

Fassung vom 14.09.2015



Gemeinde Erlingen

Bebauungsplan "Inneres Tal III" sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Inneres Tal II" und jeweils die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 14
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 21
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 24
6	Hinweise und Zeichenerklärung 25
7	Satzung über den Bebauungsplan 30
8	Satzung über die örtlichen Bauvorschriften 32
9	Begründung – Städtebaulicher Teil 34
10	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 47
11	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 71
12	Begründung – Sonstiges 73
13	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 75
14	Begründung – Bilddokumentation 76
15	Verfahrensvermerke 78

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 13.12.2005 (GBl. S. 745, ber. 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 449)

Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablone)

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 % überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN

Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß an der Oberkante der Attika des zweithöchsten Geschoßes; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit; Hauptge-

bäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 50 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt. (Hinweis: Erläuternde Skizze zur Festsetzung, siehe Ziffer 6.14)

- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden Dachabschluss-Seiten) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen); Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der Oberkante der höchsten Attika; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.5 FH m ü. NN

Maximale Firsthöhe über NN

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß an der höchsten Stelle des Gebäudes mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 0,75 m unterschritten werden; Hauptgebäude mit

Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 50 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt. (Hinweis: Erläuternde Skizze zur Festsetzung, siehe Ziffer 6.14)

- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am höchsten Punkt des Firstes
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 1,25 m unterschritten werden; Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) wird die Höhe des Gebäudes ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt, die festgesetzte Firsthöhe ist daher nicht relevant.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen der Firste, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6 0

Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablone)

2.7



Nur Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablone)

2.8



Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.9

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Verkehrsfläche ist mit überirdischen baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 1,00 m freizuhalten, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.10

E.../D... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablone)

2.11



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.12

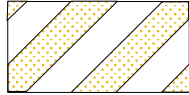


Verkehrsflächen, temporär

Wenn der Umstand eintritt, dass die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche "Espenweg" vollständig bis zur Einmündung in die "Rosenstraße" hergestellt und an diese angebunden ist, erfolgt im Bereich der Anbindung des Baugebietes "Inneres Tal III" mit dem Fließerweg ein Rückbau der Verkehrsfläche. Die Verkehrsfläche wird im Rahmen einer Bebauungsplan-Änderung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO (siehe Pkt. 2.1) festgesetzt (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

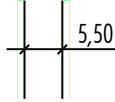
2.13



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als land- und forstwirtschaftlicher Weg

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.14



Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

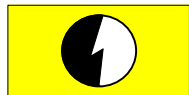
2.15



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.16



Versorgungsanlagen für **Elektrizität**; hier **Trafostation**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17 **Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet**

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Hierbei wird die Regenwasserrückhaltung, -teilversickerung und -drosselung südlich des Baugebietes in einem vorhandenem zentralen Regenwasserrückhalte- und Sickerbecken vorgenommen.

Die Ableitung des innerhalb des Baugebietes (Baugrundstücke) entstehenden Niederschlagswasser-Abflusses und von Quellwasser in die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (so genannte Zisternen) ohne Zwangs-Entleerung und für Drainagen jeder Art.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.18



Öffentliche Grünfläche als Eingrünung

Auf diesen Flächen ist die Ableitung von Niederschlagswasser der öffentlichen (nicht befestigten und an den Regenwasserkanal angeschlossenen) Flächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19 Bodenbeläge in dem Baugebiet

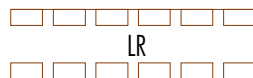
In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.20



Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Ertingen in Form von unterirdischen Infrastrukturleitungen (Schmutz-/Regenwasserkanäle, Wasserleitung, Kabelleerrohre/Kabel).

Die Infrastrukturleitungen sind mit Stellplätzen, Carports und baulichen Nebenanlagen überbaubar. Eine Überbauung mit Hauptgebäuden oder Garagen ist nicht zulässig.

Die Pflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern (sog. "Tiefwurzler") ist innerhalb des Leitungsrechtes unzulässig.

Hinweis: eine Zugänglichkeit bei bspw. Schäden an der Leitung sollte jederzeit und ohne viel Aufwand möglich sein.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21



Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Ertingen in Form von unterirdischen Infrastrukturleitungen (Schmutz-/Regenwasserkanäle, Wasserleitung, Kabelleerrohre/Kabel).

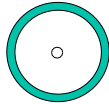
Die Infrastrukturleitungen sind mit Stellplätzen, Carports und baulichen Nebenanlagen überbaubar. Eine Überbauung mit Hauptgebäuden oder Garagen ist nicht zulässig.

Die Pflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern (sog. "Tiefwurzler") ist innerhalb des Leitungsrechtes unzulässig.

Hinweis: eine Zugänglichkeit bei bspw. Schäden an der Leitung sollte jederzeit und ohne viel Aufwand möglich sein.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22



Zu pflanzender Baum, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.23



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.24 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die öffentlichen Grünflächen als Eingrünung sind mit Gehölzen zu bepflanzen und durch max. zweischürige Mahd pro Jahr als mittleres Grünland auszubilden und zu pflegen.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.25 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 800 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Walnussbaum	Juglans regia
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Sand-Birke	Betula pendula

Hainbuche
Vogel-Kirsche
Eberesche

Carpinus betulus
Prunus avium
Sorbus aucuparia

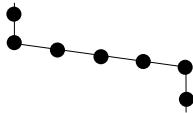
Sträucher

Berberitze
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Gewöhnlicher Hasel
Pfaffenhütchen
Gewöhnlicher Liguster
Heckenkirsche
Schlehe
Echter Kreuzdorn
Wilde Stachelbeere
Kriech-Rose
Hunds-Rose
Bibernell-Rose
Wein-Rose
Apfel-Rose
Purpur-Weide
Roter Holunder
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball

Berberis vulgaris
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Ribes uva-crispa
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa pimpinellifolia
Rosa rubiginosa
Rosa villosa
Salix purpurea
Sambucus racemosa
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.26



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

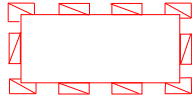
2.27



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Inneres Tal III" und der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Inneres Tal II" der Gemeinde Ertingen.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.28



Änderungsbereich

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Inneres Tal II" (Fassung vom 30.10.2009, rechtsverbindlich seit 12.11.2009) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Inneres Tal II" vollständig durch diese ersetzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden sechs Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches vollständig dieser Planung zugeordnet:

Fläche	Gemarkung	Flur-Nummer	Maßnahme
1	Erisdorf	362	Oberbodenauftrag
2	Ertingen	3485	Umwandlung eines Ackers in Grünland mit Obstbaumreihe
3	Ertingen	3794	Umwandlung Acker in Grünland
4	Ertingen	4875	Umwandlung Acker in Grünland
5	Ertingen	1887 (Teilfläche)	Anlage Gewässerrandstreifen
6	Ertingen	3479 und 3482 (je Teilflächen)	Umwandlung Acker in Grünland

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Hinweise:

Die Ausgleichsplanung zum Bebauungsplan "Inneres Tal III" vom 26.06.2015 wurde vom Büro für Landschaftsökologie Grom, Altheim, erarbeitet. Die genaue Anzahl der zuzuordnenden Ökopunkte kann sich im Laufe des weiteren Verfahrens ändern und wird mit dem Satzungsbeschluss festgesetzt.

Zur dauerhaften Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen ist im Verhältnis zwischen der Gemeinde als Planungsträger und dem Landkreis ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zu schließen. Befinden sich die Flächen im Eigentum der Gemeinde, ist alternativ auch eine Selbstverpflichtungserklärung (Gemeinderatsbeschluss) der Gemeinde möglich.

Ausgleichsfläche 1 (maßstabslos):

(Quelle: Ausgleichsplanung zum Bebauungsplan "Inneres Tal III" des Büros für Landschaftsökologie Grom vom 10.09.2015)



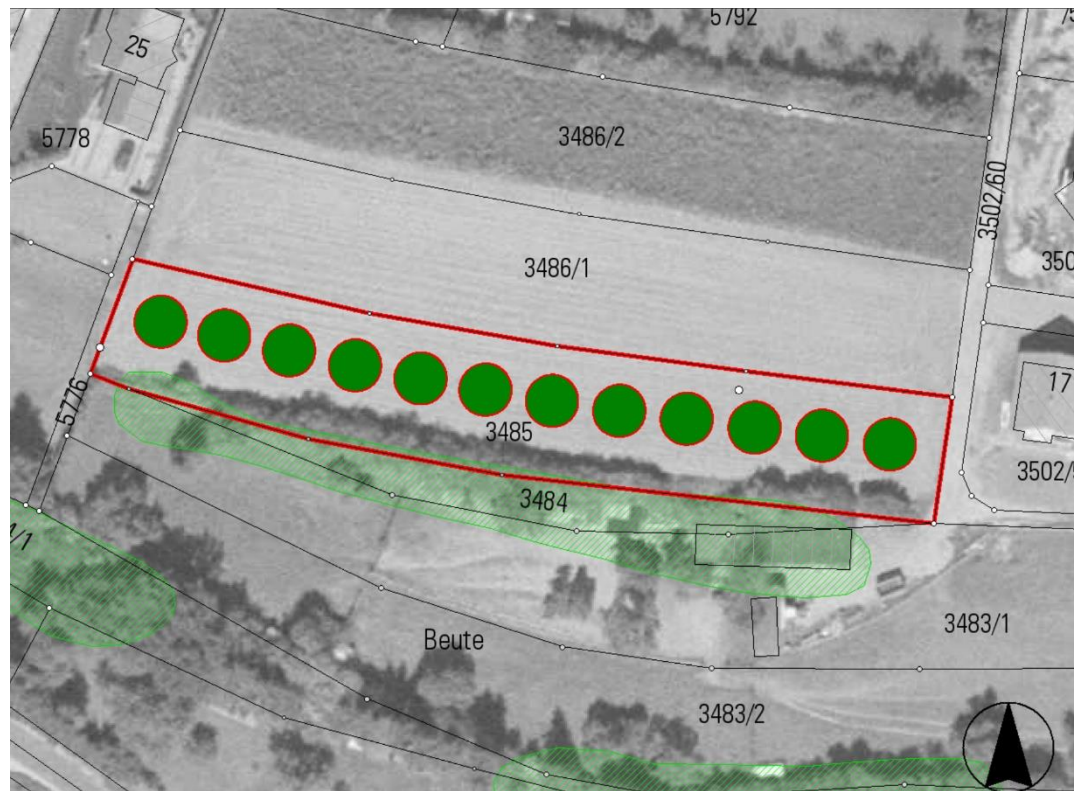
Maßnahmen:

- Auftrag von Oberboden
- Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung

Hinweis: Die Maßnahmen sind im Detail dem Ausgleichsflächenkonzept des Büros für Landschaftsökologie zu entnehmen.

Ausgleichsfläche 2 (maßstabslos):

(Quelle: Ausgleichsplanung zum Bebauungsplan "Inneres Tal III" des Büros für Landschaftsökologie Grom vom 10.09.2015)



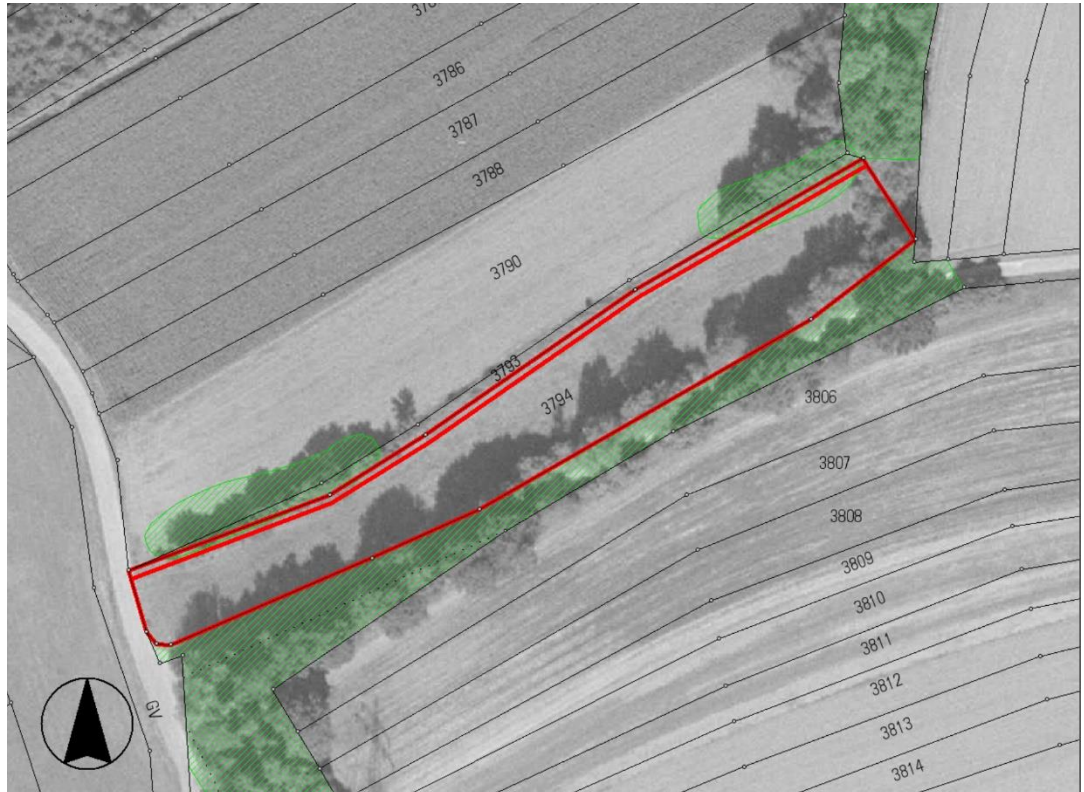
Maßnahmen:

- Umwandlung eines Ackers in Grünland durch Ansaat einer standortgerechten Saatgutmischung
- Entwicklung einer artenreichen Fettwiese (zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts; erste Mahd ab 1. Juni; Verzicht auf die Ausbringung von Düngemitteln in den ersten 5 Jahren; ab dem 6. Jahr ist eine Festmistdüngung im Abstand von wenigen Jahren zulässig; vollständiger Verzicht auf die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln)
- Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen

Hinweis: Die Maßnahmen sind im Detail dem Ausgleichsflächenkonzept des Büros für Landschaftsökologie zu entnehmen.

