

Gemeinde Berkheim

Bebauungsplan „Illerbachen Ost“

mit Grünordnungsplan und örtlichen Bauvorschriften

1. Änderung

Textteil

30.05.2017



LARS
consult

**Gesellschaft für
Planung und Projektentwicklung**

Bahnhofstraße 20, 87700 Memmingen,
Tel. 08331/4904-0, Fax 08331/4904-20

**Vorhabens-
träger:**

Gemeinde Berkheim

Coubronplatz 1

88450 Berkheim

Tel. 08395 / 94060

Fax 08395 / 940622

E-Mail info@gemeinde-berkheim.de

vertreten durch:

Herrn Bürgermeister Walther Puza

**Auftragnehmer
und Verfasser:**

LARS consult GmbH

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung

Bahnhofstraße 20

87700 Memmingen

Tel. 08331 / 4904-0

Fax 08331 / 4904-20

E-Mail info@lars-consult.de

www.lars-consult.de

Dipl.-Ing. Harald Zettler

Datum:

Memmingen, den 30.05.2017

Inhaltsverzeichnis:

A.	RECHTSGRUNDLAGEN	4
B.	SATZUNG NACH § 10 BAUGB	5
1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.....	5
C.	SATZUNG FÜR DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO	7
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 14 und 73-74 LBO Baden-Württemberg	7
D.	HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	10
E.	VERFAHRENSVERMERKE.....	12
F.	BEGRÜNDUNG.....	14
1	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	14
2	Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes	14
3	Bodenordnende Maßnahmen	16
4	Grünordnung / Naturschutz.....	17

A. Rechtsgrundlagen

I. Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

II. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt
geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013. (BGBl. I S. 1548).

III. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom
22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

IV. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S.358, bzw. 416) zuletzt geändert
durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S.501)

V. Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)

In der Fassung vom 23. Juni 2015, GBl. S. 585.

VI. Gemeindeordnung (Gemeindeordnung – GemO)

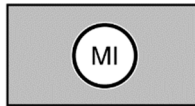
In der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Gesetz
vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S.1).

B. Satzung nach § 10 BauGB

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

1.1.



Mischgebiet

Zugelassen sind: (§ 6 Abs. 1 BauNVO)

nicht zugelassen sind: gemäß §1 Abs.5 BauNVO;
Tankstellen; Anlagen für sportliche Zwecke; Anlagen
für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,
Vergnügungsstätten; Freistehende
Photovoltaikanlagen

1.2.



Gewerbegebiet;

Zugelassen sind alle Betriebe gemäß § 8 Abs. 2
BauNVO und Speditionen

nicht zugelassen sind: Tankstellen außer
Betriebstankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO;
Anlagen für sportliche Zwecke § 8 Abs. 2 Nr. 4
BauNVO sowie Wohnungen für Aufsichts- und
Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber,
Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche
Zwecke, Vergnügungsstätten; Freistehende
Photovoltaikanlagen § 8 Abs.3 Nr. 1-3 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

1.3.

GRZ = 0,6

Grundflächenzahl = 0,6 als Höchstmaß; im

Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB;
§ 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 BauNVO; Nr. 2.5 PlanzV)

1.4.

GRZ = 0,8

Grundflächenzahl = 0,8 als Höchstmaß; im

Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB;
§ 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 BauNVO; Nr. 2.5 PlanzV)

1.5.

WH= 15,0 m

Wandhöhe 15,0 m; gemessen an der Außenwand
von OK Gelände bis Schnittpunkt Dachhaut.

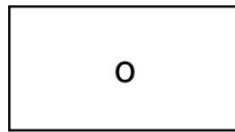
1.6.

FH= 15 m

Firsthöhe max. Höhe = 15 m; gemessen von OK
Gelände bis OK Dachfirst.

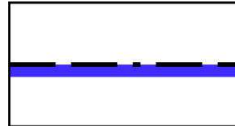
Bauweise, Baugrenzen

1.7.



Offene Bauweise abweichend; es sind auch Gebäude über 50 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1. PlanzV).

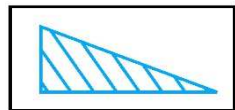
1.8.



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5 PlanzV).

Verkehrsflächen

1.9.



Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV); Die Sichtfelder müssen auf Dauer von allen Sichthindernissen über 0,80 m (bezogen auf die Fahrbahnoberkante) freigehalten werden.

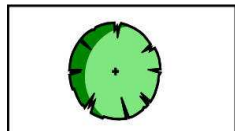
Freiflächengestaltung / Grünordnung

1.10.



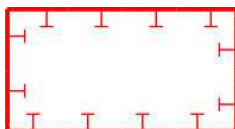
Privatgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; 13.2.1 PlanzV)

1.11.



Baumpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2 PlanzV) sh. Grünordnung Ziff. 6.5.2

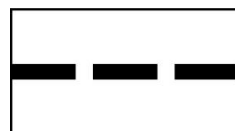
1.12.



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB, Nr. 13.1 PlanzV)

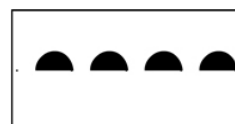
Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

1.13.



