

Stadt Illertissen  
Landkreis Neu-Ulm



Bebauungsplan Nr. 3/2019  
„Zwischen Brandenburger Straße und Illerweg“ Stadtteil Au  
gemäß § 13a BauGB i. v. m. § 13b BauGB

Entwurf

i. d. F. vom 10.03.2020

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000
- Begründung

<b>Auftraggeber:</b> Stadt Illertissen Hauptstraße 4 89257 Illertissen	Tel.: 07303.172.0 Fax: 07303.172.27 E-Mail: stadt@illertissen.de
<b>Planung Städtebaulicher Teil:</b> abtplan - Büro für kommunale Entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Satzung der Stadt Illertissen  
für den Bebauungsplan Nr. 3/2019  
„Zwischen Brandenburger Straße und Illerweg“ Stadtteil Au  
gemäß § 13a BauGB i. v. m. § 13b BauGB

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Stadt Illertissen folgende Satzung:

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am westlichen Rand der Ortslage von Au, einem Gemeindeteil der Stadt Illertissen. Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft die Brandenburger Straße. Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft der Amselweg. Ca. 150 m östlich des Plangebietes liegt der Eichhornweg. Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 206, 206/2 (TF), 206/3, 207, 207/1, 207/3, 207/4, 208, 208/2, 208/3, 208/4, 208/8, 208/9, 209/2, 209/15 und 225 (TF, Brandenburger Straße), alle Gemarkung Au. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 3,2 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

Es wird das Verfahren gemäß § 13a für die bereits bebauten Flächen sowie das Verfahren gemäß § 13b für die neuen bebaubaren Flächen angewandt. Eine Ausgleichsfläche ist daher nicht benötigt.

§2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und der Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung nach Planzeichenverordnung, jeweils in der Fassung vom 10.03.2020. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht, in der selben Fassung beigelegt.

§3 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 3.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit den Teilgebieten WA-1, WA-2 und WA-3 festgesetzt.
- 3.2 Zulässig sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässigen:
  1. Wohngebäude
  2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- 3.3 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind.
- 3.4 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Teil des Bebauungsplanes sind.

#### §4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximale Gebäudehöhe bestimmt; siehe Bebauungsplanzeichnung und §8 Nr. 8.1 der gegenständlichen Satzung.
- 4.2 Die vorgenannten städtebaulichen Werte und die in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.
- 4.3 Für jedes Gebäude ist die maximale Zahl an zulässigen Wohneinheiten festgesetzt.

#### §5 Bauweise (§ 22 BauNVO) / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung der Gebäude

- 5.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

#### §6 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 6.1 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb, jedoch nicht innerhalb der Grünfläche.
- 6.2 Für den Nachweis, die Herstellung und Ablöse von Stellplätzen gilt die örtliche Stellplatzsatzung „Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Illertissen“ in der Fassung vom 28.05.2019 in Verbindung mit der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) (vgl. Art. 63 BayBO i.V. mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO).
- 6.3 Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen, deren Zufahrt, welche senkrecht zur Fahrbahn angeordnet ist einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.

#### §7 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen sind mindestens 2 m, ab einer Wuchshöhe von über 2 m mindestens 4 m Abstand zu halten.
- 7.2 Je angefangenen 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum II. Wuchsordnung oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zu erhalten.
- 7.3 Feuerwehrumfahrten dürfen nicht versiegelt werden, sondern sind als Schotterrasen oder Rasenpflaster auszubilden.  
Hinweis: Auf die Bestimmungen des Art. 5 BayBO und die Ausführungen hierzu im Kommentar Simon zur BayBO wird verwiesen.
- 7.4 Die Anpflanzung der Grünflächen und der in der Bebauungsplanzeichnung vorgesehenen Bäume und Sträucher hat spätestens bis zum 1. Mai des auf die Bezugfertigkeit folgenden Jahres zu erfolgen. Von den durch Planzeichen festgesetzten Pflanzstandorten entlang der Planstraße kann um bis zu 3 m abgewichen werden.
- 7.5 Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizugeben.
- 7.6 Für die Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG – „\*“) ist zu beachten.

##### Artenliste Bäume 2. Wuchsordnung

Mindestpflanzgröße: Hochstamm oder Stammbusch 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Acer campestre (Feld-Ahorn), Alnus glutinosa (Schwarz-Erle\*), Alnus incana (Grau-Erle\*),  
Carpinus betulus (Hainbuche\*), Prunus avium (Vogelkirsche\*), Prunus padus (Traubenkirsche),  
Sorbus aucuparia (Vogelbeere),

Artenliste Obstbäume, empfohlene heimische Obstsorten

Mindestpflanzgröße Hochstamm oder Halbstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

**Apfel:** Berner Rosenapfel, Brettacher, Danzinger Kantapfel, Gewürzluiken, Jakob Fischer, Jakob Lebel, James Grieve, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Öhringer Blutstreifling, Roter Berle Berlepsch, Roter Boskop, Schöner aus Herrnhut, Weißer Klarapfel,

**Birne:** Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geishirtle,

**Zwetschge:** Bühler Frühzwetschge, Hanita, Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge,

Artenliste Sträucher:

Mindestpflanzgröße v. Sträucher 3-6 Triebe, Höhe 60 - 100 cm

Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche),

Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Salix caprea (Salweide) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Beerensträucher:

Beerenobst wie z.B. Brombeere, Himbeere, Johannisbeere, Stachelbeere kann in verschiedenen Sorten verwendet werden.

Fassadenbegrünung:

Clematis vitalba (gemeine Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Parthenocissus quinquefolia (Mauerwein),

Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blauadellige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben.

7.7 Ausgleichsflächen und Kompensation:

Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4. Es wird keine Ausgleichsfläche benötigt.

§8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude  
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

8.1 Für das Allgemeine Wohngebiet werden folgende Bestimmungen getroffen:

Gebiet	Bauweise	Max. Gebäudehöhe	Dachform	Dachneigung	Max. Zahl Vollgeschosse
WA-1, WA-2, WA-3	E, o ED, o ED, o	9,50 m	SD, WD	15° - 45°	II
WA-1, WA-2, WA-3	E, o ED, o ED, o	9,50 m	PD	maximal 15°	II
WA-1, WA-2, WA-3	E, o ED, o ED, o	9,50 m	vPD	10° - 30°	II

**Definition**

- E = Einzelhausbebauung
- ED = Einzel- und Doppelhausbebauung
- o = offene Bauweise
- SD = Satteldach
- WD = Walmdach und Zeldach
- PD = Pultdach
- vPD = versetzte Puldächer

Gebäudehöhe = Als Maß für die Gebäudehöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss bis zum höchsten Punkt des Daches. Die OK FFB darf maximal 0,40 m über dem natürlichen Gelände liegen.  
II = maximal zwei Vollgeschosse.

- 8.2 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.
- 8.3 Es sind Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer zulässig. Die Dacheindeckung hat mit nicht reflektierendem Bedachungsmaterial zu erfolgen.
- 8.4 Bauliche Gestaltung:  
Bei der Außengestaltung sind nur Außenwände mit nicht reflektierenden Anstrichen oder Materialien zulässig. Grelle Farbtöne (außer Weiß) sind unzulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig.
- 8.5 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind bei Sattel und Pultdächern in der Dachfläche zu integrieren und dürfen nur maximal 0,15 m über der Dachhaut angebracht werden. Aufständerungen sind bei Sattel- und Pultdächern unzulässig.

#### §9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

- 9.1 Als Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig:  
Holzzäune aus senkrechten oder waagrechten Latten oder Stangen mit Rundholzpfosten, nicht höher als 1,50 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfosten müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein, der Zaun muss vor den Pfosten durchlaufen. Sockel bis 0,15 m Höhe sind nur als Begrenzung von Gehsteigen gestattet.
- 9.2 Mauern sind nicht zulässig.
- 9.3 Tore und Türen bei Einfriedungen sind so anzubringen, dass sie nicht zur Straße hin aufgehen.
- 9.4 Als seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind außer der in § 9 Abs. 2 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten zugelassen. Sie dürfen ebenfalls höchstens 0,90 m über fertigem Gelände hoch sein. Stützmauern oder Sockel sind zulässig. Auch Hecken sind zulässig, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- 9.5 Stacheldraht ist nicht zulässig.
- 9.6 Pfeiler für Gartentüren und Tore können nur als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,00 m und gleicher Höhe wie die Einfriedung ausgebildet werden.
- 9.7 Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 6 m breit sein. Der Belag ist möglichst wasserdurchlässig auszuführen, (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster). Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
- 9.8 Kfz-Stellplätze sind wassergebunden herzustellen. Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen, z. B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist zu verzichten. Für diese Flächen ist eine Befestigung bzw. Gestaltung mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit (z. B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke oder eine Kombination verschiedener Befestigungsarten) zu wählen.
- 9.9 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden, z. B. zur Angleichung des Oberbodens auf das Niveau der Erschließungsstraße. Die natürliche Geländeoberfläche ist im übrigen zu erhalten. Stützmauern sind nicht zulässig.
- 9.10 Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Das Oberflächenwasser von Wegen und Zufahr-

ten ist zur Versickerung zu bringen. Es wird empfohlen, die vorgenannten Flächen als wassergebundene Decken auszuführen.

- 9.11 Für die Ableitung des bei Starkniederschlägen anfallenden Oberflächenwassers hat jeder Bauherr selbst zu sorgen, durch die Anordnung von Rigolen mit Versickerungseinrichtung und – soweit erforderlich – wasserdichte Keller.

## §10 Werbeanlagen

- 10.1 Werbeanlagen sollen nicht freistehen, sondern den Gebäuden zugeordnet sein.
- 10.2 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören, siehe § 33 StVO. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden und nicht auf den Verkehr gerichtet sein.
- 10.3 Beleuchtungen von Werbeanlagen während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 7.00 Uhr) sind ausgeschlossen. Die Beleuchtung von Gebäuden ist nicht zulässig.
- 10.4 Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.
- 10.5 Fremdwerbung ist unzulässig.

## §11 Hinweise und Empfehlungen

### 11.1 Denkmalpflege

Im oder an das Plangebiet angrenzend liegen keine kartierten Denkmäler. Es wird dennoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

*„Art. 8 Abs. 1 DSchG:*

*Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

*Art. 8 Abs. 2 DSchG:*

*Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“*

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### 11.2 Oberboden

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Es ist ein Bodengutachten zu erstellen. Die Ergebnisse werden in die Planung eingearbeitet.

### 11.3 Bodenschutz

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. Die ausgewiesenen Grünflächen sollen begrünt werden. Der Oberboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden, siehe auch DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“, DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“. Die Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.

