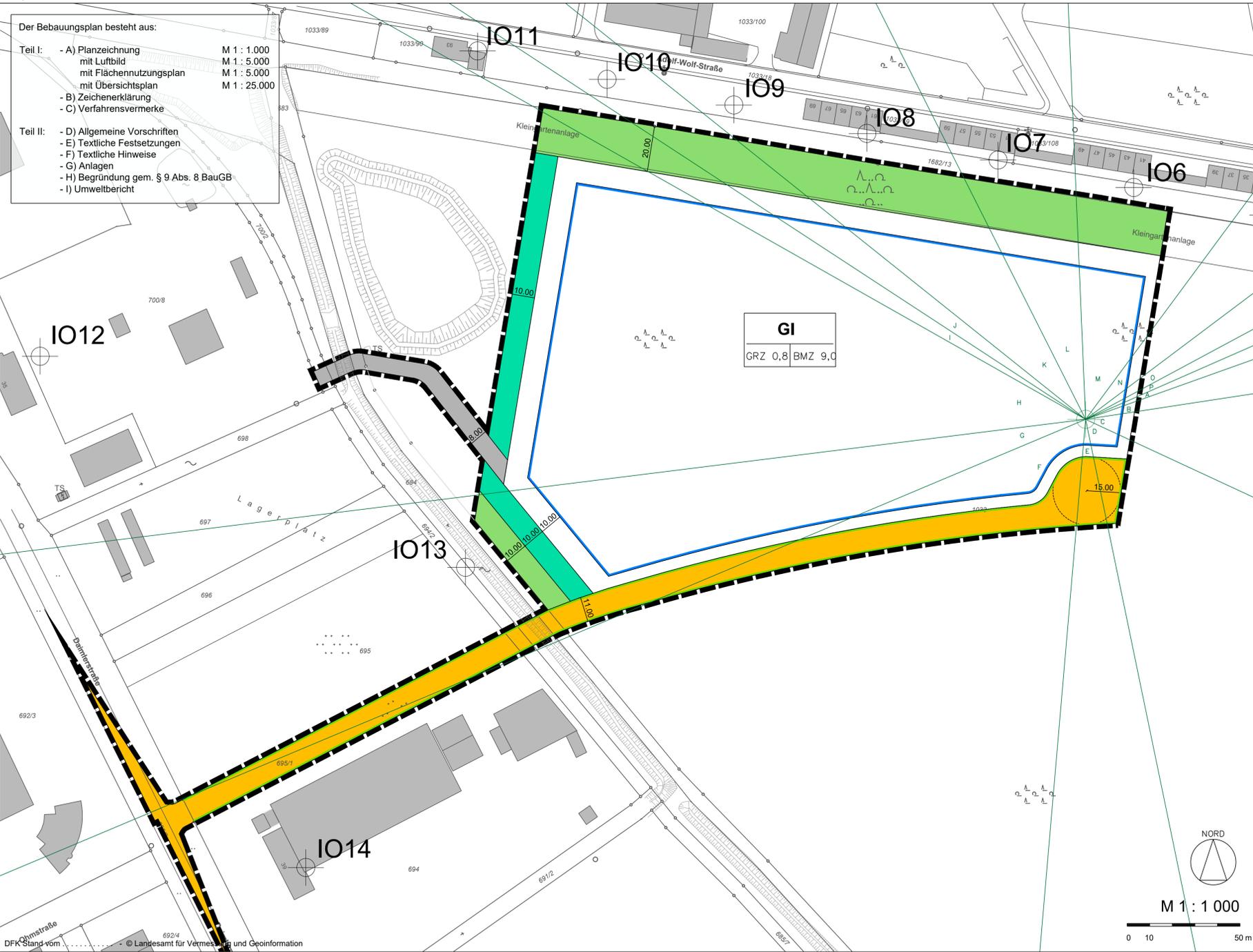
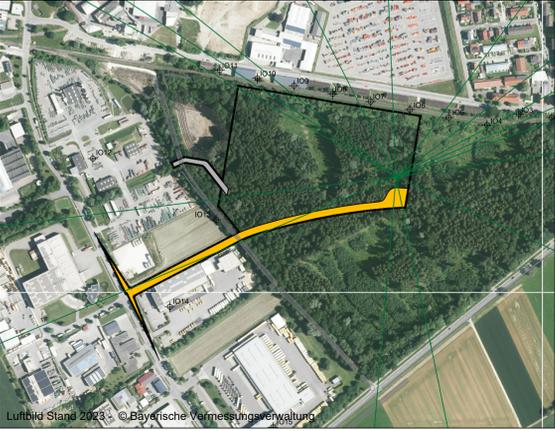


A) PLANZEICHNUNG



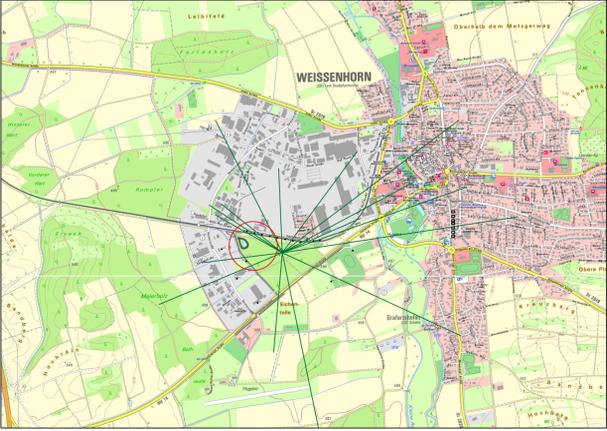
LUFTBILD M 1 : 5.000



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1 : 5.000



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25.000



B) ZEICHENERKLÄRUNG

- für die Festsetzungen
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Grünflächen
 - Flächen für Wald
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- für die Hinweise
 - bestehende Grundstücksgrenzen
 - Flurnummern
 - bestehende Haupt- und Nebengebäude
 - Maßzahlen in m
 - Richtungssektoren von A bis P mit Zusatzkontingenten gemäß der textlichen Festsetzung E 8 (die Winkel der Richtungssektoren müssen abgestimmt werden, es wird auf die schalltechnische Untersuchung vom xxx verwiesen, welches im weiteren Verfahren ergänzt und gemäß §3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 als Anlage zum Entwurf des Bebauungsplanes beigelegt wird)
 - Immissionsort (gemäß Ingenieurbüro Kottermair GmbH: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Gewerbe-/Industriegebiet „Feldtörle - Peri“ in der Stadt Weissenhorn, 12.06.2018)
 - Immissionsort

C) VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.
 - Der Stadtrat hat mit Beschluss vom ... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.
- Stadt Weissenhorn, den ...
- Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister (Siegel)
7. Ausgefertigt mit all seinen Bestandteilen (Teil I und II).
- Stadt Weissenhorn, den ...
- Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister (Siegel)
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Stadt Weissenhorn, den ...
- Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister (Siegel)
- TEIL I: A) PLANZEICHNUNG, B) ZEICHENERKLÄRUNG, C) VERFAHRENSVERMERKE

BEBAUUNGSPLAN "E-12 FELDTÖRLE" MIT GRÜNORDNUNGSPLAN



Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Neusäß, den 18.03.2024
geändert am ...



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER - CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STRASSE 6, 86356 NEUSÄSS

- TEIL II: D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN
E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,
F) TEXTLICHE HINWEISE
G) ANLAGEN

BEBAUUNGSPLAN „E-12 FELDTÖRLE“ MIT BEGRÜNDUNG



STADT WEIßENHORN
LANDKREIS NEU-ULM

Vorentwurf zur

frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Neusäß, den 18.03.2024

geändert am



Steinbacher *Consult*
... invent the future



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STRASSE 6, 86356 NEUSÄSS

Inhaltsverzeichnis

D)	ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	5
1.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	5
2.	Bestandteile.....	5
E)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
1.	Art der baulichen Nutzung	6
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.	Höhenlage der Gebäude.....	7
4.	Bauweise und Baugrenzen	7
5.	Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen	8
6.	Flächenbefestigung	8
7.	Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes	9
8.	Immissionsschutz	10
9.	Flächen für Wald	11
10.	Grünordnung	12
11.	Flächen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche).....	14
12.	Artenschutz, Waldersatz.....	18
	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	19
13.	Abstandsflächen.....	19
14.	Aufschüttungen.....	19
15.	Gestaltung der Gebäude.....	19
16.	Werbeanlagen	19
17.	Einfriedungen	19
18.	Gestaltung der unbebauten Fläche.....	19
19.	Versorgungsanlagen.....	20
20.	In-Kraft-Treten	20
F)	TEXTLICHE HINWEISE	21
1.	Niederschlagswasser.....	21
2.	Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse	22
3.	Grundwasser	22
4.	Wasserversorgung.....	23
5.	Brandschutz.....	23
6.	Abwasserentsorgung	24
7.	Wassergefährdende Stoffeinträge	24

8.	Müllbeseitigung.....	24
9.	Bahnbetrieb	24
10.	Immissionsschutz	24
11.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz.....	26
12.	Denkmalschutz	27
G)	ANLAGEN	28

PRÄAMBEL

Die Stadt Weißenhorn erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) folgenden

Bebauungsplan

„E-12 Feldtörle“

als Satzung.

D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

1. Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Planzeichnung vom 18.03.2024, in der Fassung vom 18.03.2024, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Fl. Nr. 695/1 und Teilflächen der Fl. Nr. 683, 684, 685/3, 694/2, 700/2, 1033 (Gemarkung Weißenhorn).

2. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil I:

- A) Planzeichnung im M 1: 1.000 mit
 - Flächennutzungsplan im M 1: 5.000
 - Luftbild im M 1: 5.000
 - Übersicht im M 1: 20.000
- B) Zeichenerklärung
- C) Verfahrensvermerke

Teil II:

- D) Allgemeine Vorschriften
- E) Textliche Festsetzungen
- F) Textliche Hinweise
- G) Anlagen

Anlagen zum Teil II:

- H) Begründung
- I) Umweltbericht

E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-11 BauNVO)

Das Gebiet wird als Industriegebiet (GI) im Sinne des § 9 BauNVO festgesetzt.

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Nicht zulässig sind:

— Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grundflächenzahl von 0,8 gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden.

2.2 Baumassenzahl (BMZ)

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Baumassenzahl von 9,0 gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden.

3. Höhenlage der Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 Abs. 1 BauNVO)

3.1 Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (EG-RFB). Diese darf maximal 0,20 m über der Oberkante Fahrbandrand der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der jeweiligen Grundstückseinfahrt, liegen.

3.2 Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 15,0 m.

Die genannte Gebäudehöhe kann um max. 5,0 m überschritten werden durch:

- untergeordnete Bauteile (z. B. Kamine, Lüftungsrohre oder ähnliche Bauteile)
- Aufzugsschächte, Treppenhäuser, technische Einrichtungen (in flächiger Ausführung je max. 25 m² Grundfläche, in bandförmiger Ausführung max. 8,0 m breit)

Für Schornsteine und Silos können Ausnahmen zugelassen werden. Innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrslandeplatzes Weißenhorn wird die maximale Höhe aller Schornsteine auf 52,0 m festgesetzt. Ausnahmen sind durch die Regierung von Oberbayern – Luftamt Süd – möglich.

4. Bauweise und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1 Bauweise

Im Industriegebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen mit einer Länge von über 50 m bis zu der nach den Baugrenzen möglichen Ausdehnung errichtet werden.

4.2 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen ist gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bis zu max. 2,50 m zulässig.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

5. Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 Die notwendige Anzahl der Stellplätze und Garagen richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung.
- 5.2 Die notwendige Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Weißenhorn in der jeweils gültigen Fassung.
- 5.3 Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, nicht aber innerhalb der Randeingrünung. Der Stauraum zwischen Garagentor und Straße muss mindestens 5,00 m betragen.

6. Flächenbefestigung

6.1 Oberflächenversiegelung

Die Oberflächenversiegelung ist im öffentlichen und privaten Bereich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Versickerungsfreundliche Befestigungsarten wie weitfugige Pflasterbeläge, Schotterrasen, Rasengittersteine oder wassergebundene Beläge sind für Straßen-, Wege-, Stellplatz- und Lagerflächen bevorzugt zu verwenden, soweit dafür keine wasserrechtlichen und funktionalen Bedenken geltend gemacht werden können.