Ausgleichsfläche 3 (maßstabslos):

(Quelle: Ausgleichsplanung zum Bebauungsplan "Inneres Tal III" des Büros für Landschaftsökologie Grom vom 10.09.2015)



Maßnahmen:

- Umwandlung eines Ackers in Grünland durch Ansaat einer standortgerechten Saatgutmischung
- Entwicklung einer artenreichen Fettwiese (zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts; erste Mahd ab 1. Juni; Verzicht auf die Ausbringung von Düngemitteln in den ersten 5 Jahren; ab dem 6. Jahr ist eine Festmistdüngung im Abstand von wenigen Jahren zulässig; vollständiger Verzicht auf die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln)
- Anlage einer Saumfläche entlang der nördlichen Flurstücksgrenze durch Herbstmahd jedes 2. Jahr

Hinweis: Die Maßnahmen sind im Detail dem Ausgleichsflächenkonzept des Büros für Landschaftsökologie zu entnehmen.

Ausgleichsfläche 4 (maßstabslos):

(Quelle: Ausgleichsplanung zum Bebauungsplan "Inneres Tal III" des Büros für Landschaftsökologie Grom vom 10.09.2015)



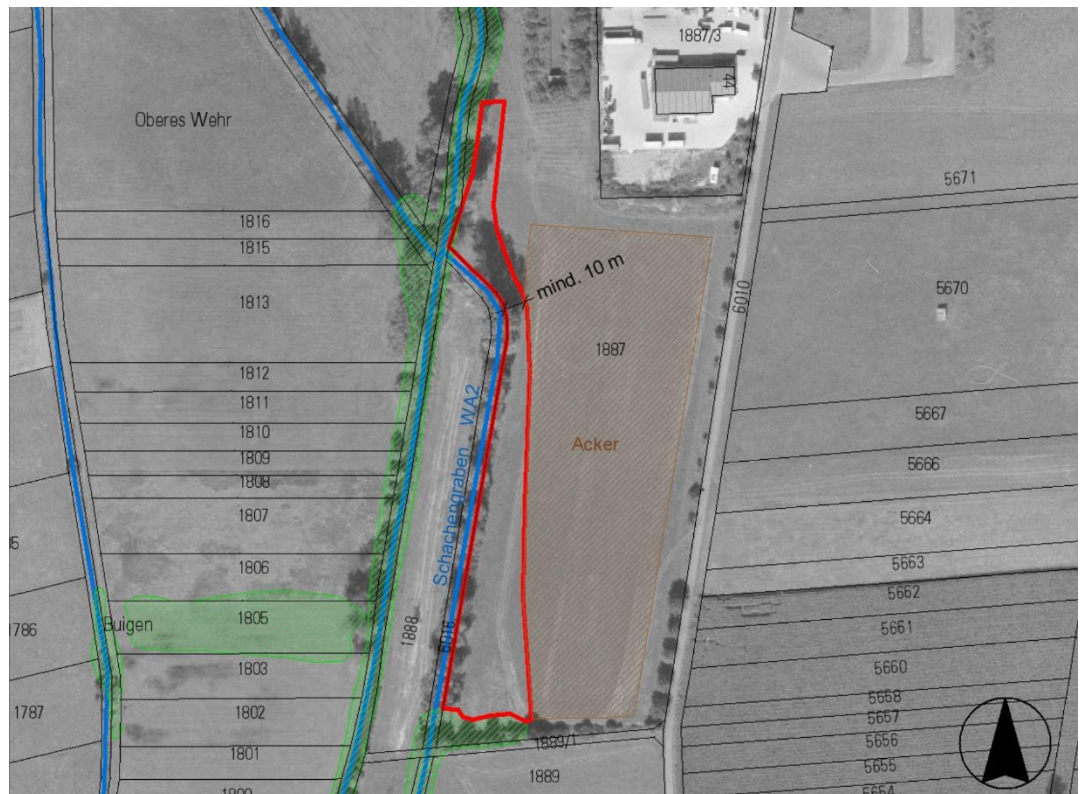
Maßnahmen:

- Umwandlung eines Ackers in Grünland durch Ansaat einer standortgerechten Saatgutmischung
- Entwicklung einer artenreichen Fettwiese (zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts; erste Mahd ab 1. Juni; Verzicht auf die Ausbringung von Düngemitteln in den ersten 5 Jahren; ab dem 6. Jahr ist eine Festmistdüngung im Abstand von wenigen Jahren zulässig; vollständiger Verzicht auf die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln)
- Anlage eines abgestuften Waldrandes aus heimischen, standortgerechten Laubholz-Arten
- Anlage einer Saumfläche entlang des Waldrandes durch Herbstmahd jedes 2. Jahr

Hinweis: Die Maßnahmen sind im Detail dem Ausgleichsflächenkonzept des Büros für Landschaftsökologie zu entnehmen.

Ausgleichsfläche 5 (maßstabslos):

(Quelle: Ausgleichsplanung zum Bebauungsplan "Inneres Tal III" des Büros für Landschaftsökologie Grom vom 10.09.2015)



Maßnahmen:

- Anlage eines Gewässerrandstreifens durch Belassen und Sichern der eingesetzten natürlichen Sukzession
- Rückschnitt der Gehölze im Übergangsbereich zu den angrenzenden Ackerflächen bei Bedarf

Hinweis: Die Maßnahmen sind im Detail dem Ausgleichsflächenkonzept des Büros für Landschaftsökologie zu entnehmen.

Ausgleichsfläche 6 (maßstabslos):

(Quelle: Ausgleichsplanung zum Bebauungsplan "Inneres Tal III" des Büros für Landschaftsökologie Grom vom 10.09.2015)



Maßnahmen:

- Umwandlung einer vernässten Ackerfläche in eine Grünland durch Ansaat einer standortgerechten Saatgutmischung
- Entwicklung einer artenreichen Fettwiese (zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts; erste Mahd ab 1. Juni; Verzicht auf die Ausbringung von Düngemitteln in den ersten 5 Jahren; ab dem 6. Jahr ist eine Festmistdüngung im Abstand von wenigen Jahren zulässig; vollständiger Verzicht auf die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln)

Hinweis: Die Maßnahmen sind im Detail dem Ausgleichsflächenkonzept des Büros für Landschaftsökologie zu entnehmen.

4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Inneres Tal III" sowie zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Inneres Tal II" der Gemeinde Ertingen. (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.2

Dachformen

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden. Neben den jeweils vorgeschriebenen Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangsüberdachungen etc.) sowie für Garagen und sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.3

SD/PD/WD/FD

Dachform alternativ Satteldach, Pultdach, Walmdach (letzteres auch als Zeltdach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig), oder Flachdach

Für die Dachform Pultdach gilt folgende Definition: Mindestens 75% aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen. (Hinweis: Erläuternde Skizzen zur Vorschrift, siehe Ziffer 6.14)

Als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablone)

4.4

DN -°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand).

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flachdächer.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablone)

4.5 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metall-Oberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.6 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.7 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt (bei der Berechnung ist aufzurunden):

Wohnungsgröße (WoFIV)	Stellplätze hierfür
kleiner 30 m ²	1,0
30 m ² bis (kleiner) 50 m ²	1,5
ab 50 m ²	2,0

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

4.8 Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen bei Errichtung von Gebäuden mit Terrassengeschoß (dritte Ebene) beträgt 0,6 aller Wandhöhen. Hinweis: Dies gilt für alle Gebäudeseiten/Ebenen und auch bei einem zurückversetzten Terrassengeschoß.

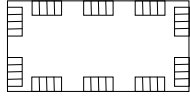
Bei Errichtung von Gebäuden ohne Terrassengeschoß bleibt die in der Landesbauordnung vorgeschriebene, allgemeine Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 der Wandhöhe unverändert.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

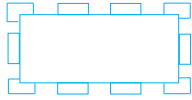
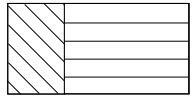
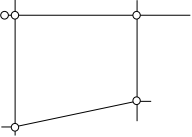
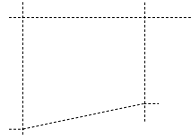
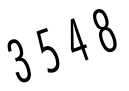


5




Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

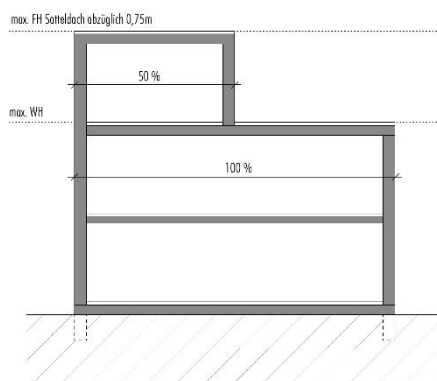
5.1



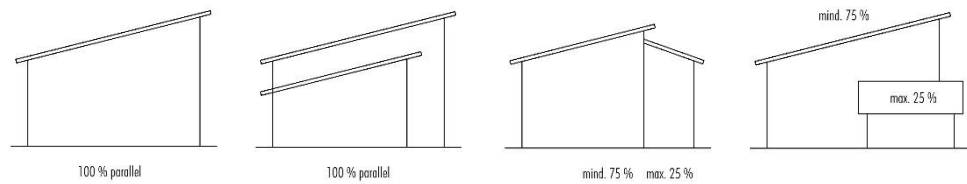
Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Landschaftsschutzgebiet "Ostrand des Donau- und Schwarzachtales zwischen Marbach Riedlingen" (Schutzgebiets-Nr. 4.26.030), außerhalb des Geltungsbereiches;
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 6.1  Weiterführende Grenze der **räumlichen Geltungsbereiche** des angrenzenden Bebauungsplanes "Inneres Tal II der Gemeinde Ertingen (siehe Planzeichnung);
- 6.2  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.3  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.4  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 6.5 Nr.;....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 6.6  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 6.7  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 6.8  **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, 20-kV-Erdkabel der Netze BW, die Leitung kann bei Umsetzung der Planung in den hierfür erforderlichen Bereichen verlegt werden (siehe Planzeichnung)

- 6.9  **Haupt-Versorgungsleitungen** oberirdisch, hier 20-kV-Freileitung der Netze BW, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)
- 6.10  **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, Wasserleitung der Gemeinde Ertingen, (siehe Planzeichnung)
- 6.11  **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, Gasleitung Erdgas Südwest Netz GmbH, (siehe Planzeichnung)
- 6.12  **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, Telekomleitungen der Deutschen Telekom, die Leitung kann bei Umsetzung der Planung in den hierfür erforderlichen Bereichen verlegt werden (siehe Planzeichnung)
- 6.13  **Haupt-Abwasserleitungen** unterirdisch, Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle der Gemeinde Ertingen (siehe Planzeichnung)
- 6.14 **Erläuternde Skizzen** Zur Definition des Terrassengeschoßes (Ziffer 2.4 und 2.5)



Zur Definition des Pultdaches (Ziffer 4.3)



6.15 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz

In dem Baugebiet soll Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, so weit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund versickert werden.

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Unbelastete Böden sollten abgetragen und wieder verwendet werden (siehe § 202 BauGB). Es wird empfohlen, den anfallenden humosen Oberboden auf anderen, verbesserungswürdigen Flächen aufzubringen, um hier eine Verbesserung der Bodenfunktionen zu erzielen. Die Lagerung von Oberboden sollte in Mieten von höchstens einem Meter Höhe erfolgen. Bei Lagerung des Oberbodens von einem Zeitraum länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen.

6.16 Ergänzende Hinweise

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brand-

schichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Ertingen behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser), sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

In privaten Grundstücken sollte unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln, Schweinemastbetrieb, Biogasanlage etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen. Außerdem ist mit Lärm-Immissionen durch den südlich gelegenen Tennisplatz zu rechnen.

Die Höhenangaben über NN beziehen sich auf das Bezugshöhen-system DHHN 12.

Zur Sicherung der Umsetzung der Pflanzgebote in dem Baugebiet (private Grundstücke) ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren die Bepflanzung als Auflage mit aufzunehmen (§ 135a BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 14ff BNatSchG, insbesondere § 15 Abs. 4 BNatSchG).

6.17 Plangenaugigkeit

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 Ertingen noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

6.18 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskette und vorgeschlagene Grundstücksgrenze). Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Gemeinde Ertingen den Bebauungsplan "Inneres Tal III" sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Inneres Tal II" in öffentlicher Sitzung am 21.09.2015 beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Inneres Tal III" sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Inneres Tal II" ergeben sich aus deren zeichnerischem Teil vom 14.09.2015.

§2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden sechs Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung vollständig zugeordnet. Die Ausgleichsfläche 1 befindet sich auf der Fl.-Nr. 362 der Gemarkung Erisdorf, die Ausgleichsfläche 2 auf der Fl.-Nr. 3485 der Gemarkung Ertingen, die Ausgleichsfläche 3 auf der Fl.-Nr. 3794 der Gemarkung Ertingen, die Ausgleichsfläche 4 auf der Fl.-Nr. 4875 der Gemarkung Ertingen, die Ausgleichsfläche 5 auf der Fl.-Nr. 1887 (Teilfläche) der Gemarkung Ertingen, die Ausgleichsfläche 6 auf den Fl.-Nrn. 3479 und 3482 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Ertingen.