#### 11.4 Wasserwirtschaft

Das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" ist fachliche Grundlage für die Niederschlagswasserentsorgung. Darüber hinaus sind das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW bzw. TRENOG zu beachten.

#### 11.5 Abfallvermeidung, Abfallverwertung Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt der Stadt Illertissen.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht der Stadt möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. Sofern Grundstücke nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegen, sind entsprechende Wendekreise bzw. Wendeflächen mit einem Durchmesser von 21 Meter einzuplanen. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.

#### 11.6 Landwirtschaftliche Immissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die von der Landwirtschaft ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grünlandflächen entstehenden Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Staub und Geruch sowie insbesondere der ordnungsgemäßen Ausbringung von organischem Dünger, der Weideviehhaltung und der Futterernte sind unvermeidlich und müssen geduldet werden.

#### 11.7 Regenerative Energien

Die Stadt Illertissen ermutigt zur Nutzung von regenerativen Energien wie z. B. Photovoltaikanlagen.

### §12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 3/2019 „Zwischen Brandenburger Straße und Illerweg“ Stadtteil Au, tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Illertissen,  
Stadt Illertissen

---

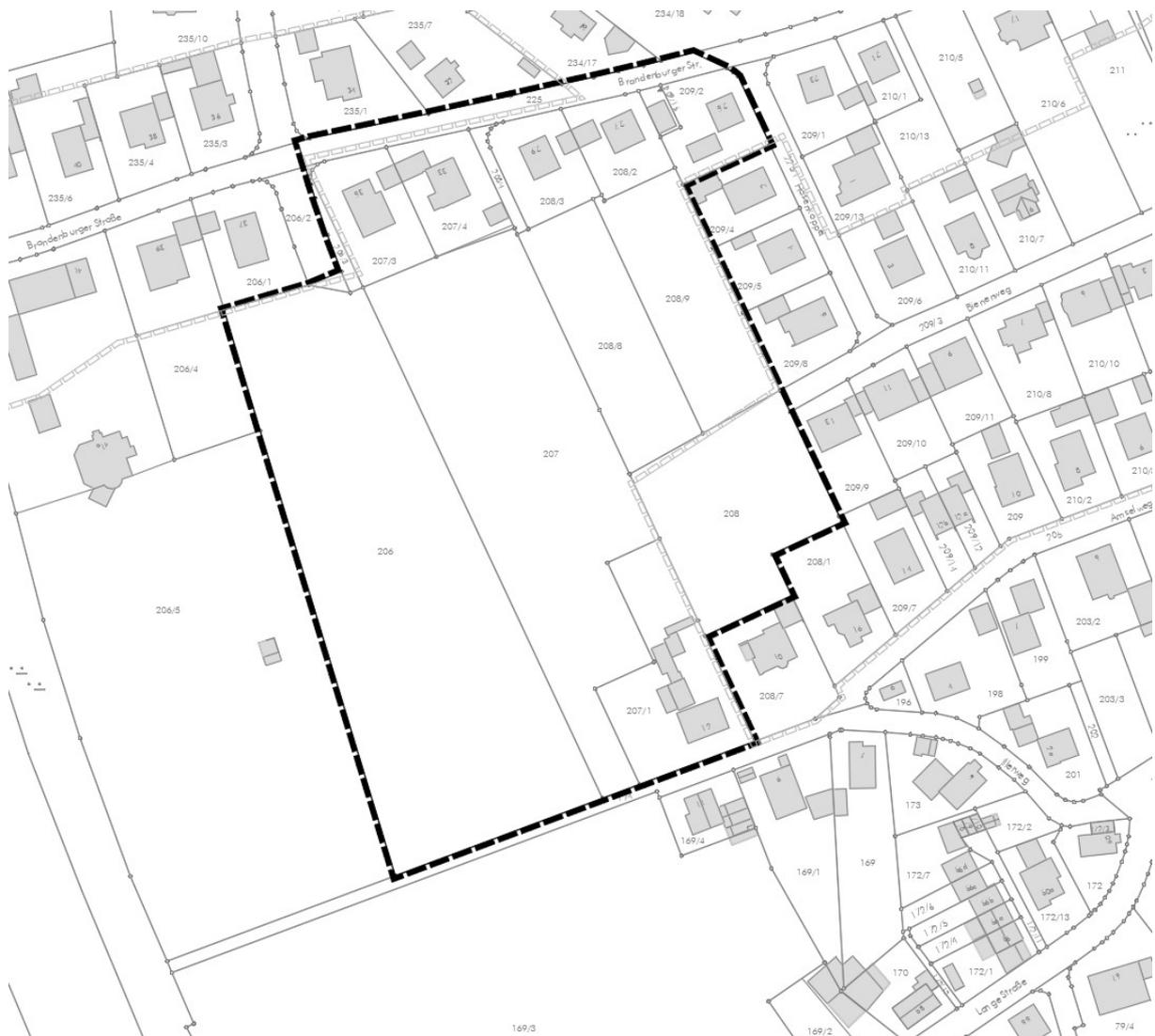
Jürgen Eisen, Erster Bürgermeister

## Begründung

### 1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am westlichen Rand der Ortslage von Au, einem Gemeindeteil der Stadt Illertissen. Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft die Brandenburger Straße. Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft der Amselweg. Ca. 150 m östlich des Plangebietes liegt der Eichhornweg. Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 206, 206/2 (TF), 206/3, 207, 207/1, 207/3, 207/4, 208, 208/2, 208/3, 208/4, 208/8, 208/9, 209/2, 209/15 und 225 (TF, Brandenburger Straße), alle Gemarkung Au. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 3,2 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung. Das Plangebiet ist auch in untenstehender Abbildung 1 abgebildet.

Es wird das Verfahren gemäß § 13a für die bereits bebauten Flächen sowie das Verfahren gemäß § 13b für die neuen bebaubaren Flächen angewandt. Eine Ausgleichsfläche ist daher nicht benötigt.



hende Infrastruktur gut angebunden. Aufgrund der sehr hohen Anfrage aus der heimischen Bevölkerung soll das Gebiet gesamtheitlich in einem Bauabschnitt realisiert werden.

### 3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

#### 3.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) und im Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller dargelegt.

Die Stadt Illertissen ist gemäß LEP ein Mittelzentrum. Sie liegt im Verdichtungsraum.

In Teil B des RP Donau-Iller sind fachliche Ziele und Grundsätze beschrieben, dabei unter Ziffer 2 landschaftliche Vorbehaltsgebiete. Der vorgesehene Änderungsbereich liegt gemäß der Karte 3 Landschaft und Erholung des Regionalplan östlich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 72. „Illertal, Rottal und Weihungstal, Lichtensee, Sandhagen, Nonnenmähder, Insel, Pfingstgries, Taubes Ried, Tanzau, Rotburren, Dreieck zwischen Donau und Kanal beim Kraftwerk Donaustetten, Landschaftsteile auf den Gemarkungen Donaustetten, Unterweiler, Althairn/Weihung und Dellmansingen“. Das Vorbehaltsgebiet ist in untenstehender Abbildung 2 mit grünen Kreuzen dargestellt. Dieses Vorbehaltsgebiet endet am östlichen Uferstreifen des Illerkanals und damit ca. 80 m vom Plangebiet entfernt. Darüber hinaus liegen die Gebäude der bestehenden, angrenzenden Siedlung noch näher am Vorbehaltsgebiet. Von einer Beeinträchtigung des Gebietes durch die gegenständliche Planung kann infolge dessen nicht ausgegangen werden.

Das Gebiet um Iller und Illerkanal mit seinen Uferbegleitgehölzen wird in der genannten Karte ferner als Gebiet deklariert, dass zum Bannwald erklärt werden soll, in untenstehender Abbildung 2 mit einer Linie roter Kreise dargestellt. Aber auch hierbei ergibt sich aufgrund der Entfernung zum Plangebiet keine Beeinträchtigung.

Gemäß der Karte 2 Siedlung und Verwaltung liegt der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung im regionale Grünzug zwischen Neu-Ulm und Illertissen.

Gemäß der Karte 2 Siedlung und Verwaltung liegt der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung deutlich entfernt von Vorrangflächen und Vorbehaltsflächen für Bodenschätze sowie wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten.

Dennoch kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Planung ein besonderes Gewicht zu. Dem wird Rechnung getragen, indem im Plangebiet Festsetzungen zum Erhalt und zur Neuanpflanzung von Bäumen und Strüchern getroffen werden.

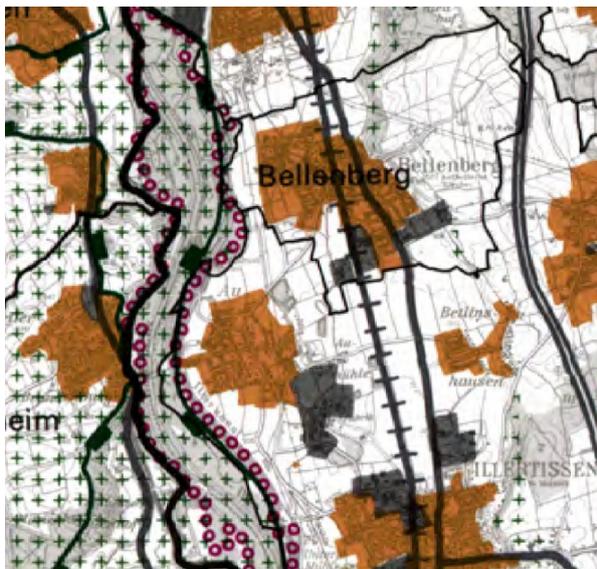


Abbildung 2: Ausschnitt Karte 3 Landschaft und Erholung des Regionalplans Donau-Iller, unmaßstäblich

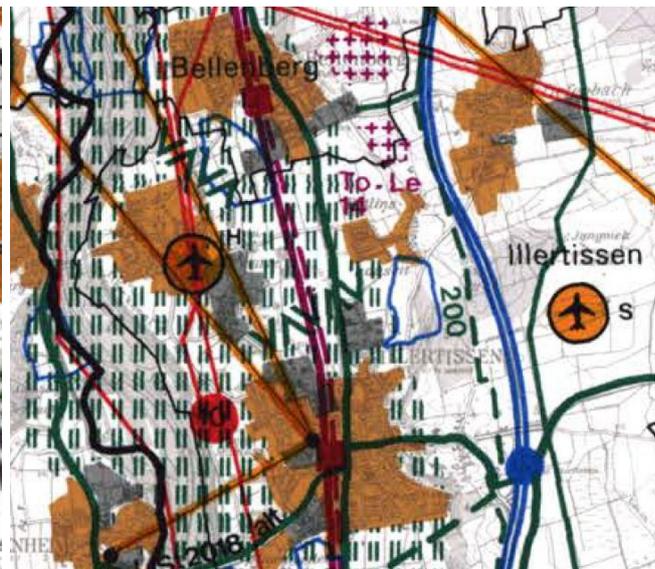


Abbildung 3: Ausschnitt Karte 2 Siedlung und Verwaltung des Regionalplans Donau-Iller, unmaßstäblich