In Arbeitsbereichen mit gefährlichen Stoffen sind wasserdurchlässige Beläge unzulässig. Eine unkontrollierte Versickerung von gefährlichen Flüssigkeiten ist zu unterbinden.

6.2 Stellplatz- und Lagerflächen

Die Stellplätze und Lagerflächen sind – soweit aus wasserwirtschaftlicher Sicht möglich – wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundener Belag, Schotterrasen, Rasenpflaster).

Die Lage und Anzahl der Zu- und Abfahrten über öffentliche bzw. private Grünflächen sind veränderbar. Evtl. Fußwegeanschlüsse durch Grün- bzw. Pflanzgürtel sind zulässig.

7. Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig über unbelastete Bereiche zu versickern. Das darüber hinaus anfallende Regenwasser muss gesammelt, in geeigneten Rückhaltesystemen gespeichert und flächenhaft (z. B. in begrünten Mulden) bzw. über Rigolen versickert werden.

Das Gelände wird um mindestens 1,0 und höchstens 2,5 m angehoben werden um den Eingriff in den Untergrund so gering als möglich zu halten.

Um ein möglichst flexibles Entwässerungssystem im Bezug auf Erweiterungen zu erhalten wird die Niederschlagswasserableitung in den Untergrund (Versickerung) festgesetzt.

Zu beachten ist bei der Versickerung, dass keine belasteten Bodenschichten durchsickert werden. Das bedeutet, dass unterhalb der geplanten Sickereinrichtungen belastetes Material bis zum Schmelzschotter auszutauschen ist. Weiter ist bei der Versickerung durch belastete Böden darauf zu achten, dass auch eine Versickerung über die Rigolenseiten vermieden wird. Hierfür ist eine obere und seitliche Abdichtung der Sickeranlagen einzubauen z.B. mittels PE-Folie.

Die Drosselmenge ist im Zuge der Erschließungsplanung zu ermitteln. Die einschlägigen technischen Regeln und Richtlinien sind zu beachten.

Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen, vor allem Verkehrsflächen geleitet werden.

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind –sofern Metalldächer zum Einsatz kommen- nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserrechtlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Das von der Planstraße anfallende gering bzw. mäßig verschmutzte Niederschlagswasser ist in den anzulegenden Mulden der straßenbegleitenden Grünstraßen zu versickern.

8. Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan „E-12 Feldtörlé“ wurde eine schalltechnische Untersuchung für den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Fassung vom 11.05.2022 vom Ingenieurbüro Kottermair GmbH in der Fassung vom 12.06.2018 durchgeführt. Dieser Bebauungsplan ist jedoch nicht rechtskräftig. Daraufhin wurde eine neue schalltechnische Untersuchung für den neuen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „E-12 Feldtörlé“ vom Ingenieurbüro Kottermair GmbH in der Fassung vom 19.12.2023 durchgeführt. Nachfolgend sind die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung aufgeführt.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²“ und „Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren“ angegebenen Emissionskontingente L_{EK} und Zusatzkontingente $L_{EK,ZUS,K}$ nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Emissionsfläche		Emissionskontingent [dB(A)/m ²]	
Bezeichnung	Fläche innerhalb der Baugrenze [m ²]	Tag (L _{EK,tags})	Nacht (L _{EK,nachts})
GI1	20.151	58	43

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis P erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente ($L_{EK,ZUS,K}$):

Richtungssektor	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
Anfangswinkel	347	5	46	103	156	227	263	270	289	292	293	297	300	305	311	322
Endwinkel	5	46	103	156	227	263	270	289	292	293	297	300	305	311	322	5
L _{EK,ZUS,k} Tag	1	2	9	6	9	18	12	14	10	7	5	6	7	8	9	0
L _{EK,ZUS,k} Nacht	1	2	9	6	9	33	27	29	10	7	5	6	7	8	9	15

Der Bezugspunkt BP_{ZUS} für die Richtungssektoren hat folgende UTM-Koordinaten: X = 584776.250 / Y = 5350175.384.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,ZUS,K}$ zu ersetzen ist.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel

nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen gemäß § 8 der schalltechnischen Festsetzungen vorzulegen.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

Insofern Wohnnutzungen innerhalb der Gewerbeflächen realisiert werden sollen (Betriebsleiter, Betriebsinhabern, Aufsichtsperson), sind (nach dem Stand der Technik) Vorkehrungen zum Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109:1989-11 zu treffen. Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109:1989-11 ist mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise zu belegen.

Der geforderte Schallschutznachweis nach DIN 4109:1989-11 ist sowohl auf den angemessenen Schutz durch Verkehrslärm (Kreisstraße Kr NU14) nach DIN 18005, als auch auf den Schutz gegen Gewerbelärm (aus benachbarten Gewerbe- / Industrieflächen) nach TA Lärm abzustellen.

9. Flächen für Wald

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Der Baum- und Strauchbestand innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Waldflächen ist zu erhalten.

10. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

10.1 Öffentliche Flächen

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße sind heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Im Verkehrsraum sind vorrangig salz- und hitzeverträgliche Arten mit verkehrsfreundlichem Wuchsverhalten und straßenraumgestalterischen Vorzügen anzupflanzen.

10.2 Private Grundstücksflächen

Die unversiegelten Grundstücksflächen sollen natürlich begrünt, wasseraufnahmefähig und insektenfreundlich gestaltet sein. Für die Pflanzungen im Baugebiet sind heimische, standortgerechte, Bäume und Sträucher zu verwenden.

Pro angefangene 700 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum bzw. ein anderer Laubbaum oder zwei Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung von Obstbäumen werden Hochstämme festgesetzt.

10.3 Randeingrünung

Im Bereich der festgesetzten Randeingrünung (vgl. hierzu Planzeichnung) sind baumförmige Nadelgehölze und geschnittene Hecken unzulässig.

10.4 Pflanzliste

Die Pflanzliste kann durch weitere Arten ergänzt werden, wenn dies durch Ökologie oder Gestaltungsidee gerechtfertigt ist.

Pflanzliste			
Pflanzqualität Hochstämme Wuchsklasse 1: StU 20 – 25 cm Pflanzqualität Hochstämme Wuchsklasse 2: StU 16 – 18 cm			
Bäume 1. Ordnung		Bäume 2. Ordnung	
Arten wie		Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	Rotblühende Roßkastanie	<i>Aesculus carnea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
		Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
		Zier-Kirsche	<i>Prunus sargentii</i>
		Zier-Apfel	<i>Malus floribunda</i>
Pflanzqualität Sträucher: Höhe mind. 100 – 150 cm, mind. 3 Triebe Sträucher			
Felsenbirne		<i>Amelanchier ovalis</i>	
Hartriegel		<i>Cornus sanguinea</i>	
Kornelkirsche		<i>Cornus mas</i>	
Haselnuss		<i>Corylus avellana</i>	
Europäisches Pfaffenhütchen		<i>Euonymus europaeus</i>	
Liguster		<i>Ligustrum vulgare</i>	
Heckenkirsche		<i>Lonicera xylosteum</i>	
Schneeball		<i>Viburnum opulus</i>	

10.5 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Erst-Bepflanzung und Saalarbeiten auf den privaten Flächen hat der Bauherr in der zweiten Vegetationsruhe nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Die Ersatz-Pflanzung, z. B. bei Ausfall, übernimmt der Grundstückseigentümer.

Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten. Es sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Wildverbiss zu ergreifen. Ausfälle sind innerhalb eines halben Jahres gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

11. Flächen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 BauGB)

11.1 Maßnahmen zum Schutz von Arten und Lebensräumen

Artenschutzrechtlich notwendige Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Gemäß den artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen von Dipl. Biol. Hartmann und Dipl. Biol. Utzel sind Vorkehrungen zur Vermeidung erforderlich, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.

Auf die Berichte:

- „Geplantes Gewerbegebiet “Feldtörle“ der Stadt Weißenhorn, Faunistisches Gutachten“, Peter Hartmann, Februar 2019 sowie auf
- „Bebauungsplan „E-12 Feldtörle-Peri“ Stadt Weißenhorn – Landkreis Neu-Ulm -Erfassung der Haselmäuse - Unterlagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung (Säugetiere)“, Reinhard Utzel, 08.12.2019 und
- „Bebauungsplan „E-12 Feldtörle-Peri“ Stadt Weißenhorn – Landkreis Neu-Ulm - Erfassung der Fledermäuse - Unterlagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung (Säugetiere)“, Reinhard Utzel, 28.02.2019

wird verwiesen.

Entsprechend den Vorgaben des beigefügten Umweltberichtes erfolgt die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 NatSchG unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

— V1: Erhalt von unbebauten Grünstreifen

Im Westen und Norden sind randliche Streifen von Bebauung frei zu halten und als Grüngürtel beizubehalten (Fledermäuse).

— V2: Habitatbäume in der Fläche 4 (Wald Innenbereich), sowie im Bereich der Querung der Erschließungsstraße durch Fläche 1 sind als Torso in Bereiche zu verpflanzen, die nicht überbaut werden sollen. Die genaue Lage ist mit der Unteren Naturschutzbehörde Landkreis Neu-Ulm abzustimmen (Fledermäuse).

— V3: Die Beleuchtung des Industriegebietes muss so erfolgen, dass eine Einstrahlung in die Grünflächen vermieden wird. Weiterhin sind Lampen zu verwenden, die keine Insekten anlocken (Fledermäuse).

— V4: Die durch die Erschließungsstraße gerissene Lücke in der zur erhaltenden Gehölzfläche mit alten Eichen im Westen ist durch entsprechend großer

Bäume wieder zu schließen damit die Leitstruktur nicht unterbrochen wird (Fledermäuse).

- V5: Erhalt eines möglichst hohen Anteiles an Biotopbäumen, insbesondere am südwestlichen Rand im Verbund mit der Gehölzreihe entlang des Grabens (Vögel).
- V6: Erhalt und Optimierung des nördlichen Brachestreifens entlang des Bahndamms als Lebensraum für Zauneidechse und Laubfrosch.

Erhalt bzw. Herstellung lückig bewachsener Abschnitte in vollsonniger Lage unmittelbar am Fuß des Bahndamms im Verbund mit Altgrasinseln bzw. niedrigem Strauchbewuchs als Lebensraum für die Zauneidechse,

Strukturanreicherung durch Einbringen von Lesesteinhaufen und Totholz als Versteck- und Überwinterungsplätze für Amphibien und Reptilien,

Anlage sandiger Rohbodenstellen als Eiablageplätze für die Zauneidechse,

Erhalt von besonnten Staudenfluren und Büschen als Landlebensräume für den Laubfrosch.

CEF- Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind nicht notwendig.

Sonstige Minimierungsmaßnahmen

M1 Bauzeitenregelung

Die notwendigen Bauzeitfreimachungen und Rodungen von Gehölzen müssen außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Nur dann können das Schädigungsverbot, das Störungsverbot und das Tötungsverbot nach § 44 (1) Satz 3 BNatSchG umgangen werden.

M2 Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans mit dem Bauantrag (Auflage Biologie), der die Bepflanzung des Industriegebiets regelt

Schaffung von Ersatzlebensräumen und Nahrungshabitaten durch Festsetzung von Baum- und Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken. (entsprechend Punkt 10.2)

M3 Festsetzung von Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

M4 Festsetzung von Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen

Minimierung der Schadstoffe durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße und auf den Baugrundstücken sowie durch Randeingrünungsmaßnahmen.

11.2 Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Minimierungsmaßnahmen

B1 Anfüllen des Baugebiets

Das künftige Baugebiet wird um ca. 1 m aufgefüllt, um den Eingriff in belasteten Untergrund zu minimieren.

B2 Altlastgutachten und ordnungsgemäße Entsorgung von Aushubmaterial

Werden verfüllte Bombentrichter, flächige Auffüllungen oder sonstige Untergrundverunreinigungen im Zuge der Baumaßnahmen ausgehoben oder angeschnitten, sind die Arbeiten durch einen Altlastgutachter zu begleiten.

Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Sollten Salzschlacke-Ablagerungen, z. B. im Bereich von Grünflächen, verbleiben, muss im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden – Mensch eine entsprechende Abdeckung mit unbelastetem Bodens sichergestellt werden.

Bei Aushubarbeiten und dem Umgang mit asbesthaltigen Stoffen sind die TRGS 524 [6] und TRGS 519 [7] sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Regeln für Arbeiten in kontaminierten Bereichen zu beachten.

