Gemeinde Dettingen/Iller
Kreis Biberach

SATZUNG

der Gemeinde Dettingen/Iller

Bebauungsplan

"Kreuzberg II"

mit örtlichen Bauvorschriften

Auf Grund von § 10 BauGB und § 74 LBO in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Dettingen/Iller am 28.09.2010 den Bebauungsplan „Kreuzberg II" auf Gemarkung Dettingen/Iller und die örtlichen Bauvorschriften wie folgt als Satzung beschlossen:

Inhalt:

I. Bebauungsplan „Kreuzberg II" – Textteil

A. Rechtsgrundlagen
B. Planungsrechtliche Festsetzungen
C. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

II. Bebauungsplan „Kreuzberg II" – Örtliche Bauvorschriften

A. Rechtsgrundlagen
B. Festsetzungen

III. Bebauungsplan „Kreuzberg II" – Begründung

IV. Bebauungsplan „Kreuzberg II" – Umweltbericht

mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

A. Rechtsgrundlagen

Diesem Bebauungsplan liegen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGbl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

3. §§ 1 – 3 und Anlage der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes – Planzeichenverordnung 1990 – vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

4. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.05.2009 (GBl. S. 185).

B. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

1.1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ist durch eine schwarze Umrandung gekennzeichnet.

1.2 Bebauung

Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

Jeweils nach Einschrieb im Plan oder Nutzungsschablone

1.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§§ 1 und 4 BauNVO)
Nach § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO sind sämtliche Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2.2 Die teilweise Überschreitung von Baugrenzen bis zu 10 m² ist nach § 31 Abs. 1 BauGB auch ohne förmliche Befreiung gestattet.

1.2.3 Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB) und §§ 12, 14, 21a und 23 BauNVO):
sollten mit dem Wohnhaus eine Einheit bilden.

Nebenanlagen sowie Garagen dürfen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
Carports dürfen an der Straßenseite des Grundstücks mit einer Breite von 7 m und einem Mindestabstand zur Strasse bzw. zum Gehweg von 1,00 m auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die privaten Pflanzgebote (Pfg.1) und (Pfg. 3) dürfen auf die genannte, mögliche Breite von 7 m unterbrochen werden.
Pkw-Garagen müssen einen Stauraum von mind. 5,00 m bzw. seitlich einen Sicherheitsabstand von 1,00 m von öffentlichen Verkehrsflächen haben.

Außerdem sind Stellplätze im nicht überbaubaren Grundstücksteil, welcher unmittelbar an die Straße oder an den Gehweg angrenzt, sofern hier kein privates Pflanzgebot (Pfg.1) oder eine Sichtfläche ausgewiesen sind, zulässig.

Kellergaragen sind nicht zulässig.

Bis zu zwei Wohnungen sind je Wohnung, zwei Garagen/Carports oder Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen und bereitzuhalten. Für die dritte Wohnung ist auf dem Baugrundstück ein zusätzlicher Stellplatz oder Garage/Carport herzustellen und bereitzuhalten.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)

1.3.1	Geschosszahl	siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)
1.3.2	Grundflächenzahl (GRZ)	siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)
1.3.3	Geschossflächenzahl (GFZ)	siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

1.4 Bauweise

1.4.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO); es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Garagen unter abgeschlepptem Dach oder mit Walm,-Sattel,-Pult,-Flachdach sind auf Grund der festgesetzten abweichenden Bauweise für Garagen, ohne Einhaltung des Grenzabstandes, zulässig. Dabei sind die Höhenbeschränkungen des § 6 Abs. 1 LBO nicht einzuhalten.
Die Grenzgarage darf in diesem Fall unmittelbar an der Grenze von festgelegter Oberkante Fußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut 4,00 m betragen.
Die Wandfläche der Garage ist bis max. 30 m² zulässig.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstückfläche wird im „Zeichnerischen Teil", durch die Festsetzung von Baugrenzen festgelegt.

1.6 Sonstige Festsetzungen

1.6.1 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

Die Stellung und Firstrichtung von Gebäuden ist nach allen Richtungen frei wählbar.

1.6.2 Anzahl der zulässigen Wohnungen

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird beim Einzelhaus auf max. 3 Wohneinheiten und beim Doppelhaus je Haushälfte auf max. 2 Wohneinheiten festgesetzt.

1.6.3 EFH = Erdgeschoßfußbodenhöhe
(§ 9 Abs. 2 BauGB und § 19 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) = Rohbaumaß (Höhen im neuen System), „NN-Höhen in DHHN 12"; sind im Bereich von 0,30 m bis 0,60 m über fertiger Straßenoberkante gemessen in Gebäudemitte anzulegen. Dabei kann bei Gebäuden die an zwei Straßen angrenzen die höher gelegene Straße als Bezugspunkt herangezogen werden.

1.6.4 Gebäudehöhen
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Firsthöhe darf maximal 8,00 m, gemessen ab gewählter Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohbaumaß) bis Oberkante First, betragen.

1.6.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtfelder an Straßeneinmündungen sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art ab 0,80 Meter Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten.

1.6.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, siehe Eintrag im Plan und Zeichenerklärung.

1.6.7 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen, siehe Eintrag im Plan und Zeichenerklärung.

1.7 Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft

1.7.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz vom 28.07.2010 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Ausgleich der nicht vermeidbaren und bereits minimierten Eingriffe erfolgt außerhalb des Plangebietes.

Die erforderliche Ausgleichsfläche die nicht innerhalb des Plangebietes ausgewiesen werden kann, wird entsprechend der Ausgleichsbilanz über das Ökokonto der Gemeinde Dettingen/Iller bereitgestellt.

1.7.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Flächen befinden sich innerhalb des Bebauungsplangebiets und sind gemäß der Planzeichenverordnung im Lageplan festgesetzt. Es handelt sich um Sammel-Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere zum Ausgleich für Verlust bzw. Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung. Die Planeinschriebe sind verbindlich.

1.7.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Pflanzgebote (Pfg)

Allgemeines Pflanzgebot
Das Ausgleichskonzept legt die Verwendung wasserdurchlässiger, oder begrünbarer Beläge auf Parkierungs- und Hofflächen zugrunde.

Die Maßnahmen werden als Festsetzungen über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan verbindlich.

1.7.4 Pflanzgebot und Pflanzbindungen

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1 a BauGB) (A/Pfg = Ausgleichsfläche/Pflanzgebot) festgesetzt als:

A / Pfg 1: Privates Pflanzgebot als Abgrenzung zum Baugebietsrand und öffentlichen Verkehrsflächen
Das private Pflanzgebot ist mit standortgemäßen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzung orientiert sich an der Artenliste in der Anlage Bebauungsplan. Der Unterwuchs ist als zweischürige Wiese mit hohem Anteil an Schmetterlingsblütlern und Doldenblütlern anzulegen.

A / Pfg 2: Pflanzgebot, auf öffentlicher Grünfläche
Anpflanzung mit standortgemäßen Sträuchern in lockerer Anordnung.
Die Bepflanzung orientiert sich an der Artenliste in der Anlage Bebauungsplan. Der Unterwuchs ist als zweischürige Wiese mit hohem Anteil an Schmetterlingsblütlern und Doldenblütlern anzulegen.

A / Pfg 3: Pflanzgebot, auf öffentlicher Grünflächen (Verkehrsgrünfläche)
Anpflanzung mit standortgemäßen Sträuchern in lockerer Anordnung.
Die Bepflanzung orientiert sich an der Artenliste in der Anlage Bebauungsplan. Der Unterwuchs ist als zweischürige Wiese mit hohem Anteil an Schmetterlingsblütlern und Doldenblütlern anzulegen.

A / Pfg 4: Pflanzgebot, auf privaten Grünflächen
Grünflächen mit punktueller Bepflanzung, Rasenflächen, Schotterrasen, Rasenpflaster als Bestandteile von *Außenanlagen der Gebäude*.
Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen punktuell passend zum Gebäude, und den Nebenanlagen.