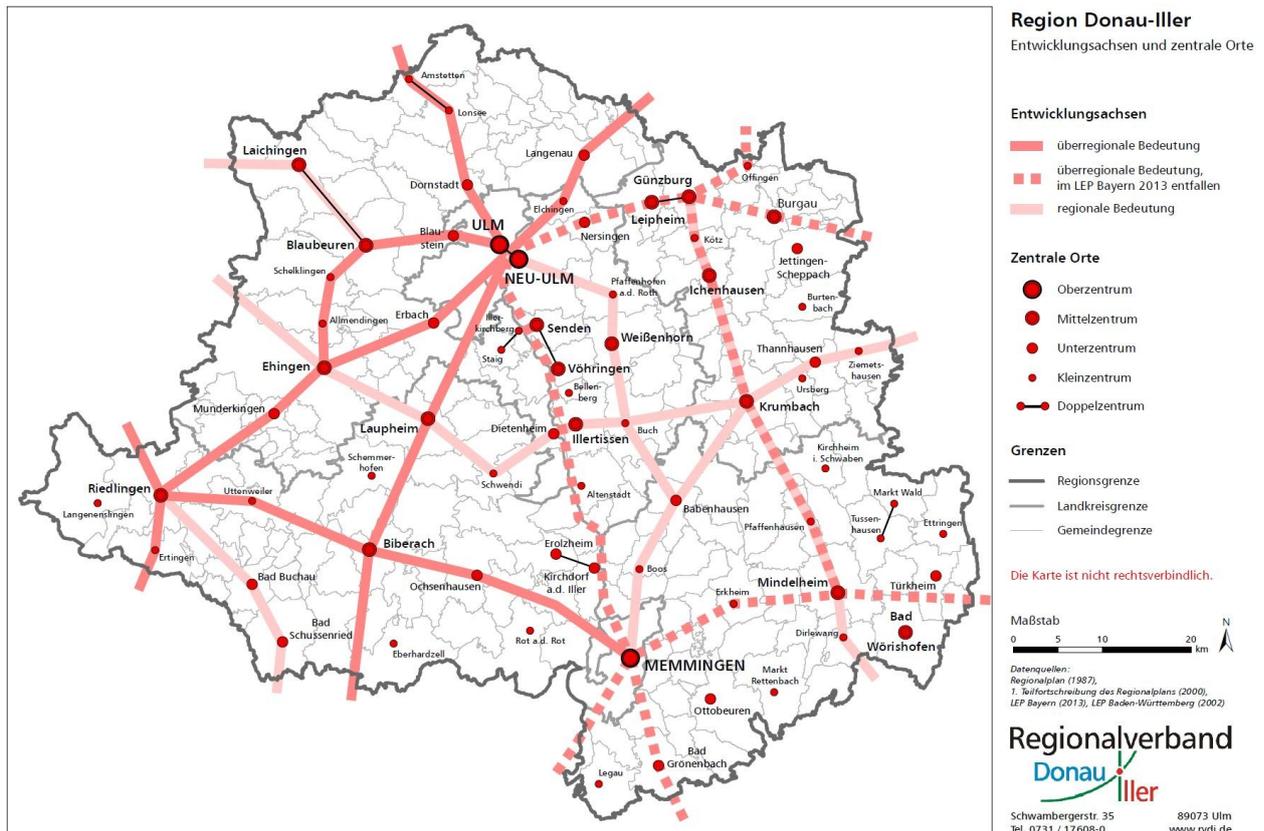


Abbildung 4: Strukturkarte des Regionalplanes der Region Donau-Iller mit Entwicklungachsen, unmaßstäblich

Die Stadt Illertissen liegt gemäß Karte 1 Raumstrukturkarte des Regionplanes der Region Donau-Iller an einer Entwicklungsaachse von überregionaler Bedeutung, die im LEP Bayern 2013 entfallen ist. Zudem liegt sie an einer Entwicklungsaachse regionaler Bedeutung.

Diese Elemente der Planung finden ihre Entsprechung in den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) von Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan.

#### a) Landesentwicklungsprogramm (LEP 2018)

##### 1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1.1. (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2. (Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

1.1.3. (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.3.2. (G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.

1.4.1. (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

##### 2. Raumstruktur

2.1.1 (G) Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.

- 2.1.2 (Z) Das zentralörtliche System in Bayern umfasst folgende Stufen:
- a.) Grundzentren,
  - b.) Mittelzentren
  - c.) Oberzentren
  - d.) Regionalzentren und
  - e.) Metropolen.
- (Z) Die Nahbereiche aller Zentralen Orte werden in den Regionalplänen als Teil der Begründung abgegrenzt.
- 2.1.3 (Z) Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.
- (G) Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.
- 2.1.4 (Z) Bei der Sicherung, der Bereitstellung und dem Ausbau zentralörtlicher Einrichtungen ist Zentralen Orten der jeweiligen Stufe in der Regel der Vorzug einzuräumen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn es andernfalls zu nicht hinnehmbaren Einschränkungen der Versorgungsqualität oder zu unverhältnismäßigen finanziellen Mehrbelastungen kommen würde.
- 2.1.7 (G) Die als Mittelzentrum eingestuftten Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.
- 2.2.1 (G) Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.
- (Z) Hierzu werden folgende Gebietskategorien festgelegt:
- Ländlicher Raum, untergliedert in
    - a) allgemeiner ländlicher Raum und
    - b) ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen,
  - Verdichtungsraum.
- 2.2.2. (G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.
- 2.2.7 (G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
  - sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
  - Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird,
  - sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
  - ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.
- 2.2.8 (Z) In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.
3. Siedlungsstruktur
- 3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
4. Verkehr
- 4.1.1 (Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.
- 4.1.2 (G) Das regionale Verkehrswegenetz und die regionale Verkehrsbedienung sollen in allen Teilräumen als Grundlage für leistungsfähige, bedarfsgerechte und barrierefreie Verbindungen und Angebote ausgestaltet werden.
- 4.2 (G) Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.
- (G) Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.
5. Wirtschaft

5.4.1 (G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

## 7. Freiraumstruktur

7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

7.1.2 (G) Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.

7.1.4 (G) In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig.

(G) Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.

## b) Regionalplan der Region Donau-Iller

A I 1 Die Region Donau-Iller als ein über die Landesgrenze hinweg eng verflochtener Lebens- und Wirtschaftsraum soll in ihren beiden Regionsteilen nicht in Konkurrenz zueinander, sondern gemeinsam in gegenseitiger Ergänzung entwickelt werden.

A I 2 Durch gemeinsame Anstrengungen der beiden Länder sollen die durch die Landesgrenze bedingten Entwicklungshemmnisse überwunden und angestrebt werden, dass in der Region Donau-Iller eine möglichst günstige Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung erreicht wird.

A I 3 Bei der weiteren Entwicklung der Region Donau-Iller soll auf die natürlichen Lebensgrundlagen und auf das jeweils charakteristische Landschaftsbild in den einzelnen Teilräumen der Region verstärkt Rücksicht genommen werden.

A II 1.1 Der Verdichtungsbereich Ulm/Neu-Ulm soll durch Verbesserung der Standortvoraussetzungen für vielseitige und qualifizierte Arbeitsplätze gestärkt und damit zu einem Alternativstandort zu den großen Verdichtungsräumen in Bayern und Baden-Württemberg entwickelt werden.

Hierzu sollen insbesondere

A II 1.1.3 die Wohn- und Arbeitsstätten sowie die Versorgungseinrichtungen einander so zugeordnet werden, daß nachteilige Auswirkungen der Verdichtung wie Luftverunreinigung, Lärmbelastigung, und Überlastung des Verkehrsnetzes möglichst verhindert oder beseitigt werden;

A II 1.1.5 zwischen den Siedlungseinheiten in den Entwicklungsachsen vor allem im bereits stark verdichteten Iller- und Donautal ausreichende Grün- und Freiflächen erhalten werden;

A II 1.1.6 zwischen den Entwicklungsachsen Freiräume für die Tageserholung, die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und für den ökologischen Ausgleich erhalten werden, was auch für die Auwaldbereiche und Grünzonen entlang der Flußläufe gilt; diese Freiräume sollen als Standorte von Infrastruktureinrichtungen nur insoweit herangezogen werden, als dies dringend erforderlich ist und vorrangige ökologische Belange nicht entgegenstehen.

A III 1.1 Die Entwicklungsachsen von regionaler Bedeutung sollen zusammen mit den Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung unter Nutzung der vorhandenen und auszubauenden Bandinfrastruktur insbesondere zur Entwicklung der ländlichen Teilräume in der Region Donau-Iller beitragen

A III 2.1 Als Entwicklungsachsen von regionaler Bedeutung werden festgelegt:

A III 2.1.5 die Entwicklungsachse Krumbach (Schwaben) – Buch – Illertissen – Dietenheim – Schwendi – Laupheim – Ehingen (Donau) – [Münsingen]

*Dazu heißt es in der Begründung: Eine wichtige Ergänzung des Netzes der Entwicklungsachsen stellt die in der Mitte der Region von Osten nach Westen verlaufende regionale Entwicklungsachse zwischen Krumbach (Schwaben), Illertissen, Laupheim, Ehingen (Donau) und Münsingen dar, die gleichzeitig die Regionen Donau-Iller und Neckar-Alb verbindet. Auch diese Achse verklammert die radial geführten Hauptentwicklungsachsen zwischen dem Oberzentrum Ulm/Neu-Ulm und dem möglichen Oberzentrum Memmingen sowie dem Mittelzentrum Biberach a. d. Riß im Süden der Region. Der Erschließung des ländlichen Raumes zwischen Ulm/Neu-Ulm, Memmingen, Biberach a. d. Riß und Riedlingen sowie der Verbindung mit dem Oberzentrum Reutlingen/Tübingen dient diese regionale Entwicklungsachse.*

A IV 1.1 Die zentralen Orte in der Region Donau-Iller sollen so verteilt sein, dass Versorgungseinrichtungen unterschiedlicher Stufe der Bevölkerung überall in zumutbarer Entfernung zur Verfügung stehen.