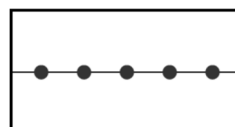
Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13 PlanzV) des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Berkheim „Illerbachen Süd“

1.14.



Ein- bzw. Ausfahrten; Verbotsbereich von Ein- und Ausfahrten; Nr. 6.4 PlanzV

1.15.



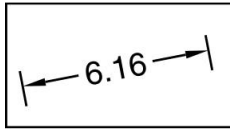
Abgrenzung von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO, Nr. 15.14 PlanzV).

1.16.



Anbauverbot für Hochbauten: Im Schutzbereich von 20 m zwischen FB Rand der K7577 sind Hochbauten nicht erlaubt; Nr.15.8 PlanzV

1.17.



Maßzahlen

C. Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 14 und 73-74 LBO Baden-Württemberg

- 2.1. **Abstandsflächen** Für die **Abstandsflächen** von Gebäuden gilt § 5 LBO. Für Garagen bzw. überdachte Stellplätze in Grenzbebauung gelten § 6 - 7 LBO.
- 2.2. **DN 0° - 25°** **Dachneigung:** Maximaler Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches in Grad als Mindest- und Höchstmaß. Festgesetztes Maß gilt für das Dach des Hauptgebäudes (§ 74 Abs. 1 LBO). Die Dachneigungen von Garagen und Nebengebäuden dürfen gegenüber dem Hauptgebäude abweichen. Abschleppungen vom Hauptdach über Freisitzen, Hauseingängen und Balkonen sind zulässig. Bei **Grenzgaragen** sind die Dachneigungen den Nachbargaragen anzupassen.
- 2.3. **Bedachung** Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind Dachziegel bzw. Betondachziegel in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen und nichtglänzend sowie Blechdächer nichtreflektierend zulässig. Dachrinnenverblendungen sind nicht erlaubt. (§ 74 Abs.1 LBO).
- 2.4. **Wiederkehre und Zwerchgiebel** Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung, die die Traufe unterbrechen) sind nicht zulässig (§ 74 Abs.1 LBO)
- 2.5. **Dachaufbauten** Dachaufbauten (Dachgauben) sind nicht zulässig (§ 74 Abs.1 LBO).

- 2.6. Dachüberstände** Der Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteiles des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei Hauptgebäuden, Garagen bzw. Carports darf trauf- und giebelseitig maximal 0,70 m betragen. (§ 74 Abs.1 LBO).
- 2.7. Bodenmodellierung in den Grundstücken** Abgrabungen sind unzulässig. Garagen in Kellergeschossen mit entsprechenden Zufahrten sind nicht erlaubt (§ 74 Abs.3 LBO). Anböschungen sind nur mit im Zuge der Baumaßnahme anfallendem Aushub erlaubt. Eine wesentliche Erhöhung des Geländeniveaus soll jedoch vermieden werden.
- 2.8. Bodenversiegelung und Oberflächenwasser und Regenwasserbewirtschaftung** Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.
PKW-Stellplätze auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig.
Das gesamte anfallende private Oberflächenwasser darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden. Die Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser ist genehmigungsfrei, soweit die Anforderungen einer Rechtsverordnung nach §45b Abs.3 Satz3 (WG) eingehalten werden.

Gesammeltes Niederschlagswasser ist auf eigenem Grund über die belebte Bodenzone zu versickern. Für Oberflächenwasser aus gewerblichen Flächen, kann je nach Art der Belastung, eine Vorbehandlung notwendig werden. (siehe wasserrechtliche Erlaubnis vom 07.06.2011/Aktenzeichen 30-G11/0163 LRA Biberach).
Die Dachflächen der entlang des Bürgerwegs stehenden Lagerhalle werden über einen privaten Regenwasserkanal im Krummäcklerweg in den Illerbachener Ortsbach eingeleitet. Die übrigen Flächen sind über die belebte Bodenzone zu versickern. Notüberläufe aus den Versickerungsbecken in den Illerbachener Ortsbach sind erlaubt.

Für Dachflächen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein.

(§ 74 Abs. 3 LBO).

Der Bau von Zisternen auf den Einzelgrundstücken ist erwünscht. Bei Verwendung von Zisternenwasser als Brauchwasser im Gebäude ist das Satzungsrecht der Gemeinde zu beachten. Der Bau der Zisterne ist beim Gesundheitsamt anzuzeigen.

2.9. Bodenaushub

Der Anfallende Bodenaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten..

2.10.



Die geplante Bebauung liegt in Zone III B im Wasserschutzgebiet „Illertal“. Die Bestimmungen in der Rechtsverordnung des Landratsamtes Biberach vom 23.01.2004 zu berücksichtigen.

2.11. Außenantennen

Empfangsanlagen zum Betrieb von Rundfunk-, Fernseh-, CB-Anlagen o.ä. sind zulässig. Antennen, die den o.g. Umfang überschreiten (z.B. zum Betrieb von überregionalen Funkanlagen mit seitlich abgespanntem Sendemast) sind unzulässig (§ 74 Abs.1 LBO).

