

## **Öffentliche Bekanntmachung**

### **Entwurfsbeschluss**

#### **- Beteiligung der Öffentlichkeit -**

#### **1. Bebauungsplanentwurf „Heiligau III“**

#### **2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplanentwurf „Heiligau III“**

### **Gemeinde Illerrieden, Gemarkung Illerrieden**

Der Gemeinderat der Gemeinde Illerrieden hat am 24.04.2024 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Heiligau III“, Gemeinde Illerrieden, Gemarkung Illerrieden, und den Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Heiligau III“, Gemeinde Illerrieden, Gemarkung Illerrieden, gebilligt und beschlossen diese Entwürfe nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i.V.m. § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg zu veröffentlichen.

#### **Ziel und Zweck der Planung**

In Illerrieden besteht eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken, der mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Heiligau III" Rechnung getragen werden soll.

Um langfristig das Ortsbild abzurunden, wurden bereits im Jahr 2006 mehrere Strukturkonzepte für eine sinnvolle und machbare Erweiterung der Wohnbaugebiete erarbeitet. Die städtebauliche Gesamtuntersuchung für den südlichen Siedlungsbereich gewährleistet eine in sich stimmige Bauungs- und Erschließungsstruktur.

Mit dem Bebauungsplan "Heiligau III" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Wohnbaugebietes geschaffen. Es ist vorgesehen, in Anlehnung an das angrenzende Wohngebiet "Heiligau II", die Siedlungsstruktur weiterzuführen bzw. den vorhandenen Lückenschluss herzustellen.

Das Plangebiet liegt im Süden von Illerrieden. Es wird begrenzt durch die Straße „In der Heiligau“ im Osten, dem Baugebiet „Heiligau II“ im Westen, dem Baugebiet „Vorderer Berg“ im Norden und landwirtschaftliche Flächen im Gewann Heiligau im Süden.

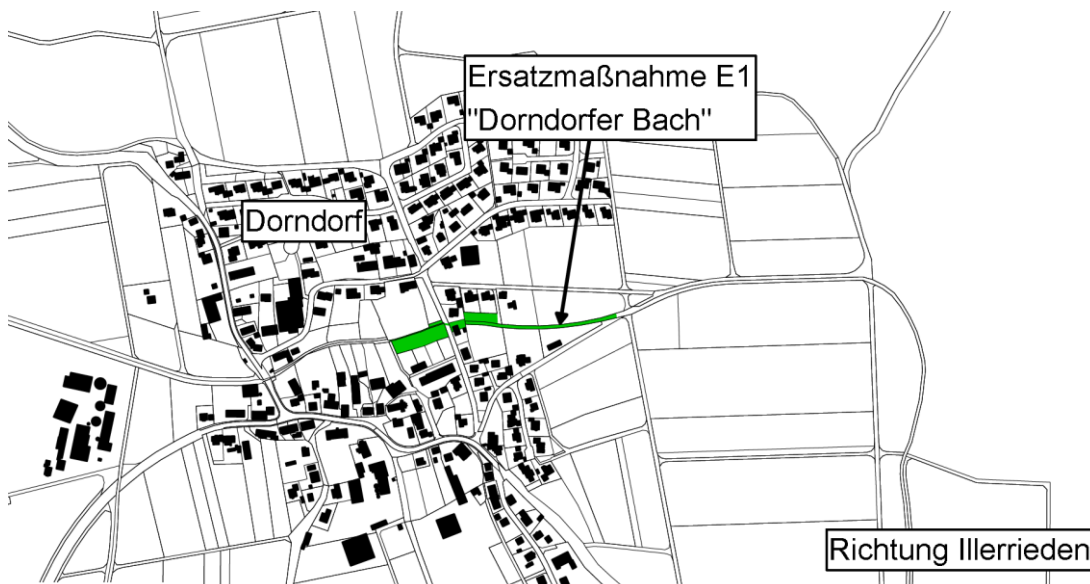
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf Gemarkung Illerrieden. Die Fläche in dieser Abgrenzung beträgt ca. 2,03 ha.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 382, 383, 383/1, 383/2, 384 (teilweise), 419, 419/1, 419/2, 419/3 und 420 (teilweise). Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss auf eine Teilfläche der Straße „In der Heiligau“ im Osten des Plangebietes ausgedehnt, da diese Straße im Zuge des Bebauungsplanverfahrens überplant und saniert wird.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Für den Eingriff durch den Bebauungsplan werden Ersatzmaßnahmen zugeordnet. Diese werden wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Ersatzmaßnahme E 1 – Maßnahmen am Dorndorfer Bach,  
weitere Angaben siehe Umweltbericht (Anlage U 2 des Umweltberichtes)