Die endgültige Zuordnung der Aushubmaterialien muss anhand von Haufwerksbehebungen gemäß LAGA PN 98 und deren Analysen gemäß DepV erfolgen.

Haufweise kann dann eine Zuordnung der Salzschlacke und der Bauschuttauffüllungen zur Deponieklasse DK I erfolgen. Dies ist im Einzelfall mit der Genehmigungsbehörde und/oder dem jeweiligen Deponiebetreiber abzustimmen.

B3 Kampfmittelbehebung und –beseitigung vor Beginn der Erdarbeiten

Aufgrund der bekannten „Blindgängerquote“ von 20 % muss davon ausgegangen werden, dass auf dem Gelände noch Kampfmittel, insbesondere Bomben-Blindgänger vorhanden sind. Dies bedeutet, dass vor Beginn der Erdarbeiten für die jeweilige Baufläche durch ein Fachunternehmen die Kampfmittelfreiheit zu bestätigen ist. Sofern dies aus technischen Gründen nicht möglich ist, müssen die Erdarbeiten durch ein Fachunternehmen in der Kampfmittelbeseitigung begleitet werden. Ferner ist sicher zu stellen, dass keine Kampfmittel in Bombentrichtern verbleiben.“

B4 Lagerung des Oberbodens gem. DIN 19731 und DIN 18915

11.3 Maßnahmen zum Schutz des Wassers

B1 Anfüllen des Baugebiets (siehe oben)

W1 Versickerung auf dem Baugrundstück

Versickerung sofern möglich; ansonsten Rückhalt und gedrosselte Ableitung der anfallenden Dachabwässer und der Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken (Gemäß Orientierende Altlasten- und Entsorgungsuntersuchung, GE-OTEM Rottweil, 2016 sind Grundwassergefährdungen auch unter Trichterfüllungen mit Salzschlacke nicht zu befürchten).

W2 Reduzierung versiegelter Flächen

Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß (Gebäude und Erschließungsstraßen).

W3 Wasserdurchlässige Stellplätze

Stellplätze sind wasserdurchlässig anzulegen.

11.4 Maßnahmen zum Schutz des Klimas

M4 Festsetzung von Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen (siehe oben)

K1 Leistungsfähige Abluftanlagen

Verringerung des Schadstoffeintrages der Betriebe durch Abluftanlagen, welche dem aktuellen Stand der Technik entsprechen.

K2 Ausschluss von luftverschmutzenden Anlagen

Betriebe, von denen eine erhebliche Luftverunreinigung ausgeht, insbesondere Anlagen, für die eine gesonderte Genehmigung nach dem Bundesimmissionschutzgesetz erforderlich ist und Anlagen im Sinne des § 2 der 4. Verordnung zum BImSchG sind nicht zulässig.

11.5 Maßnahmen zum Schutz des Menschen

G1 Kontingentierung der Lärmemissionen gem. DIN 18005

Beschränkung von Lärmemissionen,

Kontingentierung der Lärmemissionen gem. DIN 18005,

Festsetzung von Lärmpegeln, Begrenzung der Lärmemissionen im Wohngebietsnahen Bereich.

M3 Festsetzung von Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken (siehe oben)

M4 Festsetzung von Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen (siehe oben)

11.6 Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbilds

L1 Randeingrünung

Es wird nach allen Seiten eine Randeingrünung festgesetzt.

L2 Bepflanzung im Baugebiet

Im Zuge des Verfahrens werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen mit dem Landratsamt Neu-Ulm abgestimmt und dem Entwurf des Bebauungsplanes für die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 des BauGB beigefügt.

12. Artenschutz, Waldersatz

- 12.1 Die zu rodende Waldfläche ist an anderer Stelle zu ersetzen. Umfang und Ort der Ersatzpflanzung hat in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben) sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Neu-Ulm im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu erfolgen.

Befinden sich die Flächen nicht im Eigentum der Stadt müssen die Anpflanzung und der Erhalt der Aufforstung vertraglich gesichert sein.

- 12.2 Parallel zum Bauleitplanverfahren wurden zwei Fachbeiträge zum Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), einmal zur Haselmaus und einmal zur Fledermaus, Reinhard Utzel, 2019 und ein Faunistisches Gutachten, Hartmann, 2019 erstellt. Die Vermeidungs-, CEF- und Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend in Art und Umfang mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durchzuführen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Bayerischer Bauordnung – BayBO)

13. Abstandsflächen

Im Industriegebiet wird kein von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen zugelassen oder vorgeschrieben.

14. Aufschüttungen

Geländeaufschüttungen sind, aufgrund des belasteten Untergrunds, bis maximal 1,25 m über der OK des natürlichen Geländes zulässig. Das Gelände ist an den Grundstücksgrenzen durch natürliche Böschungen an das bestehende Gelände anzugleichen.

15. Gestaltung der Gebäude

(Art. 81 Abs. 1 BayBO)

15.1 Dacheindeckung

Dachbegrünungen sind gemäß der Gartenflächengestaltung und Gebäudebegrünungssatzung der Stadt Weißenhorn vorzunehmen.

15.2 Fassadengestaltung

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche (wie z. B. RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) dürfen an Außen- und Dachflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

16. Werbeanlagen

Es gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Weißenhorn in der zum eingereichten Bauantrag gültigen Satzung.

17. Einfriedungen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m zulässig und als Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun auszuführen. Zaunsockel sind nicht zulässig.

18. Gestaltung der unbebauten Fläche

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Geländeaufschüttungen sind, aufgrund des belasteten Untergrunds, bis maximal 1,25 m über der OK des natürlichen Geländes zulässig. Stützmauern sind nicht zulässig. Höhendifferenzen sind durch natürliche Böschungen auszugleichen. Die Oberkante der Erschließungsstraße gilt für die anliegenden Grundstücke als festgelegte Geländeoberfläche (siehe Ziffer 3.1).

19. Versorgungsanlagen

Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernspretleitungen und für Leitungen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, sind unzulässig.

20. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Weißenhorn, den _____

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister

(Siegel)

F) TEXTLICHE HINWEISE

1. Niederschlagswasser

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Dieses soll entweder aufgefangen oder, falls möglich, dem Untergrund z. B. über Versickerungsflächen zugeführt werden.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Sofern die Versickerung nicht die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV erfüllen, sind die für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Neu-Ulm prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren WPBV (3-fach), mit einem Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis, einzureichen.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

1.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließendem Wässern bei Starkregen zu schützen. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Freiflächengestaltung integrierbar. Obige Anwendungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder Senken.

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen den Auftrieb zu sichern (weiße Wanne). Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor oben genanntem wild abfließendem Wasser sind gegebenenfalls Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

2. **Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse**

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind dem Landratsamt einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Ergibt sich, dass auf das Grundwasser eingewirkt wird, so sind die Arbeiten nach Art. 30 Bayerische Wassergesetz (BayWG) einzustellen, bis die Gewässerbenutzung oder der Gewässer Ausbau vorzeitig zugelassen oder die erforderliche Erlaubnis erteilt oder der Plan festgestellt oder genehmigt ist, soweit nicht eine erlaubnisfreie Gewässerbenutzung vorliegt.

3. **Grundwasser**

Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG. Diese wäre ggf. rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Neu-Ulm zu beantragen.

Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz; WHG).

Die Grundwasserverhältnisse im Bereich des Stadtgebietes Weißenhorn sind unterschiedlich. In den Talbereichen kann der Grundwasserspiegel knapp unter Oberkante-Gelände anstehen. In den höher gelegenen Bereichen steht kein Grundwasser an, jedoch ist mit Schichtenwasser zu rechnen. In Talbereichen liegt ein gespannter Grundwasserspiegel vor.

Im Erschließungsbereich des Industriegebiets "E 12 - Feldtörle" wurde Grundwasser bis ca. 2,0 bis 3,4 m unter GOK angetroffen.

Lt. Gutachten kann der Grundwasserstand zwischen +/- 0,5 und 1,0 m schwanken, so dass für eine unterirdische Versickerung über Rigolen bei Einhaltung des erforderlichen Abstandes zwischen Rigolenkörper und mittlerem höchstem Grundwasserstand eine sehr bzw. zu geringe Überdeckung der Rigolenkörper resultieren würde.

Aus verschiedenen Gründen soll der Bereich ohnehin um ca. 1,0 m angehoben werden, was der vorgesehenen Versickerung zugutekommt.

4. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

5. Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Industriegebieten eine Bereitstellung von mindestens 1.600 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z. B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.

6. Abwasserentsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

7. Wassergefährdende Stoffeinträge

Bei der Aufstellung von Anlagen sind besonders auf die Anforderungen der Statik und der Auftriebssicherheit zu achten, um wassergefährdende Stoffeinträge in das Grundwasser zu verhindern. Bauwerksabdichtungen müssen bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel errichtet werden.

8. Müllbeseitigung

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen sind mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger, hier dem Landratsamt Neu-Ulm, abzustimmen.

Es sind auf jedem Baugrundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer, bzw. Tonnen vorzusehen (möglichst am Straßenrand).

9. Bahnbetrieb

Immissionen aus dem Bahnbetrieb wie z. B. Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder sind zu berücksichtigen. Ansprüche gegenüber der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (SWU) können nicht geltend gemacht werden. Aus-, Umbau- und Instandhaltungsmaßnahmen der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (SWU) sind zu dulden.

10. Immissionsschutz

Die genannten Vorschriften und Normen sind archivmäßig bei dem Deutschen Patentamt hinterlegt.

Aufgrund der angesiedelten Handwerksbetriebe in der Stadt muss mit von den Handwerksunternehmen ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen einschließlich des betriebsüblichen Betriebsverkehrs gerechnet werden.

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, Milchabholung und Tiertransporte zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeträchtigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen. Diese sind dauerhaft zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

Um Belästigungen durch Luftwärmepumpen zu vermeiden, müssen Geräte, wenn sie außerhalb von Gebäuden errichtet werden, die Immissionsrichtwerte [70 dB(A)] am nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsort nach TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Gegebenenfalls sind die Geräte zur Einhaltung dieser Vorgabe schalltechnisch wirksam ein zu hausen.

Bei der Wahl des Aufstellungsortes wird Folgendes empfohlen:

- Ausrichtung der Anlagen in Richtung der Verkehrsflächen, um einen größeren Abstand zum Nachbargrundstück zu erreichen.
- Das Gerät sollte nicht zwischen zwei reflektierenden Flächen (Hauswände, Vordach) aufgestellt werden. Wenn der Gerätelärm von massiven Wänden reflektiert wird, erhöht sich der Geräuschpegel am Immissionsort.
- Außen aufgestellte Geräte sollten nicht auf schallharten Böden wie Beton, Fliesen oder Asphalt aufgestellt werden. Besser sind z. B. Grasflächen, Rindenmulch o.ä.
- Der Luftstrom des Ventilators muss sich auf eine Länge von 3-5 m ungehindert ausbreiten können.
- Einhausung der Anlagen ist ggf. zu empfehlen.

Bei der Wahl des Gerätes wird Folgendes empfohlen:

- Aus Sicht des Lärmschutzes ist eine Innenaufstellung zu bevorzugen.
- Das Gerät sollte einen möglichst geringen Schallleistungspegel haben. Ein Schallleistungspegel von 50 dB(A) entspricht dem aktuellen Stand der Technik.
- Die Anlage darf möglichst wenig tieffrequente Geräuschanteile erzeugen. Auch dürfen Geräusche nicht tonhaltig sein, d.h. es sollten keine Einzeltöne (Brummen, Pfeifen) hervortreten.
- Ausreichend dimensionierte Pufferspeicher können Anschaltvorgänge und Betriebszeiten zur Nachtzeit verringern.

11. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

- 11.1 Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.
- 11.2 Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/ Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.
- 11.3 Das Baugebiet liegt innerhalb einer Zone, welche bei der Bombardierung des Lufttanklagers im Jahr 1944 mit betroffen war. Grundsätzlich ist daher mit Blindgängern zu rechnen. Eine begleitende Betrachtung durch einen Kampfmittelräumdienst während der Aushubarbeiten ist erforderlich.