§3 Bestandteile der Satzung

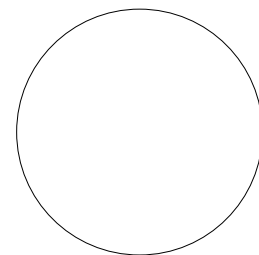
Der Bebauungsplan "Inneres Tal III" sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Inneres Tal II" bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 14.09.2015. Dem Bebauungsplan, der 1. Änderung und jeweils den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die Begründung vom 14.09.2015 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Inneres Tal III" sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Inneres Tal II" der Gemeinde Ertingen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Ertingen, den

.....
(Jürgen Köhler, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

Auf Grund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501), § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Gemeinde Ertingen die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Inneres Tal III" sowie zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Inneres Tal II" in öffentlicher Sitzung am 21.09.2015 beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Inneres Tal III" sowie zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Inneres Tal II" ergeben sich aus deren zeichnerischem Teil vom 14.09.2015.

§2 Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Inneres Tal III" sowie zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Inneres Tal II" bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 14.09.2015. Den örtlichen Bauvorschriften wird die Begründung vom 14.09.2015 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§3 Ordnungswidrigkeiten

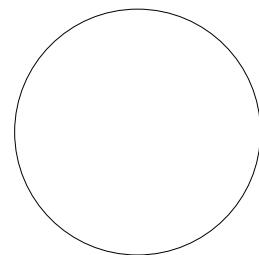
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,-€ (Hunderttausend Euro) belegt werden.

§4 In-Kraft-Treten

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Inneres Tal III" sowie zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Inneres Tal II" der Gemeinde Ertingen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Ertingen, den

.....
(Jürgen Köhler, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

9.1 Allgemeine Angaben

9.1.1 Zusammenfassung

- 9.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

9.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereiches

- 9.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Ertingen. Er ist Teil eines größeren, räumlich zusammenhängenden Gebietes, für das im Jahr 2009 das planerische Gesamtkonzept "Inneres Tal II" erarbeitet wurde. Dieses gesamte Plangebiet wird im Norden durch die "Dürmentinger Straße" Richtung Kanzach und im Westen durch den bestehenden Ortsrand begrenzt. Südlich und südwestlich schließen sich Streuobstbestände an. Im Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.
- 9.1.2.2 Der erste Bauabschnitt im Süden des Gesamtgebietes wurde durch den Bebauungsplan "Inneres Tal II" bereits planerisch umgesetzt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird nun der zweite Bauabschnitt nördlich des ersten Bauabschnittes verwirklicht.
- 9.1.2.3 Dieser 2. Bauabschnitt umfasst den zentralen Teil des Gesamtgebietes (etwa ein Siebtel der Gesamtfläche). Er wird im Norden durch landwirtschaftliche Flächen, im Süden durch die in Entstehung befindliche Bebauung des 1. Bauabschnittes, im Osten durch den Feldweg "Klingelhecke" sowie im Westen durch das Wohngebiet "Inneres Tal I" begrenzt.
- 9.1.2.4 Im Westen grenzt der Geltungsbereich dieser Planung an den Geltungsbereich des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Inneres Tal I", und zwar ohne Lücke und ohne Überlagerung.
- 9.1.2.5 Im Süden schließt der Geltungsbereich des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Inneres Tal II" an. Im Bereich der Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 3548/3 und 3548/4 wurde hier eine 1. Änderung dieses Bebauungsplanes durchgeführt, um die bislang als öffentliche Grünflächen dargestellten Bereiche zukünftig als Wohnbauflächen nutzbar zu machen.
- 9.1.2.6 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 3502 (Teilfläche), 3502/34 (Teilfläche), 3538/3 (Teilfläche), 3539 (Teilfläche), 3540 (Teilfläche), 3541 (Teilfläche), 3542, 3543, 3546, 3548, 3548/1 (Teilfläche), 3559/2 (Teilfläche), 3580/1 (Teilfläche), 3548/2 und 3548/3.

9.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

9.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 9.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden geprägt von der teils bewaldeten, flachhügeligen Altmoränenlandschaft des Naturraumes "Donau-Ablach-Platten".
- 9.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.
- 9.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches fällt nach Südwesten hin ab. Die Anschlüsse an die bereits vorhandene Bebauung im Westen und an die "Talstraße" und den "Fliederweg" sind unproblematisch. Von Südwesten nach Nordosten steigt das Gelände auf einer Länge von ca. 220,00 m um 11,00 m von 575,00 m ü.NN. auf 586,00 m ü.NN. an.

9.2.2 Erfordernis der Planung

- 9.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraum-Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie des Wohnraum-Bedarfes auf Grund von Wanderungsgewinnen. Die Nachfrage zu Wohnbaugrundstücken in der Gemeindeverwaltung ist groß. Derzeit liegen bereits 8 konkrete Anfragen von Bauwilligen bei der Verwaltung vor. Die tatsächliche Anzahl Interessierter ist sicherlich noch höher, da einige weitere Interessenten die Bemühungen der Gemeinde zur Schaffung eines neuen Wohngebietes aufmerksam verfolgen und sich schon des Öfteren nach dem Stand der Planungen erkundigt haben. Anfang des Jahres 2015 wurde der letzte Bauplatz im Baugebiet "Inneres Tal II" veräußert. Bereits seit Herbst 2014 waren alle Bauplätze reserviert. Die Gemeinde kann im Hauptort Ertingen derzeit leider keine Wohnbauplätze anbieten. Der Bedarf ist groß und es ist zu befürchten, dass die Interessierten Ertingen verlassen werden, wenn nicht in absehbarer Zeit Grundstücke zur Verfügung gestellt werden können. Ebenso wie die Flächen im Bereich des geplanten Baugebietes "Innere Tal III" ist bereits seit mindestens 1995 das Gebiet "Beim Gruber" für Wohnbebauung im Flächennutzungsplan vorgesehen. Eine Umsetzung kann bisher nicht erfolgen, da die Gemeinde trotz stetiger Bemühungen nicht ins Eigentum der erforderlichen Grundstücke gelangt. Im Innenbereich von Ertingen verfügt die Gemeinde über keine freien Bauflächen mehr. Planungen für einen Nachverdichtungsbereich werden zurzeit bearbeitet. Das "Engel"-Areal ist planungsmäßig leider noch nicht so weit fortgeschritten, um als Wohnbaufläche zu dienen. Die Gemeinde ist jedoch weiterhin bemüht, in diesem Bereich Wohnbebauung zu ermöglichen. Dies bedarf allerdings einer Gesamtplanung und wird den voraussichtlichen Bedarf nicht decken können. Die Baulücken befinden sich ausschließlich im privaten Eigentum. Die Gemeinde hat mehrfach versucht diese Grundstücke zu erwerben, bisher leider erfolglos. Als Anreiz für die Bebauung von Baulücken und das Nutzen innerörtlicher Potenziale hat die Gemeinde ein eigenes Förderprogramm aufgelegt. Das Budget hierfür wird über den Verkauf

von Bauplätzen im Neubaugebiet gewonnen. Grundsätzlich kann durch die Nutzung von Nachverdichtungsmöglichkeiten jedoch nur ein sehr geringes Angebot an Bauflächen geschaffen werden, so dass die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen erforderlich ist. Durch die Planaufstellung soll ein zukünftiges Wachstum der Gemeinde sichergestellt und auch mittel- bis langfristig das notwendige Wohnraumangebot für eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung geschaffen werden. Der Gemeinde erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

9.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

9.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 2.6.2/Anhang "Landesentwicklungsachsen" Landesentwicklungsachse Ulm/(Neu-Ulm)-Ehingen/D.-Riedlingen-(Herbertingen)
- 2.6.4 Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.
- 2.6.4.2 Im ländlichen Raum sollen zur Förderung des Leistungsaustauschs zwischen den höheren zentralen Orten und ihrer Stärkung als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren die Verkehrs- und Infrastrukturen in den Entwicklungsachsen angemessen weiterentwickelt werden.
- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.

- 5.3.2 Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.
 - Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raum-Kategorien"
- 9.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Region Donau-Iller, verbindlich erklärt am 24.09.1987 mit Bescheid Az.: VII 6942/30 bzw. Bescheid Nr. 5522-42-7955, veröffentlicht durch: Bayerischer Staatsanzeiger Nr. 43 vom 23.10.1987 (Beilage 9/1987) bzw. Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 84 vom 24.10.1987); 1. Teilfortschreibung in Kraft getreten am 28.08.2001 nach Veröffentlichung im Bayerischen Staatsanzeiger Nr. 8 vom 23.02.2001 und Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 33 vom 27.08.2001 maßgeblich:
- A II 2.1.1.3 [...] Die spezifischen Vorteile des ländlichen Raumes [sollen] z.B. im Bereich der Siedlungs-Tätigkeit stärker genutzt werden.
 - A III 2.1.4 Entwicklungs-Achse von regionaler Bedeutung: Ulm-Ehingen-Riedlingen, Richtung Herberlingen, Bad Saulgau
 - B I 1.1 Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Regenerations-Fähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen [...] sollen gesichert und wo notwendig wiederhergestellt werden.
 - B II 1.1 Die gewachsene dezentrale Siedlungs-Struktur [...] soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschafts-spezifischen Siedlungsformen erhalten werden.
 - B II 1.1.1 Die Siedlungstätigkeit soll sich [...] in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen.
 - B II 1.4 Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile [...] sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. [...]
- 9.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Region Donau-Iller.

- 9.2.3.4 Der regionale Grünzug ist von dem überplanten Bereich nicht betroffen.
- 9.2.3.5 Der überplante Bereich liegt innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 35 "Donautal". Dieses wird durch die Planung jedoch nicht erheblich beeinträchtigt, da sein Schwerpunkt im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet "Ostrand des Donau- und Schwarzachtales zwischen Marbach und Riedlingen" liegt. Dieses Schutzgebiet ist von der Planung nicht betroffen.
- 9.2.3.6 Der Bereich des Bebauungsplanes "Inneres Tal III" bildet den mittleren Teil der bereits im Jahre 2009 aufgestellten Gesamtkonzeption für das Gebiet "Inneres Tal". Der südliche Bereich dieses Konzeptes wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanes "Inneres Tal II" zur Rechtskraft gebracht und anschließend umgesetzt. Auf Grund der bestehenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken soll nunmehr der zentrale Bereich der Gesamtkonzeption als Bebauungsplan "Inneres Tal III" umgesetzt werden. Die Flächen im Bereich des geplanten Baugebietes "Innere Tal III" sind im Flächennutzungsplan bereits als geplante Wohnbaufläche (W) vorgesehen und entsprechen daher den gemeindlichen Entwicklungszielen. Dabei werden durch das Festhalten an dem bestehenden Gesamtkonzept und der entsprechenden Fortführung der Planung die bereits bestehenden gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen für diesem Bereich entsprechend ergänzt und abgerundet. Die Umsetzung der Planung am gewählten Standort ist plausibel, da er bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) in Planung dargestellt ist. Für die Flächen besteht zudem eine Erwerbsmöglichkeit durch die Gemeinde. Darüber hinaus wurde geprüft, ob weitere Standorte für die Umsetzung eines Wohnbaugebietes in der Gemeinde in Frage kommen. Bei den im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen (W) in Planung im Bereich "Beim Gruber" kann eine Umsetzung bisher nicht erfolgen, da die Gemeinde trotz stetiger Bemühungen nicht ins Eigentum der erforderlichen Grundstücke gelangt. Weitere unbebaute Wohnbauflächen (W) in Planung bestehen nicht (siehe auch "Erfordernis der Planung").
- 9.2.3.7 Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen, der die Gemeinde Ertingen angehört, verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als geplante Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.
- 9.2.3.8 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 9.2.3.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

9.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 9.2.4.1 Der gewählte, an den östlichen Ortsrand der Gemeinde Ertingen anschließende Standort weist vielfältige Qualitäten für eine Wohnbebauung auf. Der Anschluss des Quartiers an die bestehende

Bebauung der rechtsgültigen Bebauungspläne "Inneres Tal I" und "Inneres Tal II" ist durch die "Talstraße" nicht nur möglich, sondern von der Gemeinde durch die frühere Planung gewollt und berücksichtigt. So kann die geplante Erschließung weitergeführt werden. Das Plangebiet selbst zeichnet sich durch seine attraktive landschaftliche Lage aus.

- 9.2.4.2 Im Rahmen einer Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf naturschutzrechtliche Belange (erforderliche Eingrünung zur freien Landschaft hin, Berücksichtigung eventueller besonderer Artvorkommen wie der Feldlerche bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung), Belange des Umwelt- und Arbeitsschutzes (Geruchs-Immissionen durch Schweinemastbetriebe und eine Biogasanlage), des Bodenschutzes bzw. der Landwirtschaft (Minimierung von Flächenversiegelung, Verwertung anfallenden Erdaushubs auf Grund der hohen landwirtschaftlichen Produktivität der vorkommenden Böden), des Hochwasserschutzes (Überschwemmungsgefahr des "Ertinger Ortsbaches" bei Starkregenereignissen) sowie das landschaftliche Vorbehaltsgebiet hingewiesen.
- 9.2.4.3 Bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden insbesondere Stellungnahmen zur geplanten Erschließung über den "Fliederweg", die Überplanung des im Bereich des Bebauungsplanes "Inneres Tal II" als Grünfläche dargestellten Grundstückes als Wohnbaufläche sowie zu Belangen der Landwirtschaft (Geruchs-Immissionen durch Schweinemastbetrieb) abgegeben.
- 9.2.4.4 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige und zuziehende Bevölkerung zu schaffen. Es werden bedarfsgerechte Grundstücksgrößen angestrebt.
- 9.2.4.5 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 9.2.4.6 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kennnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).
- 9.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab. Um Missverständnisse bei der Interpretation der Verbindlichkeit der Darstellungen zu vermeiden, wird von der Einzeichnung von vorgeschlagenen Baukörpern innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen abgesehen.