Im Einzelnen gilt für den Bebauungsplanentwurf die Planzeichnung (Teil A) und der Schriftliche Teil (Teil B 1.), für den Entwurf der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften die Planzeichnung (Teil A) und der Schriftliche Teil (Teil B 2.), jeweils mit dem Datum vom 24.04.2024.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Es besteht für jedermann die Möglichkeit die Planung mit Vertretern der Verwaltung zu erörtern und sich zu der Planung zu äußern.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften werden mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und umweltbezogenen Informationen

**von Montag, dem 13.05.2024 bis Mittwoch, dem 12.06.2024,**

auf der Internetseite der Gemeinde unter der Internet-Adresse <https://www.illerrieden.de/19703313.html> (<https://www.illerrieden.de> > Rathaus > Bürgermeisteramt > Öffentliche Auslegung) veröffentlicht und über das zentrale Internetportal des Bundes und der Länder unter folgendem Link <https://www.uvp-verbund.de/kartendienste> zugänglich gemacht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind die Unterlagen des Bebauungsplans an folgender öffentlich zugänglichen Stelle einsehbar:

Gemeindeverwaltung (Gemeinde Illerrieden, Bürgermeisteramt, Wochenauer Str. 1, 89186 Illerrieden) im Rathaus-Foyer während der Öffnungszeiten:

Montag bis Freitag von 8:30 bis 12:00 Uhr

Mittwoch von 15:00 bis 18.00Uhr

und nach Vereinbarung

### **Umweltbezogene Informationen**

Folgende, bereits vorliegende umweltbezogene Informationen sind verfügbar und werden einschließlich Begründung des Bebauungsplans samt Umweltbericht ausgelegt.

#### **a.) Umweltbericht mit Bestandsplan und Grünordnungsplan vom 13.03.2023/ 29.04.2024**

Nach § 13 NatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden und nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Mit der Ausweisung von Bauflächen sind Auswirkungen auf Natur und Landschaft mit ihren Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Luft und Klima, Erholung und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter in unterschiedlichen Ausprägungen verbunden. Voraussichtlich erhebliche Auswirkungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

- Voraussichtlich erhebliche Auswirkungen

Im vorliegenden Fall sind aufgrund der Neubebauung erhebliche Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere prognostiziert worden.

- Kompensationsmaßnahmen  
Die Maßnahmen werden nachstehend zusammengefasst aufgeführt:
  - Erhalt der Nutzung auf den Flurstücken 419/1 und 419/3
  - Beschränkung der Beleuchtung
  - Schonender Umgang mit Böden
  - Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
  - Dachbegrünung
  - Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
  - Pflanzung von Einzelbäumen und Sträuchern auf öffentlichen Flächen
  - Pflanzung von Einzelbäumen auf dem Baugrundstück
  - Maßnahmen am Dorndorfer Bach
  
- Schutzgut Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt  
Das geplante Wohnbaugebiet grenzt an bestehende Wohnbaugebiete an. Es ist von keinen erheblichen zusätzlichen Lärm- und Luftbelastungen auszugehen.
  
- Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften  
Erhebliche Beeinträchtigungen der Artengruppen Vögel und Fledermäuse werden durch den Erhalt des Gebäudes auf Flurstück 419/1 vermieden. Hierdurch werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden. Von weiteren Beeinträchtigungen ist laut artenschutzrechtlicher Potenzialabschätzung nicht auszugehen. Es sind umfangreiche Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich der betroffenen Biotoptypen erforderlich.
  
- Schutzgut Boden  
Durch die Versiegelung kommt es zu erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden. Eine Minderung erfolgt durch den schonenden Umgang mit dem Boden. Die Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigung erfolgt schutzgutübergreifend durch die Revitalisierungsmaßnahmen entlang des Dorndorfer Bachs.
  
- Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser  
Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort zurückgehalten und versickert, eine Erhöhung des Oberflächenabflusses und erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung ist daher nicht zu erwarten. Der Anteil der Verdunstung nimmt durch die Bebauung ab. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser können durch die vorgesehenen Maßnahmen zu Rückhaltung und Versickerung vermieden werden. Innerhalb des Baugebietes wird eine Maßnahme zum Schutz vor Starkregen in Form einer Mindesthöhe der Erdgeschossrohfußbodenhöhe in den Teilgebieten WA 2 und WA 3 festgelegt.
  
- Schutzgut Luft und Klima  
Es kommt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen. Eine Durchgrünung des Geltungsbereichs erfolgt durch die Dachbegrünung und Neupflanzungen von Bäumen und Hecken.
  