A / Pfg 5: Pflanzgebot, Laubbäume privat (Standort variabel)
Je Bauplatz sind die im zeichnerischen Teil vorgegebenen Laubbäume zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und gegebenenfalls Ersatz zu pflanzen. Soweit möglich sollten die Bäume entlang der öffentlichen Fläche (dem Straßenraum zugeordnet) gepflanzt werden.

A / Pfg 6: Pflanzgebot, großkronige Laubbäume öffentlich
Gezielte Neupflanzung von Laubbäumen im Verkehrsgrün. Die im Bebauungsplan vorgegebenen Standorte können nach Bedarf noch verändert werden. Die Bepflanzung orientiert sich an der Artenliste in der Anlage Bebauungsplan.

A / Pfg 7: Pflanzbindung, vorhandene markante Bäume im Planbereich sind zu erhalten
Die innerhalb des Bebauungsplans gekennzeichneten vorhandenen markanten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

1.7.5 Anlage: Pflanzenliste für Naturschutz-Ausgleichsflächen / Liste gebietseigener Gehölze, Herkunftsgebiet Raum Dettingen/Iller

Liste heimischer, standortgerechter Gehölze;
(Auswahl für das Plangebiet)

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume	
Acer campestre (kleinkronig)	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula (schmalkronig)	Sandbirke
Carpinus betulus (schmalkronig)	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fagus sylvatica (Luftfeuchte Standorte)	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium (mittelgroß)	Wildkirsche
Quercus robur (langsamwüchsig)	Stieleiche
Sorbus aucuparia (kleinkronig)	Eberesche und Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyophyllos	Sommerlinde
Betula pubescens	Moorbirke
Populus tremula	Zitterpappel
Obst-Hochstamm (Stammumfang min. 10-14 cm)	
Sträucher	
Cornus sanguinea	Gem. Hartriegel, Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnussstrauch
Crataegus monogyna	eingriffl. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina, Rosa glauca, Rosa gallica, usw.	verschiedene Strauchrosen
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

C. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

1.8 Ver- und Entsorgungsanlagen, Kabeltrassen

Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsleitungen (Wasser, Abwasser, Gas, Telefon, EVU sowie Grenzpunkte usw.) vorhanden sind. Beschädigungen sowie die notwendige Verlegung im Falle einer Überbauung gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom ausführenden Unternehmen über die im Geltungsbereich liegenden Kabel eine Kabelauskunft einzuholen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach DIN 1998 und DIN 18920 die Kabeltrassen in der Breite von je 2,5 m links und rechts der Versorgungskabel grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten sind.

1.9 Bodenfunde

Regierungspräsidium Tübingen Referat 25 - Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

1.10 Lärm und Geruchsbelästigung

1.10.1 An das ausgewiesene Baugebiet grenzt im Süden die Gemeindeverbindungsstraße Dettingen – Erolzheim an. Die im Bebauungsplanentwurf zur Bebauung ausgewiesenen Flächen befinden sich im Immissionsbereich, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich derselben. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene Gemeindeverbindungsstraße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Gemeinde Dettingen/Iller deshalb an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

1.10.2 In dem an das Baugebiet westlich und südlich angrenzenden Bereich befinden sich Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden. Auf die sich daraus evt. gelegentlich ergebenden Lärm- und Geruchsemissionen bei deren Bewirtschaftung wird ausdrücklich hingewiesen.

1.11 Wasserversorgung, Brandschutz, Wasserschutzgebiet

1.11.1 Gebäude im Einzugsgebiet des Bebauungsplanes sind mit Druckminderventilen auszustatten.

1.11.2 Belange des Brandschutzes
Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist jederzeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Strasse entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstücksstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein.
Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV-Feuerwehrflächen) in der jeweils gültigen Fassung.

Der Abstand Objekt - Hydrant darf 80 m nicht überschreiten.

Die Mindestwasserlieferung hat 800 l/Min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei mindestens 2 bar aufzuweisen.

1.12 Bodenschutz

Bodenschutzbelange siehe Anlage zum Textteil „Merkblatt für den Bauherrn / Boden-Schutz bei Bauarbeiten".

1.13 Erschließung

Im Zuge des Straßenbaus sind Randeinfassungen, Verkehrszeichen, Straßenbeleuchtungen und Verteilerschränke auf privaten Grundstücken zu dulden.

Zur Erstellung der Verkehrsflächen sind in den angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,6 m zu dulden.
Erschließungsanlagen (bituminöse Fahrbahn, Randeinfassungen der Straße, Bepflanzungen usw.) sind vor Baubeginn und während der ganzen Bauzeit durch geeignete Maßnahmen zu schützen und vor Schäden zu bewahren. Die vorhandenen öffentlichen Straßen (bitum. Straße usw.) dürfen während der Bauzeit nicht als Lagerplätze für Bauwagen, Baugeräte und Maschinen benutzt werden. Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers, des Grundstückseigentümers bzw. des Bauenden.

1.14 Telekommunikationstechnische Versorgung

Die Deutsche Telekom AG wird im Planbereich eine unterirdische Versorgung vornehmen.
Die Erdverkabelung führt die Telekom im Zusammenhang mit anderen Erdarbeiten der Gemeinde Dettingen/Iller durch.

1.15 Baugrund, Geotechnik, Grundwasser Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Freiburg

Geotechnik
Die würmzeitlichen Schotter (Kiese und Sande) bilden i. a. einen gut tragfähigen Baugrund, können aber lokal setzungsempfindliche Lagen (z. B. Schlufflinsen) enthalten. Auf hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden
Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe
Zur Planung sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Grundwasser
Nach der geologischen Karte bilden würmzeitliche Schotter (Kiese und Sande) den oberflächennahen Untergrund des Plangebietes im Illertal. Die Mächtigkeiten der quartären Ablagerungen sind im Detail nicht bekannt.
Bei dem in der textlichen Begründung genannten Flurabstand des Grundwassers von ca. 7 m und der allgemein hohen hydraulischen Durchlässigkeit der Schotter erscheint die geplante Versickerung von Oberflächenwasser bei fachgerechter technischer Ausführung der Anlagen als unproblematisch.

Geotopschutz
Im Planbereich sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht betroffen.

1.16 Hausmüllentsorgung

Auf den mit „M" gekennzeichneten Stellen sind die Müllgefäße am Abholtag von Gebäuden in den Stichstraßen vom Alemannenweg (durchgehende Straße) für die Müllabfuhr bereit zu stellen.

1.17 Plangenauigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z. B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.) Weder die Gemeinde Dettingen/Ill. noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

1.18 Urheberrecht

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen, Zuwiderhandeln wird privatrechtlich/standesrechtlich verfolgt.

Aufgestellt:
Altheim, 28.09.2010

Ingenieurbüro Schwörer GmbH
88499 Altheim
HK/he/2595

Anerkannt:
Dettingen/Iller, 28.09.2010

Ruf
Bürgermeister

Nach Beschluss des Gemeinderates am 28.09.2010 ausgefertigt:

Dettingen an der Iller, den 29.09.2010

Gemeinde Dettingen an der Iller · Landk. Biberach ·

Ruf
Bürgermeister

Merkblatt für den Bauherrn
Bodenschutz bei Bauarbeiten

Daran sollten Sie denken

Böden sind gewachsene Naturkörper, die im Laufe von Jahrtausenden aus dem Gestein entstanden sind. Sie haben wichtige Funktionen in der Natur.

- Lebensraum für Bodenlebewesen (Pilze, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, größere Tiere)
- Standort für die natürliche Vegetation und Kulturpflanzen
- Wasserkreislauf, langsames Versickern, Schadstofffilter, Grundwasserschutz
- Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte.

