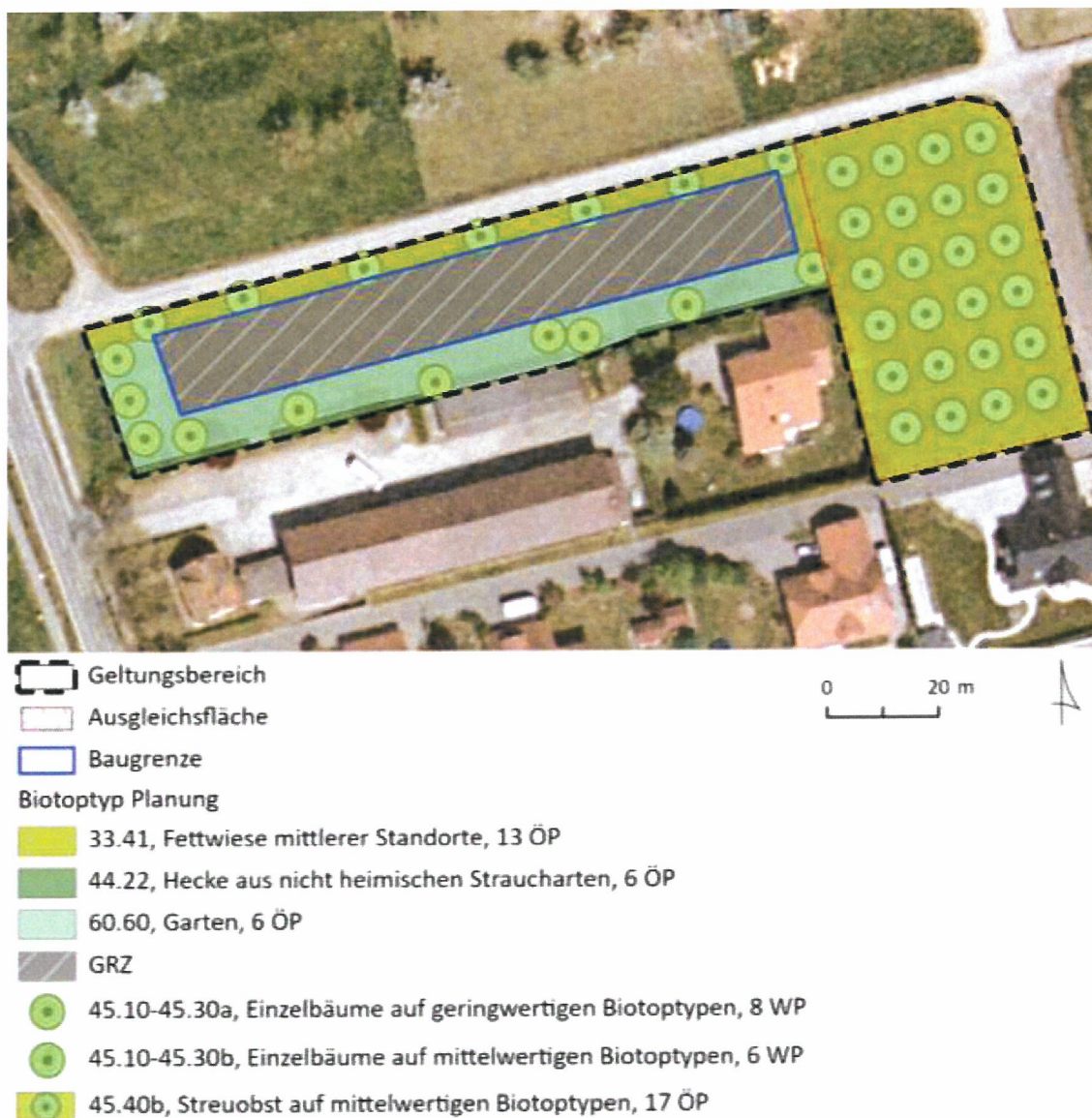


Abbildung 7: Planung innerhalb des Geltungsbereiches (Biotoptypen)

Tabelle 4: Bilanz der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches

BILANZ (Biotoptypenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches)			
Bestand (Geltungsbereich):	53.697	Ökopunkte	
- Planung (Geltungsbereich):	67.418	Ökopunkte	
DIFFERENZ	+ 13.721	Ökopunkte	

Aufgrund der Überbauung der artenarmen Fettwiese und der Anlage der Ausgleichsfläche ergibt sich mit Umsetzung der Planung ein Überschuss von **13.721 Ökopunkten**.