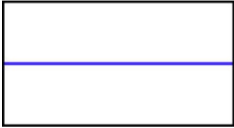


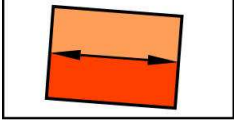
2.12. Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind als senkrechte Holzlattenzäune Maschendrahtzäune oder Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 2,50 m auszubilden. Sockelmauern sind unzulässig. Laubgehölzhecken sind zulässig. Stützmauern sind unzulässig (§ 74 Abs.3 LBO).

2.13. Photovoltaik

Freiflächenphotovoltaikanlagen sind nicht erlaubt.

D. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1.  Bestehende **Grundstücksgrenzen**
2.  Bestehende **Flurstücksnummern**
3.  **Haupt- und Nebengebäude Bestand**
4.  **G geplante Gebäude**
5. **Plangenaugigkeit**

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer nachdigitalisierten Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult Memmingen keine Gewähr übernommen werden.

- 6. Ergänzende Hinweise** Sollten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen.
Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 DSchG).
- Die Gemeinde behält sich das Recht vor, während der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen uneingeschränkt die bereits veräußerten Bauparzellen nutzen zu dürfen. Mit dem Tag der Abnahme der Erschließungsmaßnahmen erlischt dieses Recht.
- Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den Grundstücken ist jederzeit zu gewährleisten.
- Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen bzw. privaten Fläche sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Gemeinde vor.
- Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben, sollten bei der Bauausführung vermieden werden.
- Bei eventuellen Grund- und Schichtwasseraustritten wird empfohlen, entsprechende bauliche Vorsorgemaßnahmen (z.B. wasserdichte Keller) zu treffen.
Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten.
- 7. Fassadengestaltung** Als sichtbares Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen sind Putze mit hellem Anstrich und Wandverkleidungen oder Wände aus Holz zulässig. Fassadenbegrünung ist wünschenswert.
Metallfassaden sind zulässig.

E. Verfahrensvermerke

1. **Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 01.03.2016. Der Gemeinderatsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Berkheim, den _____.____._____

.....
(Walther Puza Bürgermeister)

2. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und vorzeitige Beteiligung der Behörden**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und vorzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 29.03.2016 bis 22.04.2016 statt.

Berkheim, den _____. _____._____

.....
(Walther Puza Bürgermeister)

3. **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die öffentliche Auslegung fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.04.2017 bis 04.05.2017 statt. Billigungsbeschluss vom 14.03.2017, Entwurfsfassung vom 14.03.2017.

Berkheim, den _____.____._____

.....
(Walther Puza Bürgermeister)

4. **Beteiligung der Behörden**

Für die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde eine Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Sie wurden mit Schreiben vom 23.03.2017 innerhalb der Frist vom 03.04.2017 bis 04.05.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Berkheim, den _____.____._____

.....
(Walther Puza Bürgermeister)

5. Satzungsbeschluss

Der Beschluss über die Satzungen nach § 10 BauGB und §74 LBO erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 30.05.2017 über die Fassung vom 30.05.2017.

Berkheim, den __.__._____.

.....
(Walther Puza Bürgermeister)

6. Ausfertigungsvermerk

Der Textteil und der zeichnerische Teil bilden eine Einheit und stimmen mit dem Inhalt des Beschlusses über die Satzungen überein.

Berkheim, den __.__._____.

.....
(Walther Puza Bürgermeister)

7. Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Berkheim vom __.__._____ tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Illerbachen Ost“ in Berkheim – Illerbachen mit Grünordnungsplan und örtlicher Bauvorschriften gem. §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Berkheim, den __.__._____.

(Walther Puza Bürgermeister)

Dieser Textteil ist nur zusammen mit dem zeichnerischen Teil vollständig.
Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers.

F. Begründung

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

- Das **Landesentwicklungsprogramm** aus dem Jahr 2002 ordnet die Gemeinde Berkheim in die Gebietskategorie „Ländlicher Raum“.
- Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Der Bebauungsplan soll für den bestehenden Betrieb den Bestand und weitere Entwicklung ermöglichen.

Bereitstellung von Flächen zur Erweiterung des Betriebes in Richtung Süden.

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Illerbachen Ost“ ist der Tausch der Ausgleichsfläche A1. Die auf der ursprünglich zugewiesenen Fläche (Fl.Nr. 76 Gemarkung Eichenberg) aus zwingend anderen Gründen nicht an dieser Stelle umgesetzt werden kann. Als Ersatzfläche soll der nördliche Bereich der Deponie Eichenberg (Fl.Nr.: 88*,90/1*,90/2*,92*; *Teilflächen, Gemarkung Eichenberg) hergezogen werden.

2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

2.1 Lage und Größe

Das Baugebiet befindet sich auf den Grundstücken mit den Flurstücksnummern 1493 / 1; 1490 / 1; 1488; 1489; 1496 / 5*; 1491/1*; 1491*; 608/3* (*= Teilfläche);

2.2 Topographische und Hydrologische Verhältnisse

Das Baugebiet ist nahezu eben und liegt im östlichen Gemeindegebiet von Berkheim - Illerbachen. Das Grundwasser steht in einer Tiefe von ca. 12 -15 m unter der Geländeoberfläche an.