- Schutzgut Erholung und Landschaftsbild  
Es ergeben sich aufgrund der neuen Baukörper visuelle Veränderungen, welche auf Grund der Anpassung des Gebiets an die bestehende Bebauung als gering zu bewerten sind. Durch Pflanzgebote und weitere Ausgleichsmaßnahmen erfolgt eine landschaftsgerechte Einbindung des geplanten Baugebiets.
  
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter  
Es ist nicht von erheblichen Umweltauswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter durch das geplante Vorhaben auszugehen.

- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), b), c), d), e), f), g), i), j) und 1a BauGB:
  - a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt;
  - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes;
  - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt;
  - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter;
  - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern;
  - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie;
  - g) die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts;
  - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes;
  - j) die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

## **b.) Umweltbezogene Gutachten, Hinweise und Stellungnahmen**

Gutachten- Baugrundbeurteilung und geotechnische Beratung sowie hydrogeologische Untersuchungen vom 22.11.2023

- Betroffene Themenkomplexe:  
Boden, Baugrund, Geotechnik, Hydrologie.
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB:  
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Potenzialabschätzung Artenschutz zum Bebauungsplan „Heiligau III“ vom Juni 2023

- Betroffene Themenkomplexe:  
Artenschutz, Vögel, Säugetiere, weitere Arten.
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB:  
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Wasserhaushaltsbilanz vom Oktober 2023

- Betroffene Themenkomplexe:  
Boden, Wasser, Luft, Klima.
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB:  
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Stellungnahmen des Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Schillerstraße 30, 89077 Ulm, vom 11.01.2024

- Betroffene Themenkomplexe:  
Umweltprüfung, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Artenschutz, Forst und Naturschutz Umwelt- und Arbeitsschutz, Kommunales Abwasser.

- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), c), 1a BauGB:  
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Umweltbezogene Auswirkungen auf den Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt;

Stellungnahmen des Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9, Landesamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau, Albertstraße 5, 79104 Freiburg  
vom 19.12.2023

- Betroffene Themenkomplexe:  
Geotechnik, Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau, Geotopschutz.
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) c),1a BauGB:  
Auswirkungen auf Boden, Wasser, und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Stellungnahmen des Bürgers 1 vom 15.12.2023 und 20.12.2023

- Betroffene Themenkomplexe:  
Pflanzgebote
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) BauGB:  
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt;

Stellungnahmen des Bürgers 2 vom 02.01.2024

- Betroffene Themenkomplexe:  
Verschattung, Pflanzgebote, Luftaustausch, Abwasser
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), c), f) BauGB:  
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt;  
die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Stellungnahmen des Bürgers 3 vom 05.01.2024

- Betroffene Themenkomplexe:  
Verkehrsaufkommen
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), c), BauGB:  
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt;

Stellungnahmen des Bürgers 4 vom 05.01.2024

- Betroffene Themenkomplexe:  
Pflanzgebote, Verschattung, PV-Anlagen

- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), c), f) BauGB:  
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt;  
die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Stellungnahmen des Bürgers 5 vom 04.01.2024

- Betroffene Themenkomplexe:  
Verschattung, PV-Anlagen, Verkehrsaufkommen, Pflanzgebot
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), c), f) BauGB:  
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt;  
die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Jedermann kann während der angegebenen Veröffentlichungsfrist, also bis einschließlich **12.06.2024**, Stellungnahmen an [info@illerrieden.de](mailto:info@illerrieden.de) richten. Die Stellungnahmen sind vorzugsweise elektronisch zu übermitteln. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch mündlich zur Niederschrift während der Öffnungszeiten bei der Gemeinde Illerrieden (Anschrift siehe oben) vorgebracht oder schriftlich auf dem Postweg an die Gemeinde Illerrieden (Anschrift siehe oben) gesendet werden. Bei schriftlich vorgebrachten Stellungnahmen sollte die volle Anschrift der Beteiligten angegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

## **Datenschutz**

Im Zuge der Bearbeitung von Stellungnahmen werden darin enthaltene personenbezogene Daten unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen verarbeitet; die Verarbeitung erfolgt nur zum Zweck des Bauleitplanverfahrens. Weitere Informationen zum Datenschutz sind unter der Internetadresse der Gemeinde veröffentlicht.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass die Verarbeitung personenbezogener Daten auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und dem Landesdatenschutzgesetz erfolgt.

GEMEINDE ILLERRIEDEN  
Illerrieden, den 10.05.2024

Jens Kaiser  
Bürgermeister