5.1.2.5 Bewertung des Bodens im Untersuchungsgebiet

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

Tabelle 5: Bewertung Boden im Geltungsbereich - Bestand

Bewertung - Boden						
Bestand						
	Fläche	Einheit	Bewertungs-Klasse Boden-funktion	Wertstufe Gesamtbe-wertung	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte
unversiegelt	6.005	m ²	3-3-3	3	12	72.060
SUMME Bestand	6.005	m²				72.060

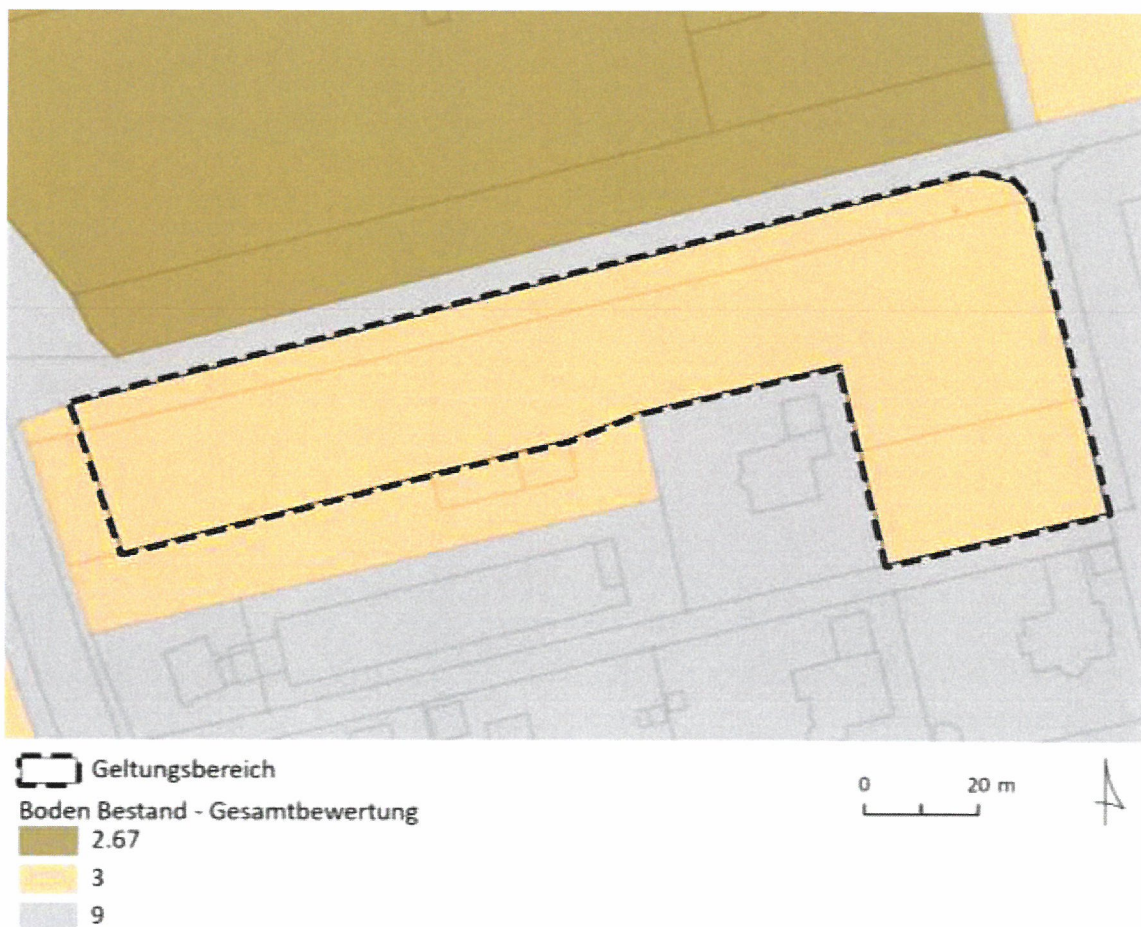


Abbildung 8: Bestand innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)

Tabelle 6: Bewertung Boden im Geltungsbereich - Planung

Bewertung - Boden						
Planung						
	Fläche	Einheit	Bewertungs-Klasse Boden-funktion	Wertstufe Gesamtbe-wertung	Ökopunkte pro m²	Ökopunkte
unversiegelt	719	m²	3-3-3	3	12	8.628
versiegelt	849	m²	0	0	0	0
teilversiegelt	424,5	m²	1-1-1	1	4	1.698
Garten	1.557	m²	3-3-3	3	12	18.684
unversiegelt (Ausgleichsfläche)	2.455	m²	3-3-3	3	12	29.460
SUMME Planung	6.005	m²				58.470