2.3 Immissionen

Im Umgriff des Bebauungsplans befinden sich derzeit mehrere Gewerbebetriebe. Insbesondere die Betriebe Fa. Wild Bauunternehmen. Die Erschließung des bestehenden Betriebes erfolgt von der westlich gelegenen Landesstrasse L 260 aus. Der überplante Teil des neuen Mischgebiets erfolgt direkt über die Kreisstrasse K 7577.

Der Gewerbebereich, das hauptsächlich Lagerhallen und Parkplätze für die Baufirma sowie für die Spedition aufnehmen soll, erschließt sich über den direkt östlich an das Plangebiet angrenzenden Feldweg, der über einen Sondernutzungsvertrag mit der Gemeinde, als Erschließungstrasse gewidmet wurde, an die Kreisstrasse K7577. Das heißt, mögliche Nachfahrten zwischen 22 Uhr und 6 Uhr in der Früh können ohne Beeinträchtigung des ca. 400 m westlich gelegen Wohngebiets durchgeführt werden.

2.4 Städtebauliche Zielvorstellung

Der vorhandene Bebauungsplan wurde aus der II Fortschreibung des vorhandenen Flächennutzungsplans entwickelt. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan III, 1. Änderung, des GVV Illertal hat den Geltungsbereich des Plangebiets aus der ursprünglichen II Fortschreibung des FNP unverändert übernommen. Der Bebauungsplan soll durch die Festsetzungen von Art und Maß und durch die Einschränkungen der zukünftigen Nutzungen sowie den Festsetzungen von Grün im privaten Bereich, den Bedürfnissen an eine maßvolle Bauentwicklung für die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen unter Schonung der Ressourcen gewährleisten.

Durch die Eingrünung der überplanten Fläche ist der Einbindung in die Landschaft sowie das optische Erscheinungsbild zum Dorf gegeben.

Die bauliche Entwicklung Richtung Osten wurde auf das notwendige Maß beschränkt um das Landschaftsbild so wenig wie möglich zu beeinträchtigen. Durch die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl von 0,8 im Gewerbegebiet und im Mischgebiet von 0,6 soll auch der Flächenverbrauch reduziert werden. Die Bebauung wird über die Baugrenze ca. 30 m von der K 7577 abgerückt um das Ortsbild von Illerbachen so wenig wie möglich zu stören.

Weiteres Ziel ist die Sicherung der Verkehrsanbindung des Gewerbegebiets das hauptsächlich Lagerhallen für die Baufirma sowie für die Spedition aufnehmen soll. Der Gewerbebereich erschließt sich über den direkt östlich an das Plangebiet angrenzenden Feldweg, der über einen Sondernutzungsvertrag mit der Gemeinde als Erschließungstrasse gewidmet wurde, an die Kreisstrasse K7577.

2.5 Art der Baulichen Nutzung

Mischgebiet

Zugelassen sind: (§ 6 Abs. 1 BauNVO)

nicht zugelassen sind: gemäß §1 Abs.5 BauNVO; Tankstellen; Anlagen für sportliche Zwecke; Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten; Freistehende Photovoltaikanlagen

Gewerbegebiet;

Zugelassen sind alle Betriebe gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO und Speditionen

Nicht zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe.

Tankstellen für den öffentlichen Verkauf von Kraftstoffen;

Betriebe des Beherbergungsgewerbes;

Anlagen für sportliche Zwecke § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

Freistehende Photovoltaikanlagen;

2.6 Maß der Baulichen Nutzung

Neben der Festsetzung der maximal überbaubaren Grundfläche im Gewerbegebiet sowie im Mischgebiet und dem ausreichenden Abstand zur Wohnbebauung ist der Nachbarschaftsschutz berücksichtigt. Neben der Grundflächenzahl in den Gewerbe und Mischgebieten, trägt vor allem die Festsetzung der Gebäudehöhe und Wandhöhe dazu bei, die individuellen Wünsche für die Erweiterung der örtlichen Firma umzusetzen.

3 Bodenordnende Maßnahmen

3.1 Verkehr

Die Erschließung des neuen Baugebiets erfolgt über den jetzigen, am östlichen Ortsrand gelegenen Feldweg an die K 7577.

Bei Bedarf wird auf Abstimmung mit der Straßenbaubehörde später eine eventuelle Linksabbiegespur auf der K 7577 vereinbart.

Über diese Hauptachsen ist die Erschließung für das gesamte Baugebiet gegeben.

.

3.2 Wasser

Das Baugebiet wird an das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Berkheim angeschlossen.

3.3 Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Schmutzwasserkanal von Illerbachen.

3.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Elektrizitätswerke (EnBW).

3.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgung des Landkreises Biberach. Wertstoffe werden im Wertstoffhof der Gemeinde gesammelt und von Verwertungsunternehmen abgeholt.

3.6 Fernmeldenetz

Der Anschluss an das Leitungsnetz der Deutschen Telekom ist gesichert.