Boden wird insbesondere verbraucht als Fläche für Gebäude und Straßen, zur Rohstoffgewinnung (Steine, Kies, Sand, Lehm für Ziegel) und für Deponieflächen. In Baden-Württemberg werden dazu täglich ca. 100.000 Quadratmeter Boden benötigt. Auf den dafür beanspruchten Flächen werden die Böden zerstört oder in ihren Funktionen nachhaltig beeinträchtigt.
Bodenschutz ist nötig. Bodenschutz soll nicht das Bauen verhindern, sondern lenken und Bodenschäden auf das unabdingbare Maß beschränken. Wichtige Bodenschutzbelange wurden bereits beim Bebauungsplan bzw. bei Ihrem Baugesuch berücksichtigt. Als Bauherr sollten Sie aber noch mehr tun.
Bodenschutz nützt den Bewohnern. Wenn Sie einige Regeln und Tipps beachten, haben Sie mehr Freude an Garten und Grünanlagen. Gemüse und Obst wachsen besser und Sie haben weniger Mühe bei der Gartenarbeit. Sie Leistung aktive Mithilfe beim Boden-, Natur- und Umweltschutz. Bei Fragen steht Ihnen das Landratsamt – Wasserwirtschaftsamt – gerne zur Verfügung.

Das sollten Sie beachten

Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut trockenem, bröseligem, nicht schmierendem Boden ausgeführt werden. Zu feuchter Boden wird leicht verdichtet. Der humose Oberboden (sog. Mutterboden) sollte gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Hohes Gras und andere Pflanzen sollten Sie abmähen und kompostieren.
Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten gelagert werden. Fragen Sie nach Zwischenlagerplätzen in Ihrem Baugebiet. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet werden. Mieten nie befahren. So werden Verunreinigungen mit Abfall und Bauschutt sowie Bodenverdichtungen vermieden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Wenn Sie die Mieten mit Raps, Senf, Phazelia, Kürbis o. ä. einsäen, bleibt das Bodenleben aktiv und Sie schützen den Boden zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung.
Verwendung des Erdaushubes steht vor Entsorgung. Erdaushub sollte soweit als möglich auf der Baustelle zur Auffüllung und Geländegestaltung verwertet werden. Bei Auffüllungen darf niemals humoser Mutterboden vergraben werden. Nicht benötigter Erdaushub muss sinnvoll verwertet werden. Fragen Sie bei Ihrer Gemeinde nach Verwertungsmöglichkeiten.
Bei notwendigen Auffüllungen auf Ihrer Baustelle sollten Sie nur unbelastetes Erdmaterial verwenden. Sie sollten Ihren Lieferanten nach der Herkunft fragen und sich die Unbedenklichkeit bestätigen lassen.

Das sollten Sie vermeiden

Bodenverdichtungen durch Befahren mit schweren Baumaschinen sind nicht immer vermeidbar. Markierte Bauwege können dazu beitragen, dass nicht wahllos verdichtet wird. Sie sollten mit Bedacht dort angelegt werden, wo später Abstellplätze oder Zufahrten liegen sollen.
Bodenversiegelungen auf Zufahrten, Abstellplätzen und Gartenwegen vermindern die Wasserversickerung und belasten die Kläranlagen. Vermeiden Sie wasserdichte Beläge wie Beton, Asphalt oder Pflaster mit engen Fugen. Besser sind breitfugige Pflaster, Rasengittersteine, Kies- bzw. Schotterbeläge oder einfach nur Rasen. Wo immer es möglich ist, sollten Sie auf Einrütteln und Verdichten des Unterbaues verzichten.
Verunreinigungen des Bodens mit Bauchemikalien wie Farben, Lacken, Verdünnern, Lösungsmitteln, Öl müssen vermieden werden. Leere Behälter und Reste müssen fachgerecht entsorgt werden. Gehen Sie gegen die Unsitte an, Bauschutt und Bauabfälle bei der Hinterfüllung der Kellerwände einfach zu vergraben. Dadurch entstehen Altlasten von morgen. Sie dürfen auf keinen Fall Abfälle verbrennen, dabei können hoch gefährliche Stoffe entstehen, die den Boden für immer belasten.
Torf zur Bodenverbesserung. Verzichten Sie auf Torf. Schonen Sie unsere bedrohten Moore und Feuchtgebiete. Gründüngung mit Raps, Senf oder Phazelia schafft dauerhaften Humus und schließt den Boden auf.
Überdüngung: Bevor Sie zuviel des Guten tun, sollten Sie Ihren Boden auf Nährstoffe untersuchen lassen. Adressen vermitteln: Gartenberater, Gartenbauvereine und Landwirtschaftsämter.

A. Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), in Kraft getreten am 01. März 2010.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.05.2009 (GBl. S. 185).

B. Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen zum Bebauungsplan wird folgendes festgesetzt:

1. Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde im Rahmen der LBO nach § 74 Abs. 1 Nr. 1 bis 7 folgende örtliche Bauvorschriften:

1.1 Nach Nr. 1 werden an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen folgende Anforderungen gestellt:

1.1.1 Dachform, Dachneigung
Bei Wohngebäuden und Wirtschaftsgebäuden:
Dachform: Satteldach, Walmdach, Pultdach und Zeltdach
Dachneigung: siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)
Krüppelwalme sind zulässig.

1.1.2 Dachaufbauten sind zugelassen.
Die Dachaufbauten dürfen die Firsthöhe des jeweiligen Hauptdaches nicht überschreiten.
Die Dachaufbauten sind in gefälliger Form, Material und Farbe auf das Hauptdach abzustimmen.

1.1.3 Zwerchgiebel und Widerkehre sind zulässig.

1.1.4 Bei Garagen:
Dachform: Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach bzw. bei Anbau an das Wohnhaus ist auch ein abgeschlepptes Dach zulässig.
Dachneigung: siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).

Die Begrünung von Dächern wird empfohlen.

1.1.5 Dachdeckung
Dächer sind mit rotem bis braunem Dacheindeckungsmaterial zu versehen. Flächige Kupferbleche, verzinkte Bleche und Titanzinkblecheindeckungen dürfen aus Gründen der Verunreinigung des Grundwassers mit Schwermetallen nicht verwendet werden (ausgenommen Anbauten, Dachrinnen, Fallrohre und Verwahrungen).

1.1.6 Garagen sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten.

1.1.7 Die Lagerung von Flüssiggas ist nur unterirdisch im Freien zulässig.

In begründeten Einzelfällen können zu 1.1.1 bis 1.1.6 Ausnahmen nach der Landesbauordnung zugelassen werden.

1.2 Einfriedungen
(§ 74, Abs. 1, Ziff. 3, LBO)

1.2.1 Grundstückseinfriedung, Zäune und Hecken
An Verkehrsflächen sind Hecken und Sträucher bis einschließlich 1,50 m Höhe zulässig.

1.2.2 Mit allen Bepflanzungen und Zäunen ist von der öffentlichen Verkehrsfläche sowie am Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten. Bei Bepflanzungen ist der Wuchs und der nach Pflanzenart mögliche Rückschnitt zu berücksichtigen.
Einfriedungen und Bepflanzungen der Grundstücke, insbesondere im Bereich der Sichtflächen, dürfen die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.

1.2.3 Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

1.2.4 Einfriedungen, Mauern und Gabionen sind bis zu 80 cm Höhe zulässig.

1.2.5 Randlagen zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Einzäunungen zwischen den Grundstücken:
Das Gesetz über das Nachbarrecht „Baden-Württemberg"
(Nachbarrechtsgesetz – NRG) ist zu beachten.

In begründeten Einzelfällen können zu 1.2.1 bis 1.2.4 Ausnahmen nach der Landesbauordnung zugelassen werden.

1.3 Aufschüttung und Abgrabungen
(§ 10 u. 74, Abs. 3 Ziff. 1, LBO)

In den Bauvorlageplänen muss, wie in der LBOVVO gefordert, zeichnerisch das bestehende und das zukünftige Gelände dargestellt werden.