Die Trichter der Bombentreffer in diesem Bereich wurden verfüllt. Aufgrund der bei der Bebauung der Nachbargrundgrundstücke gewonnenen Erfahrungen muss damit gerechnet werden, dass die Bombentrichter mit Salzschlacke und anderen belasteten Materialien verfüllt sein können. Wie die bisherigen Untersuchungen von verfüllten Bombentrichtern zeigten, ist eine Auskoffnung im Hinblick auf eine Grundwassergefährdung nicht zwingend notwendig. Werden die Bombentrichter im Zuge der Baumaßnahmen ausgekoffert oder angeschnitten, ist jedoch eine ordnungsgemäße Verwertung / Entsorgung des Aushubmaterials entsprechend der festgestellten Belastung erforderlich. Auf die weiteren Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

12. Denkmalschutz

12.1 Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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.

12.2 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.

G) ANLAGEN

- GeoTeam Rottweil: Erschließung Gewerbegebiet “E12 - Feldtörle“ in Weißenhorn - Orientierende Altlasten- und Entsorgungsuntersuchung, 14.01.2016
- Hartmann P: Geplantes Gewerbegebiet “Feldtörle“ der Stadt Weißenhorn, Faunistisches Gutachten, 2019
- Ingenieurbüro Kottermair GmbH: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Gewerbe-/Industriegebiet „Feldtörle – PERI“ in der Stadt Weißenhorn, Landkreis Neu-Ulm, 12.06.2018
- Ingenieurbüro Kottermair GmbH: Schalltechnische Untersuchung zur Produktion von Wasserstoff durch Elektrolyse mit Trailerabfüllanlage und öffentlicher Tankstelle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „E-12 Feldtörle“ in der Stadt Weißenhorn, Neu-Ulm, 19.12.2023
- Institut für Materialprüfung Dr. Schellenberg Leipheim: Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung, 12.03.2014
- Utzel R: Bebauungsplan „E-12 Feldtörle - Peri“ Stadt Weißenhorn – Landkreis Neu-Ulm - Erfassung der Haselmaus - Unterlagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung (Säugetiere), 2019a
- Utzel R: Bebauungsplan „E-12 Feldtörle - Peri“ Stadt Weißenhorn – Landkreis Neu-Ulm - Erfassung der Fledermäuse - Unterlagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung (Säugetiere), 2019b
- Steinbacher-Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, HQ100-Berechnung für das GG Südlicher Eschach und das geplante GG Feldtörle, 27.02.2024
- Steinbacher-Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Erschließungskonzept Gewerbegebiet „E12-Feldtörle“ für die Abwasserentsorgung und Wasserversorgung, 26.09.2023

H) BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „E-12 FELDTÖRLE“



STADT WEIßENHORN
LANDKREIS NEU-ULM

Vorentwurf zur

frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Neusäß, den 18.03.2024

geändert am



SteinbacherConsult
... invent the future



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STRASSE 6, 86356 NEUSÄSS

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	3
2.	Lage und Beschaffenheit des Gebietes	3
3.	Übergeordnete Planung.....	5
4.	Planungsalternativen	12
5.	Städtebauliche Ziele	12
6.	Art der baulichen Nutzung	13
7.	Maß der baulichen Nutzung.....	13
8.	Erschließung	13
9.	HQ100-Berechnung.....	14
10.	Ver- und Entsorgung	15
11.	Altlasten	16
12.	Immissionsschutz	17
13.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)	20
14.	Artenschutz, Waldersatz.....	24
15.	Flächen	25

1. Anlass der Planung

Die Stadt Weißenhorn hat in seiner Sitzung am 18.03.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes „E-12 Feldtörlé“ beschlossen. Mit der Aufstellung beabsichtigt die Stadt Weißenhorn die Schaffung einer planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung einer Industriegebietsfläche.

Der Bauherr hat vor, aufgrund der räumlichen Nähe zu seinem jetzigen Betriebsstandort, das vorliegende Planungsgebiet zur Wasserstoffproduktion und als Trailerabfüllanlage zu nutzen und somit den bestehenden Betrieb zu erweitern und somit Arbeitsplätze vor Ort sichern, erhalten und schaffen zu können.

Das Plangebiet umfasst die in der Planzeichnung umschlossenen Fl. Nr. 695/1 und Teilflächen der Fl. Nr. 683, 684, 685/3, 694/2, 700/2, 1033 (Gemarkung Weißenhorn) mit einer Fläche von ca. 53.881 m².

2. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

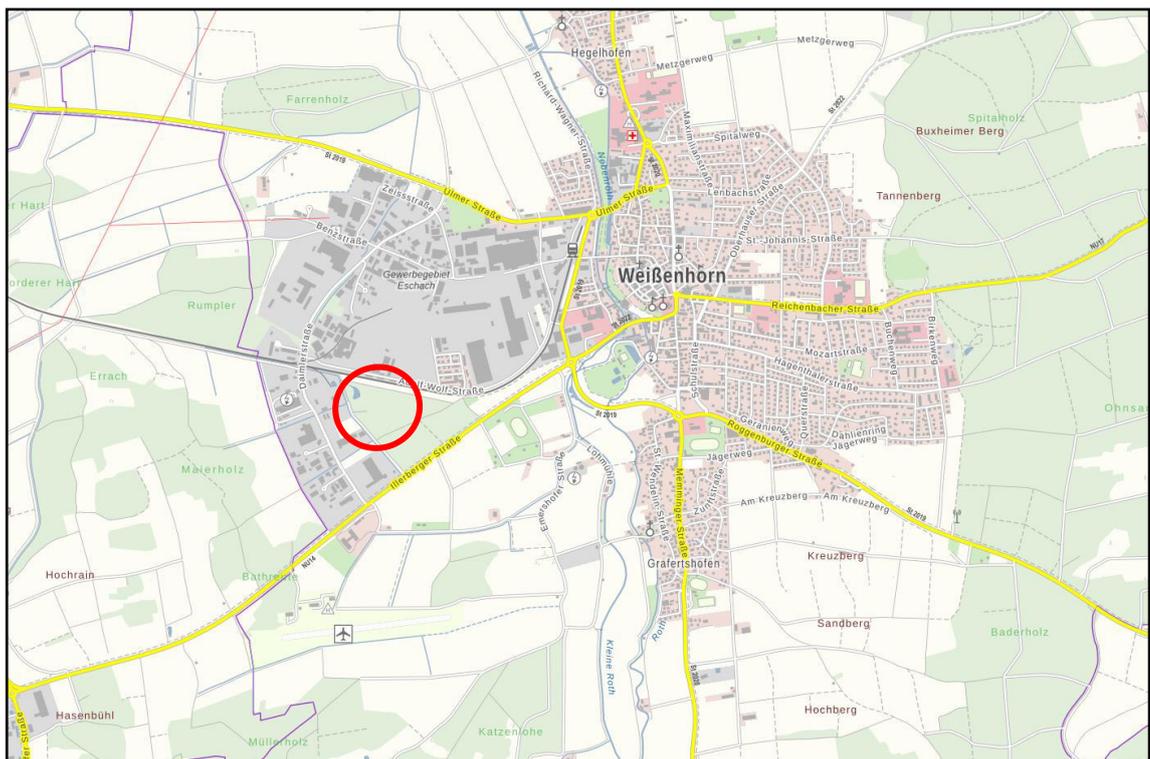


Abbildung 1 – Lage im Raum

Quelle: Bayernatlas 2020

Das Gebiet befindet sich im Südwesten der Stadt Weißenhorn auf den unter Ziffer 1 genannten Flurstücken.

Das Gebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Süden durch den vorhandenen Fichtenforst auf Teilflächen der Fl. Nr. 1033 und der daran anschließenden Kreisstraße NU 14 (Illerberger Straße), sowie

Teilflächen der Fl. Nr. 683, 684 und 694/2 und dem bestehenden Industriegebiet auf Fl. Nr. 694,

- im Norden durch die Bahnlinie Weißenhorn - Senden Fl. Nr. 1682/13 bzw. dem davon nördlich liegendem Gewerbe- und Industriegebiet „ehemaliges Bundeswehrgelände“, Teilflächen der Fl. Nr. 683, 684, 700/2 und 1033 sowie der durch das bestehende Industriegebiet auf Fl. Nr. 695,
- im Osten durch den vorhandenen Fichtenforst Fl. Nr. 1033 und
- im Westen durch das bestehende Industriegebiet Fl. Nr. 685/3.

Derzeit wird die Fläche forstwirtschaftlich genutzt, weist aber kleinere und größere Lücken im Bestand auf.

Im Plangebiet ist eine gleichverlaufende, ebene Topographie aufzufinden.

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Fläche für Wald und als Altlasten-Verdachtsfläche dargestellt. Der Bereich des Regenrückhaltebeckens wird als Wasserfläche dargestellt.

Amtlich kartierte Biotope sind im Baugebiet nicht bekannt. Vor Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und ein faunistisches Gutachten durchgeführt.

Im Plangebiet, das derzeit überwiegend bewaldet ist und eine größere Zahl an verfüllten und nicht verfüllten Bombentrichtern aufweist, wurde eine orientierende Altlasten- und Entsorgungsuntersuchung (14.01.2016) vom IB Geo Team durchgeführt. Dabei ergaben sich hohe Schwermetallbelastungen in Salzschlackeauffüllungen und geringe Belastungen in Müll- und Bauschuttalagerungen.

3. Übergeordnete Planung

Als übergeordnete Planungen sind das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020), der Regionalplan der Region Donau-Iller, Flächennutzungsplan sowie das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Neu-Ulm zu berücksichtigen.

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP)

Die Stadt Weißenhorn stellt neben Senden, Vöhringen und Illertissen ein Mittelzentrum dar und liegt im Verdichtungsraum Ulm/Neu-Ulm (siehe dazu die Raumstrukturkarte des LEP).

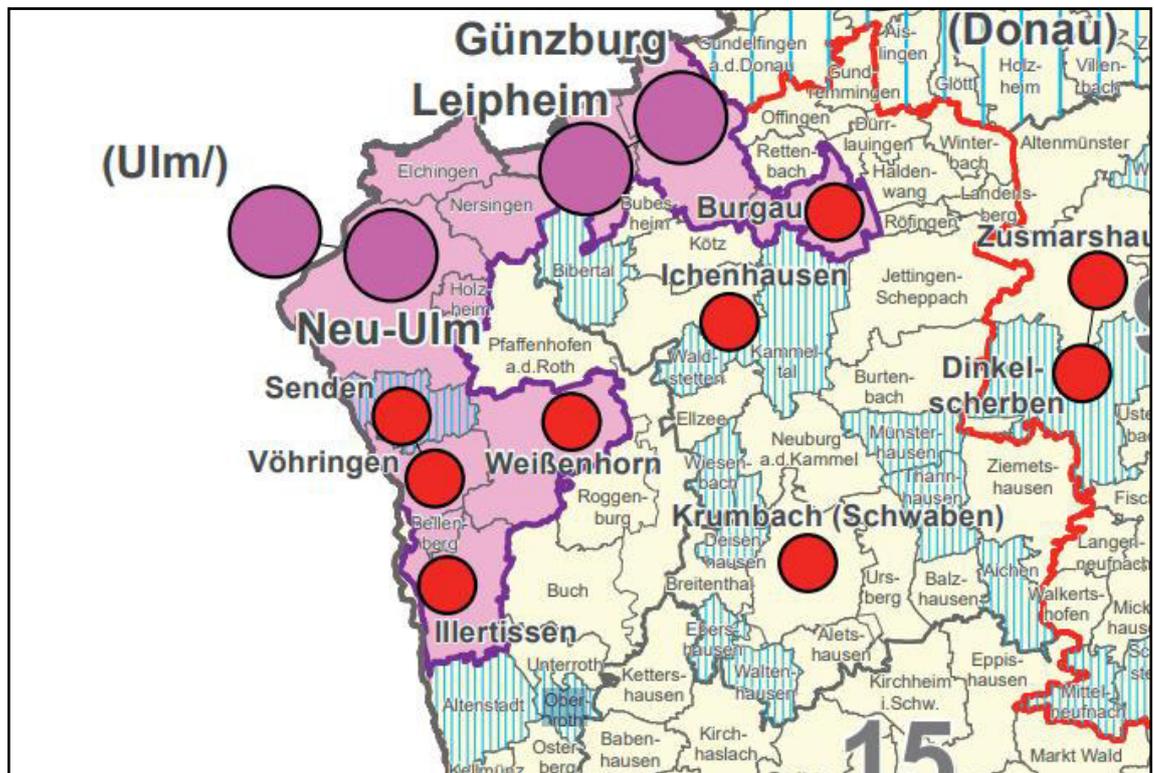


Abbildung 2 – Anhang 2 Strukturkarte LEP

Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 2015



Im LEP werden **Grundsätze (G)** und **Ziele (Z)** definiert. Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 2020) ist Weißenhorn als ein Mittelzentrum festgesetzt.