4 Grünordnung / Naturschutz

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan sind für den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie für die Schwere des Eingriffs die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt worden:

Tab. 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projekt-wirkung	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Luft / Klima	Überbauung	Begrenzung der überbaubaren Flächen mit GRZ=0,6 (im MI) bzw. GRZ=0,8 (im GE) nach § 17 BauNVO Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich sowie die Maßnahmen auf den externen Ausgleichsflächen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume)
Boden	Abtrag und Bodenversiegelung	Minimierung von Bodenauf- und Bodenabtrag, Sachgerechter Umgang mit anfallendem Oberboden Beschränkung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Mindestmaß, Anfallender Boden bzw. Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten Abgrabungen sind unzulässig. Garagen in Kellergeschossen mit entsprechenden Zufahrten sind nicht erlaubt (§ 74 Abs.3 LBO), Anböschungen sind nur mit im Zuge der Baumaßnahme anfallendem Aushub erlaubt Stellplätze und Zufahrten auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig Nutzung bereits bestehender Wegeverbindungen für die Erschließung Minimieren der Bodenversiegelung durch Ausschöpfen der max. GRZ

Schutzgut	Projekt- wirkung	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Wasser	Überdeckung Oberflächenwasser Niederschlagswasser	<p>Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Anlegen von Stellplätzen und Zufahrten mit offenporigen Belägen</p> <p>Für Dachflächen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein (§ 74 Abs. 3 LBO)</p> <p>Der Bau von Zisternen auf den Einzelgrundstücken ist erwünscht. Bei Verwendung von Zisternenwasser als Brauchwasser im Gebäude ist das Satzungsrecht der Gemeinde zu beachten</p> <p>Das gesamte anfallende private Oberflächenwasser darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden</p> <p>Für Oberflächenwasser aus gewerblichen Flächen, kann je nach Art der Belastung, eine Vorbehandlung notwendig werden</p> <p>Die Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser ist genehmigungsfrei, soweit die Anforderungen einer Rechtsverordnung nach § 45b Abs. 3 Satz 3 (WG) eingehalten werden</p> <p>Gesammeltes Niederschlagswasser ist auf eigenem Grund über die belebte Bodenzone zu versickern</p>
Tiere und Pflanzen	Lebensräume	<p>Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel mit nach unten gerichtetem Lichtkegel</p> <p>Anreicherung der Landschaft durch die Neuanlage von ökologisch bedeutsameren Lebensräumen innerhalb der externen Ausgleichsflächen sowie Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches</p>
Landschaftsbild	Nah- und Fernwirkung	<p>Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch grünordnerische Festsetzungen (Eingrünung, Straßenbegleitgrün) mit heimischen Pflanzen</p> <p>Festsetzung der max. zulässigen Wandhöhe auf 15 m (gemessen an der Außenwand von OK Gelände bis Schnittpunkt Dachhaut)</p> <p>Festsetzung der max. zulässigen Firsthöhe max. Höhe = 15 m (gemessen von OK Gelände bis OK Dachfirst)</p>
Mensch / Erholung / Lärm	Wohn- und Naherholungsumfeld	<p>Erhalt der bestehenden Wegebeziehungen und Aufwertung erholungsrelevanter Wege durch die optisch als „Trenngrün“ wirksamen grünordnerischen Maßnahmen</p> <p>Erhalt der bestehenden Lärm- und Sichtschutzwälle (soweit aus betrieblichen Gründen möglich)</p> <p>Direkte Anbindung der Misch- und Gewerbeflächen über den Krummäckerweg an die K 7577 (unter Umgehung des Ortsbereiches von Illerbachen)</p> <p>Einhaltung der Immissionsrichtwerte an Wohnhäusern im Ortsgebiet Illerbachen</p>
Kultur- und Sachgüter	kulturhistorische Bedeutung	Bei archäologischen Funden werden die geltenden Bestimmungen (§ 20 DSchG) angewendet

4.2 Maßnahmen der Grünordnung

Der Bebauungsplan sieht eine intensive Durchgrünung und Eingrünung des Geltungsbereichs mit heimischen Gehölzen vor.

Der Vorhabensträger stellt innerhalb der privaten Grünflächen durch die Pflanzung von Baumreihen und Einzelbäumen entlang der Erschließungsstraßen (K 7577, Krummäckerweg, Verkehrsflächen und Wege innerhalb des Geltungsbereiches) sowie im Bereich der Parkplätze lokal wirksame Grünzüge her. Um die geplante Bebauung sind großzügig dimensionierte private Grünflächen zur Eingrünung durch Baumpflanzungen festgesetzt. Die Neuschaffung von negativen Blickbeziehungen durch die bis zu 15 m hohen Baukörper wird dadurch soweit als möglich unterbunden. Darüber hinaus wirken sich die beiden externen Ausgleichsmaßnahmen positiv auf die Qualität des Landschaftsbildes im Raum aus (Ausgleichsfläche A 1: Erhaltung und Entwicklung der im Vergleich zur Rekultivierungsplanung (überwiegend Intensivgrünland, Gehölze) bereits höher zu bewertenden Biotoptypen (magere und feuchte Standorte, Gehölzsukzession) im Norden der Deponie Eichenberg A 2: Entwicklung eines gestuften Waldmantels und extensiv genutztem Grünland – vgl. Kap. 4.3).