A IV 4.1 Die zentralen Orte in der Region Donau-Iller sollen so ausgebaut werden, dass sie die ihrer Einstufung entsprechenden Versorgungsaufgaben voll wahrnehmen können.

Hierzu sollen insbesondere die Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel, die Stärkung des Dienstleistungsbereichs und die Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes angestrebt werden.

- B I 1.1 Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Regenerationsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen in der Region Donau-Iller sollen gesichert und wo notwendig wiederhergestellt werden.
- B I 1.2 Flächennutzungen mit wesentlichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das charakteristische Landschaftsbild der Region sollen möglichst vermieden werden.
- B I 2.1 Als Gebiete, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt (Landschaftliche Vorbehaltsgebiete) werden im bayerischen Teil der Region bestimmt und im baden-württembergischen Teil der Region dargestellt:

72: „Illertal , Rottal und Weihungstal, Lichternsee, Sandhagen, Nonnenmähder, Insel ,Pfungstgries, Taubes Ried, Tanzau, Rotburren, Dreieck zwischen Donau und Kanal beim Kraftwerk Donaustetten, Landschaftsteile auf den Gemarkungen Donaustetten, Unterweiler, Althairn/Weihung und Dellmansingen“

Die Abgrenzung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete bestimmt sich nach Karte 3 „Landschaft und Erholung“, die Bestandteil des Regionalplans ist.

*Hinweis: Der relevante Teil besagter Karte ist unten abgebildet. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 72 findet sich westlich des Geltungsbereiches der gegenständlichen Bauleitplanung, jedoch mit einigem Abstand zum Plangebiet. Es ist keine Auswirkung auf die gegenständliche Planung zu erwarten.*

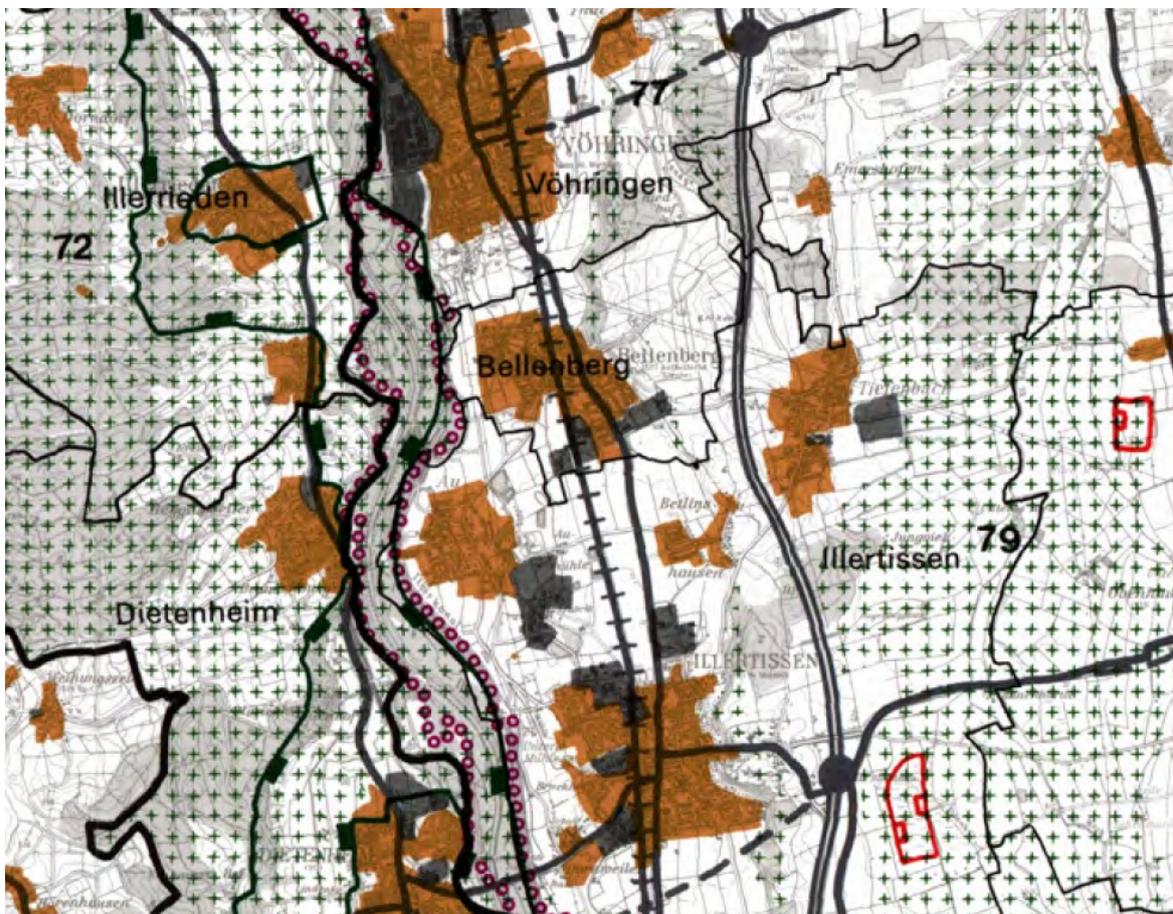


Abbildung 5: Ausschnitt der Karte 3 Landschaft und Erholung des Regionalplans, unmaßstäblich

- B I 4.1 Zwischen benachbarten Siedlungseinheiten, insbesondere im Zuge von Entwicklungsachsen, sollen ausreichende Grün- und Freiflächen als regionale Grünzüge und Trenngrün bzw. Grünzäsuren erhalten oder nach Möglichkeit geschaffen werden. Dies gilt insbesondere im Bereich der Entwicklungsachsen im Illertal zwischen Neu-Ulm und Illertissen und im Donautal zwischen Neu-Ulm und Günzburg.
- B I 4.4 Eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen soll angestrebt werden. Ortsränder und neue Baugebiete sollen durch Gehölzpflanzungen besser in die Landschaft eingebunden werden.
- B I 5.3 Es soll darauf hingewirkt werden, daß sich Maßnahmen in den Auwaldbereichen an Donau, Iller und Wertach nicht negativ auf die schutzwürdigen Biotope und deren Standortfaktoren auswirken.
- B II 1.1 Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller 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 landschaftlich-spezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

- B II 1.1.1 Die Siedlungstätigkeit soll sich in der gesamten Region Donau-Iller in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen.
- B II 1.1.2 Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen.
- B II 1.2 Im Verdichtungsbereich Ulm/Neu-Ulm, der als Alternativstandort zu den großen Verdichtungsräumen in Baden-Württemberg und Bayern entwickelt werden soll, soll sich die weiterhin zu erwartende starke Siedlungstätigkeit auf das Oberzentrum Ulm/NeuUlm und die von hier ausgehenden Entwicklungsachsen, in denen die Hauptlinien des öffentlichen Personennahverkehrs verlaufen, konzentrieren.
- B II 1.3 Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass in allen Teilen des ländlichen Raumes die Tragfähigkeit für die dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erhalten bleibt.
- B II 1.4 Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flußtäler sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. In den Entwicklungsachsen, insbesondere in den im Iller- und Donautal verlaufenden Entwicklungsachsen, sollen zwischen den Siedlungseinheiten ausreichende Grünflächen erhalten werden.
- B III 1.1.1 Die bäuerliche Landwirtschaft in der Region Donau-Iller soll als wichtiger Wirtschaftsfaktor erhalten und weiterentwickelt werden. Dadurch soll die Erzeugung gesunder und preiswerter Lebensmittel in ausreichender Menge sowie die Gestaltung und Pflege der Kulturlandschaft bei möglichst geringer Belastung des Natur- und Wasserhaushaltes gesichert werden. Die Bodenfruchtbarkeit soll erhalten werden.
- B III 1.2.1 Die landwirtschaftlichen Flächen in der Region Donau-Iller, insbesondere die für die landwirtschaftliche Erzeugung besonders geeigneten Flächen, sollen so weit wie möglich von anderen Nutzungen freigehalten werden.  
Landwirtschaftliche Nutzflächen mit beeinträchtigten Erzeugungsbedingungen sollen dort, wo sie für die Kulturlandschaft und die Erholungsnutzung von besonderer Bedeutung sind, landwirtschaftlich genutzt oder gepflegt werden.
- B III 1.5.1 Eine ausreichende Zahl von Voll-, Zu- und Nebenerwerbsbetrieben soll erhalten und gefördert werden.  
Um eine Einkommenskombination zu ermöglichen und den Übergang von der haupt- zur nebenberuflichen Landwirtschaft zu erleichtern, soll auf ein ausreichendes Angebot geeigneter nichtlandwirtschaftlicher und möglichst wohnortnaher Arbeitsplätze hingewirkt werden.
- B III 2.4.1 Folgende Gebiete sollen zu Bannwald erklärt werden:  
- Im Landkreis Neu-Ulm die Auwälder entlang der Iller und Donau im Bereich der Gemeinden Kellmünz, Altenstadt, Illertissen, Bellenberg, Vöhringen, Senden, Neu-Ulm, Elchingen, Nersingen sowie eines gemeindefreien Gebietes zwischen Vöhringen und Altenstadt;  
Bis zum Inkrafttreten der Bannwaldverordnungen sollen Planungen und Maßnahmen unterbleiben, die geeignet sind, die Erklärung zu Bannwald in Frage zu stellen.
- B IX 1.1 Das Gesamtverkehrssystem der Region Donau-Iller soll so entwickelt werden, dass die angestrebten Flächennutzungen ermöglicht, die Kommunikation sowie der Leistungsaustausch innerhalb der Region und über die Regionsgrenze hinaus gefördert werden. Hierzu sollen die einzelnen Verkehrsnetze in der Weise ergänzt, ausgebaut und aufeinander abgestimmt werden, dass die Abwicklung der jeweiligen Verkehrsart  
- unter Berücksichtigung von Sicherheit und Gesundheit der Bevölkerung,  
- mit möglichst geringer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft, mit möglichst geringem Flächenverbrauch, insbesondere von Wald,  
- möglichst wirtschaftlich unter Einsparung von Energie  
erfolgen kann.
- B IX 2.1.1 Das Straßennetz der Region Donau-Iller soll im erforderlichen Umfang ergänzt und ausgebaut werden.
- B IX 2.1.2 Bei der Ergänzung und dem Ausbau des Straßennetzes der Region soll grundsätzlich dem Ausbau bestehender Straßenzüge Vorrang gegenüber dem Neubau eingeräumt und Naturhaushalt und Landschaftsbild der Region berücksichtigt werden.
- B XII 1.1 In der Region sollen die natürlichen Lebensgrundlagen durch Maßnahmen des Technischen Umweltschutzes geschützt und erhalten werden. Daher soll darauf hingewirkt werden, dass in der Region vorrangig jene Technologien angewandt werden, die zur Verminderung der Umweltbelastung und zur Schonung der begrenzten Ressourcen beitragen.
- B XII 2.1.1 Es soll darauf hingewirkt werden, dass Abfälle in allen Teilen der Region vollständig erfasst und auf technisch und wirtschaftlich vertretbare Weise verwertet oder beseitigt werden, um Umweltbeeinträchtigungen auf ein Mindestmaß zu beschränken.  
Dabei sollen in der Region Möglichkeiten zu gemeinsamen auch grenzübergreifenden Lösungen für die Verwertung oder Beseitigung von Abfällen offengehalten werden.
- B XII 2.2.1 Abfälle aus Hausmüll sollen in allen Teilen der Region vollständig erfasst und so verwertet und beseitigt werden, dass die Belastungen möglichst gering gehalten werden.