Geländemässige Veränderungen an den Grundstücksgrenzen müssen sich an das Nachbargrundstück anpassen und sind in gegenseitigem Einvernehmen mit den Nachbarn durchzuführen. Aufschüttungen und Abgrabungen bis 80 cm sind ohne förmliche Befreiungen zulässig.

1.4 Grundstücksentwässerung
(§ 74, Abs. 3, Ziff. 1 und 2 LBO)

1.4.1 Die Grundstücksentwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem. Häusliches Schmutzwasser ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen. Dachflächenwasser/Regenwasser von den Grundstücken wird nicht abgenommen.

1.4.2 Das Dachflächenwasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und über eine Retensionsmulde mit belebter Bodenschicht, gegebenenfalls mit zusätzlichen Rigolen, zur Versickerung zu bringen. Insofern wird eine Befreiung von den entsprechenden Verpflichtungsbestimmungen in der gemeindlichen Wasserversorgungs- und Abwassersatzung erteilt.

Auf jedem Baugrundstück ist eine Regenwasserzisterne mit mindestens 6 m³ Inhalt einzubauen und ordnungsgemäß zu unterhalten.

1.4.3 In den Regenwasserkanal wird nur die Straßenentwässerung eingeleitet.

1.4.4 Kellergeschosse dürfen grundsätzlich nicht im Freispiegel an das Schmutzwassersystem angeschlossen werden.

Die Rückstauhöhe in den Anschlusskanälen ist der fertigen Straßenhöhe gleichzusetzen. Hausanschlüsse sind zudem gegen Rückstau abzusichern.
Der Grundstücksbesitzer hat keinen Anspruch auf eine Freispiegelentwässerung des Untergeschosses. Sofern in den Untergeschossen Abwassereinrichtungen installiert sind, muss das anfallende Abwasser über eine Abwasserhebeanlage entsorgt werden.

1.4.5 Gebäude-Ringdrainagen dürfen nicht eingebaut werden.

Das Untergeschoss der Gebäude ist gegebenenfalls wasserdicht herzustellen.

1.5 Ordnungswidrigkeiten

gemäß § 75 (3) Nr. 2 LBO
entsprechend Ziffern 1 - 1.4.4

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

Aufgestellt:
Altheim, 28.09.2010

Ingenieurbüro Schwörer GmbH
88499 Altheim
HK/he/2595

Anerkannt:
Dettingen/Iller, 28.09.2010

Ruf
Bürgermeister

Nach Beschluss des Gemeinderates am 28.09.2010 ausgefertigt:

Dettingen an der Iller, den 29.09.2010

Gemeinde Dettingen an der Iller · Landk. Biberach ·

Ruf
Bürgermeister

1.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Dettingen/Iller liegt verkehrsgünstig an einer Zu- und Abfahrt der Autobahn A 7. Sie verfügt auch über eine überdurchschnittlich gute Infrastruktur und ein attraktives Dorfgemeinschaftsleben.
Die Zahl der Einwohner ist daher seit dem Jahr 1986 um über 800 Einwohner (= 52 %) auf aktuell 2350 Einwohner gewachsen. Für dieses Wachstum hat die Gemeinde über 230 gemeindliche Bauplätze für Bauwillige (zu ca. 70 % Einheimische) zur Verfügung gestellt.
Die Gemeinde erschließt bis Juli 2010 im etwas weiter nördlich gelegenen Wohnbaugebiet „Steinriegel I" die restlichen 14 Bauplätze. Von diesen sind bereits 8 an Bauwillige zugeteilt.
Da weitere Nachfrage nach Bauplätzen besteht, sollen rechtzeitig für ein weiteres Wohnbaugebiet (= „Kreuzberg II") die baurechtlichen Grundlagen geschaffen werden.
Die Gemeinde hat das zu überplanende rund 1,4 Hektar große Grundstück, das im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Illertal" seit Anfang der 1990er Jahre als Wohnbaufläche rechtsverbindlich ausgewiesen ist, vor einigen Jahren bereits erworben. Auf dieser Fläche sollen bedarfsgerecht von der Gemeinde für Bauwillige 18 Bauplätze zur Verfügung gestellt werden.

Im Dorfgebiet noch vorhandene private Baugrundstücke sind trotz intensiver Bemühungen derzeit nicht erwerblich. Hauptsächliche Gründe: keine Verkaufsbereitschaft, zukünftige Bebauung der Fläche durch Kinder, Enkel oder Urenkel, kein Geldbedarf, Besorgnisse wegen bevorstehender hoher Geldentwertung, moralische Verbundenheit zu den von den Vorfahren geerbten Grundstücken und Gebäuden.

2. Flächennutzungsplan - Regionalplan

2.1 Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kreuzberg II" ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Illertal" als Wohnbaufläche dargestellt und genehmigt. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

2.2 Regionalplan

Der Regionalplan Donau/Iller trifft keine spezielle Aussagen zur überplanten Fläche.

2.3 Übergeordnete Planungen

Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

3. Angaben zum Plangebiet – Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten von Dettingen/Iller. Es grenzt im Norden an den am 01.07.1993 genehmigten Bebauungsplan „Kreuzberg I" an. Die dortigen 78 Bauplätze sind seit dem Jahr 2002 komplett an Bauwillige zugeteilt worden. Östlicherseits befindet sich das gewachsene Dorfgebiet von Dettingen/Iller. Die südliche Abgrenzung bildet der Gemeindeverbindungsweg Flst. 656 nach Erolzheim (Bildstöckleweg). Im Westen befindet sich die freie Feldlage mit Sicht in Richtung Erolzheim.

Das Baugebiet „Kreuzberg II" rundet die vorhandene Wohnbebauung im Südwesten von Dettingen/Iller harmonisch ab.

Das zu überplanende Gebiet ist auf der gesamten Fläche topographisch eben.

Folgende Flurstücke sind in den Bebauungsplan einbezogen:

Flst. 390		
Flst. 1917		
Flst. 1842	Rechbergweg	Teilfläche
Flst. 169/1	Rechbergweg	
Flst. 654		Teilfläche
Flst. 656	GV nach Erolzheim	Teilfläche
Flst. 644	Weg	Teilfläche

Insgesamt weist das Plangebiet eine Fläche von 1,59 ha aus.

Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude.

In der südöstlichen Ecke befindet sich ein Feldkreuz mit zwei begleitenden markanten Linden. Sie sollen erhalten bleiben und in das Plangebiet integriert werden. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Elemente vorhanden.

4. Bauliche Nutzung

4.1 Für den Bebauungsplan „Kreuzberg II" ist ein Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht auch dem Charakter des an zwei Seiten angrenzenden Umfeldes. Sie ist auch dem nördlich angrenzenden Baugebiet „Kreuzberg I" gleichgesetzt.

Nach § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO sind sämtliche Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bauungsplanes.

4.2 Für die Bebauung sind bis zu zweigeschossige Gebäude zulässig. Die gleichzeitige Festsetzung von Firsthöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums von Gebäudeprofilen.

4.3 Die Grund- und Geschoßflächenzahl ist für die vorgesehene Bebauung ausreichend bemessen. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch haben die Bauinteressenten zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück.

4.4 Die Stellung des Baukörpers, insbesondere die Firstrichtung ist nach allen Richtungen frei wählbar. Damit ist auch die Nutzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung gewährleistet.

4.5 Für die Bebauung wird keine bindende Erdgeschossfußbodenhöhe festgelegt. Um eine ausreichende Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände zu erreichen, können die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) Rohbaumaß (Höhen im Neuen System), „NN-Höhen in DHHN 12" im Bereich von 0,30 m bis 0,60 m über fertiger Straßenoberkante gemessen, in Gebäudemitte angelegt werden.