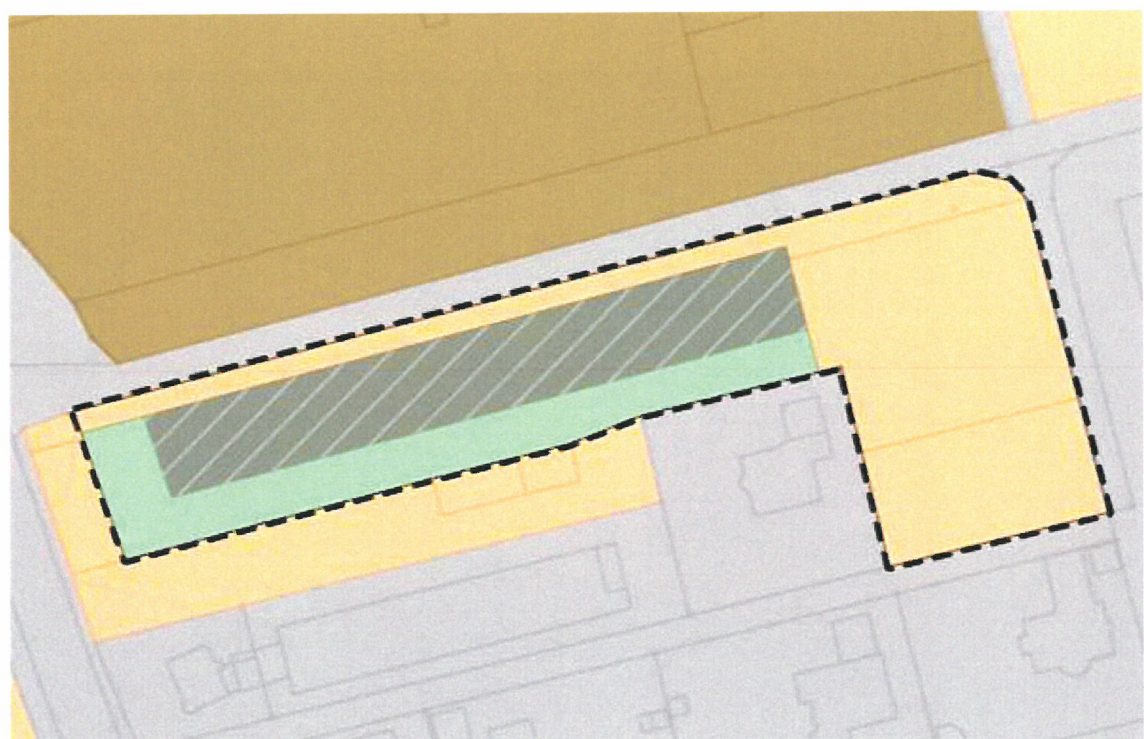


Abbildung 9: Planung innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)

Tabelle 7: Bilanz des Bodens innerhalb des Geltungsbereiches

BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches)			
Bestand (Geltungsbereich):		72.060	Ökopunkte
- Planung (Geltungsbereich):		58.470	Ökopunkte
DIFFERENZ		-13.590	Ökopunkte

Ergänzende einzelne Festsetzungen sowie Festlegungen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften

Aufgrund der Überbauung des Intensivgrünlandes und der Anlage der Ausgleichsfläche ergibt sich bei der Bodenbilanz mit Umsetzung der Planung ein Defizit von **13.590 Ökopunkten**.

5.1.3 Gesamtbilanz

In der Gesamtbilanz werden die Ökopunkte der Biotoptypenbewertung und der Bodenbewertung zusammengeführt. Diese Zusammenführung der beiden Teilsysteme ergibt, dass bei Umsetzung der Ausgleichsfläche kein weiterer Ausgleichsbedarf mehr besteht.