9.2.5 Vorentwurfs-Alternativen

- 9.2.5.1 Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung aus dem Jahr 2009 wurden sechs unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen für das Gesamtkonzept "Inneres Tal II" mit jeweils mehreren leicht abgewandelten Unter-Alternativen erarbeitet. Die einzelnen Alternativen unterscheiden sich vor allem durch ihre Erschließungsstruktur, das Fußwegenetz sowie durch die Lage und Größe der im Gebiet liegenden Grünflächen. Zur Erschließung wurden mehrere Vorschläge für Erschließungsringe erarbeitet. Unterscheidungsmerkmale sind zum einen die Anschlüsse an die bestehenden Straßen "Espenweg", "Fliederweg" und "Talstraße", wobei der "Fliederweg" wahlweise in die Erschließungsringe eingebunden oder mit einer Wendemöglichkeit versehen wurde. Zum anderen unterscheiden sich die Alternativen durch die gewählte Form der Straßenführung. Hier stehen geometrische und organische Formen in Konkurrenz. Auch die Ausprägung der Grünbereiche unterscheidet sich stark zwischen den verschiedenen Alternativen. Hierbei lassen sich zwei Hauptrichtungen erkennen: Zum einen die Konzentration der Grünflächen am Rand des Plangebietes als umschließenden Gürtel, zum anderen die Gliederung des Gebietes durch mehrere zusammenhängende Grünbereiche.
- 9.2.5.2 Die im Jahr 2009 als Grundlage für die weitere Planung dienende Alternative 5.4 entwickelt sich aus der Vorentwurfs-Alternative 5 und deren folgenden Varianten. Sie war Grundlage des Bebauungsplanentwurfs zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Inneres Tal II", der den 1. Bauabschnitt für diesen Bereich darstellt. Für das gesamte Plangebiet "Inneres Tal II" (Gesamtkonzept) wurde eine ringförmige Erschließungsform mit mehreren Innenringen gewählt. Anschlüsse finden sich im Nordwesten an den "Espenweg", welcher in die "Dürmentinger Straße" mündet, sowie an die "Talstraße". Der "Fliederweg" wird mit einer Wendemöglichkeit versehen und nur fußläufig angebunden. Der 2. Bauabschnitt umfasst den zentralen Bereich des gesamten Plangebietes. Er wird über die im 1. Bauabschnitt vorgesehenen Anschlussmöglichkeiten an die "Talstraße" angebunden. Im Nordosten und Nordwesten des vorliegenden Planungsbereiches sind weitere Anschlussmöglichkeiten für einen 3. Bauabschnitt geplant. Der im Vorentwurf entlang der im Westen bestehenden Bebauung vorgesehene Grünzug wird ebenso wie das geplante Fußwegenetz durch den 2. Bauabschnitt fortgeführt. Die Anordnung der Gebäude im Quartier erfolgt meist traufständig zum Straßenverlauf. Die Grundstückseinteilung ist an die organischen Formen der Wegeführung angepasst. Durch die Stellung der Baukörper wird eine ruhige Grundstruktur geschaffen, innerhalb derer sich auf Grund der Verschwünge interessante Blickbeziehungen und eine lebendige Struktur ergeben.
- 9.2.5.3 Im Rahmen einer Anpassung des Gesamtkonzeptes an die aktuelle Nachfrage und Planungsziele der Gemeinde im Jahr 2015 fand eine Überarbeitung der Alternative 5.4 statt. Diese Unteralternative 5.4.1 sieht nunmehr im Bereich des Grünzuges entlang der bestehenden Bebauung Wohnbaugrundstücke zur Nachverdichtung vor. Zudem wurde entschieden, im Bereich "Fliederweg" einen Anschluss an den 2. Bauabschnitt vorzusehen, der jedoch mit einer geringeren Breite als zu restlichen Erschließungsstraßen ausfällt. Weitere Änderungen wurden nicht vorgenommen. Diese Unteralternative 5.4.1 ist Grundlage für den Bebauungsplanentwurf zum Bebauungsplan "Inneres Tal III".

9.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

- 9.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept des Gesamtentwurfes zielt darauf ab, die vorhandene Bebauung durch eine ringförmige Struktur zu ergänzen und abzurunden. Dabei wird auf eine konsequente Eingrünung zum Schutz des Landschaftsbildes geachtet.
- 9.2.6.2 Durch das Gesamtkonzept wird ein zusammenhängendes Wohngebiet geschaffen, welches in mehrere miteinander in Beziehung stehende Bauquartiere gegliedert ist. Innerhalb der einzelnen Bauquartiere sind die Gebäude so angeordnet, dass ein eindeutiger räumlicher Bezug zueinander entsteht. Für die Anordnung und Ausrichtung der Gebäude innerhalb der Grundstücke werden die sich aus den genannten Verkehrs-Achsen ergebenden Richtungs-Systeme angeboten. Die Ausrichtung der einzelnen Baukörper erfolgt deshalb hauptsächlich traufständig zu den jeweiligen Straßenbereichen. Diese Bezugnahme ist bereits zum augenblicklichen Zeitpunkt bei den bestehenden Gebäuden zu beobachten. Dadurch entsteht innerhalb des Quartiers ausreichend Potenzial für spannungsreiche Anordnungen Richtungs-Strukturen. Gleichzeitig findet der Bereich Einbindung in den übergreifenden städtebaulich-strukturellen Rahmen. Darüber hinaus werden durch die Anordnung der Gebäude öffentliche Flächen am Ortsrand herausgearbeitet. Sie tragen zur Eingrünung des Baugebietes bei und schaffen hochwertige Bereiche des Wohnumfeldes. Trotz der Herausarbeitung der Räume und Bezüge innerhalb des Bauquartieres orientiert sich die Anordnung der einzelnen Baukörper so weit wie möglich am natürlichen Geländeverlauf. Durch das gewählte Entwurfs-Prinzip kann das vorhandene Gelände weitestgehend belassen werden. Auf die Festsetzung von Firstrichtungen wurde zu Gunsten einer größeren Freiheit der Bauherrschaft verzichtet. Im Randbereich des geplanten Wohngebietes wird eine eher traufständige Anordnung der Gebäude bevorzugt. Die so geschaffenen Blickbeziehungen in Verbindung mit einer lebendigen Ortsrand-Situation und den Eingrünungsbereichen schaffen einen organischen Übergang zwischen bebauten Bereichen und freier Landschaft.
- 9.2.6.3 Die geplanten Grünflächen erlauben zudem eine großzügige Öffnung in die Landschaft. Darüber hinaus sollen sie als Naherholungsbereiche für alle Generationen dienen.
- 9.2.6.4 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. Eine ausschließliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärmeenergiegewinnung zu Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes relativ unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

9.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

- 9.2.7.1 Für den Bereich "Inneres Tal III" ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen (z.B. auf Grund der Nachfrage, Teile von Eigenheimen u.a. als Büro für kleinere Gewerbe zu nutzen) sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.
- 9.2.7.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der beiden Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit beschränkt, um Fehlentwicklungen zu vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen.
 - Eine gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch nicht vorgenommen. Durch eine entsprechende Einschränkung bestünde die Gefahr, den Gebiets-Charakter vom Grundsatz her zu unterlaufen.
 - Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- 9.2.7.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) für die Gebäudetypen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,32 (Typ 1) befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Grenzen für allgemeine Wohngebiete (WA). Der Wert orientiert sich an der Größe der Grundstücke und ihrer Lage in der Gebiets-Mitte.
 - Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19

Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für Baugebiete der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschoßen und ausbaubaren Dachgeschoßen errichtet werden können.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über Normalnull schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Festsetzung der Firsthöhe unterstützt darüber hinaus die gestalterische Zielvorstellung von schlanken und "gerichteten" Baukörpern. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig ablesbar. Die festgesetzten Wand- und Firsthöhen stehen in direktem Bezug zur angrenzenden Bebauung im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Inneres Tal II". Für dessen Anwohner bedeutet dies einerseits die Sicherheit, dass die Höhen der neu geplanten Gebäude die maximal zulässigen Höhen der bestehenden Gebäude nicht überschreiten. Andererseits gibt es den zukünftigen Bauherren die Freiheit, eine gleichwertige Wand- bzw. Firsthöhe wie in dem angrenzenden Baugebiet zu wählen. Gleichzeitig ist explizit aufgeführt, wie die Wand- und Firsthöhen in Bezug auf die unterschiedlich zulässigen Dachformen zu bestimmen sind. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen

Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.

- 9.2.7.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 1) umgesetzt werden. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.
- 9.2.7.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Dadurch besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Stellplätze und Nebenanlagen. Gleichzeitig ist jedoch geregelt, dass zur Verkehrsfläche mit überirdischen baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 1,00 m freizuhalten ist, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen.
- 9.2.7.6 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund des starken Bezuges zu den naturnahen Räumen sowie des städtebaulichen Umfeldes wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die innerhalb des Gebietes und im Umfeld geplanten bzw. vorhandenen Frei- und Begegnungsflächen sind auf eine Bebauung überwiegend mit Ein- bis Dreifamilienhäusern sowie Doppelhäusern ausgelegt. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Sie verhindert auch das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen). Zudem erfolgt die vorgenommene Abstufung auf Grund der erfahrungsgemäß unterschiedlichen Dichten, die durch die Umsetzung der unterschiedlichen Gebäudeformen entstehen. Ziel der Abstufung ist es daher, diese Dichten über die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude zu entzerren.
- 9.2.7.7 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

9.2.8 Infrastruktur

- 9.2.8.1 Im südwestlichen Bereich entlang der bestehenden Bebauung der "Talstraße" und des "Fliederweg" (u.a. Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 3548/2, 3559/2) werden Leitungsrechte zur Sicherung der bestehenden und der geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen in dem Bereich festgesetzt. Dieses wird im Bereich der geplanten Wendemöglichkeit im Süden des "Fliederweg" zudem Richtung Westen zur neu geplanten Erschließungsstraße hin verlängert, um die Weiterführungsmöglichkeit der o.a. Leitungen ins neue Baugebiet zu sichern.
- 9.2.8.2 Im Bereich des Bebauungsplangebietes wird die vorhandene Trafostation nördlich des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 3548/3 durch eine entsprechende Festsetzung als Versorgungsfläche gesichert. Die Trafostation kann zu Zwecken der Wartung direkt von der öffentlichen Fläche aus angefahren werden. Im Falle einer Verlegung könnte auf der Grundlage des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.
- 9.2.8.3 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 9.2.8.4 In räumlicher Nähe sind die wichtigen Infrastruktureinrichtungen zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Gemeindebücherei, Rathaus).

9.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 9.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über zwei Anbindungen an die "Talstraße" sowie eine temporäre Anbindung an den "Fliederweg", welche in die "Rosenstraße" und fortführend die "Dürmentinger Straße" mündet, ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.
- 9.2.9.2 Die temporäre Anbindung an den "Fliederweg", welche in die "Rosenstraße" und fortführend die "Dürmentinger Straße" mündet, besteht nur solange, bis im Zuge der Umsetzung eines 3. oder weiteren Bauabschnittes die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche "Espenweg" vollständig bis zur Einmündung in die "Rosenstraße" hergestellt und an diese angebunden ist. Eine Anbindung des neuen Baugebietes einzig über die "Talstraße" und die abzweigenden Straßen ist verkehrstechnisch grundsätzlich möglich. Durch die Realisierung des geplanten Wohngebietes ist jedoch mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen im Bereich der bereits bestehenden Wohnbebauungen zu rechnen. Es ist durch die Gemeinde daher zu prüfen und abzuwägen, ob es möglich ist, das höhere Verkehrs- und damit die Lärm-Belastung der Anwohner der "Talstraße" sowie der abzweigenden Straßen durch Erschließungsalternativen bzw. die Schaffung einer weiteren Zufahrt zum Baugebiet zu verringern. In diesem Prüf- und Abwägungs-Prozess ist man zu dem Ergebnis gelangt, dass der "Fliederweg" als weitere Erschließungsstraße möglich und umsetzbar ist. Diese Straße ist bisher als Stichstraße ohne befestigte Wendemöglichkeit und mit einer Breite zwischen 5,50 und 5,70 m ohne Gehweg umgesetzt. Diese Regelung dient damit der Herstellung einer weiteren, temporären Anbindung des Baugebietes, die bis zur Umsetzung des 3. Bauabschnittes als zweiter Rettungsweg

genutzt werden kann, sollte eine Zu- und Abfahrt über die "Talstraße" nicht möglich sein. Die Gemeinde Ertingen kommt daher zu dem Ergebnis, dass zur Sicherstellung der Erschließung und des ungehinderten Ab- und Zufahrtverkehrs zum Baugebiet eine weitere Erschließung über den "Fliederweg" umzusetzen ist.

- 9.2.9.3 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestellen im Ort mit den Linien "218 Binzwangen-Biberach" und "393 Ertingen-Riedlingen" gegeben.
- 9.2.9.4 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über ein Wegenetz, das die vorhandene topografische Situation berücksichtigt. Die vorgesehene Straßenbreite von 5,50 m bietet genug Stauraum für den Winterdienst. Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiaxlige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Entlang des östlichen Gebietsrandes ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet. Dadurch soll vermeiden werden, dass der angrenzende Feldweg zur Erschließung der Grundstücke genutzt wird.
- 9.2.9.5 Die im östlichen Bereich festgesetzte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als land- und forstwirtschaftlicher Weg dient der Sicherung der Zu- und Abfahrt zu den angrenzenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen und stellt gleichzeitig sicher, dass es sich hierbei nicht um öffentliche Verkehrsflächen handelt.

9.2.10 Gebäudetypen

- 9.2.10.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:
- Typ 1 ist im überwiegenden Teil des Plangebietes vorgesehen. Er kann als Einzel- oder Doppelhaus errichtet werden. Mit der festgesetzten GRZ von 0,32 können auch auf kleineren Grundstücken geeignete Baukörper errichtet werden.

10.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**10.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Inneres Tal III" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

10.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) am südöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Ertingen ausgewiesen.

10.1.1.2 Das überplante Gebiet ist Bestandteil einer großen mehrteiligen Ackerfläche zwischen der "Dürmentinger Straße" im Norden und dem in Entstehung befindlichen Wohngebiet "Inneres Tal II" im Süden. Es schließt im Westen an das bestehende Wohngebiet "Inneres Tal I" an. Weiter östlich liegen ausgedehnte Ackerflächen, die an wenigen Stellen von naturnahen Strukturen (Gehölze entlang des Baches und entlang von Hangkanten) aufgelockert werden.