Bis zur endgültigen Entscheidung über die Art des jeweils anzuwendenden maschinellen Verfahrens soll in den einzelnen Teilen der Region ausreichender Deponieraum zur Verfügung gestellt werden.

Auch für den beim jeweils gewählten maschinellen Verfahren verbleibenden Restabfall soll Deponieraum in erforderlichem Umfang ausgewiesen werden.

B XII 2.3.1 Sonderabfälle (Sondermüll) sollen in der Region gesammelt und einer geregelten Beseitigung zugeführt werden. Dabei soll an der grenzüberschreitenden Entsorgung festgehalten werden.

B XII 3.1.1 In den Abschnitten Günzburg – Ulm/Neu-Ulm sowie Ulm – Erbach – Ehingen (Donau) und Ulm – Blaubeuren – Ehingen (Donau) der überregionalen Entwicklungsachse [Augsburg] – Günzburg/Leipheim – Ulm/Neu-Ulm – Ehingen (Donau) – Riedlingen – [Mengen] sowie in den Abschnitten Ulm/Neu-Ulm – Vöhringen – Illertissen und Amendingen – Memmingen der überregionalen Entwicklungsachse [Giengen a. d. Brenz] – Langenau – Ulm/Neu-Ulm – Dietenheim/Illertissen – Memmingen – (Kempten (Allgäu)) soll auf die lufthygienischen Belange besonders Rücksicht genommen werden.

B XII 3.2.1 Der Walderkrankung in der Region soll insbesondere durch eine Verminderung der Luftschadstoffe aus den Feueranlagen sowie dem Straßenverkehr der Region begegnet werden.

B XII 4.1.1 Die Bevölkerung der Region soll vor schädlichen Einwirkungen durch Lärm aus Verkehr und Freizeitanlagen geschützt werden.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Illertissen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Dieser Flächennutzungsplan wurde von der Abteilung Stadtplanung der Stadt Illertissen erstellt, der integrierte Landschaftsplan durch Landschaftsarchitekt Wilhelm Müller, Kempten. Mit Bescheid vom 19.07.2010, Az.: 33-6100.5 hat das Landratsamt Neu-Ulm die besagte Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes genehmigt.

Das gegenständliche Gebiet ist im bestehenden Flächennutzungsplan teils als Wohnbaufläche, teils als Illeraue dargestellt, siehe auch untenstehende Abbildung. Zwischen Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft ist eine Fläche für eine Ortsrandeingrünung dargestellt. In der Illeraue soll gemäß Flächennutzungsplan die landschaftliche Erlebbarkeit erhalten werden.

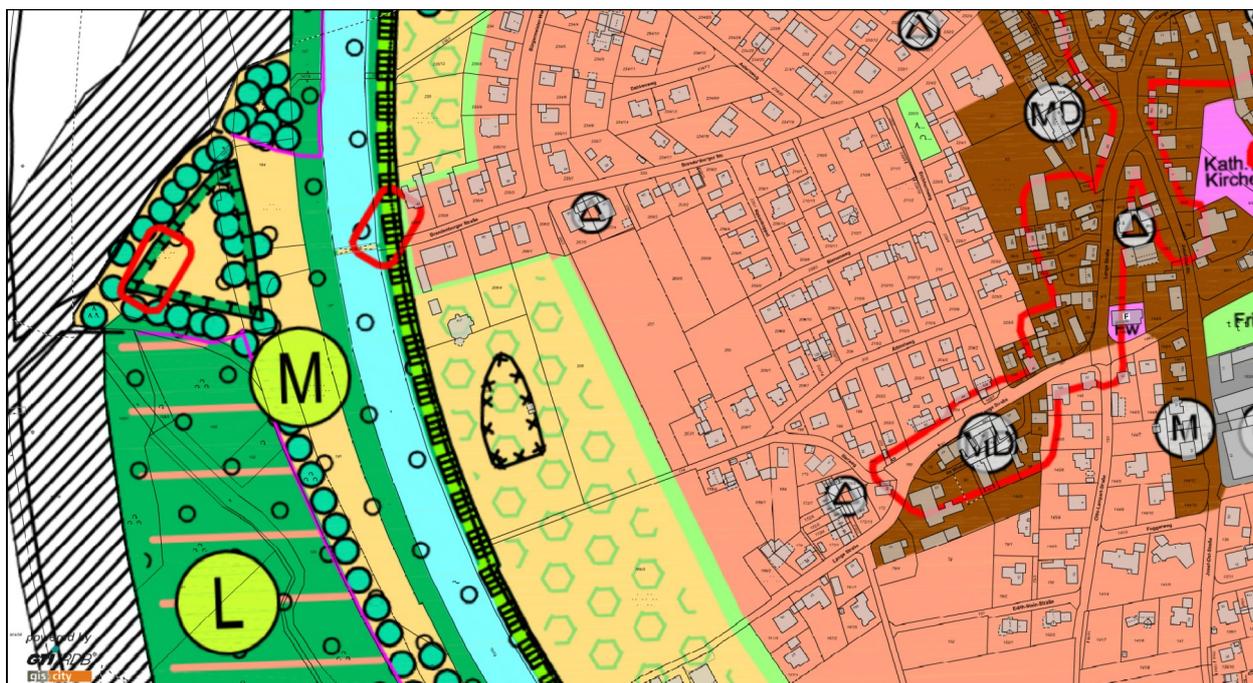


Abbildung 6: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Stadt Illertissen

Da das Verfahren gemäß § 13a BauGB i. v. m. § 13b BauGB angewandt wird, wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Das Plangebiet ist im Westen, zur Iller bzw. dem Illerkanal hin, von der vorgelagerten Bebauung und deren massiver Eingrünung fast vollständig begrenzt, siehe auch untenstehendes Luftbild in Abbildung 7. Die Illeraue ist an dieser Stelle somit maßgeblich durch genannte Eingrünung geprägt, das gegenständliche Plangebiet wird sich nur wenig auf das Landschaftsbild auswirken.



Abbildung 7: Luftbild des gegenständlichen Plangebietes (im Zentrum der Aufnahme). Westlich davon bestehende Bebauung mit dichter Eingrünung in Wassernähe, unmaßstäblich

### 3.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Planbereiches sind keine zu beachtenden Schutzgebiete (FFH- und SPA-Gebiete) oder kartierten Biotopflächen gegeben.

Westlich des Plangebietes liegt eine Entwicklung bzw. eine Verbundachse, welche sich entlang der Iller erstreckt. Da die Darstellungen jedoch üblicherweise jenseits des Illerkanals liegen (vgl. Abbildungen 8 bis 11), sind keine Auswirkungen auf die gegenständliche Planung zu erwarten. Die Darstellung der Karten legen im einzelnen fest: Abbildung 8, Karte 2.1 Gewässer: Überregionale Entwicklungsschwerpunkt bzw. Verbundachse zur Sicherung und Optimierung des Illertals zwischen der Vöhringer Brücke und der südlichen Landkreisgrenze als überregional bedeutsamer Entwicklungsschwerpunkt und Verbundachse. Dort soll eine weitere Umsetzung des Programmes zur Illersanierung zur Revitalisierung der Fluss- und Auenlebensgemeinschaften erfolgen. Da das Plangebiet allerdings jenseits des Illerkanals und damit weit genug vom Plangebiet liegt, ist keine Auswirkung auf die gegenständliche Planung zu erwarten.

Abbildung 9, Karte 2.2 Feuchtgebiete: Verbundachse zur Optimierung der Illeraue zwischen der Vöhringer Brücke und der südlichen Landkreisgrenze als überregional bedeutsamer Entwicklungsschwerpunkt und Verbundlinie. Darüber hinaus Fläche zu Erhalt und Optimierung überregional bedeutsamer Lebensräume.

Abbildung 10, Karte 2.3 Trockenstandorte: Verbundachse der Illeraue für Entwicklung und Verbund von Magerstandorten auf geeigneten Dammschnitten.