5. Immission, Schallschutz

Im Westen und Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Bei der Bewirtschaftung derselben können Lärm- und Geruchsimmissionen entstehen.
Der im Süden angrenzende Bildstöckleweg ist Teil der Gemeindeverbindungsstraße Erolzheim-Dettingen. Mit einem erweiterten Verkehrsaufkommen, auch landwirtschaftlicher Verkehr, ist zu rechnen.

6. Erschließung

6.1 Verkehrsplanung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die im Baugebiet „Kreuzberg I" vorhandenen Straßen: Rechbergweg und Alemannenweg. Die Anbindung an das südliche Dorfgebiet erfolgt über den Bildstöckleweg, der Teil des Gemeindeverbindungsweges Erolzheim – Dettingen ist. Der Bildstöckleweg mündet bereits nach ca. 150 m in die Kreisstraße 7578, Kirchdorfer Straße, ein. Die Kreisstraße 7578 führt ins Ortszentrum und zu den weiterführenden überörtlichen Straßen, insbesondere zum Anschluss an die Autobahn (A 7). Auch über den von der Gemeinde im Jahr 2008 neu hergestellten Liebherr-Weg ist aus und in südlicher Richtung eine Verkehrsanbindung möglich.

Der Rechbergweg ist die Haupterschließungsstraße. Er ist durchgehend mit einem Gehweg ausgestattet. Der Alemannenweg dient als untergeordnete Erschließungsstraße. Er nimmt über kurze Stichwege die südwestliche Erschließung auf.

Eine direkte Zufahrt vom Bildstöckleweg zu den Baugrundstücken ist nicht vorgesehen. Zur Verkehrsberuhigung und Reduzierung der Verkehrsgeschwindigkeit soll in den als östlicher Teil des Gemeindeverbindungsweges Erolzheim – Dettingen dienenden Bildstöckleweg in Höhe des Baugebietes eine geschwindigkeitsdämpfende Baumscheibe eingebaut werden. Des weiteren soll die Ortstafel um ca. 60 m an den westlichen Beginn des Baugebietes versetzt werden.

An der Einmündung vom Rechbergweg in den Bildstöckleweg befindet sich ein schönes Ensemble aus zwei Linden mit einem Feldkreuz und einer Ruhebank. Dieser Bereich soll durch eine vergrößerte gemeindliche/öffentliche Fläche sowie eine ergänzende Gestaltung aufgewertet werden.

6.2 Wasserversorgung / Brandschutz

Die Gemeinde Dettingen/Iller wird vom Zweckverband Wasserversorgung Iller-Risstal (Pumpstationen und Hochbehälter im benachbarten Erolzheim) versorgt. Im Alemannenweg befindet sich bereits eine Wasserversorgungsleitung DN 200 mm. Diese Versorgungsleitung wird weitergeführt zum Rechbergweg und später über den Bildstöckleweg zum Ortszentrum.
Im Einmündungsbereich Rechbergweg-Bildstöckleweg ist zusätzlich der Bau eines weiteren Löschwasser-Brunnens vorgesehen. Somit ist die Trinkwasserversorgung und der Brandschutz im Plangebiet gut gewährleistet.

6.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im modifizierten Trennsystem.

Das Dachflächenwasser wird ökologisch vernünftig auf den Baugrundstücken über Retentionsmulden mit belebter Bodenschicht zur Versickerung gebracht. Die hier vorhanden mächtigen Kiesschichten ermöglichen in idealer Weise eine Versickerung. Der Grundwasserspiegel befindet sich in einer mittleren Tiefe von ca. 7 m (leicht variabel).

Zusätzlich muss auf jedem Baugrundstück eine Zisterne mit maximalem Inhalt von 6 m^3 hergestellt werden. Dieses Wasser kann ökologisch erwünscht z. B. für die Toilettenspülung genutzt werden.
Die Baugrundstücke erhalten keinen Anschluss an die Regenwasser-Kanalisation der Gemeinde. Das gesamte Regenwasser ist ökologisch vernünftig auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß zu versickern.

Häusliches Schmutzwasser ist in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Die Straßenentwässerung ist zum Anschluss an den Regenwasserkanal vorgesehen. Der Schmutz- und Regenwasserkanal wurden im Zuge der Erschließung „Kreuzberg I" in den Alemannenweg und Rechbergweg eingelegt und sind für die Zuführung des Gebietes „Kreuzberg II" bemessen.

7. Grünordnung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Das für die Wohnbebauung vorgesehene Plangebiet wird bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Bepflanzungen außer dem an der Kreuzung Rechbergweg/ Bildstöckleweg sich befindende Ensemble von zwei Linden mit Feldkreuz, das erhalten und verbessert wird, sind keine vorhanden.

Damit nicht zusätzlich zum Verbrauch von landwirtschaftlichen Flächen für das Baugebiet größere landwirtschaftliche Flächen für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung herangezogen werden müssen, sollen soweit möglich bereits innerhalb des Baugebietes Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden.

Im privaten Bereich sind folgende Begrünungen/Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:
Zufahrtsbereiche dürfen nicht versiegelt werden.
Je Bauplatz ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
In den Randbereichen zur Feldlage bzw. zum Gemeindeverbindungsweg Dettingen – Erolzheim ist durch ein privates Pflanzgebot eine intensive Eingrünung des Plangebietes vorgesehen.

Die unbebauten Grundstücksflächen, insbesondere Flächen entlang des Straßenraumes sind zu begrünen und mit Baum- und Buschgruppen zu gestalten und zu unterhalten.

Für jedes Gebäude ist die Anlage eines Retentions-Versickerungsbeckens für die Dachflächenentwässerung vorgesehen.

Die Gemeinde Dettingen/Iller wird den Bereich des vorhandenen Ensembles (zwei Linden mit Feldkreuz) durch die Zuordnung einer größeren öffentlichen Grünfläche schützen und aufwerten.

Durch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach § 1 a BauGB werden die zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. Der Eingriff in die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche ist unvermeidbar, läst sich jedoch durch die o. a. Ausgleichsmaßnahmen bereits stark minimieren.

Der Ausgleich der nicht vermeidbaren und bereits minimierten Eingriffe erfolgt außerhalb des Plangebietes aus dem sog. Öko-Konto der Gemeinde.

Aufgestellt:
Altheim, 28.09.2010

Ingenieurbüro Schwörer GmbH
88499 Altheim
HK/he/2595

Anerkannt:
Dettingen/Iller, 28.09.2010

Ruf
Bürgermeister

Nach Beschluss des Gemeinderates am 28.09.2010 ausgefertigt:
Dettingen an der Iller, den 29.09.2010

Ruf
Bürgermeister

Gemeinde Dettingen an der Iller · Lkrs. Biberach ·

1 Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 BauGB)

1.1 Planerische Vorgaben

1.1.1 Europäisches Netz „Natura 2000"

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom März 2001 und den Nachmeldevorschlägen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich und sein unmittelbares Umfeld (Wirkraum) derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000" ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

1.1.2 Besonders geschützte Biotope

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein nach § 32 NatSchG besonders geschütztes Biotop.

1.1.3 Sonstige Schutzgebiete

Legende: • = *erheblich* o = *nicht erheblich* / = *keine Wirkung/nicht betroffen*

a)	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 21 NatSchG	/
b)	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG	/
c)	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des BNatSchG; Landschaftsschutzgebiet gem. § 22 des NatSchG	/
d)	Flächenhafte Naturdenkmale nach § 24 des Naturschutzgesetzes	/
e)	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG	/
f)	Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG	/
g)	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG oder festgesetzte Quellenschutzgebiete gemäß § 40 des WG für Baden-Württemberg sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des WHG	/
h)	Gewässerrandstreifen nach § 68b des WG für Baden-Württemberg	/
i)	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	/
j)	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG	/
k)	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des Denkmalschutzgesetzes, Gesamtanlagen nach § 19 des Denkmalschutzgesetzes sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des Denkmalschutzgesetzes	/

1.1.4 Regionalplan

Der Regionalplan – Region Donau/Iller trifft keine Aussagen zur überplanten Fläche.