Pflanzung von Straßen- und Parkplatzbäumen zur Durchgrünung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Entlang der Erschließungsstraßen sowie im Bereich der geplanten Parkplätze sind Bäume zu pflanzen. Angepflanzt werden sollen vorwiegend Bergahorn *Acer pseudoplatanus* sowie Winterlinde *Tilia cordata*. Die Straßen- und Parkplatzbäume sind in einem Abstand von mind. 15 m zu pflanzen. Zu verwenden sind 3-4 x v Bäume mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm.

4.3 Ökobilanz

Die Bilanzierung für den Bebauungsplan „Illerbachen Ost“ erfolgte 2011 entsprechend der damals gültigen Praxis und nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Biberach nach der Bewertungseinstufung bzw. Punktevergabe der „Städtetagsliste“. Die Bilanzierung des Eingriffes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes soll im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Illerbachen Ost“ nach erneuter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde unverändert bleiben, da sich hier auch keine Planänderung ergibt. Vielmehr soll zunächst die ursprünglich geplante Ausgleichsfläche A1 (geplante Streuobstwiese auf Fl.-Nr. 76 der Gemarkung Eichenberg) gemäß ÖKVO Baden-Württemberg bilanziert werden. Der so ermittelten Wertigkeit der ursprünglich

geplanten Fläche (ausgedrückt in Ökopunkten gemäß ÖKVO) ist die neue Fläche (Entwicklung von Biotopstrukturen im Norden der Deponie Eichenberg) gegenüberzustellen. Dazu ist auch diese neue Ausgleichsfläche A1 gemäß den Vorgaben der ÖKVO zu bilanzieren. Der verbleibende Überschuss an Ökopunkten kann dem Vorhabensträger grundsätzlich als Guthaben verbucht werden.



Abb. 4: Übersichtsplan – Lage der Ausgleichsflächen

Die Bilanzierung der Genehmigungsfassung vom 05.07.2011 ist nachrichtlich in der Tabelle 2 des Umweltberichts wiedergegeben. Demnach kann dem Eingriff eine positive Eingriffsbilanz zugeordnet werden.

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wird zum Tausch der Ausgleichsfläche A1 deren Aufwertungspotenzial in Ökopunkten berechnet, diesen Bedarf gilt es durch die Alternativfläche (A1 neu) mindestens zu decken (siehe Tabelle 3 des Umweltberichts).

Mit der neuen Ausgleichsfläche A1 (130.582 ÖP) kann das Aufwertungspotenzial der alten Ausgleichsfläche A1 (49.420 ÖP) erbracht bzw. sogar deutlich überschritten werden. Es verbleibt ein Überschuss von 81.162 Ökopunkten, die dem Vorhabensträger als Guthaben verbucht werden (Hinweis: Im Zuge des Bebauungsplanes „Illerbachen Ost 2“ wurden von diesem Überschuss bereits 47.700 Ökopunkte verbraucht).

Nachfolgend werden Bestandssituation, Zielsetzung und umzusetzende Maßnahmen für die Ausgleichsflächen A1 (neu) (auf den Teilflächen der Fl.-Nr. 88 90/1, 90/2 und 92) und A 2 (auf Fl.-Nr. 96) dargelegt:

Tab. 2:: Ausgleichsflächen

Nr.	Beschreibung	Fläche
<p>A 1 (neu)</p>	<p><u>Bestand:</u> Teilflächen der Fl.-Nr. 88, 90/1, 90/2 und 92 nördlicher Teil der Deponie Eichenberg Rekultivierungsziel: Intensivgrünland, Gehölze <u>Ziel:</u> Erhaltung und Entwicklung der im Vergleich zur Rekultivierungsplanung (überwiegend Intensivgrünland, Gehölze) bereits höher zu bewertenden Biotoptypen (magere und feuchte Standorte, Gehölzsukzession) <u>Maßnahmen:</u> Auf der Deponiefläche haben sich bereits magere und nasse Standorte mit zum Teil ausgeprägter Ruderalvegetation und Sukzessionsgehölzen entwickelt. Diese Bestände sind zu erhalten und durch geeignete Pflege weiter zu entwickeln sowie dauerhaft zu sichern. Auf dem ausgewiesenen Bereich ist die weitere Nutzung als Deponie bzw. Lagerfläche zu unterlassen, zur Abgrenzung der Fläche und als Aufwertungsmaßnahme für potentiell vorkommende Reptilienarten ist die Aufschichtung von Steinen entlang der südlichen Flächenabgrenzung vorgesehen. Darüber hinaus werden im südlichen Bereich ergänzend wechselfeuchte Mulden angelegt, um die Biotopkontinuität zu sichern und Ausweichflächen für das vorhandene hohe Artenpotential während des Deponiebetriebes / -umbaus auf der restlichen Deponiefläche bereitzustellen. Sollte die Sukzession Bereich der für die Entwicklung von Mager- und Offenlandbiotopen vorgesehen ist zu sehr fortschreiten, ist die Fläche durch Mahd und Abfuhr des Mahdguts offen zu halten, aufkommende Gehölze sind zu entfernen. Häufigkeit und Intensität der Pflegemaßnahmen sind in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.</p>	<p>19.247 m²</p>
<p>A 2</p>	<p><u>Bestand:</u> Teilfläche der Fl.-Nr. 96 nordwestlich von Eichenberg Acker, im Süden und Westen von Waldflächen umgeben <u>Ziel:</u> Entwicklung eines gestuften Waldsaumes aus Strauch- und Krautschicht auf einem ca. 20 m breiten, dem bestehenden Wald vorgelagerten Bereich Entwicklung von extensiv genutztem Grünland auf dem überwiegenden Teil der Fläche Anlage von Amphibientümpeln (u. a. für die Gelbbauchunke) Pflanzung von kleinen Strauchgruppen entlang der östlichen Begrenzung des Flurstückes als Ansitzwarte für Vögel <u>Maßnahmen:</u> Entwicklung eines gestuften Waldsaumes: Die künftigen Waldrandzonen mit einem naturnahen gestuften Waldmantel sind mit Bäumen 2. Wuchsklasse und Sträuchern in einer Breite von ca. 20 m (Pflanzenstand 1,5 x 1,5 m) anzulegen. Zur Erhöhung des Randzoneneffektes (Ökotone) wird auf eine buchtige Ausbildung der Waldränder mit einer vorgelagerten Saumzone (Hochstauden) Wert gelegt. Der Krautsaum kann durch Ausweisung eines dem Strauchgürtel vorgelagerten Streifens entwickelt werden, welcher der Sukzession überlassen bzw. in Teilbereichen periodisch gemäht wird. Vor allem im Strauchsaum ist ein hoher Anteil an dornigen und beerentragenden Gehölzarten anzustreben. Als Pflanzware sind bevorzugt autochthone Gehölze des entsprechenden Herkunftsgebietes zu verwenden. Die Bestimmungen des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) sind zu beachten.</p>	<p>20.077 m²</p>