Mittelzentren sollen nach Punkt 2.1.3 (**G**) zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten. Unter Punkt 2.1.7 (**G**) wird definiert, dass die als Mittelzentren eingestufted Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände darauf hinwirken sollen, dass die Bevölkerung in allen

Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

Entsprechend Punkt 1.1.1 **(Z)** des LEP sollen außerdem gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen hergestellt und gesichert werden. Hierzu sind bedarfsgerechte Arbeitsplätze, Wohnraum und die Daseinsvorsorge zu sichern und zu erhalten (siehe 1.1.1. **(G)**).

Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen [...] genutzt werden (siehe 1.2.2 **(G)**).

Entsprechend Punkt 6.1.1 **(G)** soll die Energieversorgung durch den Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur weiterhin sichergestellt werden. Hierzu gehören insbesondere Anlagen der Energieerzeugung und –umwandlung.

Der Bebauungsplan „E-12 Feldtörle“ steht mit den Zielen und den Grundsätzen des LEP Bayern im Einklang.

3.2 Regionalplan Donau-Iller

Der Regionalplan Donau-Iller wird aktuell fortgeschrieben:

In der Fortschreibung wird die Stadt Weißenhorn als Mittelzentrum festgesetzt. Zudem liegt die Stadt Weißenhorn auf der regionalen Entwicklungsachse zwischen Laichingen und Weißenhorn im Verdichtungsraum Ulm/Neu-Ulm.

Begründung: Zur Entlastung der im unteren Illertal bereits dicht besiedelten Entwicklungsachse Ulm-Memmingen wird die parallel verlaufende regionale Entwicklungsachse Neu-Ulm-Weißenhorn-Babenhausen ausgewiesen. Damit werden die im Rothtal liegenden zentralen Orten Pfaffenhofen a.d. Roth, Weißenhorn, Buch und Babenhausen verbunden, denn dort sind bereits Standortvoraussetzungen für zusätzliche Arbeitsplätze gegeben, die noch verbessert werden sollen.

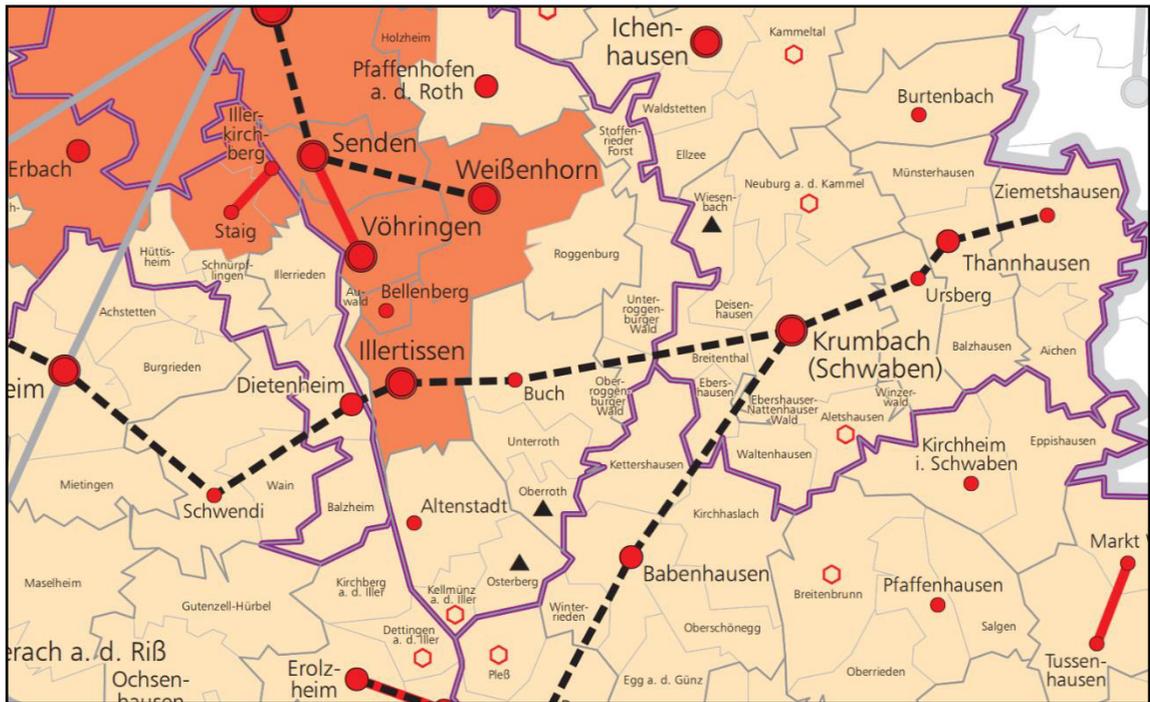
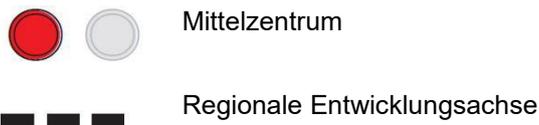


Abbildung 3 – Raumstrukturkarte Regionalplan Fortschreibung 2022 (nicht rechtsverbindlich)

Quelle: Regionalplan Donau – Iller 2024



Die Stadt Weißenhorn liegt im Verdichtungsraum Ulm/Neu-Ulm (vgl. Kap. A II 1.1).

Der Verdichtungsraum 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.

In der Fortschreibung liegt nördlich des Planungsgebietes eine Bestands Haupt-/Nebenbahn des Schienenverkehrs bei dem die Elektrifizierung in Planung ist (B V 1.2 Schienenverkehr). Ausreichend Abstand zur Bestandsschiene wird eingehalten.

In der Fortschreibung liegt südlich des Planungsgebietes ein Sonderlandeplatz des Luftverkehrs (B V 1.6 Luftverkehr). Dieses wird durch die Planung nicht tangiert.

Nördlich und südlich von Weißenhorn liegen Gebiete zur Sicherung von Wasservorkommen (B I 4 Wasservorkommen). Diese werden durch die Planung nicht tangiert.

3.3 Flächennutzungsplan

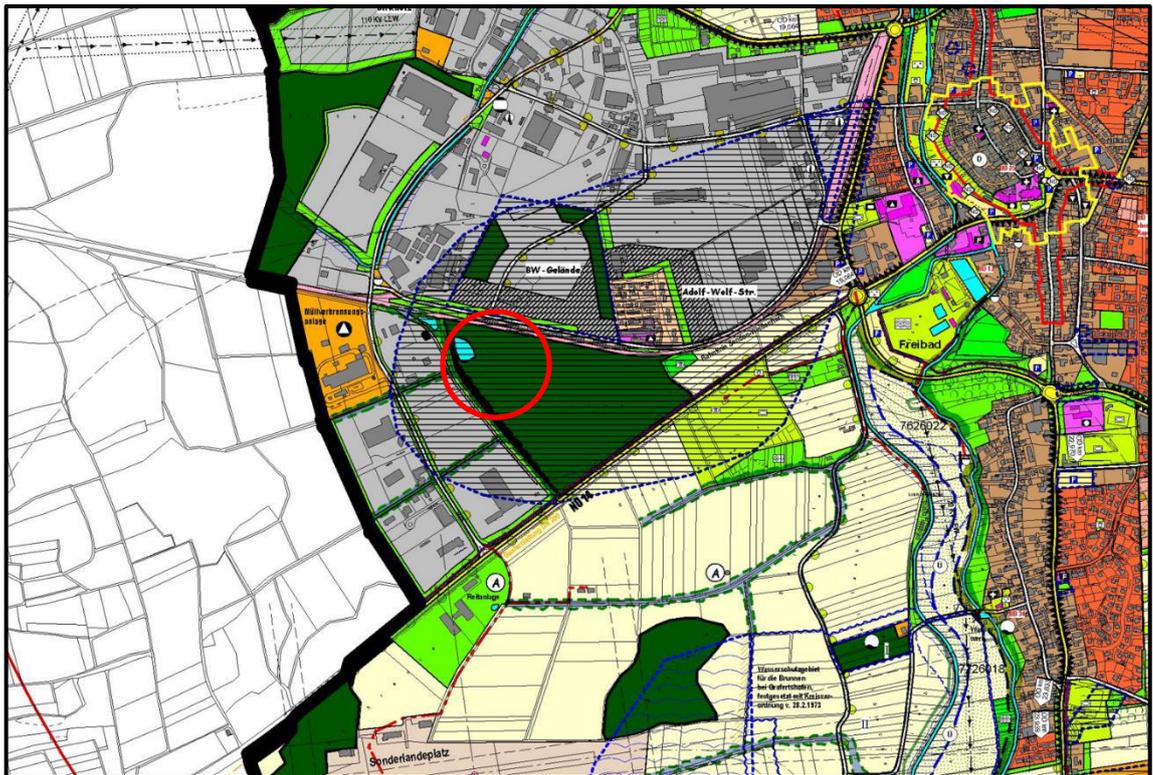


Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn (2006, o. Maßstab)

Quelle: Flächennutzungsplan Stadt Weißenhorn

Legende

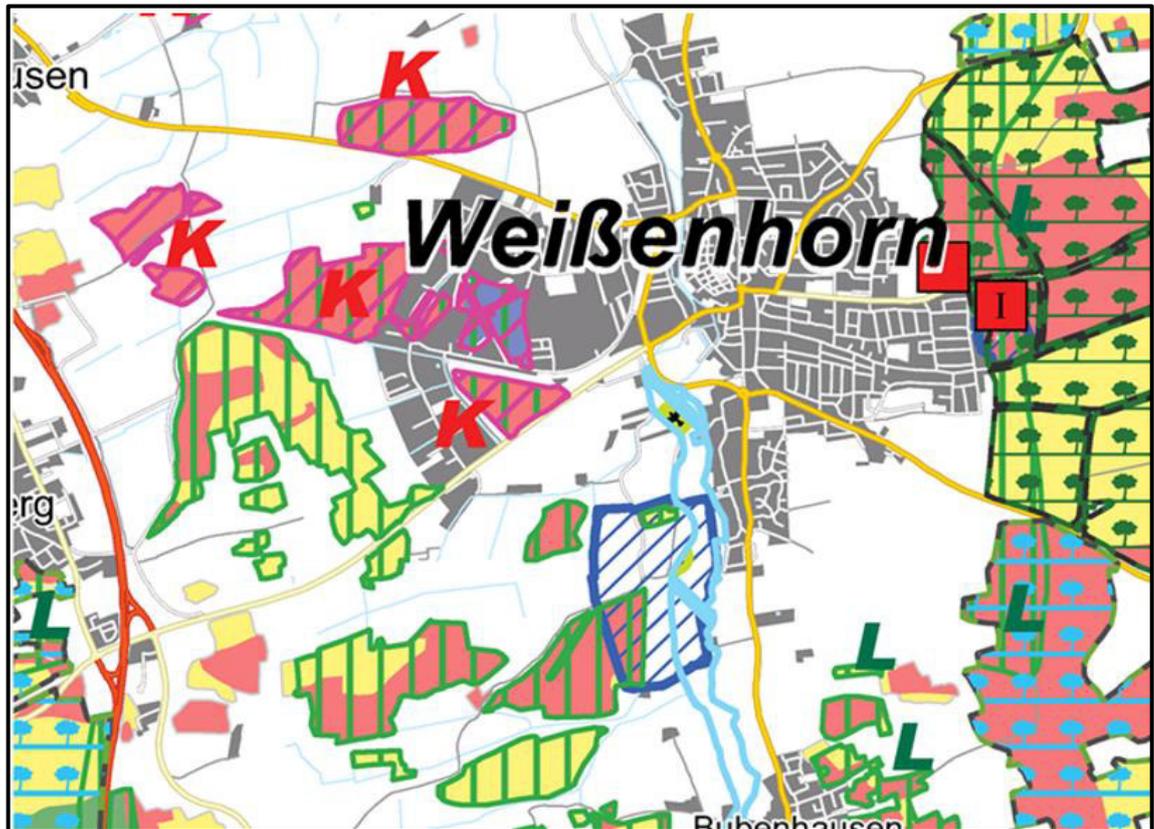
	Waldflächen
	Allgemeine Altlasten
	Private Grünflächen
	Eisenbahnflächen
	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
	Wasserflächen
	Gewerbliche Bauflächen
	Landwirtschaftliche Nutzfläche

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn stammt aus dem Jahr 2005/2006. Die Planung wurde am 28.07.2006 wirksam. Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Waldfläche dargestellt. Zudem sind im Planungsbereich Flächen für allgemeine Altlasten definiert. Das Plangebiet ist im Norden und Westen von gewerblichen Bauflächen begrenzt, im Süden und Osten verbleiben Waldflächen. Der Flächennutzungsplan wird aktuell neu aufgestellt und in Teilbereichen geändert. Dennoch wird im Zuge der Bauleitplanung der Flächennutzungsplan parallel zur vorliegenden Planung geändert.