1.1.5 Naturschutzrechtliche Einriffs- und Ausgleichsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG hat das Anliegen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden zu vermeiden, zu minimieren bzw. ggf. durch Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

1.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt Beschreibung der Schutzgüter

1.2.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet grenzt im Norden und im Osten an eine vorhandene Wohnbebauung an, die in den letzten 20 Jahren entstanden ist und der Siedlungsstruktur eines Wohnbaugebietes entspricht. Nach Westen schließen landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftete Ackerflächen an.
Der südliche Abschluss des Baugebietes wird durch den vorhandenen Gemeindeverbindungsweg der Erolzheim mit Dettingen verbindet (Bildstöckleweg) vorgegeben. Der Verkehr auf dem Gemeindeverbindungsweg hält sich in Grenzen, jedoch werden Emissionen auf das Baugebiet in geringem Umfang einwirken.

1.2.2 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und schützenswerte Sachgüter sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

1.2.3 Schutzgut Boden

Der Planungsbereich befindet sich im südwestlichen ebenen und etwas höher gelegenen Bereich der Gemeinde Dettingen/Iller.
Gemäß des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes Baden-Württemberg (LBodSchAG) und des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist der Boden als Naturkörper und Lebensgrundlage für Menschen und Tiere, insbesondere in seinen Funktionen als „Lebensraum für Bodenorganismen", „Standort für die natürliche Vegetation" und „Standort für Kulturpflanzen", als „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf", als „Filter und Puffer für Schadstoffe" sowie als „Archiv der Landschaft und Kulturgeschichte" zu erhalten und vor Belastungen zu schützen.

Der Mutterboden (Lehmboden) ist in maximaler Stärke von ca. 30 cm anzutreffen. Unmittelbar unter dem Mutterboden befindet sich das hier übliche Illertalkies (Bachkiese – Schmelzwasserkiese). Diese haben eine Mächtigkeit von weit über 10 m.

Der teils nur in geringer Stärke vorhandene Oberboden und die unterliegenden mächtigen Kieslager besitzen verhältnismäßig geringe Kapazitäten zur Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Bei der bisher landwirtschaftlich genutzten Grünfläche ist beim Boden von weitgehender guter, ungestörter Struktur und Ertragsfähigkeit auszugehen. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind Nährstoffeintragungen in den Boden gegeben.

Das Plangebiet ist entsprechend den Unterlagen und Auskünften frei von Altlasten.

Dem Schutzgut Boden wird daher eine **mittlere ökologische Bedeutung** zugeordnet.

1.2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Der Grundwasserspiegel wird im Mittel bei ca. 7 m Tiefe und entsprechend der Jahreszeit +/- 1,0 m variabel anzutreffen sein.
Ca. 10 % voll versiegelte Flächen sind im Bestand vorhanden.
Ca. 1 % der Fläche besteht aus begleitendem Verkehrsgrün.
Die Restfläche von ca. 89 % besteht aus vorbelastetem intensiv genütztem Grünland mit mittlerer Grundwasserneubildung.

Bei der Wertung aller Einzelkriterien ist von einer **mittleren Bedeutung** des Schutzgutes auszugehen.

1.2.5 Schutzgut Klima

Ca. 10 % der Fläche sind durch vorhandene verkehrliche Erschließungsflächen sowie dem Gemeindeverbindungsweg nach Erolzheim versiegelt, und sind von geringer Bedeutung.

Ca. 1 % der Fläche ist begleitendes Verkehrsgrün und mit höherer Bedeutung einzustufen.

Ca. 89 % der Fläche besteht aus intensiv genützten Grünflächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung.

Deshalb wird dem Schutzgut „Klima/Luft" eine **geringe Bedeutung** zugeordnet.

1.2.6 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Ca. 10 % der Fläche ist durch verkehrliche Erschließung und dem Gemeindeverdingungsweg bereits vollversiegelt und hat keine große Bedeutung für das Schutzgut.

Ca. 89 % der Fläche bestehen aus Grünfläche mit „intensiver Bewirtschaftung" und somit von geringer Bedeutung.

Die restliche Fläche, ca. 1 % Verkehrsgrün mit 2 markanten Linden ist im Hinblick auf das Schutzgut „Pflanzen- und Tierwelt" mit hoch zu bewerten.

Bei Wertung aller Einzelkriterien ist von einer **mittlerer Bedeutung** des Schutzgutes auszugehen.

1.2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das projektierte Baugebiet „Kreuzberg II" befindet sich im Südwesten von Dettingen/Iller und bindet östlich und nördlich an die vorhandene Bebauung, und an den Dorfkern an.

Im Süden und im Westen befindet sich die offene Feldlage.

Landschaftsschutz und Denkmalschutz werden nicht tangiert.

Aufgrund der zuvor beschriebenen Gegebenheiten wird dem Schutzgut eine **geringe Bedeutung** zugeordnet.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Für die Bebauung wird folgende Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt:
Bewertung [nach Kaule 1986 (vergl. Tabelle S. 107 und 119)]

Bestand

Baugebiet/Einzugsgebiet				162 ar	
davon:					
Rechbergweg, Bildstöckleweg, Liebherrweg und Allemannenweg					
Straße befestigt					
	16 ar	x	0 Pkt/ar		0 Pkt
Verkehrsgrün Randflächen					
	1 ar	x	40 Pkt/ar		40 Pkt
Landwirtschaftliche Grundstücke					
Grünfläche intensiv genützt					
	145 ar	x	20 Pkt/ar		2900 Pkt

2 markante Bäume im Bestand (Linden mit Feldkreuz) werden erhalten

Bestand	**2940 Pkt**

1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

1.3.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Es passt sich an die zweiseitig angrenzende Wohnbebauung an.

Die im Westen vorgelagerten intensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Grundstücke werden durch einen vorhandenen Feldweg (wassergebunden) und ein großzügig ausgewiesenes privates Pflanzgebot abgeschottet.

Im Süden befindet sich der Gemeindeverbindungsweg Dettingen – Erolzheim mit angrenzenden intensiv genützten landwirtschaftlichen Ackerflächen. Hier wird mit großzügig ausgewiesenen privaten Pflanzgeboten und vorgelagertem Verkehrsgrün eine Pufferzone zur geplanten Bebauung geschaffen.

Somit wird das Schutzgut Mensch in vollem Umfang berücksichtigt.

1.3.2 Arten und Biotope

Die in der südöstlichen Ecke des Plangebietes vorhandenen zwei markanten Lindenbäume mit einem schönen Feldkreuz bleiben erhalten. Die Bäume und das Feldkreuz werden durch eine Zuordnung von öffentlichem Grün-Pflanzgebot aufgewertet.

Es wird sehr großer Wert darauf gelegt, möglichst viele Ausgleichsmaßnahmen im Planbereich zu erbringen.

Geplante Ausgleichsflächen im Planbereich:

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1 a BauGB) (A/Pfg = Ausgleichsfläche/Pflanzgebot) festgesetzt als:

A / Pfg 1: Privates Pflanzgebot als Abgrenzung zum Baugebietsrand und öffentlichen Verkehrsflächen
Das private Pflanzgebot ist mit standortgemäßen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzung orientiert sich an der Artenliste in der Anlage Bebauungsplan. Der Unterwuchs ist als zweischürige Wiese mit hohem Anteil an Schmetterlingsblütlern und Doldenblütlern anzulegen.

A / Pfg 2: Pflanzgebot, auf öffentlicher Grünfläche
Anpflanzung mit standortgemäßen Sträuchern in lockerer Anordnung.
Die Bepflanzung orientiert sich an der Artenliste in der Anlage Bebauungsplan. Der Unterwuchs ist als zweischürige Wiese mit hohem Anteil an Schmetterlingsblütlern und Doldenblütlern anzulegen.