10.1.1.3 Der Regionalplan der Region "Donau-Iller" stellt östlich des Siedlungsbereiches Ertingen das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 35 "Donautal" dar. Das Plangebiet liegt innerhalb dieses Vorbehaltsgebietes. Da dieses seinen Schwerpunkt im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet hat, wird es durch die Bebauung nicht erheblich beeinträchtigt. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen stellt in dem überplanten Bereich eine geplante Wohnbaufläche (W) dar. Der gewählte Standort konkretisiert damit die Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Er erfüllt zudem die Kriterien der Verfügbarkeit sowie der topographischen Eignung für Wohnbebauung in hinreichendem Maß.

10.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen sowie zuziehenden Bevölkerung.

10.1.1.5 Für den Bebauungsplan "Inneres Tal III" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

10.1.1.6 Der nach interner Vermeidung und Minimierung verbleibende Ausgleichsbedarf von 257.797 Ökopunkten wird durch die Zuordnung von sechs externen Ausgleichsflächen/-maßnahmen kompensiert (Ausgleichsfläche 1: Oberbodenauftrag auf landwirtschaftlicher Fläche, Ausgleichsflächen 2, 3 und 4: Umwandlung von Ackerflächen in Grünland, Ausgleichsfläche 5: Anlage eines Gewässerstrandstreifens, Ausgleichsmaßnahme 6: Umwandlung einer vernässten Ackerfläche in eine Wiese).

Die Ausgleichsfläche 1 befindet sich auf der Fl.-Nr. 362, Gemarkung Erisdorf), die Ausgleichsfläche 2 auf der Fl.-Nr. 3485, Gemarkung Ertingen, die Ausgleichsfläche 3 auf der Fl.-Nr. 3794, Gemarkung Ertingen, die Ausgleichsfläche 4 auf der Fl.-Nr. 4875, Gemarkung Ertingen, Ausgleichsfläche 5 auf der Fl.-Nr. 1887 (Teilfläche), Gemarkung Ertingen sowie Ausgleichsfläche 6 auf den Fl.-Nrn. 3479 und 3482 (jeweils Teilflächen), der Gemarkung Ertingen.

10.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 2,71 ha, davon sind 2,26 ha allgemeines Wohngebiet, 0,39 ha Verkehrsflächen und 0,06 ha Grünflächen.

10.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

10.1.2.1 Regionalplan:

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan Donau-Iller dargestellten landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 35 "Donautal". Da dieses seinen Schwerpunkt im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet hat, wird es durch die Bebauung nicht erheblich beeinträchtigt.

10.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan:

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen stellt in dem überplanten Bereich eine geplante Wohnbaufläche (W) dar. Ein Landschaftsplan wurde bisher nicht aufgestellt.

10.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Es befinden sich keine Natura-2000 Gebiete in der Nähe zum Plangebiet.

10.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Südwestlich, südlich und westlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet "Ostrand des Donau- und Schwarzachtales zwischen Marbach und Riedlingen" (Schutzgebiets-Nr. 4.26.030). In Folge der festgesetzten Ortsrandeingrünung ist dieses von der Planung nicht betroffen.
- Südlich des Plangebietes, jenseits des bereits verwirklichten 1. Bauabschnitts, befinden sich drei Teilflächen des gem. § 32 NatSchG Baden-Württemberg kartierten Biotopes "Hecke und Feldgehölz südwestlich Ertingen" (Nr. 179224260002) sowie – weiter südlich – das kartierte Biotop "Waldstreifen östlich Ertingen Bach" (Nr. 279229992035). Diese sowie ihre Verbundfunktion werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

10.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

10.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

10.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Es handelt sich um intensiv genutztes Ackerland mit geringer Artenvielfalt. Innerhalb des Plangebietes werden Getreide sowie Mais angebaut. Im Westen und Süden grenzt Wohnbebauung an die überplanten Flächen, im Norden und Osten sind diese von ausgedehnten Ackerflächen umgeben. Eine detaillierte faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da sich bei der Geländebegehung keinerlei Hinweise auf seltene oder bedrohte Arten ergaben. Besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) sind auch von anderer Seite her nicht bekannt.
- Ein Teil der Ackerflächen, der in einer Entfernung von mindestens 100 m zur bestehenden Bebauung liegt, ist als potenzieller Lebensraum für die Feldlerche (*Alauda arvensis*, Rote Liste 3, Baden-Württemberg) anzusehen. Diese Vogelart brütet bevorzugt auf Ackerflächen und Brachen, welche nicht durch die von vertikalen Strukturen ausgehende Kulissenwirkung beeinträchtigt werden. Es besteht ein Biotopverbund entlang des "Ertinger Baches" nach Osten in Richtung der dort vorhandenen vorwiegend gehölzgeprägten Biotope.

10.2.1.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Es handelt sich um offene, unversiegelte Bodenflächen, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Der gesamte Bereich ist standortkundlich der voralpinen Altmoränenlandschaft mit Molassehängen zuzuordnen. Nach der geologischen Karte Baden-Württembergs (M 1:50.000) steht im Gebiet Untere Süßwassermolasse aus der Zeit des Tertiärs an. Aus der Molasse, die glazial überformt und von Überschwemmungs-Ablagerungen aus dem Quartär überdeckt sein

kann, haben sich vermutlich Parabraunerden entwickelt. Die vorkommende Bodenart ist sandiger Lehm mit Lössauflage.

- Das Gebiet zeichnet sich auf Grund der anstehenden Löss-Deckschicht durch eine hohe Bodenfruchtbarkeit (Bewertungsklasse 3) aus und ist daher als hervorragender landwirtschaftlicher Ertragsstandort anzusehen (Vorrangstufe 1). Die vorhandenen Böden verfügen über ein hohes Retentionsvermögen und sind daher als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt von hoher Bedeutung (Bewertungsklasse 3). Darüber hinaus besitzen die lehmigen Böden eine sehr hohe Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe (Bewertungsklasse 4).
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwerissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden. Das Plangebiet ist nach Auskunft der Behörden frei von Altlasten.

Bodenfunktion	Wertigkeit	Einstufung
Standort für Kulturpflanzen	hoch	3
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	hoch	3
Filter und Puffer für Schadstoffe	sehr hoch	4
Standort für natürliche Vegetation	gering	1

(Erläuterung zur Einstufung: 1 = gering und 4 = sehr hoch)

10.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Südlich des Plangebietes, jenseits des 1. Bauabschnittes "Inneres Tal II" fließt der "Ertinger Bach", der im Bereich der Bebauung des Orts-Teiles Ertingen größtenteils verdohlt ist.
- Das Gebiet gehört zur hydrogeologischen Einheit der fluvioglazialen Kiese und Sande im Alpenvorland, die generell als Grundwasserleiter eingestuft werden. Auf Grund von Erfahrungen bei Baumaßnahmen in der Umgebung (z.B. Retentionsbecken im Süden) ist davon auszugehen, dass die im Plangebiet vorhandenen Böden eine zumindest mittlere Wasserdurchlässigkeit aufweisen (d.h. nicht stauend sind). Nach Angaben von Anwohnern zeigen sich jedoch die Böden zumindest innerhalb des Änderungs-Geltungsbereiches als zeitweise Wasser stauend, da sich in

diesem Bereich in der Vergangenheit nach Starkregen des Öfteren aufgestautes Oberflächenwasser gesammelt hätte. Genauere Informationen über den Wasserhaushalt und die Grundwasserhältnisse liegen jedoch nicht vor.

10.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Die bestehenden Wohngebiete westlich und südlich der überplanten Flächen sind an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.
- Genauere Angaben zum Grundwasserstand innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor. Auf Grund der Topographie kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächlichen Abfluss von Hangwasser in Richtung der südlich und westlich liegenden Wohngebiete kommen. Im Bereich des "Ertinger Baches" können bei solchen Ereignissen Überschwemmungen auftreten.

10.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks Donau-Iller-Lech-Platten. Es ist im Allgemeinen durch eher kühle Temperaturen und mittlere Niederschlagsmengen gekennzeichnet. Die Jahresmitteltemperatur beträgt etwa 7°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge liegt bei etwa 750 mm.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Auf Grund der Hangneigung können sich lokale Luftströmungen in Richtung der südlich und westlich liegenden Baugebiete "Inneres Tal I" und "Inneres Tal II" ausbilden.
- Genauere Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Der Kfz-Verkehr der westlich und südlich angrenzenden Wohngebiete führt in geringem Umfang zu Schadstoffanreicherungen in der Luft. Auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung des Gebietes kommt es zeitweise zu Geruchsbelastungen. Auch von zwei Schweinemastbetrieben sowie einer Biogasanlage in der Nähe des Plangebietes gehen Geruchsemissionen aus (siehe den Punkt "Schutzgut Mensch").

10.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Das Plangebiet ist Teil des Naturraums "Donau-Ablach-Platten", einer Altmoränenlandschaft, die durch die riss- und mindelzeitlichen Vereisungen des Rheingletschers geprägt ist. Bei der umliegenden Landschaft handelt es sich um ein leicht welliges, glazial geformtes Hügelland mit vorherrschender ackerbaulicher Nutzung und größeren (Fichten-) Wäldern auf Hängen und Höhenzügen bzw. Kuppen. Auf Grund der intensiven Landnutzung sind naturnahe Strukturen selten. Das Plangebiet wird bisher durch die westlich und südlich angrenzenden Ortsrandbereiche (erst kürzlich bebaute Wohngebiete mit noch wenig eingewachsener, teils standortfremder Eingrünung) und die landwirtschaftliche Nutzung im Gebiet selbst (Acker) geprägt.
- Das Plangebiet steigt von Südwesten nach Nordosten um ca. 10 m an. Die Steigung setzt sich über das Gebiet hinaus nach Nordosten hin fort. Die überplante Fläche ist vor allem von Norden (von der "Dürmentinger Straße") sowie von dem landwirtschaftlichen Weg im Osten gut einsehbar und nur schwach exponiert. Weiter reichende Blickbeziehungen bestehen allenfalls nach Osten zu den dort in ca. 120 m Entfernung zum Plangebiet bestehenden Feldhecken. Vom nordöstlichen Plangebiet aus ist der Kirchturm im Zentrum des Siedlungsbereiches Ertingen zu sehen.

10.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Das Plangebiet wird momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es ist auf zwei Seiten von bereits bestehender Bebauung umschlossen und weist selbst keine nennenswerten Landschaftselemente auf, weshalb trotz der bestehenden Feldwege und ihrer Nutzbarkeit für Spaziergänge von einer lediglich mittleren Erholungseignung der Fläche auszugehen ist. Ausgewiesene Wander- oder Radwege führen am Plangebiet nicht vorbei. Der südlich des 1. Bauabschnittes verlaufende Weg "Im Stillen Grund", dessen Fortsetzung durch den "Dürmentinger Wald" nach Kanzach bzw. Dürnaun führt, eignet sich jedoch gut für Ausflüge in die Umgebung.
- Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Schweinemastbetrieb, nordöstlich eine Biogasanlage und ein weiterer Schweinemastbetrieb. Von diesen Anlagen gehen zeitweilig Geruchsemissionen aus. Darüber hinaus kann es auch durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes zeitweise zu Beeinträchtigungen der Anwohner des westlich und südlich gelegenen Ortsrandes durch Lärm-, Staub- oder Geruchsimmissionen (Traktorenmotoren, Gülleausbringung, Ernteeinsätze, Staubemissionen) kommen. Etwa 250 m südwestlich liegt ein Tennisplatz. Bisher liegen keine erheblichen Nutzungskonflikte vor.

10.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.

10.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Der Bereich weist eine nach Südwesten exponierte Hanglage und keine größeren Verschattungen auf. Er ist daher grundsätzlich für die Sonnenenergienutzung geeignet.
- Gemäß dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Freiburg wäre eine geothermische Nutzung mittels Erdwärmesonde innerhalb des Plangebietes voraussichtlich effizient.

10.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

10.2.2 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

10.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Im Bereich der geplanten Gebäude, Straßen und Wege geht durch die Versiegelung Lebensraum für die wenigen auf dem Acker vorkommenden Tier- und Pflanzenarten verloren. Durch die geplanten Wohngebäude rückt die als Kulisse wirkende Bebauung näher an die potenziellen Feldlerchen-Habitate heran, jedoch nicht in einem Maße, in welchem anzunehmen wäre, dass hierdurch ein Feldlerchen-Brutpaar seinen Lebensraum verliert. Mit der Planung einhergehende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sind daher nicht zu erwarten.
- Durch die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die dennoch entstehenden Beeinträchtigungen reduziert werden: Um die Durchgrünung des Plangebietes zu sichern, werden im Osten des Plangebietes öffentliche Grünflächen festgesetzt. Durch die Grünflächen wird eine Ortsrand-Eingrünung geschaffen und die geplante Bebauung somit harmonisch in die Landschaft eingefügt. Die festgesetzten Pflanzlisten sichern die Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze. Damit verbessern sich auch die Lebensraumsbedingungen vor allem für Kleinlebewesen, denn einheimische Pflanzen sind die Grundlage aller Nahrungsketten. Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um eine ausreichende Eingrünung der Bebauung zu gewährleisten. Die dadurch in Verbindung mit den

Pflanzungen im öffentlichen Raum entstehende zusammenhängende Freiraum- und Durchgrünungs-Struktur trägt dazu bei, dass Zerschneidungseffekte bzw. die Isolation einzelner Lebensräume oder Populationen minimiert werden.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Ackerland	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Bau der Straßen und Wege	Verlust von Lebensräumen (Acker)	– –
Anlage von Grünflächen mit Pflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze; Eingrünung der Baugrundstücke	Schaffung von Ersatzlebensräumen und Pufferflächen	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (Freizeitlärm)	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen	Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten	–

10.2.2.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Durch die Hanglage kommt es zudem auch zur Abtragung oder Aufschüttung von Bodenmaterial, wodurch sich das ursprüngliche Bodenprofil und -relief ändert und Bodenflächen teilweise verdichtet werden.
- Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende (vollständige) Versiegelung in einer Größenordnung von maximal 1,75 ha führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der Versiegelung können die Bodenfunktionen nicht mehr erfüllt werden. Die sehr wertvollen landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren.
- Der Nährstoff-Eintrag durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung entfällt. Eine Veränderung der geologischen Verhältnisse ist nicht zu erwarten.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden: Um die Versiegelung der Freiflächen und damit auch die Abnahme der Boden-Versickerungsleistung auf den privaten Grundstücksflächen zu reduzieren, wird die Oberflächenbeschaffenheit für Stellplätze, Zufahrten und andere

untergeordnete Wege festgesetzt (wasserdurchlässige, versickerungsfähige Beläge). Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um den Boden und das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Damit größere Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen minimiert werden, wird das Baugebiet durch entsprechende Höhenfestsetzungen und eine daraus zu entwickelnde Erschließungs-Planung an den Geländeverlauf angepasst. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Auf Grund der hohen Produktivität und landwirtschaftlichen Nutzbarkeit der vorkommenden Böden soll der auf den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen abzutragende humose Oberboden auf eine andere, verbesserungswürdige Ackerfläche aufgebracht und seine Qualität für die Landwirtschaft somit erhalten werden (siehe hierzu das Kapitel 8.2.4 zu den geplanten Ausgleichsmaßnahmen).