3.4 Waldfunktionsplan

Der Waldfunktionsplan stellt das Planungsgebiet als Wald mit besonderer Bedeutung als Lebensraum und insbesondere für den Klimaschutz dar.

Schutzgebiete nach dem Waldgesetz für Bayern (Schutzwald, Bannwald mit Schutzverordnung) sind nicht ausgewiesen.



Waldfunktionskartierung

Wald mit besonderer Bedeutung für

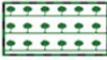
	regionalen Klimaschutz		Erholung Stufe I
	lokalen Klima-, Immissions-, Lärmschutz		Erholung Stufe II
	Sichtschutz		Bodenschutz
	Lebensraum, Landschaftsbild, historisch wertvoller Waldbestand, Genressource		
	Erholungsschwerpunkt		Forstliche Versuchsfläche
	Einrichtung der Waldpädagogik		Immissionsschutz
	Lebensraum		Klimaschutz
	Historisch wertvoller Waldbestand		Lärmschutz
	Landschaftsbild		

Abbildung 5: Ausschnitt aus der Waldfunktionskarte Landkreis Neu-Ulm. Ohne Maßstab

Quelle Stadt Weißenhorn

Aussagen der Forstbetriebsplanung

Der Wald im Untersuchungsgebiet gehört der Stadt Weißenhorn und wird vom Städtischen Forstrevier bewirtschaftet. Laut Forsteinrichtung 2008 ist die angestrebte Baumartenzusammensetzung 66 % Fichte, außerdem 8 % Tanne, Kiefer, Lärche, Douglasie, 26 % Laubholz, davon Buche 10 %, Eiche 6 %, Ahorn 2 %, Esche 4 %, übrige Laubbaumarten 4 %. Die waldbauliche Zielsetzung ist die Schaffung von standortgemäßen, stabilen Mischbeständen und die Erhöhung des Laubholzanteils.

3.5 Schutzgebiete „Natura 2000“ nach § 32 BNatSchG

FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

Südöstlich liegt das FFH-Gebiet 7726-372 „Obenhausener Ried und Muschelbäche im Rothtal“.

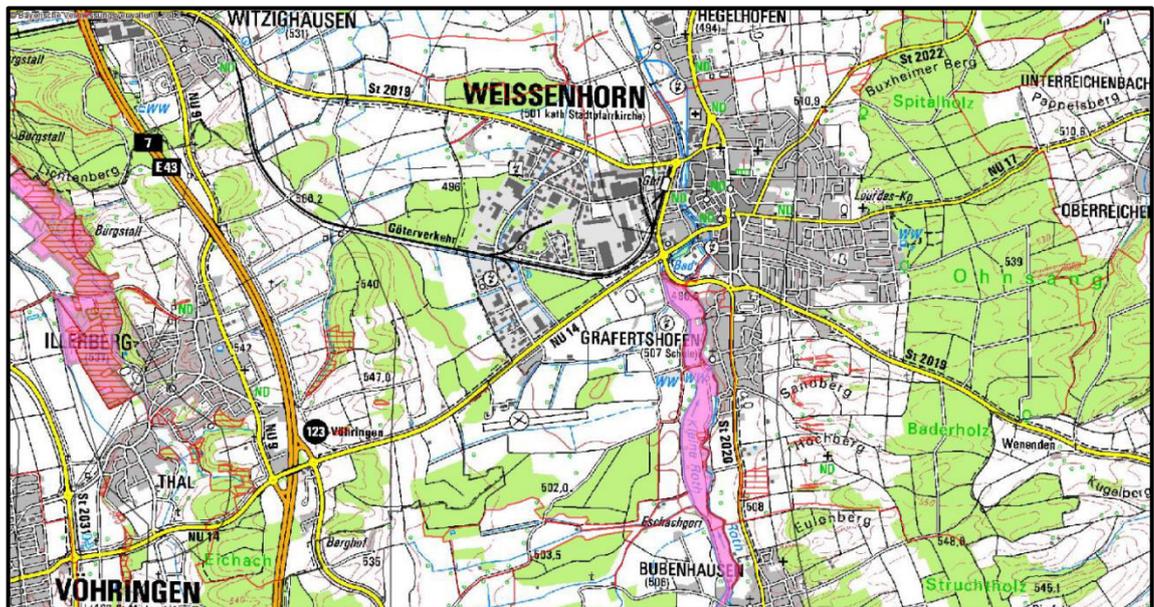


Abbildung 6: Lageplan ohne Maßstab
Quelle BayernAtlas 2023

3.6 Geschützte Gebiete und Landschaftsbestandteile

Naturschutzgebiete (NSG) oder Landschaftsschutzgebiete (LSG) nach Art. 10 BayNatSchG bzw. § 26 BNatSchG sind nicht betroffen. Auch weitere Schutzgebiete nach Art. 7 - 12 BayNatSchG und § 23 - § 29 BNatSchG sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

3.7 Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG / Art. 23 (1) BayNatSchG

800 m südlich des Geltungsbereichs befinden sich Biotop mit der Biotopteilflächennummer 7726-0017-001 „Hochstaudenflur W Weißenhorn“, welches ein nach § 30 BNatSchG bzw. Art 23 (1) BayNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop darstellt.

Im Untersuchungsbereich befinden sich keine von der amtlichen Biotopkartierung erfassten Biotope.

3.8 Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern

Im Untersuchungsraum selbst liegen keine gemäß ABSP bedeutsamen Standorte oder Verbindungskorridore. Die direkt nördlich angrenzende Bahnlinie ist mit ihren Böschungen als Biotopverbundstruktur für Trockenstandorte von regionaler Bedeutung.



Abbildung 7: Ausschnitt ABSP LK Neu-Ulm Karte Trockenstandorte
(Gelbe Signatur: Regionale Verbundachse für Trockenstandorte)

Quelle: ABSP, LK Neu-Ulm

3.9 Sonstige Schutzgebiete

Es sind keine weiteren Schutzgebiete betroffen.

3.10 Bebauungsplanverfahren

Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich südlich des angrenzenden Gewerbe- und Industriegebietes „ehemaliges Bundeswehrgelände“ sowie östlich des Gewerbe- und Industriegebietes „Südlicher Eschach“. Das Bauleitplanverfahren wird damit gemäß § 10 BauGB entsprechend im Regelverfahren durchgeführt.

4. **Planungsalternativen**

Das Baugebiet wird zwar als Angebotsbebauungsplan seitens der Stadt Weißenhorn durchgeführt. Dennoch kann man durchaus von einem projektierten Bebauungsplan ausgehen. Die Stadt Weißenhorn möchte in Verbindung mit dem Bauherrn ein Industriegebiet -zur Errichtung einer Wasserstoffproduktion und als Trailerabfüllanlage- ausweisen, dass in direkter Nachbarschaft zum Betriebsstandort des Bauherrn liegt um so den bestehenden Betrieb zu erweitern. Generell ist der Standort durch die Nähe zur NU14 bzw. Bundesautobahn 7 besonders interessant als Industriestandort. Als Energielieferant soll die nahe gelegene Müllverbrennungsanlage dienen. Aufgrund dieser Faktoren liegen keine alternativen Standorte innerhalb des Gemeindegebietes vor.

5. **Städtebauliche Ziele**

Die Stadt Weißenhorn möchte in Verbindung mit dem Bauherrn einen projektierten Bebauungsplan aufstellen. Daher möchte die Stadt auf einem Teil des Industriegebietes -zur Errichtung einer Wasserstoffproduktion und als Trailerabfüllanlage- ausweisen, dass in direkter Nachbarschaft zum Betriebsstandort des Bauherrn liegt um so den bestehenden Betrieb zu erweitern. Generell ist der Standort durch die Nähe zur NU14 bzw. Bundesautobahn 7 besonders interessant als Industriestandort. Auf dem übrigen Teil des Industriegebietes kann in Zukunft ein weiterer Betrieb ansiedeln.

Die Stadt Weißenhorn hat bisher Wohngebiete und Gewerbe-/Industriegebiete klar räumlich getrennt. Mit Ausweisung des neuen Industriegebiets soll dies fortgesetzt werden, um Betriebe nicht immissionsschutzrechtlich einzuschränken. Zudem wird durch die Lage im Westen der Stadt verhindert, dass Lieferverkehr durch das Stadtzentrum geleitet wird. Die Ausweisung eines Industrie- oder Gewerbegebiets im Osten oder Norden der Stadt hätte eben dies zur Folge.

Der Stadt ist es besonders wichtig, dass das bestehende Ortsbild nicht durch das neue Industriegebiet verschlechtert wird. Aus diesem Grund soll ein breiter Streifen des bestehenden Waldes im Süden als Ortsrandeingrünung erhalten bleiben. Sollte es aufgrund der Beschaffenheit des bestehenden Waldrandes nicht möglich sein diesen zu erhalten, soll ein breiter Waldgürtel neu aufgeforstet werden.

6. Art der baulichen Nutzung

Das zu entwickelnde Gebiet wird als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt, um eine möglichst optimale Nutzung in Hinblick auf Betriebs- und Arbeitslärm zu ermöglichen. Entsprechend vorangehender Bauleitplanungen wird hierdurch gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung eine vom Stadtkern zum Ortsrand vorgesehene Staffelung der Gebietsarten fortgesetzt. Diese sieht eine von der Wohnbebauung möglichst weit entfernte Ansiedlung der störenden Betriebe vor.

7. Maß der baulichen Nutzung

Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung schließt an das bereits bestehende Industriegebiet „Ehemaliges BW-Industriegebiet“ an.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 und der Baumassenzahl von 9,0 soll eine intensive industrielle Nutzung ermöglicht werden.

Für das Plangebiet wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, um dem Betrieb zu ermöglichen, Baukörper zu errichten, die das Höchstmaß von 50 m überschreiten, wenn es die betrieblichen Bedingungen erfordern. Um die Arbeitsplätze ausreichend belichten und belüften zu können, ist jedoch ein seitlicher Bauabstand entsprechend der Bayerischen Bauordnung vorgeschrieben.

Um einen ausreichend großen Abstand der geplanten Bebauung zum Baumbestand an den Grenzen des Plangebiets zu erreichen, wurden Baugrenzen mit einem Abstand von 20 m zum nach der Rodung verbleibenden Wald festgesetzt.

8. Erschließung

Das geplante Industriegebiet wird über eine Verbindungsstraße zur Daimlerstraße an die Illerberger Straße und somit an das Stadtzentrum und an den regionalen (KR NU 14) und überregionalen Verkehr (BAB 7) angeschlossen. Mit einer Breite von max. 11,0 m ist die Straßenverkehrsfläche zur Erschließung des Industriegebiets ausreichend. Im Bebauungsplan ist lediglich eine Stichstraße mit Wendehammer für Lastzüge festgesetzt. Die innere Erschließung obliegt der sich ansiedelnden Unternehmen und ist mit dem jeweiligen Bauantrag zu qualifizieren.

9. HQ100-Berechnung

Für das Einzugsgebiet des GG Südlicher Eschach und das geplanten GG Feldtörle wurden über eine Niederschlags-Abfluss-Modellierung die zu erwartenden Abflussmengen bei einem 100-jährlichen Niederschlagsereignis ermittelt.

Auf Basis eines 2d-hydraulischen Modells wurden anschließend zu erwartenden Überschwemmungsflächen für ein HQ100-Ereignis ermittelt. Dabei ergeben sich im bestehenden GG Südlicher Eschach nur geringfügige Überflutungen ohne Betroffenheiten an Gebäuden.