Tabelle 8: Gesamtbilanz Ökopunkte im Geltungsbereich

Gesamtbilanz		
BILANZ (Biotoptypenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs - Überschuss)	+ 13.721	Ökopunkte
BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs - Bedarf)	13.590	Ökopunkte
GESAMTSUMME (Überschuss)	131	Ökopunkte

5.1.3.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

Die Ausgleichsfläche liegt auf dem Flurstück 1498/3 und dem östlichen Teil der Flurstücke 1499 und 1500 der Gemarkung Illerbachen. Diese Grundstücke sind im Besitz des Vorhabensträgers und werden derzeit intensiv als Grünland bewirtschaftet. Das Grünland soll zu einer extensiven Streuobstwiese entwickelt werden. Neben ihrer ökologischen Bedeutung und Lebensraumfunktion stellt die rechtliche Fixierung als Ausgleichsfläche sicher, dass hier keine baulichen Entwicklungen mehr stattfinden, sondern eine naturnahe Freifläche zwischen den geplanten Einfamilienhäusern und der angrenzenden gewerblichen Nutzung und dem Ortsrandbereich entwickelt und langfristig erhalten wird.

Lage:

Die externe Ausgleichsfläche befindet sich im Nordosten des Ortsteils Illerbachen und grenzt direkt an die geplante Baufläche an. Im Umfeld liegen gewerblich genutzte Flächen, ackerbaulich genutzte Flächen sowie eine landwirtschaftliche Hofstelle. Im nahen Umkreis um die Ausgleichsfläche sind nur wenige standortgerechte, heimische Baum- und Gehölzstrukturen vorhanden.

Ziel:

Durch die Streuobstwiese soll die Artenvielfalt vergrößert und das Landschaftsbild aufgewertet werden. Die artenarme Fettwiese soll zu einer artenreichen, extensiv genutzten Wiese entwickelt werden.

Maßnahmen:

- Es wird eine Streuobstwiese mit einheimischen alten Sorten im Raster 10 x 10 m angelegt. Dazu eignen sich besonders folgende Sorten: Apfelsorten: Jakob Fischer, Brettacher, Roter Eiserapfel, Weißer Klarapfel, Roter Boskoop, Bohnapfel
oder auch Walnuss, Wilde Eierbirne, Birne Alexander Lukas, schwäbische Steinweichsel etc.

Sonstiges

- Erste Mahd ab Anfang bis Mitte Juni, zweite Mahd frühestens ab Mitte August, völlige Bewirtschaftungsruhe im Zeitraum zwischen 20. März und 10. Juni, nach Möglichkeit zeitlich bzw. räumlich versetzte Mahd (abschnittsweise bzw. streifenweise Mahd), um der Fauna Rückzugshabitate zu ermöglichen. Bei Bedarf kann ein dritter Schnitt Ende September durchgeführt werden. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig.
- Der Einsatz von Pestiziden, Fungiziden und Herbiziden sowie mineralische und organische Düngemittel ist nicht erlaubt. Eine Düngung mit Festmist einmal pro Jahr soll (nach Rücksprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde) erst nach 10 Jahren stattfinden und das Mähgut ist zur Aushagerung der Fläche grundsätzlich von der Fläche zu entfernen (Mulchen ist unzulässig).

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

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

6 Sonstiges

6.1 Artenschutzrechtliche Belange

Durch die geplanten Eingriffe werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst. Aufgrund der Lage zwischen mehreren Straßen und angrenzenden Gewerbebetrieben ist die Fläche stark beunruhigt. Das intensiv genutzte Grünland stellt zudem keinen geeigneten Lebensraum für planungsrelevante Arten (= europäische Vogelarten gemäß Vogelschutzrichtlinie und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) dar. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche führen insgesamt zu einer deutlichen ökologischen Aufwertung des Bereichs.

6.2 Immissionsschutz

Das Areal ist hinsichtlich Gebietstypus dem Mischgebiet Dorf zuzuordnen. In der näheren Umgebung befinden sich im Bestand mehrere verträgliche/genehmigte dorftypische Nutzungen (Wohnen/Handwerk/Gewerbe). Zwischen dem Betriebsgelände der Firma WILD (rechtskräftiger Bebauungsplan) im Süden bzw. Osten und dem geplanten Vorhaben befinden sich im Bestand bereits mehrere Wohngebäude. Im Osten befindet sich eine gewerbliche Lagerhalle. Im Zuge des parallel durchgeführten Bauleitplanverfahren (Bürgerweg Nord) wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche den Gewerbelärm unter dem Gesichtspunkt der zulässigen Orientierungswerte in den angrenzenden Gebietstypen (MD/WA) überprüft hat. Demzufolge sind die zulässigen Orientierungswerte sowohl tags als auch nachts eingehalten. In östliche Richtung an den Geltungsbereich wurde zur Wahrung des gegenseitigen (Bestands-)Schutzes auf einer Breite von > 30 m eine Streuobstwiese (Ausgleichsfläche) festgesetzt.