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Bau der Straßen und Wege	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen vollständig verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung (Heizen, evtl. Gärten)	Eintrag von Schadstoffen	–

10.2.2.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die geplante Bebauung führt zu einer vollständigen Bodenversiegelung in der Größenordnung von max. 1,75 ha. Dadurch wird ein Teil des Niederschlagswassers der Versickerung entzogen, wodurch sich wiederum der Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasser-Neubildungsrate reduziert. Dies kann u.U. in geringem Umfang Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt haben. Da während der Bauarbeiten unter Umständen Schichtwasser freigelegt wird, besteht die Gefahr, dass Schadstoffe eingetragen werden. Das Grundwasser wird höchstwahrscheinlich von den Baumaßnahmen nicht berührt, da es (basierend auf den Erkenntnissen bei Baumaßnahmen in der unmittelbaren Nachbarschaft) weiter unter Flur ansteht.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser reduziert werden. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das Niederschlagswasser, das auf den privaten Baugrundstücken anfällt, möglichst direkt auf diesen zu versickern. Das nicht direkt vor Ort versickerbare Niederschlagswasser der privaten sowie das Regenwasser der öffentlichen Flächen werden in das Retentions- und Versickerungsbecken eingeleitet, das südlich des Plangebietes bereits existiert und ausreichend dimensioniert ist. Dieses Becken stellt sicher, dass das nicht direkt zu versickernde Wasser zeitweise zurückgehalten, gereinigt und verzögert versickert wird. Der Notüberlauf in den "Ertinger Bach" ist so kalkuliert, dass eine schadlose Ableitung erreicht wird und sichergestellt ist, dass die Belastung auf Grund der in das Gewässer eingeleiteten Menge an Oberflächenwasser auch nach Umsetzung des Baugebietes den zuvor gegebenen Wert nicht übersteigt. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege dürfen nicht asphaltiert oder mit fugenlosem Beton ausgeführt werden, damit die Versiegelung von Freiflächen minimiert wird und die Wasseraufnahmefähigkeit zumindest teilweise erhalten bleibt. Dadurch wird die zu erwartende Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate reduziert.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge (sehr unwahrscheinlich, da Grundwasser vermutlich tiefer liegt)	0
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Bau der Straßen und Wege	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung	Schadstoffeinträge	–

10.2.2.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Das anfallende Schmutzwasser wird der Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes "Donau-Riedlingen" in Riedlingen a. d. Donau zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen und das Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke, das nicht direkt auf diesen versickert werden kann, wird über Regenwasserkanäle in das südlich vom Plangebiet vorhandene und ausreichend dimensionierte Retentions- und Sickerbecken abgeleitet. Der Notüberlauf des Beckens entwässert in den "Ertinger Bach".

Der Rückhalt und die (teilweise) Versickerung des Niederschlagswassers im vorhandenen Becken stellen sicher, dass sich die vom "Ertinger Bach" ausgehende Hochwassergefahr nicht erhöht.

- Die nördlich des Plangebietes liegenden Flächen befinden sich in Gemeindebesitz. Auf Grund des bestehenden Gefälles kann bei stärkeren Niederschlägen Oberflächenwasser in das neue Baugebiet fließen und dort zu Beeinträchtigungen der privaten Grundstücke führen. Um dies zu verhindern, plant die Gemeinde die Errichtung eines niedrigen Erdwalles an der Nordgrenze des Baugebietes. Zudem ist die Ableitung des Niederschlagswassers von den nördlich liegenden Flächen in die öffentlichen Grünflächen zur Eingrünung im Westen des Plangebietes zulässig.

10.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

- Negative Auswirkungen auf die lokalen Luftverhältnisse durch Schadstoff-Emissionen sind bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen nicht zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist möglich. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangs-Verkehr ausgelegt ist.
- Auf den nördlich angrenzenden Ackerflächen bleibt die landwirtschaftliche Nutzung bestehen, so dass die geplante Wohnbebauung zeitweise geringen Geruchs-Belastungen ausgesetzt ist. Zu den Geruchs-Immissionen durch die Schweinemastbetriebe und die Biogasanlage siehe "Schutzgut Mensch". In Folge der Bebauung bisher offener Flächen kann sich innerhalb des Plangebietes zukünftig weniger Kaltluft bilden. Die Kaltluftströme in Richtung der westlich und südlich bestehenden Wohnbebauung werden geringfügig beeinträchtigt. Auf Grund der im Westen des Plangebietes festgesetzten Grünfläche sowie der relativ geringen Dichte der zu erwartenden Bebauung ist jedoch nicht mit einer erheblichen Auswirkung auf den Kaltluftabfluss zu rechnen.
- Um die dadurch entstehenden Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft zu reduzieren, ist eine umfangreiche Durchgrünung des Plangebietes festgesetzt. Die Durchgrünung wird sowohl über öffentliche Grünflächen als auch über die Eingrünung der privaten Baugrundstücke (Mindestzahl zu pflanzender Bäume) gesichert. Die neu zu pflanzenden Gehölze tragen zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Lärm, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–

anlagenbedingt

Errichtung der Gebäude und Bau der Straßen und Wege	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	--
Verlust/Bebauung der Ackerflächen	Einschränkung der Kaltluftproduktion auf den bislang offenen (unbebauten) Flächen	-
Anlage von Grünflächen	Verbesserung des Kleinklimas	+

betriebsbedingt

Anliegerverkehr	Verkehrsabgase	-
Wohngebäude im Bereich von Kaltluftströmen	Einschränkung der Kaltluftströme	-

10.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung. Für die bestehende Bebauung im Westen und Süden des Plangebietes gehen Blickbeziehungen in die freie Landschaft verloren.
- Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird im östlichen Randbereich des Plangebietes eine Grünfläche als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Die zusätzliche Eingrünung über die öffentliche Grünfläche im Westen sowie über die Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke gewährleistet, dass die Baukörper möglichst gut in die umgebende Landschaft eingebunden werden und das Landschaftsschutzgebiet südwestlich, südlich und westlich des Plangebietes daher nicht beeinträchtigt wird. Die Höhenfestsetzungen wurden so getroffen, dass die bestehenden Blickbeziehungen und damit auch die Erlebbarkeit der Landschaft so weit wie möglich erhalten bleiben. Hecken aus Nadelgehölzen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen, um mit Hilfe landschaftstypischer Pflanzenarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern ist auf max. 5 % der Grundstücksfläche beschränkt, damit Fehlentwicklungen hinsichtlich landschaftsästhetischer Belange verhindert und die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
------------------------	------------------------------	--

baubedingt

Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v.a. bei größeren Baustellen	-
-------------------------	---	---

anlagenbedingt

Errichtung der Gebäude und Bau der Straßen und Wege	Vorverlagerung des Ortsrandes an nicht von überall her einsehbarer Stelle, teilweise Verlust von Blickbeziehungen	–
Durchgrünung des Planungsgebietes, Ortsrandeingrünung	weitestgehende Erhaltung des ursprünglichen, dörflichen Siedlungs- und Landschaftsbildes	+

betriebsbedingt

Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–
-----------------	---	---

10.2.2.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Die Naherholungs-Funktion wird durch die Bebauung des Ackers nicht beeinträchtigt, da die in die freie Landschaft führenden Wege erhalten bleiben. Für die Anwohner des jetzigen Ortsrandes ist das landschaftliche Umfeld weniger direkt erlebbar, da der freie Ausblick nach Osten bzw. Norden behindert wird. Die landwirtschaftlich intensiv genutzten und hoch produktiven Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen. In den Randbereichen des neuen Baugebietes werden die vorhandenen Strukturen durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen aufgewertet.
- Die Nähe zweier Schweinemastbetriebe und einer Biogasanlage zum Plangebiet führt zeitweise zu Geruchsbelastungen. Nach einer Immissionsprognose der iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG vom 11.10.2011 ist durch die Mast Schweinebetriebe nordöstlich und südwestlich des Plangebietes im zukünftigen Wohngebiet mit einer Geruchsbelastung von 10-11 % Geruchsstunden pro Jahr zu rechnen. Der gemäß der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) für Wohngebiete anzusetzende Immissions-Richtwert von 10 % wird hiernach geringfügig überschritten. Von einer erheblichen Beeinträchtigung kann jedoch nicht ausgegangen werden.
- Die temporären Lärm-, Staub- oder Geruchsimmissionen von den auch zukünftig angrenzenden Ackerflächen können die geplante Wohnbebauung zumindest im nördlichen und östlichen Plangebiet zeitweise etwas beeinträchtigen. Der Tennisplatz hat einen ausreichenden Abstand zum Plangebiet und führt daher nicht zu Beeinträchtigungen durch Lärm-Immissionen. Der zukünftig anfallende Abfall wird sachgerecht entsorgt bzw. wiederverwertet.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–

anlagenbedingt

Errichtung der Gebäude und Bau der Straßen und Wege	Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsansässige Bevölkerung)	+ +
---	--	-----

Anlage von Grünflächen	Schaffung neuer Spiel- und Erholungsflächen	+
------------------------	---	---

betriebsbedingt

Verkehr, Wohnnutzung (Heizen, evtl. Gärten)	Belastung durch Verkehrslärm und -abgase, Staub- und Rauch-Emissionen von Heizanlagen sowie durch Freizeitlärm (Rasenmäher usw.)	-
---	--	---

Wohnnutzung in räumlicher Nähe zu Schweinemastbetrieben und einer Biogasanlage	Zweitweise Belastung durch Geruchs-Immissionen	-
--	--	---

10.2.2.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da keine Kulturgüter im überplanten Bereich vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung.

10.2.2.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Nordwest-Südost-Ausrichtung möglich.

10.2.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

10.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

10.2.3.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das Ackerland als hochwertiger Ertragsstandort erhalten. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der Standortverhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine erheblichen Nutzungskonflikte. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung. Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem

liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

10.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

10.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht für das Schutzgut Boden erfolgt auf der Grundlage der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" (2. Auflage vom Dezember 2012). Für das Schutzgut Arten und Lebensräume erfolgt eine Bilanzierung in Biotopwertpunkten nach der Ökokonto-Verordnung, die im Wesentlichen auf dem Modell der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg basiert ("Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung", Karlsruhe 2005). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeits-Schritten: Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen, Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung, Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen.

10.2.4.2 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichs-Maßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung des Gebietes durch zwei Grünflächen mit Gehölzpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Boden)

- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)

10.2.4.3 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

10.2.4.4 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen auf den Lebensraum "Acker". Diese Auswirkungen sind auszugleichen.

Nr.	Bestands-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (Öffentliche Grünfläche innerhalb räumlichem Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Inneres Tal II")	651	13	8.463
33.41/35.64	Fettwiese/Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation nördlich der bestehenden Bebauungsplanes "Inneres Tal II"	3.128	8	25.024
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	22.404	4	89.616
60.23	Kiesweg	149	2	298
60.24	(landwirtschaftlicher) Weg, unbefestigt, teilweise mit Pflanzenbewuchs	239	4	956
60.21	Verkehrsflächen (innerhalb räumlichem Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Inneres Tal II")	437	1	437
60.60	Allgemeines Wohngebiet-Garten (Leitungsrecht innerhalb räumlichem Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Inneres Tal II")	76	6	456
45.30b	Bäume (5 Stück innerhalb räumlichem Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Inneres Tal II"; StU 70 cm)	350	6	2.100
	Summe	27.084		127.350

Nr.	Planung-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.21	überbaubare Fläche in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) (berechnet basierend auf den festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) + der gesetzlich zulässigen Überschreitungsmöglichkeit um 50 %)	10.795	1	10.795

60.22, 60.23	zusätzlich mit teilversiegelten Belägen überbaubare Grundstücksfläche auf Grund der zusätzlich zulässigen Überschreitungsmöglichkeit	3.598	2	7.196
60.60	nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil des Allgemeinen Wohngebietes, private Gärten)	8.097	6	48.582
60.21	Versorgungsanlagen	34	1	34
60.21	Straßen (Verkehrsflächen, Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung)	3.674	1	3.674
60.24	landwirtschaftlicher Weg, unbefestigt (Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, Bestand)	239	4	956
33.41	öffentliche Grünflächen (Fettwiesen)	647	13	8.411
45.30b	Einzelbäume auf den öffentlichen Grünflächen (mittlerwertiger Biotoptyp), 9 St., prognostizierter Stamm-Umfang nach 25 Jahren 70 cm	630	6	3.780
45.30a	Einzelbäume auf den Privatgrundstücken (geringwertige Biotoptypen), 35 St., progn. Stamm-Umfang nach 25 Jahren 70 cm	2.450	8	19.600
Summe		27.084		103.028
Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen				103.028
Summe Bestand				127.350
Differenz Bestand / Planung (= Erzielte Aufwertung/Überschuss)				-24.322

10.2.4.5 Schutzgut Boden: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die Versiegelung bislang unversiegelter Ackerflächen. Diese Auswirkungen sind auszugleichen. Der erforderliche Ausgleichsbedarf für den Boden wird auf Grundlage der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" des Umweltministeriums Baden-Württemberg ermittelt (Fassung vom Februar 2011). Die Böden werden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 0 - "Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 4 - "Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen getrennt bewertet:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

Die im Folgenden aufgeführte Berechnungsmethode für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wird auf die drei zuerst genannten Funktionen angewandt. Für die Funktion "Standort für

die natürliche Vegetation" ist die Arbeitshilfe nicht anzuwenden. Die Funktion findet lediglich Anwendung bei Böden mit extremen Standorteigenschaften, die in die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) eingestuft werden. Dies ist bei den vorliegenden Böden nicht der Fall (Einstufung als sehr gering). Die Bewertungsklasse der Böden erfolgte nach der Bodenschätzungskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Referat 93 – Landesbodenkunde).