Für HQ100 wurde zusätzlich das Sonderszenario „Verkläuserung“ betrachtet, bei welchem die drei Regenwasserkanäle, welche das Hochwasser aus den Gräben nach Norden zur Leibi ableiten, als vollständig verlegt (z. B. wegen Laub, Gras, Biberaktivität) angesetzt wurden. Die Überflutungen fallen etwas größer aus als bei HQ100.

Das geplante GG Feldtörle soll ca. 1 m über Bestands Gelände aufgefüllt werden. Da es nicht großflächig im HQ100-Überschwemmungsgebiet liegt, entsteht hierdurch jedoch kein Retentionsverlust und keine negativen Auswirkungen auf Dritte. Die geplanten Erschließungsstraßen bzw. die hierfür erforderlichen Überfahrten über den Graben sollte sich hinsichtlich Abflussquerschnitt an den bestehenden Bauwerken orientieren, um die Abflusssituation nicht maßgeblich zu verändern. Sofern erforderlich könnte eine detaillierte hydraulische Berechnung i. R. d. jeweiligen Objektplanungen erfolgen.

Es können jederzeit Hochwasserereignisse auftreten, die zu größeren Überflutungen führen als die i. R. d. vorliegenden hydraulischen Berechnung ermittelten. Für Bauvorhaben in diesem Gebiet ist daher grundsätzlich eine hochwasserangepasste Bauweise zu empfehlen.

Durch eine regelmäßige Gewässerunterhaltung (Gräben von Bewuchs freihalten, Sedimente räumen, Biberaktivitäten feststellen und ggf. Gegenmaßnahmen) muss die Leistungsfähigkeit der Gräben gesichert werden.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes

Das Gelände soll angehoben werden um den Eingriff in den Untergrund so gering als möglich zu halten.

Um ein möglichst flexibles Entwässerungssystem im Bezug auf Erweiterungen zu erhalten wird die Niederschlagswasserableitung in den Untergrund (Versickerung) festgesetzt.

Die Anhebung des Geländes kommt der Versickerung sehr entgegen, weil der Abstand von Sickeranlage zum mittleren höchsten Grundwasserstand vergrößert wird.

Zu beachten ist bei der Versickerung, dass keine belasteten Bodenschichten durchsickert werden. Das bedeutet, dass unterhalb der geplanten Sickeranlagen belastetes Material bis zum Schmelzschotter auszutauschen ist. Weiter ist bei der Versickerung durch belastete Böden darauf zu achten, dass auch eine Versickerung über die Rigolenseiten vermieden wird. Hierfür ist eine obere und seitliche Abdichtung der Sickeranlagen einzubauen z.B. mittels PE-Folie.

10.2 Trinkwasser

Der Trinkwasserbedarf kann über eine Stichleitung mit Anschluss an der Wasserversorgung in der Daimlerstraße realisiert werden.

10.3 Löschwasser

Für die Löschwasserversorgung ist zu klären ob diese über die vorgeschlagene Trinkwasserleitung (Stich oder Ring) realisiert und damit die Trinkwasserversorgungsleitung überdimensioniert, oder ob für das Industriegebiet ein Speicherbehälter zur Zwischenspeicherung der Löschwassermenge mit automatischer Nachfüllung über die Trinkwasserleitung verbaut werden soll.

10.4 Prozesswasser

Hier kann eine Zuleitung über die geplanten Trinkwasserleitungen erfolgen. Ggfs. ist es sinnvoller erforderliches Prozesswasser aus dem Grundwasser zu entnehmen und evtl. auch wieder in dieses zurückzuführen. Dafür ist in jedem Fall hier eine wasserrechtliche Prüfung und Erlaubnis einzuholen.

10.5 Schmutzwasserableitung

Aktuelles Erschließungskonzept

Die Schmutzwasserableitung ist je nach künftiger Fortentwicklung des Gebietes auf zwei Varianten möglich.

1. zentrales öffentliches Pumpwerk mit Zuleitung über Schmutzwasserrevisions-schächte und Freispiegelleitung
2. dezentrale Pumpwerke in den Privatgrundstücken und öffentlicher Sammelleitung

Bei beiden Möglichkeiten wird der Anschluss an den Mischwasserkanal in der Daimlerstraße vorgeschlagen.

Beide Möglichkeiten sind bei weitsichtiger Planung in gewissem Rahmen erweiterbar.

10.6 Elektrizitätsversorgung

Der benötigte Stromanschluss zur Versorgung der Elektrolyse wird durch die VNEW sichergestellt

10.7 Müllbeseitigung

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen sind mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger abzustimmen.

11. **Altlasten**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einwirkungsbereiches einer ehemaligen militärischen Anlage (ehem. Lufttanklager Weißenhorn) und wurde in die damalige Bombardierung miteinbezogen. Grundsätzlich ist daher mit Blindgängern zu rechnen. Somit ist eine begleitende Betrachtung durch einen Kampfmittelräumdienst während der Aushubarbeiten erforderlich. Zudem befinden sich im Plangebiet mit Salzschlacke und anderen belasteten Materialien verfüllte Bombentrichter. Sollten bei Baumaßnahmen Bombentrichter ausgekoffert oder angeschnitten werden, ist eine ordnungsgemäße Verwertung / Entsorgung des Aushubmaterial entsprechend der festgestellten Belastung erforderlich.

12. Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan „E-12 Feldtörle“ wurde eine schalltechnische Untersuchung für den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Fassung vom 11.05.2022 vom Ingenieurbüro Kottermair GmbH in der Fassung vom 12.06.2018 durchgeführt. Dieser Bebauungsplan ist jedoch nicht rechtskräftig. Daraufhin wurde eine neue schalltechnische Untersuchung für den neuen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „E-12 Feldtörle“ vom Ingenieurbüro Kottermair GmbH in der Fassung vom 19.12.2023 durchgeführt. Nachfolgend sind die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung aufgeführt.

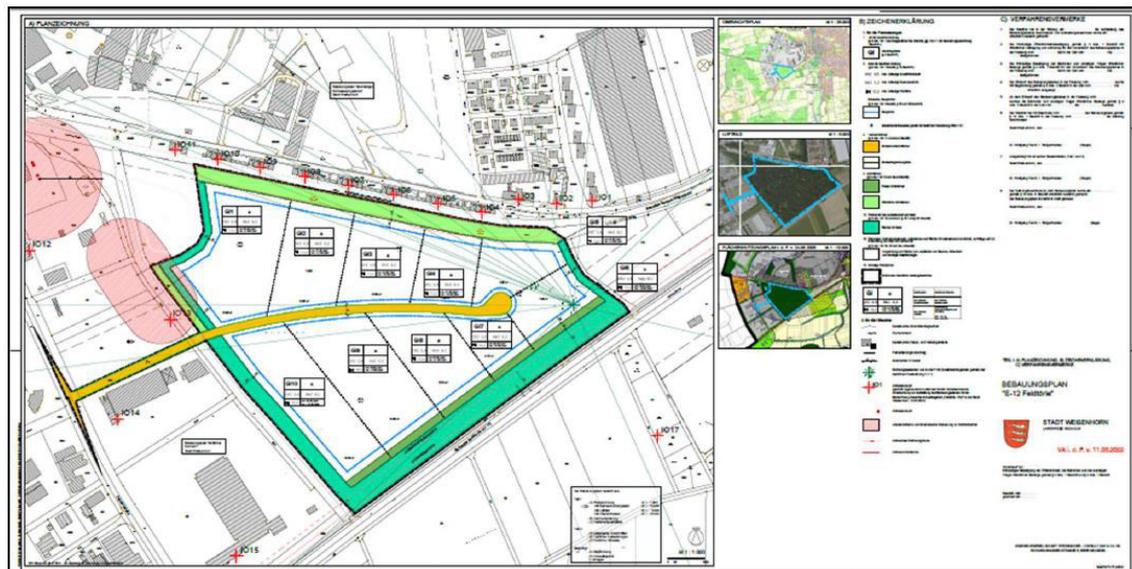
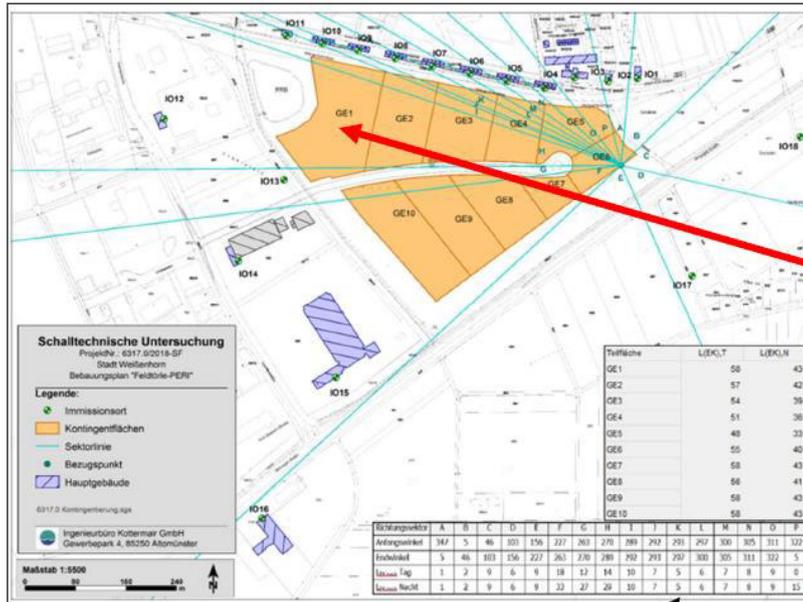


Abbildung 8: Entwurf Bebauungsplan „E-12 Feldtörle“ i. d. F. v. 11.05.2022, nicht rechtskräftig

Die Parzellen sind in der Abbildung 8 als GI-Flächen bezeichnet. In der schalltechnischen Untersuchung vom 12.06.2018 zum Bebauungsplan wurde die Flächen als GE-Flächen bezeichnet.



Hinweis: Die Planung befindet sich im Bereich der Fläche GI1 (GE1). Der Wendehammer ist mit der ursprünglichen Planung nicht mehr stimmig