Abbildung 11, Karte 2.4 Wälder und Gehölze: Fläche zur Wiederherstellung einer ökologisch funktionsfähigen Auenlandschaft entlang der Donau und Iller. Bezüglich der Wälder sind hierzu u. a. folgende Maßnahmen wichtig:

- Erhalt der Auwälder sowie Förderung standortheimischer Gehölze und strukturreicher Waldgesellschaften (Lichtungen), innere Grenzlinien) im Auebereich unter Berücksichtigung weiterer naturschutzfachlicher Belange (z. B. Ausbildung strukturreicher Waldsäume bei Neubegründungen)
- sukzessive Entfernung nicht standortgerechter Gehölze, wie z. B. Hybridpappeln und Umbau von Fichtenbeständen.

und Markierung „B“ zur Sicherung der Biotopqualität in „Wäldern mit besonderer Bedeutung als Biotop“

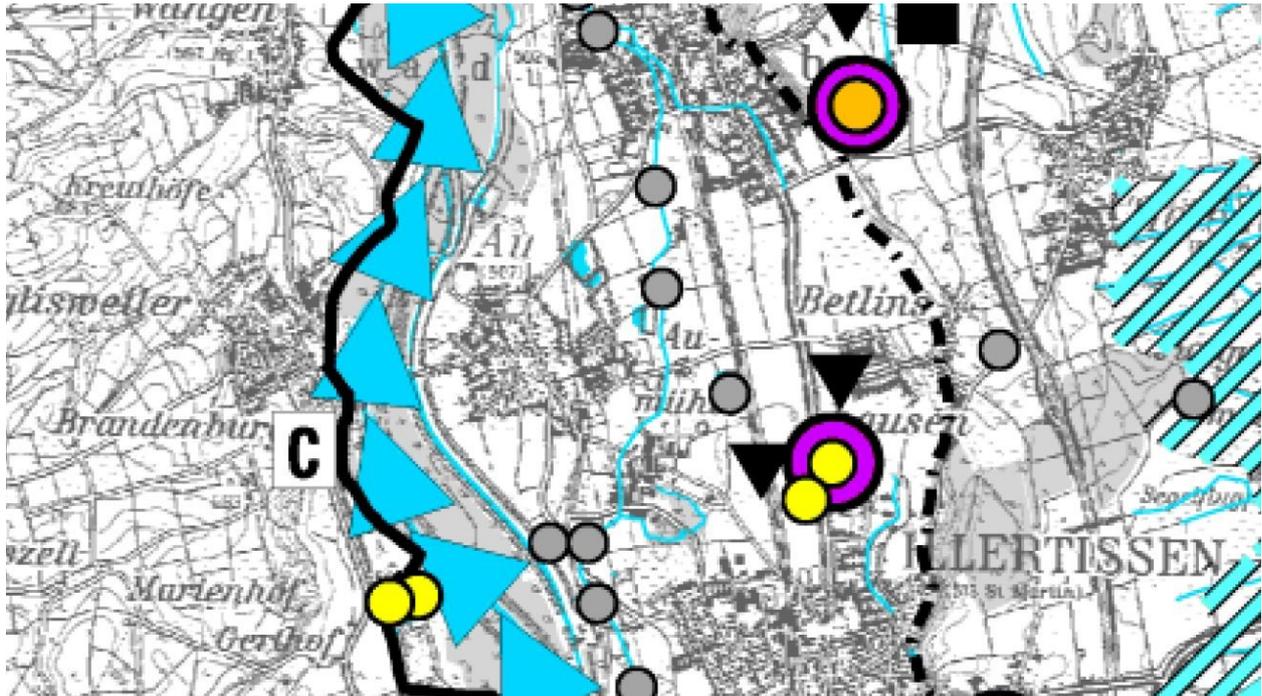


Abbildung 8: Karte 2.1 Gewässer des ABSP Landkreis Neu-Ulm mit dargestellter Fläche für Verbundachse zur Sicherung und Optimierung des Illertals zwischen der Vöhringer Brücke und der südlichen Landkreisgrenze als überregional bedeutsamer Entwicklungsschwerpunkt und Verbundachse. Weitere Umsetzung des Programmes zur Illersanierung zur Revitalisierung der Fluss- und Auenlebensgemeinschaften, unmaßstäblich

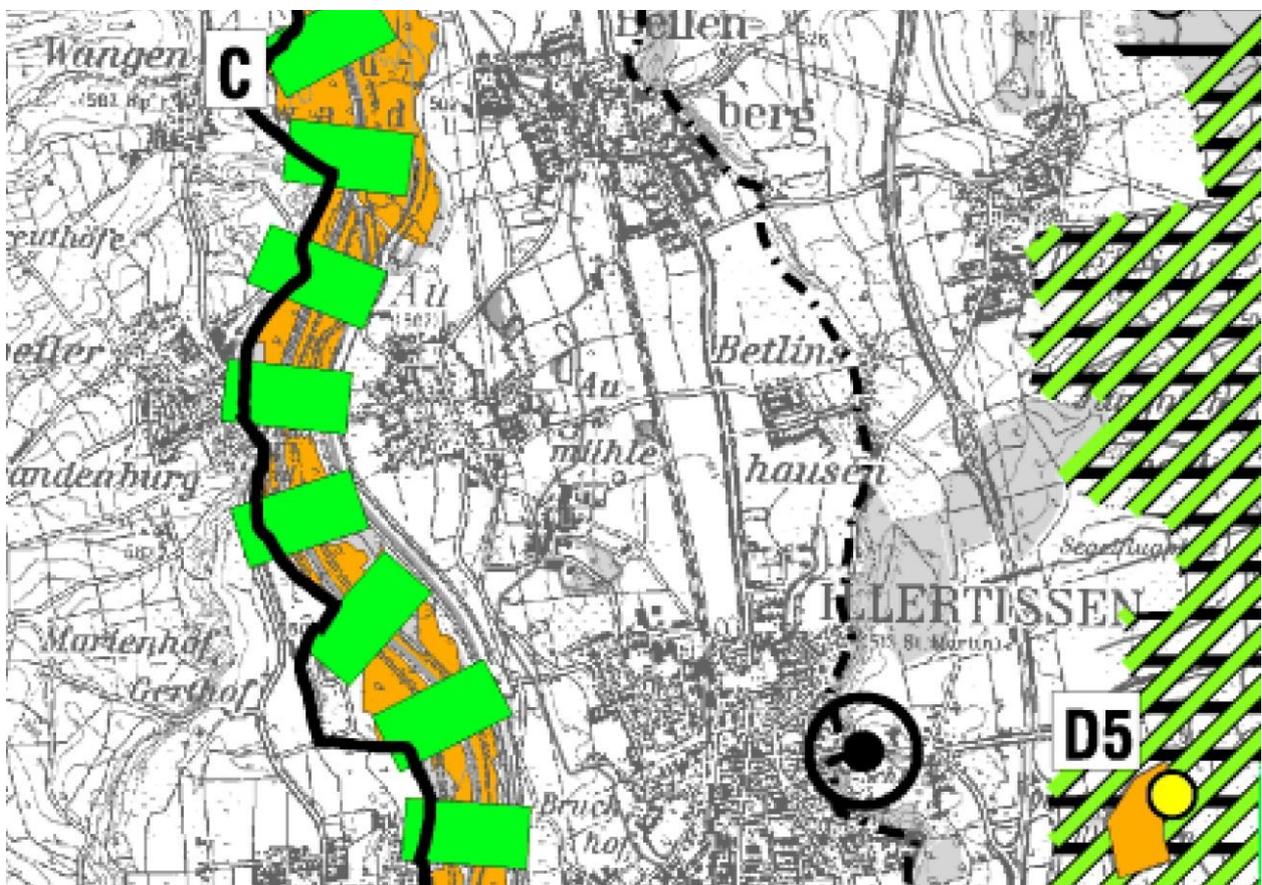


Abbildung 9: Karte 2.2 Feuchtgebiete mit Verbundachse zur Optimierung der Illeraue. Darüber hinaus Fläche zu Erhalt und Optimierung überregional bedeutsamer Lebensräume, unmaßstäblich

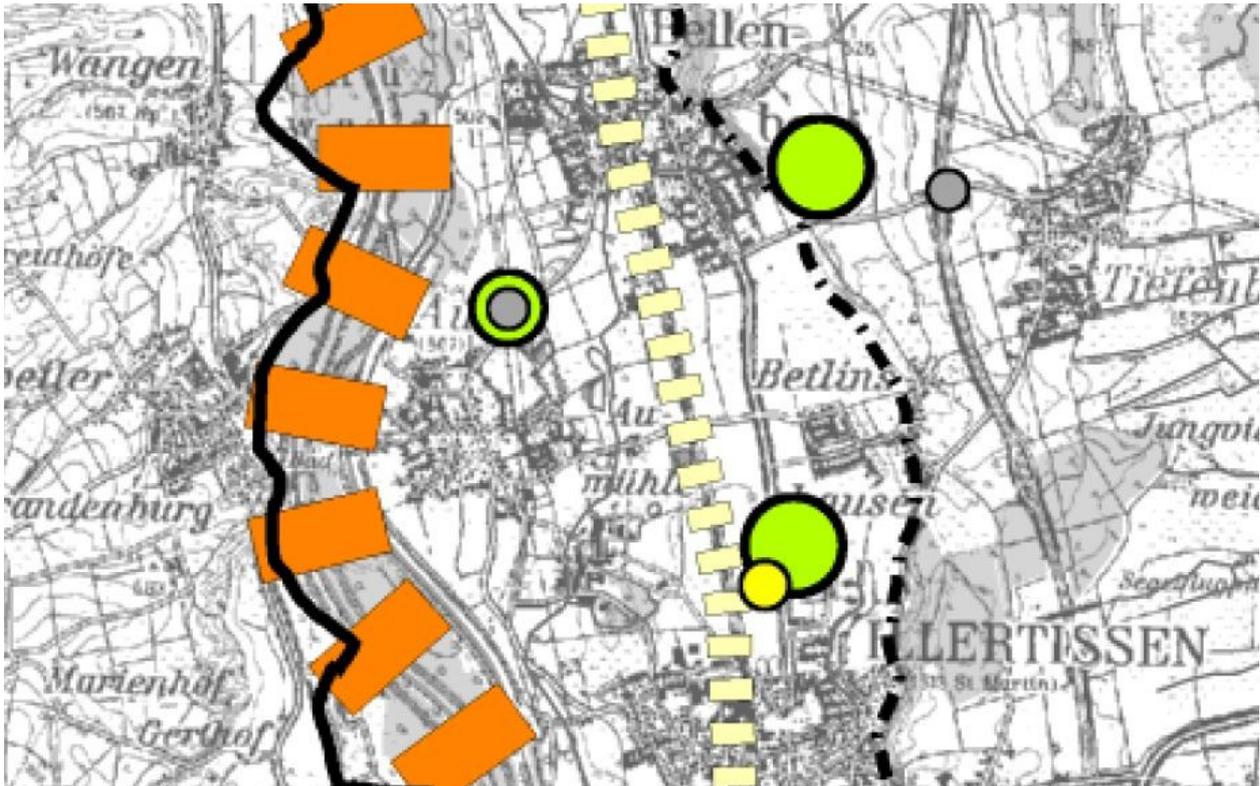


Abbildung 10: Karte 2.3 Trockenstandorte mit überregionalem Entwicklungsschwerpunkt bzw. Verbundachse Illeraue (Orange). Formuliertes Ziel: Entwicklung und Verbund von Magerstandorten auf geeigneten Dammsabschnitten. unmaßstäblich