10.2.4.6 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird direkt in Ökopunkten berechnet. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m² mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 3,333, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0.

10.2.4.7 Teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze, Straßenbegleitflächen) werden im Rahmen der Bilanzierung des Bodeneingriffs genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u. g. Flächen mit eingeschlossen. Die zur Ermittlung des Eingriffs in das Schutzgut Boden zu Grunde gelegte versiegelbare Fläche ergibt sich somit aus:

- der überbaubare Fläche in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) (berechnet basierend auf den festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) inklusive der gesetzlich zulässigen Überschreitungsmöglichkeit um 50 %)
- der zusätzlich mit teilversiegelten Belägen überbaubare Grundstücksfläche auf Grund der zusätzlich zulässigen Überschreitungsmöglichkeit
- der Fläche für Versorgungsanlagen
- den Verkehrsflächen.

Hiervon werden im Rahmen der Bilanzierung des Eingriffes die bereits im Bestand versiegelten bzw. versiegelbaren Flächen (Verkehrsflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Inneres Tal II") wieder abgezogen. Bei der Bilanzierung wird die geplante Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, ein bereits bestehender landwirtschaftlicher Weg, nicht berücksichtigt.

Teilfläche	Fläche in m ²	Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden)	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
neu versiegelbare Flächen	17.515	3-3-4	3,333	13,33	233.475
Summe	17.515				233.475

10.2.4.8 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 233.475 Ökopunkten.

- 10.2.4.9 Schutzgut Wasser: Nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- 10.2.4.10 Schutzgut Klima/Luft: Nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- 10.2.4.11 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen:
- 10.2.4.12 Zum Ausgleich des nach interner Vermeidung und Minimierung verbleibenden Eingriffes in Natur und Landschaft ist durch das Büro für Landschaftsökologie Grom eine Ausgleichsplanung erstellt worden (Ausgleichsplanung zum Bebauungsplan "Inneres Tal III" in Ertingen (Landkreis Biberach) des Büros für Landschaftsökologie Grom, Altheim, vom 10. September 2015). Alle Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Ertingen und wurden von der Gemeinde als mögliche Ausgleichsflächen erworben. Die einzelnen Flächen wurden auf ihre Eignung zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen hin begutachtet und bewertet. Dabei standen vorhandene Beeinträchtigungen durch Vernässung, Verschattung, etc. und andere Nutzungsmöglichkeiten, die sich aus der Eigenart der Umgebung ergeben, im Vordergrund. Bezüglich der detaillierten Maßnahmenbeschreibung und der Bilanzierung wird auf diese Ausgleichsplanung verwiesen, welche den zuständigen Fachbehörden mit vorgelegt wird.

10.2.4.13 Ausgleichsfläche 1:

Auf der als Acker genutzten Ausgleichsfläche 1 auf der Fl.-Nr. 362, Gemarkung Erisdorf, wird ein Oberbodenauftrag durchgeführt. Hierzu wird Oberboden aus dem Baugebiet "Inneres Tal III", der nicht wieder innerhalb des Baugebietes verwendet werden kann, in einer Mächtigkeit von ca. 20 cm auf die Ackerfläche aufgebracht. Hierdurch lässt sich auf einer Fläche von ca. 7.400 m² eine Aufwertung von 29.600 Ökopunkten erzielen.

10.2.4.14 Ausgleichsfläche 2:

Die Ausgleichsfläche 2 befindet sich auf Fl.-Nr. 3485 etwa 200 m südwestlich des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes. Im Süden grenzt an die bisher als Acker genutzte Fläche eine gem. 32 NatSchG geschützte Feldhecke an ("Hecke und Feldgehölz südwestlich Ertingen", Biotop-Nr. 1-7922-426-0002). Geplant ist die Entwicklung einer Fettwiese mittlerer Standorte durch die Ausbringung einer Saatgutmischung und anschließende zweimalige Mahd auf 2.522 m². Innerhalb der zu entwickelnden Wiesenfläche wird eine Reihe mit 12 Obst-Hochstämmen mit einem Pflanzabstand von mind. 10 m gepflanzt. In der weiteren Umgebung sind mehrere Streuobstbestände im Übergang von der bebauten Hochfläche zum Tal des Ortsbaches vorhanden. Die Baumreihe wird auf dem Flurstück so angeordnet, dass die Bewirtschaftung der Wiese sowohl nördlich als auch südlich der Obstbäume ohne starke Einschränkungen möglich ist, eine zu starke Beschattung der angrenzenden Ackerfläche auf Fl.-Nr. 3486/1 vermieden wird und die Pflege der Hecke ebenfalls geleistet werden kann. Durch die Maßnahme lässt sich eine Aufwertung von 27.738 Ökopunkten erzielen.

10.2.4.15 Ausgleichsfläche 3:

Als Ausgleichsmaßnahme 3 dient die Umwandlung einer von mehreren gem. §32 NatSchG geschützten Feldhecken umgebenen Ackerparzelle in eine Fettwiese mittlerer Standorte. Hierzu erfolgt die Ansaat einer standortgerechten Saatgutmischung mit anschließender zweimaliger Mahd. Entlang der nördlichen Flurstücksgrenze wird eine etwa 2 m breite Saumfläche (einmalige Mahd/Jahr) entwickelt. Hierdurch lässt sich für die insgesamt 4.115 m² große Fläche eine Aufwertung um 39.165 Ökopunkte erzielen.

10.2.4.16 Ausgleichsfläche 4:

Auf der an einem Waldrand rund 2 km östlich von Ertingen gelegenen Fl.-Nr. 4875, die bisher überwiegend als genutzt wird, erfolgt die Anlage eines abgestuften Waldrandes mit Strauchmantel und Krautsaum auf einem Streifen von ca. 15 m Breite. Für die Anlage des Waldmantels werden ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze verwendet. Im Anschluss an den Strauchmantel erfolgt die Anlage eines artenreichen Krautsaumes, der durch einmalige Mahd aus Ansaat entwickelt wird. Die verbleibende Fläche wird durch Ansaat zu einer zweischürigen Fettwiese entwickelt. Durch diese Maßnahmen auf insgesamt 5.989 m² wird eine Aufwertung von insgesamt 54.354 Ökopunkten erzielt.

10.2.4.17 Ausgleichsfläche 5:

Bei der Ausgleichsmaßnahme 5 handelt es sich um die Anlage eines 10-40 m breiten Gewässerstrandstreifens (insgesamt 5.390 m²) auf einem Teil der Fl.-Nr. 1887 nördlich der Schwarzachtalseen. Die Fläche wird aktuell als Acker genutzt. Im Westen wird sie vom "Schachengraben" begrenzt. Entlang des Grabens sollen Flächen aus der Bewirtschaftung herausgenommen, und der auf Grund der Tätigkeiten eines Bibers bereits eingesetzten Sukzession (Komplex aus Rohrglanzgras-Rohrrieten, Weidengebüsche, Hochstaudenfluren) überlassen werden. Somit werden Konflikte zwischen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung und dem Biber künftig vermieden bzw. vermindert. Die Bilanzierung der Maßnahme ergibt eine Aufwertung von 70.576 Ökopunkten.

10.2.4.18 Ausgleichsfläche 6:

Ein Teil der Ausgleichsfläche 6 wurde bereits dem Bebauungsplan "Stiller Grund" zugeordnet. Die verbleibenden rund 3.769 m² der nach Süden hin geneigten und zum Teil vernässten Ackerfläche werden in Grünland umgewandelt. Durch die Ansaat einer Saatgutmischung und eine zweischürige Mahd soll eine Nasswiese entwickelt werden, wodurch eine Aufwertung um 36.911 Ökopunkte erzielt wird.

10.2.4.19 Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume und Boden sowie zu den erzielten, zugeordneten Aufwertungen durch die Ausgleichsmaßnahmen zeigt, dass der Ausgleichsbedarf für die genannten Schutzgüter vollständig abgedeckt wird:

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	- 24.322
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	- 233.475
Aufwertung der Ausgleichsfläche 1	+ 29.600
Aufwertung der Ausgleichsfläche 2	+ 27.738
Aufwertung der Ausgleichsfläche 3	+ 39.165
Aufwertung der Ausgleichsfläche 4	+ 54.354
Aufwertung der Ausgleichsfläche 5	+ 70.576
Aufwertung der Ausgleichsfläche 6	+ 36.911
Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung (= Ausgleichsüberschuss)	+ 547

10.2.4.20 Ergebnis: Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt. Zur Sicherung der o.g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

10.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

10.2.5.1 Standortalternativen: Der Standort des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem aktuellen Flächennutzungsplan. Ziel des Bebauungsplanes ist es, Wohnbauflächen vorwiegend für die ortsansässige Bevölkerung, vor allem für junge Familien, auf dem Gebiet der Gemeinde Ertingen zu erschließen und so die Abwanderung in andere Gemeinden oder das Umland zu reduzieren. Die Fläche grenzt direkt an ein bestehendes Wohngebiet an und ist durch die "Talstraße" und den "Fliederweg" bereits erschlossen. Daher wurden keine anderen Standorte geprüft.

10.2.5.2 Planungsalternativen: Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung aus dem Jahr 2009 sind sechs unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen für das Gesamtkonzept "Inneres Tal II" mit jeweils mehreren leicht abgewandelten Unter-Alternativen erarbeitet worden. Die Ausprägung der Grünbereiche unterscheidet sich stark zwischen den verschiedenen Alternativen. Hierbei lassen sich zwei Hauptrichtungen erkennen: Zum einen die Konzentration der Grünflächen am Rand des Plangebietes als umschließenden Gürtel, zum anderen die Gliederung des Gebietes durch mehrere zusammenhängende Grünbereiche. Im Rahmen einer Anpassung des Gesamtkonzeptes an die aktuelle Nachfrage und Planungsziele der Gemeinde im Jahr 2013 fand eine Überarbeitung der Alternative 5.4 statt. Diese Unteralternative 5.4.1 sieht nunmehr im Bereich des Grünzuges entlang der bestehenden Bebauung Wohnbaugrundstücke zur Nachverdichtung vor. Eine ausführliche Darstellung der Planungsalternativen findet sich in der städtebaulichen Begründung.

10.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

10.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

10.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

10.3.1.2 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht für das Schutzgut Boden erfolgt auf der Grundlage der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" (Fassung vom Februar 2011). Für das Schutzgut Arten und Lebensräume erfolgt eine Bilanzierung in Biotopwertpunkten nach dem Modell der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg ("Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung", Karlsruhe 2005).

10.3.1.3 Folgende umweltbezogene Informationen lagen vor bzw. wurden als Grundlage verwendet:

- Stellungnahme des Landratsamtes Biberach (Amt für Bauen und Naturschutz, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Wasserwirtschaftsamt, Landwirtschaftsamt, Vermessungsamt, Kreisfeuerwehrstelle) vom 13.11.2013 im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Kreisbauernverband Biberach e.V., Geschäftsstelle Riedlingen insbesondere zu den Themengebieten sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Flächenverbrauch, Leerstände; Landratsamt Biberach, Untere Naturschutzbehörde, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, Wasserwirtschaftsamt, insb. zu den Themengebieten Eingrünung der Bebauung, Umweltbericht, Eingriffs- Ausgleichbilanz, besondere Artvorkommen, Ausgleichmaßnahmen, Geruchsbelastungen, Umgang mit Niederschlagswasser, Bodenschutz)
- Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Thema Aufstau von Oberflächenwasser/Durchlässigkeit der Böden
- Gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und -immissionen einer geplanten Anlage zur Trocknung von Klärschlamm mit einer angeschlossenen Biogasanlage in Ertingen der iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG vom 11.10.2011
- Ausgleichsplanung zum Bebauungsplan "Inneres Tal III" in Ertingen (Landkreis Biberach) des Büros für Landschaftsökologie Grom, Altheim, vom 26. Juni 2015

10.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

10.3.2.1 Es liegen keine genauen Informationen zur Beschaffenheit des Baugrundes, zum Grundwasserstand sowie zu den geologischen Verhältnissen im unmittelbaren Plangebiet vor.

10.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):

10.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

10.3.3.2 Die Ausführung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Ein- und Durchgrünung der Bebauung, Versickerung von Niederschlagswasser) sowie der Ausgleichsmaßnahmen (Oberbodenauftrag auf einer Ackerfläche) wird von der Gemeinde Ertingen erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und Wohnbauflächen und erneut nach drei Jahren durch Ortsbesichtigung geprüft. Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach der Umsetzung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

10.3.4 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

10.3.4.1 Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit 34 Wohngrundstücken und einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,32.

10.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 2,71 ha.