A / Pfg 3: Pflanzgebot, auf öffentlicher Grünflächen (Verkehrsgrünfläche)
Anpflanzung mit standortgemäßen Sträuchern in lockerer Anordnung.
Die Bepflanzung orientiert sich an der Artenliste in der Anlage Bebauungsplan. Der Unterwuchs ist als zweischürige Wiese mit hohem Anteil an Schmetterlingsblütlern und Doldenblütlern anzulegen.

A / Pfg 4: Pflanzgebot, auf privaten Grünflächen
Grünflächen mit punktueller Bepflanzung, Rasenflächen, Schotterrasen, Rasenpflaster als Bestandteile von *Außenanlagen der Gebäude*.
Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen punktuell passend zum Gebäude, und den Nebenanlagen.

A / Pfg 5: Pflanzgebot, Laubbäume privat (Standort variabel)
Je Bauplatz sind die im zeichnerischen Teil vorgegebenen Laubbäume zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und gegebenenfalls Ersatz zu pflanzen. Soweit möglich sollten die Bäume entlang der öffentlichen Fläche (dem Straßenraum zugeordnet) gepflanzt werden.

A / Pfg 6: Pflanzgebot, großkronige Laubbäume öffentlich
Gezielte Neupflanzung von Laubbäumen im Verkehrsgrün. Die im Bebauungsplan vorgegebenen Standorte können nach Bedarf noch verändert werden. Die Bepflanzung orientiert sich an der Artenliste in der Anlage Bebauungsplan.

A / Pfg 7: Pflanzbindung, vorhandene markante Bäume im Planbereich sind zu erhalten
Die innerhalb des Bebauungsplans gekennzeichneten vorhandenen markanten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

1.3.3 Schutzgut Boden

Durch Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten gemäß DIN 18915 Blatt 2, fachgerechte Zwischenlagerung, Pflegen und Wiederverwendung soll der Verlust von belebtem Boden vermieden werden. Baubedingte Beeinträchtigungen können auftreten.

Erste Priorität hat, dass der im Zuge des Straßenbaus nicht wiederbenötigte Oberboden soweit möglich den Baugrundstücken zugeführt wird, damit hier eine gute Grundlage für die neue Vegetation im Umfeld der bebauten Grundstücke geschaffen werden kann.

Nicht benötigter Boden wird auf das Bodenlager der Gemeinde gebracht, dort gepflegt und zur Wiederverwertung vorgehalten.

Zur Wiederverwertung sind hauptsächlich folgende Maßnahmen vorgesehen:
Verbesserung und Anlage weiterer öffentlicher Grünflächen.
Angleichung landwirtschaftlicher Grundstücke nach der Ausbesserung von wassergebundenen Feldwegen.
Erweiterung/Verbesserung der Lärmschutzwälle entlang der A7.

Kompensation über die Bodenbewertung
Da bei der Städtetagliste die Kompensation des Eingriffs in den Boden bereits wertemäßig Berücksichtigung gefunden hat, konnte auf eine eigenständige numerisch bilanzierende Bewertung des Eingriffs in den Boden verzichtet werden.

*Im **„Städtetagmodell"** ist durch die größere Differenz in den einzelnen Wertungen der Eingriff in den Boden bereits berücksichtigt, wenn auch nicht so differenziert wie im Arbeitshilfe Bodenschutz des UM.*

Beispiel:
Bestand: Acker-/Grünland Bewertung = 20 Pkt/ar
Planung: befestigte Fläche Bewertung = 0 Pkt/ar

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse reagiert der Bebauungsplan zusätzlich mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste beschränken:

- Festsetzung der zulässigen GRZ auf 0,4 im Bebauungsplan.
- Festsetzung, dass PKW-Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen so zu befestigen sind, dass eine Versickerungsfähigkeit durch offene Beläge gewährleistet ist.

1.3.4 Schutzgut Wasser

Die vorhandenen geologischen Verhältnisse mit Mutterboden und den folgenden mächtigen Illertalkiesen (Bachkiese - Schmelzwasserkiese) sowie ein Grundwasserspiegel in ca. 7 m Tiefe, lassen wie bereits im benachbarten Wohngebiet „Kreuzberg I" eine Versickerung des Regenwassers von den Baugrundstücken über Retentionsmulden mit belebter Bodenschicht in idealer Weise zu. Durch die im Plangebiet verstreut angeordneten Versickerungen ist auch zukünftig die Grundwasserneubildung gewährleistet.

Auf jedem Baugrundstück ist eine Regenwasserzisterne mit mindesten 6 m³ Inhalt einzubauen und zu unterhalten. Durch die Vorschaltung der Zisternen werden zusätzliche grobe Verschmutzungen beim Regenwasser aufgefangen und gelangen somit nicht ins Grundwasser.

In den Regenwasserkanal wird nur die Straßenentwässerung eingeleitet.

1.3.5 Schutzgut Klima

Die Versiegelung und Teilversiegelung durch Zufahrtsstraßen, Parkflächen und Gebäude verhindern die Produktion von Kalt- und Frischluft, da diese völlig andere Wärme- und Strahlungseigenschaften besitzen. In den Zwischenzonen von Bebauung und Freiräumen treten diese Veränderungen allerdings innerhalb kurzer Distanzen schnell zurück.
Durch eine intensive Randbegrünung werden die Beeinträchtigungen des Lokalklimas kompensiert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Lokalklimas sind nicht zu erwarten.

1.3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Umfeld des Plangebietes lässt eine weitläufige Einsicht nur in geringem Umfang zu. Das Baugebiet passt sich an die vorhandene Bebauung im Norden und Osten an, und bildet somit eine Abrundung der vorhandenen Bebauung.

Durch architektonische, gestalterische Merkmale und den Vorgaben im Bebauungsplan sollen Bauvorhaben dem Ortsbild angepasst werden.

Durch die intensive Randbegrünung und erfahrungsgemäß üppige Bepflanzung der Baugrundstücke wird sich im Laufe der Zeit die Einpassung ins Landschaftsbild vervollständigen.

Erholungsfunktionen werden nicht beeinträchtigt.

1.4 Umweltauswirkung des Vorhabens

Die Baumaßnahme stellt einen Eingriff nach §§ 13ff BNatSchG i.V.m. § 10 NatSchG dar. Sie führt in geringem Umfang zur Beseitigung von Vegetation und zur Versiegelung von Boden. Diese werden durch Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und über das Öko-Konto der Gemeinde Dettingen/Iller erbracht.

Die Beeinträchtigung der Schutzgüter stellt sich wie folgt dar:

1.4.1 Schutzgut Mensch

Das projektierte Wohngebiet grenzt nördlich und östlich an ein in der Nutzung gleiches Gebiet an.

Die Konfliktsituation im Westen und Süden mit den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken wird durch die hier vorgesehene intensive Begrünung ihre Wirkung zeigen (keine Probleme bei den angrenzenden Wohngebieten „Kreuzberg I"und „Steinriegel I").

Während der Bauphase ist kurzfristig mit immissionsbedingten Belastungen, insbesondere durch Baumaschinen auf den benachbarten Wohnbereich zu rechnen.

Bei den entstehenden umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind für die Bevölkerung und insbesonders deren Gesundheit keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

1.4.2 Schutzgut Arten und Biotope

Durch die äußere und innere Begrünung kann für die Tierwelt der Ausfall gegenüber der jetzt intensiv bewirtschafteten Grünfläche voll kompensiert werden, insbesondere da auch im gesamten Umgebungsbereich keine Schutzgebiete vorhanden sind.

1.4.3 Schutzgut Boden

Durch die Ausweisung des Wohnbaugebietes und die Anlage von Erschließungsstraßen kommt es zum Verlust von Bodenfunktionen in diesem Bereich.
Die Größenordnung wird durch die Überbauung mit Nebenanlagen bestimmt.