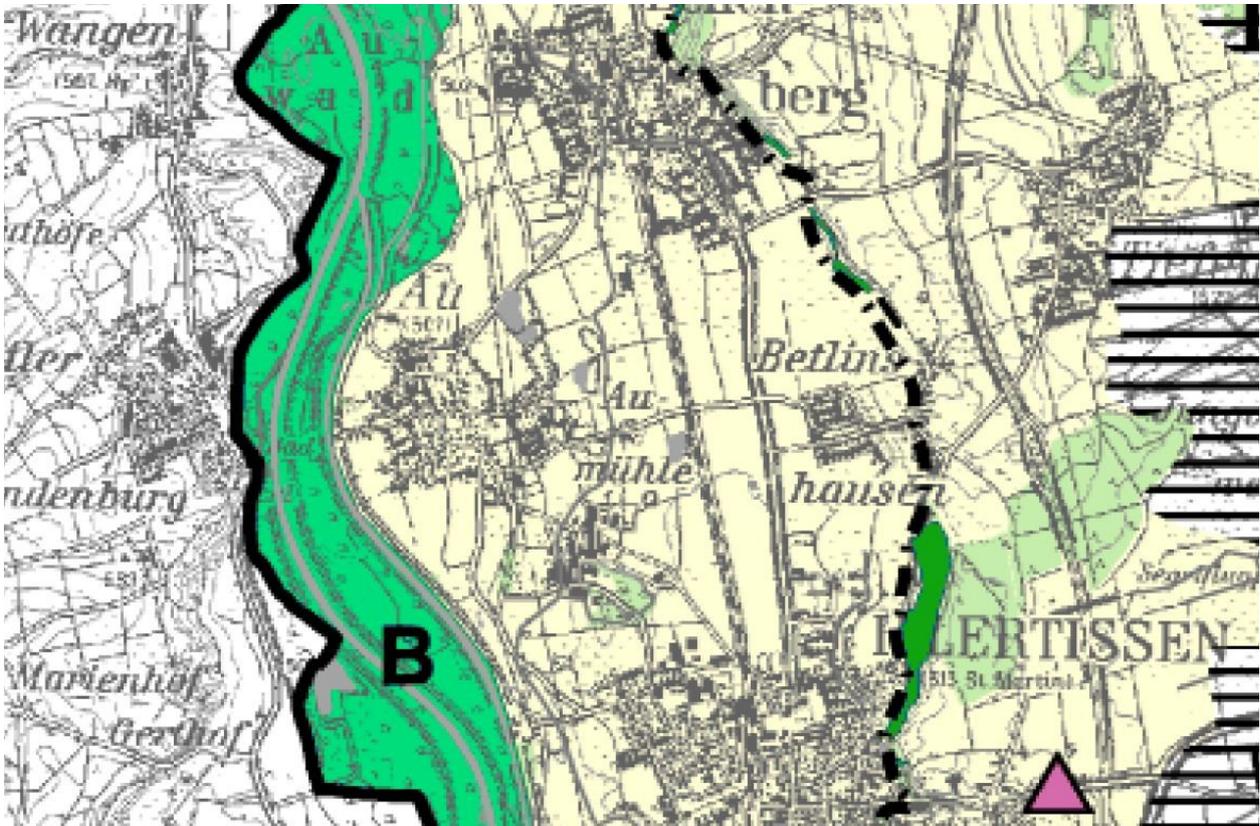


Abbildung 11: Karte 2.4 Wälder und Gehölze des ABSP Landkreis Neu-Ulm mit grüner Fläche zur Wiederherstellung einer ökologisch funktionsfähigen Auenlandschaft entlang der Donau und Iller und Markierung „B“ zur Sicherung der Biotopqualität in „Wäldern mit besonderer Bedeutung als Biotop“, unmaßstäblich

Aufgrund der Entfernung zu allen genannten Flächen ergibt sich, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge mit Erkenntnissen aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt.

Im Plangebiet selbst befinden sich auch keine Naturschutzgebiete, kein Wald oder sonstige Schutzflächen. Das landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 72. „Illertal, Rottal und Weihungstal, Lichtenensee, Sandhagen, Nonnenmähder, Insel, Pfingstgries, Taubes Ried, Tanzau, Rotburren, Dreieck zwischen Donau und Kanal beim Kraftwerk Donaustetten, Landschaftsteile auf den Gemarkungen Donaustetten, Unterweiler, Althairn/Weihung und Dellmansingen“ stimmt flächenmäßig meist mit den obengenannten Verbundachsen überein und ist somit ebenfalls weit genug vom Plangebiet entfernt. Die gegenständliche Planung sollte daher durch das Vorbehaltsgebiet nicht beeinträchtigt werden.

Es wurde festgestellt, dass von amtlich durchgeführten Kartierungen (Biotopschutz-, Artenschutz- und Amphibienkartierung sowie Wiesenbrüterkulisse) keinerlei spezielle oder schutzwürdige Arten innerhalb des Plangebietes verzeichnet sind. Insofern ergab sich keine Erfordernis für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

#### 4. Bestand

##### 4.1 Geologie

Im größeren Teil des Plangebietes finden sich laut Übersichtsbodenkarte (1:25.000) des Umweltatlas Bayern „Fast ausschließlich kalkhaltige Vega aus Carbonatschluff, gering verbreitet aus Carbonatsand bis -lehm (Auen-sediment)“.

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte (1:25.000) des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet überwiegend sandige Lehme mit mittleren Wasserverhältnissen, teilweise auch sandige Lehme mit Nassflächen.

##### 4.2 Landschaft

Der Bebauungsplanbereich liegt in ca. 80 m Entfernung vom landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 72. „Illertal, Rottal und Weihungstal, Lichtenensee, Sandhagen, Nonnenmähder, Insel, Pfingstgries, Taubes Ried, Tanzau, Rotburren, Dreieck zwischen Donau und Kanal beim Kraftwerk Donaustetten, Landschaftsteile auf den Gemarkungen Donaustetten, Unterweiler, Althairn/Weihung und Dellmansingen“ intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen. Die überbaubaren Flächen liegen sehr eben zwischen ca. 505 m üNN Höhe und ca. 506 m üNN Höhe.

Das Plangebiet ist östlich von einem Garten umgeben, im Norden und Westen von bestehender Bebauung. Offen einsehbar ist es lediglich vom Süden. Die landschaftsbildliche Bedeutung ist daher als eingeschränkt zu bezeichnen.

##### 4.3 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am westlichen Rand der Ortslage von Au, einem Gemeindeteil der Stadt Illertissen. Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft die Brandenburger Straße. Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft der Amselweg. Ca. 150 m östlich des Plangebietes liegt der Eichhornweg. Im Norden und Westen liegt Bestandsbebauung, im Süden schließt sich die freie Feldflur an, die überwiegend als Intensivgrünland genutzt wird. Im Bereich des Plangebietes ist das Gelände sehr eben zwischen ca. 505 m üNN Höhe und ca. 506 m üNN Höhe.

##### 4.4 Infrastruktur

In der Stadt Illertissen sind die Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs, wie bei einer Stadt dieser Größenordnung üblich, vorhanden. Weitere Versorgungsmöglichkeiten finden sich in umliegenden Städten wie Ulm, Neu-Ulm oder Memmingen oder den umliegenden Nachbargemeinden. Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt über ein Bussystem sowie den Bahnhof Illertissen, welcher an der Bahnlinie Ulm-Memmingen liegt. Dort hält alle 30 bis 60 Minuten eine Regionalbahn. Für die Gas-Fernleitung besteht im Gebiet eine Schieberstation (Fl. Nr. 1863).

##### 4.5 Erschließung / Verkehr

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das Ortsnetz gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt in das Klärwerk Illertissen des Abwasserzweckverbandes Mittleres Illertal. Standort des Klärwerks ist nördlich des Illertissener Ortsteils Au, westlich der Gemeinde Bellenberg. Die Stromversorgung soll durch die LEW sichergestellt werden.

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Straßen, vor allem die Brandenburger Straße, den Bienenweg sowie die Illerstraße erschlossen. Über diese erreicht man das örtliche Verkehrsnetz des Ortsteils Au. Bei Illertissen im Südosten besteht Anschluss an die Autobahn A 7 und damit an das überregionale Verkehrsnetz.

#### 4.6 Nutzungen

Das für künftige Wohnnutzung vorgesehene Gebiet wird derzeit als Intensivwiese genutzt. Im Norden und vor allem Osten grenzt die Ortslage von Au an, im Westen Gärten, im Süden offene landwirtschaftlich genutzte Grünfläche

#### 4.7 Denkmalpflege

In Nähe zum Plangebiet finden sich keine kartierten Denkmäler. Eine Beeinträchtigung des Plangebietes durch Denkmalfunde ist daher höchst unwahrscheinlich. Aufgrund bisheriger archäologischer Funde wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler auch außerhalb des eigentlichen Bodendenkmalbereiches bzw. Funde nicht ausgeschlossen sind.

#### 4.8 Altlasten/Bodenschutz

*Altlasten:* Es sind keine anthropogenen Altlasten bekannt.

*Schutzgut Boden:* Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

#### 4.9 Wasserwirtschaft

Im Plangebiet verlaufen keine Gewässer. Es liegen keine Hochwasserflächen im Plangebiet, allerdings liegt das Plangebiet gemäß Bayernatlas in einem wassersensiblen Bereich. Aussagen zur Bodenbeschaffenheit sollen im Zuge der Voruntersuchung zu den Erschließungsarbeiten erfolgen. Derzeit werden die Erfahrungswerte aus den angrenzenden Gebieten entlang der Bürgermeister-Wanner-Straße herangezogen.

### 5. Planung

#### 5.1 Allgemeines

Städtebauliche und landschaftspflegerische Planungsziele

- Schaffung von ortsnahen Wohnraum,
- Sicherstellung einer geordneten Bebauung,
- Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im und außerhalb des Gebietes

Gemäß einschlägiger Anforderungen der Umweltprüfung sind Angaben zu machen über alternative Planungsüberlegungen. Die Stadt Illertissen hat im Flächennutzungsplan für das Gebiet des Ortes Au verschiedene Wohnbauflächen vorgesehen, darunter auch den größeren Teil des gegenständlichen Plangebietes. Durch die genannten Wohnbauflächen soll der Ortsrand von Au abgerundet werden, vgl. auch untenstehende Abbildung 12. Mit der gegenständlichen Planung wird ein Teil dieser Wohnbauflächen für Bebauung zur Verfügung gestellt, erfüllt also die Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

Die gegenständliche Planung beansprucht darüber hinaus noch die Fl. Nr. 206, Gemarkung Au. Diese ist im Flächennutzungsplan als Illeraue festgesetzt und derzeit landwirtschaftlich genutzt. Zum Thema Illeraue vgl. Absatz 3.2 Flächennutzungsplan der Begründung.