10.3.4.3 Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan Donau-Iller dargestellten landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 35 "Donautal". Südwestlich, südlich und westlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet "Ostrand des Donau- und Schwarzachtales zwischen Marbach und Riedlingen" (Nr. 4.26.030). Zudem befinden sich südlich des Plangebietes (jenseits des 1. Bauabschnitts) drei Teilflächen des gem. § 32 NatSchG Baden-Württemberg kartierten Biotopes "Hecke und Feldgehölz südwestlich Ertingen" (Nr. 179224260002) sowie – weiter südlich – das kartierte Biotop "Waldstreifen östlich Ertingen Bach" (Nr. 279229992035).

10.3.4.4 Das überplante Gebiet liegt im Osten des Siedlungsbereiches Ertingen zwischen der "Dürmentinger Straße" im Norden und dem parallel zum "Ertinger Bach" verlaufenden Weg "Im Stillen Grund" im Süden. Es schließt im Westen an das bestehende Wohngebiet "Inneres Tal I" und im Süden an das bestehende Wohngebiet "Inneres Tal II" an. Weiter östlich liegen ausgedehnte Ackerflächen, die an wenigen Stellen von naturnahen Strukturen (Gehölze entlang des Baches und entlang von Hangkanten) aufgelockert werden. Das Gebiet wird momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt (Getreide- und Maisanbau). Der überplante Bereich hat daher für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nur eine geringe bis mittlere Bedeutung. Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf die Schutzgüter Boden und Wasser (Versiegelung durch Baukörper), Arten und Lebens-

räume (Verlust von Lebensräumen durch die Bebauung) sowie in geringerem Maße auf das Schutzgut Landschaftsbild (Bebauung in Ortsrandlage, Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen) aus. Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die Ackerflächen unverändert erhalten. Es kommt nicht zu einer Bebauung und den damit verbundenen Beeinträchtigungen (Versiegelung, Lebensraumverlust etc.).

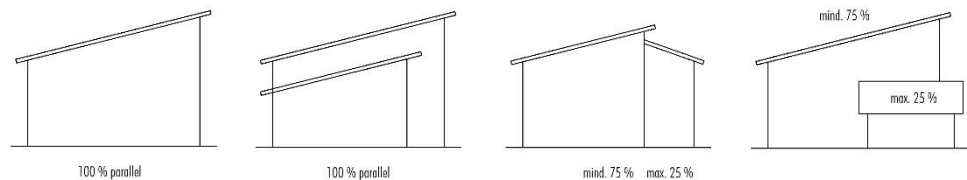
- 10.3.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Ein- und Durchgrünung der Bebauung durch Pflanzung heimischer, standortgerechter Gehölze; Minimierung des Versiegelungs-Grades im Baugebiet durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge; Schutz von Boden und Grundwasser durch Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen; Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen; Nutzung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens; Ortsrandeingrünung durch öffentliche Grünfläche mit Pflanzungen im Osten; Verbesserung der Bodenfunktionen einer planexternen Ackerfläche durch Aufbringung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet anfallenden Oberbodenaushubs.
- 10.3.4.6 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht für das Schutzgut Boden erfolgt auf der Grundlage der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" (2. Auflage vom Dezember 2012). Für das Schutzgut Arten und Lebensräume erfolgt eine Bilanzierung in Biotopwertpunkten nach der Ökokonto-Verordnung. Der nach interner Vermeidung und Minimierung verbleibende Ausgleichsbedarf von 257.797 Ökopunkten wird durch die Zuordnung von sechs externen Ausgleichsflächen/-maßnahmen kompensiert (Ausgleichsfläche 1: Oberbodenauftrag auf landwirtschaftlicher Fläche, Ausgleichsflächen 2, 3 und 4: Umwandlung von Ackerflächen in Grünland mit Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen (Ausgleichsfläche 2), Ausgleichsfläche 5: Anlage eines Gewässerrandstreifens, Ausgleichsmaßnahme 6: Umwandlung einer vernässten Ackerfläche in eine Wiese). Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt.
- 10.3.4.7 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten vor.
- 10.3.4.8 Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

11.1 Örtliche Bauvorschriften

11.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 11.1.1.1 Als Dachformen für den Hauptbaukörper werden das Satteldach, das Pultdach, das Walmdach (auch als Krüppelwalmdach oder Zeltdach) und das Flachdach zugelassen. Diese Dachformen erlauben eine zeitgemäße Umsetzung von Baukörpern. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachform. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgauben, Garagen und Nebengebäude. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppelhäuser) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar.

Die ausführliche Definition des Pultdaches kann im Baugenehmigungsverfahren die Entscheidung erleichtern, ob es sich bei dem Dach eines Vorhabens um ein Pultdach handelt und ob demnach die sonstigen Festsetzungen zum Pultdach greifen (Firsthöhe und Dachneigung). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.



- 11.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 11.1.1.3 Auf eine Regelung für Gebäude-Anbauten und Dachaufbauten wird verzichtet. Es sind stattdessen die Anforderungen des § 11 LBO (Gestaltung) einzuhalten.
- 11.1.1.4 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.

- 11.1.1.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein. Gleichzeitig sind die Bauvorschriften zu Materialien und Farben dahingehend ergänzt, dass die Nutzung von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie ermöglicht wird.
- 11.1.1.6 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbareren Bezugsgrößen in Frage gestellt.

11.2 Sonstige Regelungen

11.2.1 Stellplätze und Garagen

- 11.2.1.1 Die Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze sind als Ergänzung der gesetzlichen Vorschriften und als eine auf die individuelle Bedarfs-Situation zugeschnittene Regelung erforderlich: Zum einen sind im Plangebiet große Wohnungen zu erwarten. Zum anderen wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung von Anliegern darauf hingewiesen, dass seitens der umgebenden Bebauung ein erhöhter Stellplatzbedarf gegeben ist. Insofern würde ein Verzicht auf zusätzliche Regelungen zur Anzahl der Stellplätze zu Fehlentwicklungen im überplanten Bereich führen. Die Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze sind zudem als Ergänzung der gesetzlichen Vorschriften und als eine auf die individuelle Bedarfs-Situation zugeschnittene Regelung erforderlich, denn es ist davon auszugehen, dass auf Grund der allgemein gestiegenen Motorisierung, der zu erwartenden Bevölkerungs-Struktur sowie der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ein erhöhter Stellplatzbedarf vorliegen wird. Um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen hat sich die hier angewandte Regelung bewährt, da sie bereits bei sehr kleinen Wohnungsgrößen die Schwelle zum Nachweis von mehr als einem Stellplatz sieht. Gleichzeitig soll damit gewährleistet werden, dass die öffentlichen Stellplätze vor allem dem Besucherverkehr im Plangebiet zur Verfügung stehen und nicht zwingend durch Anwohner selber genutzt werden müssen.

12.1 Umsetzung der Planung

12.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

12.1.1.1 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich, da die Gemeinde Ertingen Eigentümerin der Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist. Eine Neuaufteilung der Grundstücke erfolgt entsprechend der städtebaulichen Planung und der Baumöglichkeiten.

12.1.2 Wesentliche Auswirkungen

12.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

12.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen, Eingrünungsbereiche am Ortsrand) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

12.2 Erschließungsrelevante Daten

12.2.1 Kennwerte

12.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,71 ha

12.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	2,25	83,0%
Öffentliche Verkehrsflächen	0,37	13,7%
Öffentliche Verkehrsfläche als land- und forstwirtschaftlicher Weg	0,02	0,7%
Öffentliche Grünflächen	0,06	2,2 %
Sonstige Flächen	<0,01	0,4%

- 12.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaupläche (innerhalb des Baugebietes): 16,4 %
- 12.2.1.4 Voraussichtliche Mindest-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 34
- 12.2.1.5 Voraussichtliche Maximal-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 102
- 12.2.1.6 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 15 - 46
- 12.2.1.7 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 85 - 255

12.2.2 Erschließung

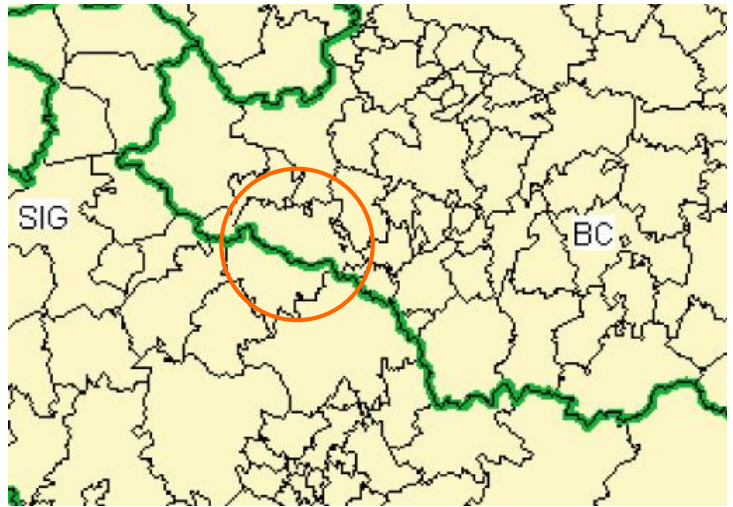
- 12.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindlichen Abwasserkanal
- 12.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung
- 12.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 12.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW Regional Netz AG
- 12.2.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas Südwest Netz
- 12.2.2.6 Müllentsorgung durch: gemeindliche Entsorgungsunternehmen

12.3 Zusätzliche Informationen

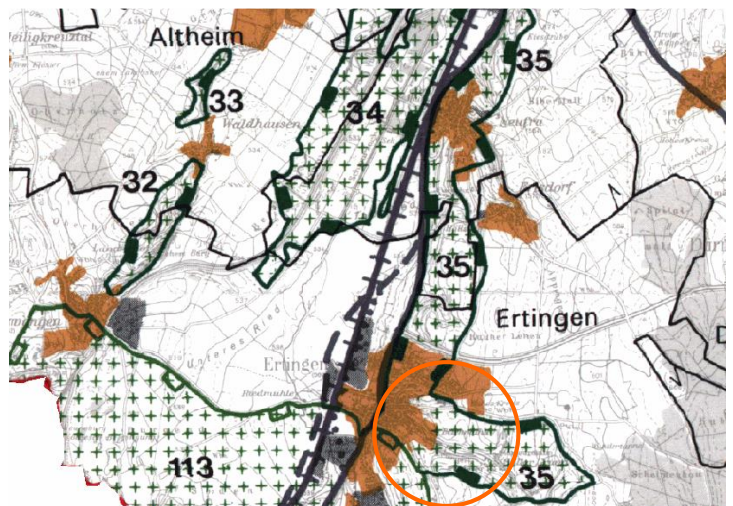
12.3.1 Planänderungen

- 12.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 14.09.2015) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 21.09.2015 enthalten):
 - Redaktionelle Ergänzungen des Ausgleichskonzeptes
 - Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
 - Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
 - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

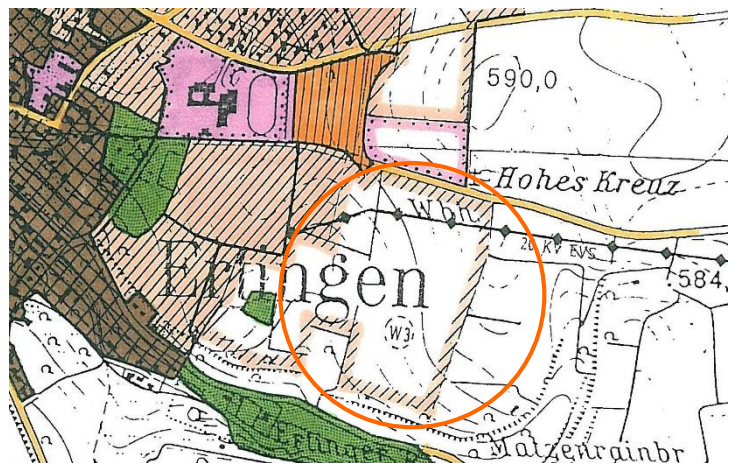
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Donau-Iller (1987), Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (++++)



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als geplante Flächen für Wohnbauflächen (W3)



Blick von Osten über das Plangebiet zur bestehenden Bebauung



Blick von Süden entlang der bestehenden Bebauung, rechts das Plangebiet



Blick von Osten auf den 1. Bauabschnitt



Blick von Norden entlang
der bestehenden Bebau-
ung Fliederweg, links das
Plangebiet



Blick von Osten entlang
des 1. Bauabschnittes,
rechts das Plangebiet, im
Vordergrund die östliche
Anschlussstelle zur "Tal-
straße"



Blick von Süden auf das
Plangebiet, im Vorder-
grund die westliche An-
schlussstelle zur "Tal-
straße"



15.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 20.04.2015. Der Beschluss wurde am 30.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Ertingen, den

.....
(Jürgen Köhler, Bürgermeister)

15.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 04.05.2015 bis 26.05.2015 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 17.07.2015 bis 17.08.2015 (Billigungsbeschluss vom 29.06.2015; Entwurfsfassung vom 29.06.2015; Bekanntmachung am 09.07.2015) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Ertingen, den

.....
(Jürgen Köhler, Bürgermeister)

15.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 04.05.2015 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 15.07.2015 (Entwurfsfassung vom 29.06.2015; Billigungsbeschluss vom 29.06.2015) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ertingen, den

.....
(Jürgen Köhler, Bürgermeister)

15.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 21.09.2015 über die Entwurfsfassung vom 14.09.2015.

Ertingen, den
(Jürgen Köhler, Bürgermeister)

15.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Inneres Tal III" sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Inneres Tal II" und jeweils die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 14.09.2015 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 21.09.2015 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Ertingen, den
(Jürgen Köhler, Bürgermeister)

15.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 08.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Inneres Tal III" sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Inneres Tal II" und jeweils die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Ertingen, den
(Jürgen Köhler, Bürgermeister)

15.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Dem Bebauungsplan "Inneres Tal III" sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Inneres Tal II" und jeweils den örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde eine zusammenfassende Erklärung beigelegt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Ertingen, den
(Jürgen Köhler, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 29.06.2015
Plan geändert am: 14.09.2015

Planer:

.....
(i.A. A. Eppinger)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.