Einzugsgebiet Bebauungsplan	ca.	162	ar
Davon bereits vorhande versiegelte Flächen	*ca.*	*16*	*ar*
Erschließungsstraßen/Gehwege vorhanden und projektiert	ca.	31	ar

Neuversiegelung im Bauplatzbereich laut GRZ 0,4 maximal möglich ca. 49 ar

Neuversiegelung im Bauplatzbereich hochgerechnet nach Ermittlungen im angrenzenden bebauten gleichwertigen Plangebiet, (Versiegelung GRZ im Mittel 0,21) ca. 26 ar

Der Grad der Versiegelung wird zunehmen und der Boden als Standort für die Landwirtschaft wird abnehmen. Die Grundwasserneubildung ist gleich. Der Oberflächenabfluss wird sich geringfügig erhöhen (Straßenentwässerung).

Der gleichwertige Ausgleich für die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen kann nicht erbracht werden, da nicht ausreichend Flächen zur Entsiegelung oder Aufwertung mit Oberboden zur Verfügung stehen. Der Eingriff wurde über die Wertdifferenz beim „Städtetagmodell" jedoch beziffert (0 Punkte für Vollversiegelung).

1.4.4 Schutzgut Wasser

Rückhalte-Überschwemmungsgebiete sind mit dem Bebauungsplan nicht betroffen.

Der Grundwasserspiegel wird auch im Zuge der Erschließung nicht angetastet. Durch die unmittelbare auf dem Bauplatz erfolgende Versickerung des anfallenden Regenwassers ist die Grundwasserneubildung gewährleistet.

1.4.5 Schutzgut Klima

Die vorgesehene gegliederte Durchgrünung wird auf Dauer die anfänglich geringfügig negative Auswirkung mehr als kompensieren.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima insbesondere des Lokalklimas sind nicht zu erwarten.

1.4.6 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Vorgaben der möglichen Bebauung und die Verwirklichung einer architektonisch gefälligen Bebauung, sowie durch eine wirksame Durchgrünung passen sich die Vorhaben im Bebauungsplanbereich in die Landschaft und in das teils bebaute Umfeld und Dorfgebiet ein.

1.5 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

1.5.1 Planung

Planung
Baugebiet/Einzugsgebiet 162 ar
davon:

2 markante Bäume im Bestand (Linden mit Feldkreuz) werden erhalten

Straßen und Gehwege befestigt
vorhanden und geplant
31 ar x 0 Pkt/ar 0 Pkt

Gehwege Ausführung Drainpflaster
3 ar x 10 Pkt/ar 30 Pkt

Privates Pflanzgebot
8 ar x 30 Pkt/ar 240 Pkt

Öffentliches Pflanzgebot

3	ar	x	30	Pkt/ar		90 Pkt

Verkehrsgrün Bestand und Planung im Erschließungsbereich

4	ar	x	30	Pkt/ar		120 Pkt

Grünflächen privat weitgehend naturnah ausgeführt

17	ar	x	20	Pkt/ar		340 Pkt

Pflanzgebot großkronige Laubbäume
öffentlich

6	St	x	10	Pkt/Baum		60 Pkt

Pflanzangebot großkronige Laubbäume privat
laut Vorgabe Bebauungsplan

18	St	x	10	Pkt/Baum		180 Pkt

Überbaute Flächen projektiert

Wohnhaus ca.			130	m²		
Garage ca.			36	m²		
			166	m² im Mittel		
18	Bauplätze	x	166	m² =	2988 m²	
30	ar	x	0	Pkt/ar		0 Pkt

Überbaute Flächen laut Bebauungsplan mit wasserdurchlässigen Belägen

Hoffläche ca.			40	m²		
Wege und ähnl. ca.			15	m²		
			55	m² im Mittel		
18	Bauplätze	x	55	m² =	990 m²	
10	ar	x	10	Pkt/ar		100 Pkt

Restliche Rasen und Gartenfläche im Baugrundstück

59	ar	x	15	Pkt/ar		885 Pkt

Zisternen mit Rückhalteraum min. 6 m³

18	Geb.	x	5	Pkt/Geb.		90 Pkt

Retentionsbecken für Regenwasser auf dem
Baugrundstück

18	Geb.	x	5	Pkt/Geb.		90 Pkt

Planung		**2225 Pkt**

Differenz

Bestand	2940	Pkt
Planung	2225	Pkt
Ausgleichsbetrag	**715**	**Pkt**

1.5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Der im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Plangebiet bereits minimierte noch ermittelte Ausgleichsbetrag beträgt **715 Pkt.**

Zum Ausgleich der nicht vermeidbaren und bereits minimierten Eingriffe wird das Ökokonto der Gemeinde Dettingen/Iller belastet.
Dieses weist zur Zeit ein Guthaben von **3.409 Pkt.** auf.

1.6 Prognose der Entwicklung im Plangebiet und anderweitige Planungsmöglichkeiten

Wird das Vorhaben nicht realisiert, wird das Plangebiet weiter intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Neubaugebiet „Kreuzberg II" aufgenommen. In den in 2003 aufgestellten „Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) für Dettingen/Iller ist das Plangebiet abwassertechnisch enthalten.

Das Neubaugebiet „Kreuzberg II" passt sich in das Umfeld sehr gut ein. Eine anderweitige Nutzung ist durch die vorhandene angrenzende Wohnbebauung nicht möglich.

Die Nachfrage nach Bauland insbesondere von örtlichen Einwohnern und Familien aus der Umgebung, sind der Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes und der dadurch erforderlichen Erschließung. Alternativstandorte stehen der Gemeinde derzeit nicht zur Verfügung. Auch für innerörtliches Bauen im Ortszentrum stehen derzeit keinerlei Objekte oder Freiflächen zur Nutzung oder zum Kauf an. Die Bebauung im Ortsbereich erfolgt parallel zur Bebauung im Neubaugebiet. Jedoch werden diese Grundstücke von den ansässigen Besitzern im Ort genützt.

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz zeigt, dass im Plangebiet ein Ausgleich nicht erreicht werden kann. Die Ausgleichsdifferenz sagt jedoch aus, dass versucht wurde durch eine zielgerichtete Planung den Ausgleich bereits im Plangebiet weitgehendst zu erbringen.

Planbedingte Umweltauswirkungen werden, so wie dargelegt, insbesondere durch Versiegelung und Überbauung heute in dieser Hinsicht nicht belasteter Flächen erzeugt. Dadurch sind die Schutzgüter aus dem Bereich „Natur und Landschaft" betroffen. Für diese bestehen gleichwohl in der Regel günstige Möglichkeiten eines Ausgleichs, so dass zwar weiterhin im Eingriffsbereich Umweltauswirkungen verbleiben, die aber anderweitig ausgeglichen werden können.

1.7 Zusammenfassung

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen **(Monitoring)**.

Werden nun die in der Bebauungsplanung festgelegten Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt, hätte der Bebauungsplan Umweltauswirkungen, die so nicht gewollt und damit auch nicht vorgesehen waren. Um dies zu vermeiden, soll die Durchführung der Maßnahme überwacht werden.

Die sachgerechte Durchführung/Umsetzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschließlich der Realisierung der privaten Pflanzgebote werden von der Gemeinde Dettingen/Iller in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachbehörden überwacht.

Bei sorgfältiger Umsetzung des Projektes und Abwägung des Ergebnisses der Umweltprüfung kann dem Standort aus den dargelegten Gründen zugestimmt werden.

Aufgestellt:
Altheim, 28.09.2010

Ingenieurbüro Schwörer GmbH
88499 Altheim
HK/he/2595

Anerkannt:
Dettingen, 28.09.2010

Ruf
Bürgermeister

Nach Beschluss des Gemeinderates am 28.09.2010 ausgefertigt:

Dettingen an der Iller, den 29.09.2010

Gemeinde Dettingen an der Iller · Landkr. Biberach ·

Ruf
Bürgermeister