Nr.	Beschreibung	Fläche																																													
	<p>In den folgenden Pflanzlisten sind die zu pflanzenden Baum- und Straucharten aufgeführt:</p> <table border="1" data-bbox="416 309 1313 813"> <thead> <tr> <th colspan="3" data-bbox="416 309 1313 338">Waldmantel</th> </tr> <tr> <th colspan="3" data-bbox="416 338 1313 367">Bäume: Pflanzabstand 2 x 1,5 m</th> </tr> <tr> <th colspan="3" data-bbox="416 367 1313 396">Sträucher: Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="416 396 528 425">5 %</td> <td data-bbox="528 396 1038 425">Prunus avium, Vogelkirsche</td> <td data-bbox="1038 396 1313 425">1/1, 40-60</td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 425 528 454">5 %</td> <td data-bbox="528 425 1038 454">Prunus padus, Traubenkirsche</td> <td data-bbox="1038 425 1313 454">1/1, 40-60</td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 454 528 483">5 %</td> <td data-bbox="528 454 1038 483">Salix caprea, Salweide</td> <td data-bbox="1038 454 1313 483">1/1, 40-60</td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 483 528 512">5 %</td> <td data-bbox="528 483 1038 512">Sorbus aucuparia, Eberesche</td> <td data-bbox="1038 483 1313 512">1/1, 40-60</td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 512 528 542">10 %</td> <td data-bbox="528 512 1038 542">Crataegus monogyna, Eingr. Weißdorn</td> <td data-bbox="1038 512 1313 542">VStr, 60-100</td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 542 528 571">10 %</td> <td data-bbox="528 542 1038 571">Cornus sanguinea, Roter Hartriegel</td> <td data-bbox="1038 542 1313 571">VStr, 60-100</td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 571 528 600">5 %</td> <td data-bbox="528 571 1038 600">Corylus avellana, Hasel</td> <td data-bbox="1038 571 1313 600">VStr, 60-100</td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 600 528 629">20 %</td> <td data-bbox="528 600 1038 629">Ligustrum vulgare, Liguster</td> <td data-bbox="1038 600 1313 629">VStr, 60-100</td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 629 528 658">10 %</td> <td data-bbox="528 629 1038 658">Lonicera xylosteum, Heckenkrische</td> <td data-bbox="1038 629 1313 658">VStr, 60-100</td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 658 528 687">10 %</td> <td data-bbox="528 658 1038 687">Rhamnus cathartica, Kreuzdorn</td> <td data-bbox="1038 658 1313 687">VStr, 60-100</td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 687 528 716">5 %</td> <td data-bbox="528 687 1038 716">Rosa arvensis, Heckenrose</td> <td data-bbox="1038 687 1313 716">VStr, 60-100</td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 716 528 745">10 %</td> <td data-bbox="528 716 1038 745">Viburnum lantana, Wolliger Schneeball</td> <td data-bbox="1038 716 1313 745">VStr, 60-100</td> </tr> </tbody> </table> <p>Nach Rücksprache mit dem zuständigen Forstamt sind u. U. auch größere Pflanzabstände zulässig (verstärkte Sukzession in Teilbereichen). Bäume und Sträucher gleicher Art sind in Gruppen von 2 bis 5 Pflanzen zusammenzufassen. Die Aufstellung eines Wildschutzzaunes wird dringend empfohlen bzw. ist ebenfalls mit dem zuständigen Forstamt zu klären.</p> <p>Entwicklung von extensiv genutztem Grünland: Aufbringung von Mahdgut aus angrenzenden Extensivwiesen, vollständiger Verzicht auf Dünger (sowohl mineralischer als auch organischer Dünger) und Pflanzenschutzmittel, einmalige Sommermahd mit Mähgutabfuhr. Um die angestrebte Aushagerung der Fläche zu erreichen, kann in den ersten Jahren auch eine häufigere Mahd notwendig sein (zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr mit Mähgutabfuhr in den ersten 5 Jahren). Die Mahdhäufigkeit ist - nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde - der tatsächlichen Aufwuchsmenge anzupassen. Mahdzeitpunkt zwischen Anfang Juli und Mitte August, völlige Bewirtschaftungsruhe im Zeitraum zwischen 20. März und 20. Juni, zeitlich bzw. räumlich versetzte Mahd (abschnittsweise bzw. streifenweise Mahd), um der Fauna Rückzugshabitate zu ermöglichen.