Sonstiges

Im Osten des Geltungsbereiches befindet sich eine landwirtschaftliche Tierhaltung im Außenbereich (Nebenerwerb). Zur Vermeidung etwaiger Immissionskonflikte wird mit der zulässigen Wohnnutzung auf Höhe des Stallgebäudes abgerückt, stattdessen sind in unmittelbarer Benachbarung zur Stallung lediglich Garagen/Nebengebäude zulässig.

Im Westen verläuft im Bestand die Landesstraße (Leutkircher Straße) mit einem DTV Aufkommen von < 2.000 KFZ/24 h. Die in der Umgebung vorhandenen Immissionen sind somit in Summe als ortstypisch zu werten und stellen keinen Konflikt dar.

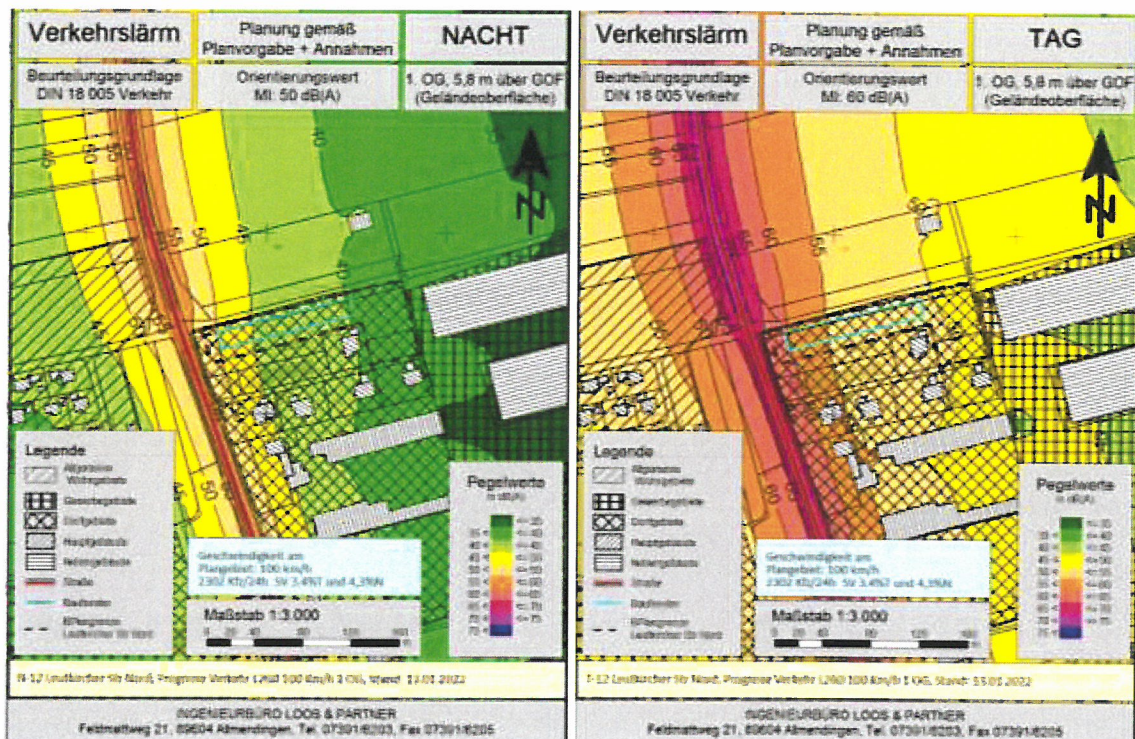


Abbildung 10: N-12 Leutkircher Str Nord

Abbildung 11: T-12 Leutkircher Str Nord

6.3 Erschließung

Die Zufahrt erfolgt privat über das südlich angrenzende Privatgrundstück des Eigentümers und ist für jedes Bauvorhaben entsprechend privatrechtlich zu sichern. Diese private Hoffläche (Lederwaren Göppel) weist eine Zufahrt an die Landesstraße auf. Über diese Bestandszufahrt soll die Erschließung der Wohnbauflächen erfolgen. Eine zusätzliche Zufahrt ist nicht erforderlich. Das Erfordernis der privatrechtlichen Sicherung wurde bereits im Vorfeld mit dem Eigentümer abgestimmt. Eine Erschließung über den nördlich angrenzenden öffentlichen Flurweg (Bürgerweg) ist nicht erwünscht und zulässig.

Die Anschlussmöglichkeiten an die sonstige Versorgungsinfrastruktur sind gegeben und vom Eigentümer in Abstimmung mit der Gemeinde herzustellen.