Die genannte Fl. Nr. wird in das neue Wohngebiet eingeschlossen, da zu einen nur über diese Fläche eine effiziente Verkehrserschließung des Gebietes möglich ist, da sonst von Norden aufgrund bestehender Bebauung keine Zufahrt möglich wäre. Zum anderen hat die Fläche einen keilförmigen Zuschnitt mit ca. 43 m Breite im Norden und ca. 69 m Breite im Süden. Durch den asymmetrischen Zuschnitt des Grundstücks ist eine Bewirtschaftung recht unwirtschaftlich. Aus diesen Gründen wurde das Wohngebiet auf die genannte Flurnummer erweitert.

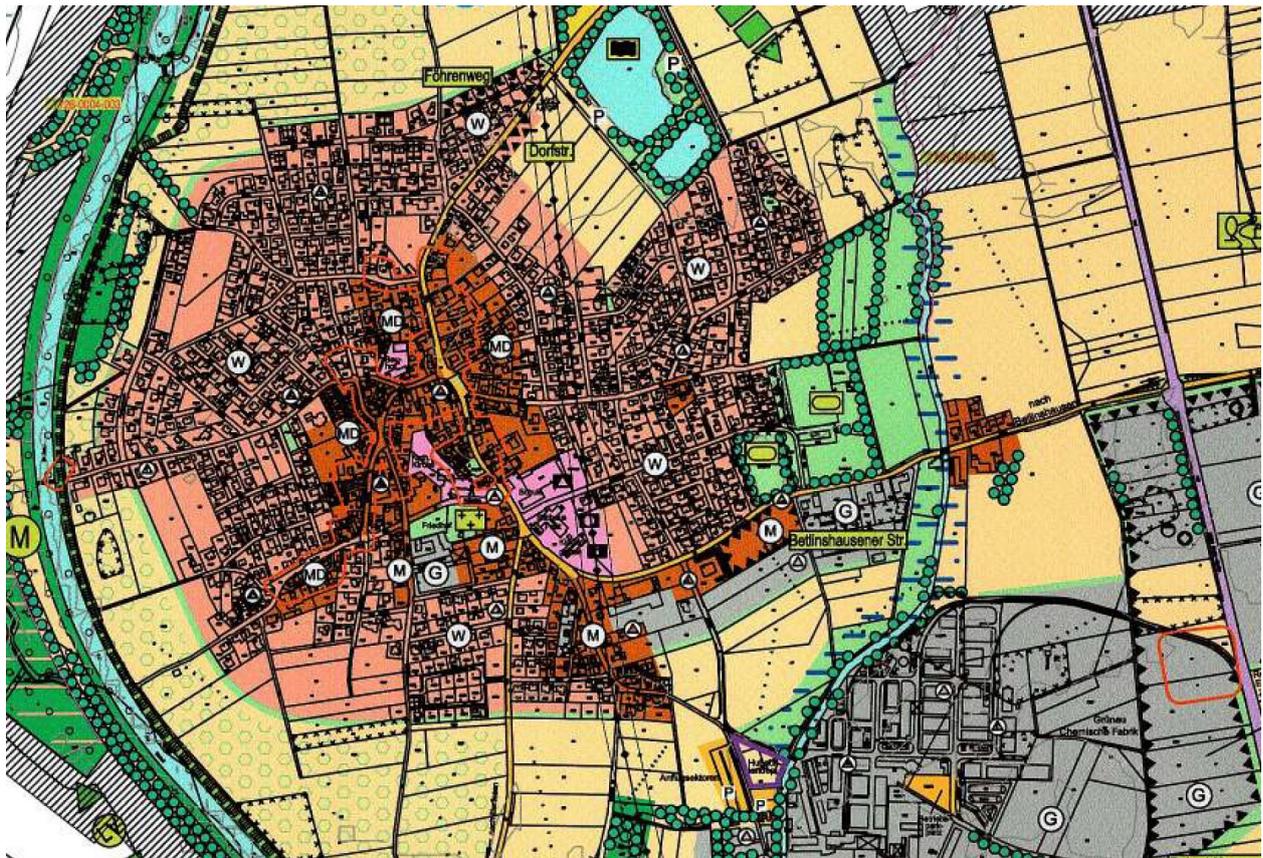


Abbildung 12: Flächennutzungsplan für den ganzen Ortsteil Au, unmaßstäblich. Das gegenständliche Plangebiet liegt im Westen des Ortes, in der Schleife des Illerkanals

## 5.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Straßen, vor allem die Brandenburger Straße, den Bienenweg sowie die Illerstraße erschlossen. Über diese erreicht man das örtliche Verkehrsnetz des Ortsteiles Au. Bei Illertissen im Südosten besteht Anschluss an die Autobahn A 7 und damit an das überregionale Verkehrsnetz.

## 5.3 Bauliche Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der geplanten Nutzungen wird das Bebauungsplangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ausgeschlossen sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Damit soll gewährleistet werden, dass tatsächlich ein überwiegend für Wohnvorhaben genutztes Baugebiet entsteht, welches auch mit der angrenzenden Wohnbebauung kompatibel ist.

## 5.4 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Für das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 3 BauNVO stets anzugeben:

1. die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Die Gemeinde hat sich für diesen Bebauungsplan für die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl sowie der maximal zulässigen Geschossflächenzahl entschieden. Diese ist der Planzeichnung zu entnehmen. Zusätzlich wird die maximale Gebäudehöhe begrenzt, siehe Planzeichnung und Tabelle §8 Ziffer 8.1 der Satzung. Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

## 5.5 Gestaltung der Baulichen Anlagen

Es sind Walmdächer, Satteldächer und Pultdächer zulässig. Weiterhin sind gestalterische Festsetzungen getroffen, die gewährleisten sollen, dass sich die Gebäude in die umliegende Bebauung einfügen.

#### 5.6 Garagen und Nebengebäude

Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen der Stadt Illertissen vom 03.03.2014 sowie Art. 47 BayBO über die Zahl der notwendigen Stellplätze. Von der Hinterkante Straße müssen Garagen mit einer Zufahrt die Senkrecht zur Straße ausgerichtet ist, einen Abstand von min. 5,00 m einhalten.

#### 5.7 Entwässerung / Oberflächenwasser

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. Um das Trennsystem zu entlasten, soll wenig verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, Grundstückzufahrten und Straßen soweit möglich breitflächig über bewachsenem Boden zur Versickerung gebracht werden. Dabei sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138 zu beachten.

Hinweis:

Es wird zudem empfohlen Zisternen für die Regenwasserrückhaltung einzurichten und die Brauchwasserversorgung hierüber zu bewerkstelligen.

#### 5.8 Grünflächen

Entlang der neuen Planstraße sind Grünflächen und zu pflanzenden Bäume festgesetzt. Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind entsprechend gärtnerisch zu pflegen.

#### 5.9 Baugestaltung

Es sind u. a. Dachform, Dachneigung, Fassadenfarbe und Dachfarbe festgelegt. Es gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Illertissen.

So wird sichergestellt, dass sich die Gebäude harmonische in die Umgebung einfügen und dass mögliche Werbeanlagen nicht zu aufdringlich wirken.

#### 5.10 Flächenbilanz

Das Plangebiet mit 3,30 ha gliedert sich folgendermaßen auf:

Bauflächen	Flächenteil	Gesamt	Anteil
Bauflächen	26.539 m <sup>2</sup>	<u>26.539 m<sup>2</sup></u>	80,4 %
<b>Verkehrsflächen</b>			
öffentliche Straßenverkehrsflächen Zufahrten zu Grundstücken	5.590 m <sup>2</sup> 216 m <sup>2</sup>	<u>5.806 m<sup>2</sup></u>	17,6 %
<b>Grün</b>			
Öffentliche Grünflächen	675 m <sup>2</sup>	<u>675 m<sup>2</sup></u>	<u>2,0 %</u>
<b>Gesamtfläche, neu</b>		33.020 m <sup>2</sup>	100 %

### 6. Grünordnung

#### 6.1 Natürliche Grundlagen

Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Ziele zu beachten:

- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild (benachbartes Vorbehaltsgebiet Nr. 72)
- Schaffung naturnaher Elemente und damit neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens, d.h. möglichst geringe Flächenversiegelung

Mit den nachfolgenden umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen werden diese Ziele erreicht:

- Die Planstraße wird eingegrünt.

- Die Grundstücke müssen entsprechend begrünt werden.
- Die Versiegelung soll möglichst minimiert werden und mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen.

Es handelt sich bei dem Bereich der Erweiterung um landwirtschaftliche Nutzfläche.

Sie wird bis heute intensiv als Grünland genutzt. Besondere schützenswerte Vorkommen konnten keine festgestellt werden.

## 6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Durchgrünung soll das Gebiet harmonisch in die Landschaft einbinden und die Eingriffswirkung auf Natur und Landschaftsbild minimieren.

## 6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan „Zwischen Brandenburger Straße und Illerweg“ Stadtteil Au gemäß § 13a BauGB i. v. m. § 13b BauGB wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4.

*(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)*

## 7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

### 7.1 Immissionsschutz

#### 7.1.1 Schalltechnische Untersuchung

Das Gebiet ist im Norden, Osten und Süden von Wohnbaufläche umgeben. Der Landwirt auf der angrenzenden Fl. Nr. 207/1 hat signalisiert, den Betrieb in absehbarer Zeit einzustellen. Es sind daher keine Immissionsbelastungen im Plangebiet zu erwarten, eine schalltechnische Untersuchung ist nicht notwendig.

#### 7.1.2 Immissionen – Landwirtschaft

Von den benachbarten Grünlandflächen können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese sind unvermeidlich und müssen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

### 7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr der Stadt sichergestellt.

### 7.3 Regenerative Energie

Die Stadt wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

## 8. Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

### 8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung und die bestehende Infrastruktur sichergestellt.

### 8.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch die bestehende Infrastruktur mit Kläranlage sichergestellt.

### 8.3 Stromversorgung

Die Lechwerke (LEW) werden am Verfahren beteiligt.

### 8.4 Erdgasversorgung

Die Schwaben Netz GmbH Augsburg und die Terranets BW GmbH werden am Verfahren beteiligt:

#### 8.5 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom wird am Verfahren beteiligt.

Die Vodafone GmbH wird am Verfahren beteiligt.

#### 9. Brandschutz

Die Kreisbrandinspektion Neu-Ulm wird am Verfahren beteiligt:

#### 10. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine Kartengrundlage des zuständigen Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vor.

Aufgestellt:

Kaufbeuren, \_\_.\_\_.2020  
abtplan - Büro für kommunale Entwicklung

Stadt Illertissen,

\_\_\_\_\_  
Thomas Haag, Stadtplaner

\_\_\_\_\_  
Jürgen Eisen, erster Bürgermeister