</p> <p>Anlage von Amphibientümpeln (u. a. für die Gelbbauchunke) Anlage von Amphibienlaichgewässern (ca. 0.8 m tiefen Tümpel, ggf. Abdichtung durch bindiges Material) auf der dem Waldmantel bzw. Krautsaum vorgelagerten Fläche (im Süden bzw. Südosten), Entwicklung von feuchten Hochstaudenfluren im Umfeld dieser Gewässer</p> <p>Pflanzung von kleinen Strauchgruppen entlang der östlichen Begrenzung des Flurstückes: Entlang der östlichen Begrenzung des Flurstückes sind kleinere Strauchgruppen (jeweils ca. 5 – 7 Sträucher, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m) anzulegen. Diese dienen einerseits als räumliche Abgrenzung zur östlich angrenzenden intensiv bewirtschafteten Fläche und andererseits als Ansitzwarte für diverse Vogelarten. Bei der Pflanzung kann aus oben stehender Pflanzliste ausgewählt werden, früh blühende Arten sind jedoch zu bevorzugen.</p>	Waldmantel			Bäume: Pflanzabstand 2 x 1,5 m			Sträucher: Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m			5 %	Prunus avium, Vogelkirsche	1/1, 40-60	5 %	Prunus padus, Traubenkirsche	1/1, 40-60	5 %	Salix caprea, Salweide	1/1, 40-60	5 %	Sorbus aucuparia, Eberesche	1/1, 40-60	10 %	Crataegus monogyna, Eingr. Weißdorn	VStr, 60-100	10 %	Cornus sanguinea, Roter Hartriegel	VStr, 60-100	5 %	Corylus avellana, Hasel	VStr, 60-100	20 %	Ligustrum vulgare, Liguster	VStr, 60-100	10 %	Lonicera xylosteum, Heckenkrische	VStr, 60-100	10 %	Rhamnus cathartica, Kreuzdorn	VStr, 60-100	5 %	Rosa arvensis, Heckenrose	VStr, 60-100	10 %	Viburnum lantana, Wolliger Schneeball	VStr, 60-100	
Waldmantel																																															
Bäume: Pflanzabstand 2 x 1,5 m																																															
Sträucher: Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m																																															
5 %	Prunus avium, Vogelkirsche	1/1, 40-60																																													
5 %	Prunus padus, Traubenkirsche	1/1, 40-60																																													
5 %	Salix caprea, Salweide	1/1, 40-60																																													
5 %	Sorbus aucuparia, Eberesche	1/1, 40-60																																													
10 %	Crataegus monogyna, Eingr. Weißdorn	VStr, 60-100																																													
10 %	Cornus sanguinea, Roter Hartriegel	VStr, 60-100																																													
5 %	Corylus avellana, Hasel	VStr, 60-100																																													
20 %	Ligustrum vulgare, Liguster	VStr, 60-100																																													
10 %	Lonicera xylosteum, Heckenkrische	VStr, 60-100																																													
10 %	Rhamnus cathartica, Kreuzdorn	VStr, 60-100																																													
5 %	Rosa arvensis, Heckenrose	VStr, 60-100																																													
10 %	Viburnum lantana, Wolliger Schneeball	VStr, 60-100																																													
	Summe:	39.324 m²																																													

Die externen Ausgleichsmaßnahmen nehmen eine Fläche von ca. 39.324 m² ein. Der erforderliche Ausgleichsbedarf kann auch nach dem Tausch der Ausgleichsflächen auf den Flächen A1 (neu) und A2 erbracht werden. Es verbleibt sogar ein Überschuss von 81.162 Ökopunkten (gemäß ÖKVO), der für spätere Bebauungsplanverfahren herangezogen werden kann (Hinweis: Im Zuge des Bebauungsplanes „Illerbachen Ost 2“ wurden von diesem Überschuss bereits 47.700 Ökopunkte verbraucht).

Die Ausgleichsmaßnahmen A1 (neu) und A2 werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB dem Eingriff zugeordnet, so dass die mit dem geplanten Projekt verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft - vorbehaltlich der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde - vollständig ausgeglichen sind.