Planzeichnung zum Vorhaben mit hinterlegtem B-Plan nach /26/

Tabelle - Zusatzkontingente

Abbildung 9: Situation zur Kontingentierung

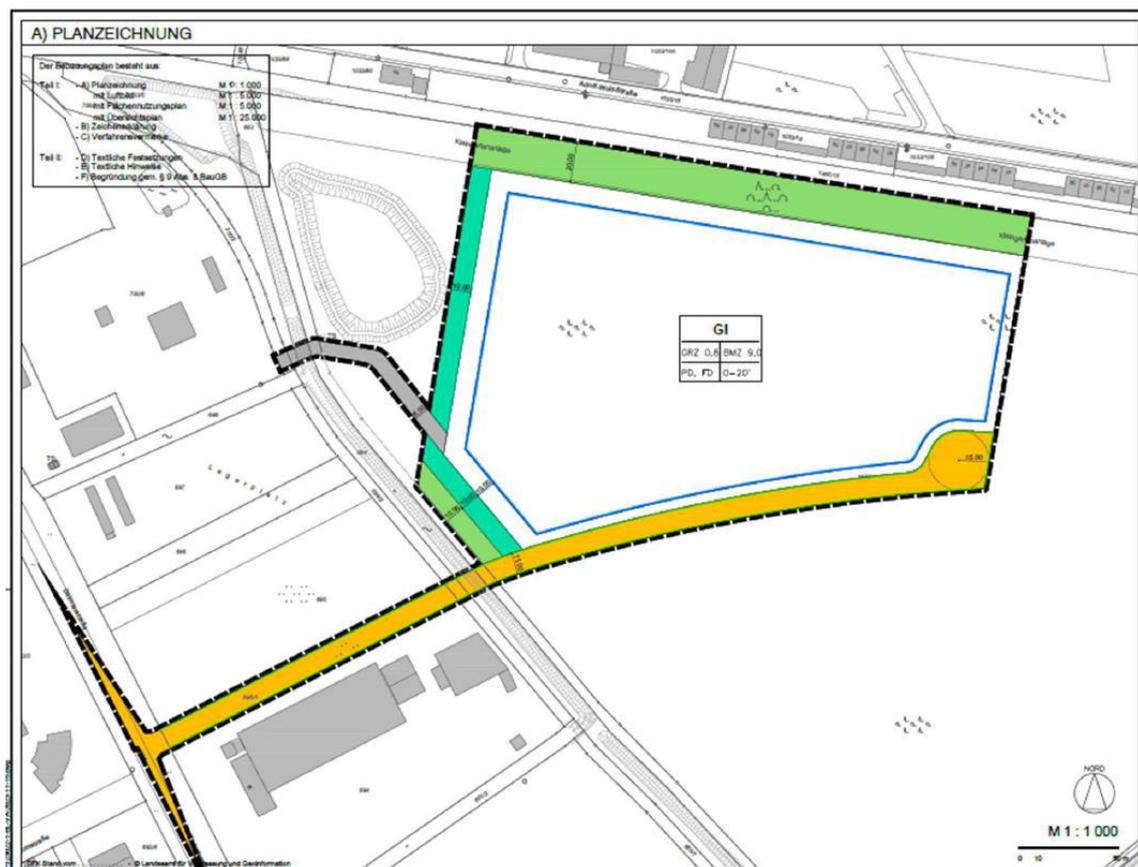


Abbildung 10: Bebauungsplan Vorabzug in der Fassung vom 15.11.2023

Die Zeichnung stellt den derzeitigen Entwurf des Bebauungsplanes dar. Für den Teilbereich der Planung in den Flächen GI1 werden die Emissionskontingente inkl. der Zusatzkontingente nach der schalltechnischen Untersuchung vom 12.06.2018 des Ingenieurbüros Kottermair GmbH übernommen. Eine Flächenanpassung erfolgt entsprechend der vorliegenden Planungsgrundlage.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²“ und Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren“ angegebenen Emissionskontingente L_{EK} und Zusatzkontingente $L_{EK,ZUS,K}$ nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Emissionsfläche		Emissionskontingent [dB(A)/m ²]	
Bezeichnung	Fläche innerhalb der Baugrenze [m ²]	Tag (L _{EK,tags})	Nacht (L _{EK,nachts})
GI1	20.151	58	43

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis P erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente ($L_{EK,ZUS,K}$):

Richtungssektor	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
Anfangswinkel	347	5	46	103	156	227	263	270	289	292	293	297	300	305	311	322
Endwinkel	5	46	103	156	227	263	270	289	292	293	297	300	305	311	322	5
L _{EK,ZUS,k} Tag	1	2	9	6	9	18	12	14	10	7	5	6	7	8	9	0
L _{EK,ZUS,k} Nacht	1	2	9	6	9	33	27	29	10	7	5	6	7	8	9	15

Der Bezugspunkt BP_{ZUS} für die Richtungssektoren hat folgende Gauß-Krüger-Koordinaten: X = 4362586,43 / Y = 5352877,47.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,ZUS,K}$ zu ersetzen ist.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen gemäß § 8 der schalltechnischen Festsetzungen vorzulegen.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

Insofern Wohnnutzungen innerhalb der Gewerbeflächen realisiert werden sollen (Betriebsleiter, Betriebsinhabern, Aufsichtsperson), sind (nach dem Stand der Technik) Vorkehrungen zum Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109:1989-11 zu treffen. Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109:1989-11 ist mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise zu belegen.

Der geforderte Schallschutznachweis nach DIN 4109:1989-11 ist sowohl auf den angemessenen Schutz durch Verkehrslärm (Kreisstraße Kr NU14) nach DIN 18005, als auch auf den Schutz gegen Gewerbelärm (aus benachbarten Gewerbe-/Industrieflächen) nach TA Lärm abzustellen.

13. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

13.1 Maßnahmen zum Schutz von Arten und Lebensräumen

Artenschutzrechtlich notwendige Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Gemäß den artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen von Dipl. Biol. Hartmann und Dipl. Biol. Utzel sind folgende Vorkehrungen zur Vermeidung erforderlich, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.

Auf die Berichte:

- „Geplantes Gewerbegebiet “Feldtörle“ der Stadt Weißenhorn, Faunistisches Gutachten“, Peter Hartmann, Februar 2019 sowie auf
- „Bebauungsplan „E-12 Feldtörle-Peri“ Stadt Weißenhorn – Landkreis Neu-Ulm -Erfassung der Haselmaus - Unterlagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung (Säugetiere)“, Reinhard Utzel, 08.12.2019 und
- „Bebauungsplan „E-12 Feldtörle-Peri“ Stadt Weißenhorn – Landkreis Neu-Ulm - Erfassung der Fledermäuse - Unterlagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung (Säugetiere)“, Reinhard Utzel, 28.02.2019 wird verwiesen.

Entsprechend den Vorgaben des beigefügten Umweltberichtes erfolgt die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 NatSchG unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

— V1: Erhalt von unbebauten Grünstreifen

Im Westen und Norden sind randliche Streifen von Bebauung frei zu halten und als Grüngürtel beizubehalten (Fledermäuse).

— V2: Habitatbäume in der Fläche 4 (Wald Innenbereich), sowie im Bereich der Querung der Erschließungsstraße durch Fläche 1 sind als Torso in Bereiche zu verpflanzen, die nicht überbaut werden sollen. Die genaue Lage ist mit der Unteren Naturschutzbehörde Landkreis Neu-Ulm abzustimmen (Fledermäuse).

— V3: Die Beleuchtung des Industriegebietes muss so erfolgen, dass eine Einstrahlung in die Grünflächen vermieden wird. Weiterhin sind Lampen zu verwenden, die keine Insekten anlocken (Fledermäuse).

— V4: Die durch die Erschließungsstraße gerissene Lücke in der zur erhaltenden Gehölzfläche mit alten Eichen im Westen ist durch entsprechend große Bäume wieder zu schließen damit die Leitstruktur nicht unterbrochen wird (Fledermäuse).

— V5: Erhalt eines möglichst hohen Anteiles an Biotopbäumen, insbesondere am südwestlichen Rand im Verbund mit der Gehölzreihe entlang des Grabens (Vögel).

— V6: Erhalt und Optimierung des nördlichen Brachestreifens entlang des Bahndamms als Lebensraum für Zauneidechse und Laubfrosch.

Erhalt bzw. Herstellung lückig bewachsener Abschnitte in vollsonniger Lage unmittelbar am Fuß des Bahndamms im Verbund mit Altgrasinseln bzw. niedrigem Strauchbewuchs als Lebensraum für die Zauneidechse,

Strukturanreicherung durch Einbringen von Lesesteinhaufen und Totholz als Versteck- und Überwinterungsplätze für Amphibien und Reptilien,

Anlage sandiger Rohbodenstellen als Eiablageplätze für die Zauneidechse,

Erhalt von besonnten Staudenfluren und Büschen als Landlebensräume für den Laubfrosch.

CEF- Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind nicht notwendig.

Sonstige Minimierungsmaßnahmen

M1 Bauzeitenregelung

Die notwendigen Baufeldfreimachungen und Rodungen von Gehölzen müssen außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Nur dann können das Schädigungsverbot, das Störungsverbot und das Tötungsverbot nach § 44 (1) Satz 3 BNatSchG umgangen werden.

M2 Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans mit dem Bauantrag, der die Bepflanzung des Industriegebiets regelt

Schaffung von Ersatzlebensräumen und Nahrungshabitaten durch Festsetzung von Baum- und Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken.

M3 Festsetzung von Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

M4 Festsetzung von Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen

Minimierung der Schadstoffe durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße und auf den Baugrundstücken sowie durch Randeingrünungsmaßnahmen.

13.2 Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Minimierungsmaßnahmen

B1 Anfüllen des Baugebiets

Das künftige Baugebiet wird um ca. 1 m aufgefüllt, um den Eingriff in belasteten Untergrund zu minimieren.

B2 Altlastgutachten und ordnungsgemäße Entsorgung von Aushubmaterial

Werden verfüllte Bombentrichter, flächige Auffüllungen oder sonstige Untergrundverunreinigungen im Zuge der Baumaßnahmen ausgehoben oder angeschnitten, sind die Arbeiten durch einen Altlastgutachter zu begleiten.

Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Sollten Salzschlacke-Ablagerungen, z. B. im Bereich von Grünflächen, verbleiben, muss im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden – Mensch eine entsprechende Abdeckung mit unbelastetem Bodens sichergestellt werden.

Bei Aushubarbeiten und dem Umgang mit asbesthaltigen Stoffen sind die TRGS 524 [6] und TRGS 519 [7] sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Regeln für Arbeiten in kontaminierten Bereichen zu beachten.

Die endgültige Zuordnung der Aushubmaterialien muss anhand von Haufwerksbeprobungen gemäß LAGA PN 98 und deren Analysen gemäß DepV erfolgen.

Haufweise kann dann eine Zuordnung der Salzschlacke und der Bauschuttauffüllungen zur Deponieklasse DK I erfolgen. Dies ist im Einzelfall mit der Genehmigungsbehörde und/oder dem jeweiligen Deponiebetreiber abzustimmen.

B3 Kampfmittelbeprobung und –beseitigung vor Beginn der Erdarbeiten

Aufgrund der bekannten „Blindgängerquote“ von 20 % muss davon ausgegangen werden, dass auf dem Gelände noch Kampfmittel, insbesondere Bomben-Blindgänger vorhanden sind. Dies bedeutet, dass vor Beginn der Erdarbeiten für die jeweilige Baufläche durch ein Fachunternehmen die Kampfmittelfreiheit zu bestätigen ist. Sofern dies aus technischen Gründen nicht möglich ist, müssen die Erdarbeiten durch ein Fachunternehmen in der Kampfmittelbeseitigung begleitet werden. Ferner ist sicher zu stellen, dass keine Kampfmittel in Bombentrichtern verbleiben.“

B4 Lagerung des Oberbodens gem. DIN 19731 und DIN 18915

13.3 Maßnahmen zum Schutz des Wassers

B1 Anfüllen des Baugebiets (siehe oben)

W1 Versickerung auf dem Baugrundstück

Versickerung sofern möglich; ansonsten Rückhalt und gedrosselte Ableitung der anfallenden Dachabwässer und der Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken (Gemäß Gutachten GeoTeam Rottweil sind Grundwassergefährdungen auch unter Trichterfüllungen mit Salzschlacke nicht zu befürchten).

W2 Reduzierung versiegelter Flächen

Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß (Gebäude und Erschließungsstraßen).

W3 Wasserdurchlässige Stellplätze

Stellplätze sind wasserdurchlässig anzulegen.

13.4 Maßnahmen zum Schutz des Klimas

M3 Festsetzung von Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen (siehe oben)

K1 Leistungsfähige Abluftanlagen

Verringerung des Schadstoffeintrages der Betriebe durch Abluftanlagen, welche dem aktuellen Stand der Technik entsprechen.

K2 Ausschluss von luftverschmutzenden Anlagen

Betriebe, von denen eine erhebliche Luftverunreinigung ausgeht, insbesondere Anlagen, für die eine gesonderte Genehmigung nach dem Bundesimmissionschutzgesetz erforderlich ist und Anlagen im Sinne des § 2 der 4. Verordnung zum BImSchG sind nicht zulässig.

13.5 Maßnahmen zum Schutz des Menschen

G1 Kontingentierung der Lärmemissionen gem. DIN 18005

Beschränkung von Lärmemissionen,

Kontingentierung der Lärmemissionen gem. DIN 18005,

Festsetzung von Lärmpegeln, Begrenzung der Lärmemissionen im Wohngebietsnahen Bereich.

M3 Festsetzung von Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken (siehe oben)

M4 Festsetzung von Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen (siehe oben)

13.6 Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbilds

L1 Randeingrünung

Es wird nach allen Seiten eine Randeingrünung festgesetzt.

L2 Bepflanzung im Baugebiet

Im Zuge des Verfahrens werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen mit dem Landratsamt Neu-Ulm abgestimmt und dem Entwurf des Bebauungsplanes für die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 des BauGB beigefügt.

14. Artenschutz, Waldersatz

14.1 Die zu rodende Waldfläche ist an anderer Stelle zu ersetzen. Umfang und Ort der Ersatzpflanzung hat in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben) sowie der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Neu-Ulm im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu erfolgen.

Befinden sich die Flächen nicht im Eigentum der Stadt müssen die Anpflanzung und der Erhalt der Aufforstung vertraglich gesichert sein.

14.2 Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde ein Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt. Die Vermeidungs-, CEF- und Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend in Art und Umfang mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durchzuführen.

15. Flächen

Geltungsbereich	53.881 m ²	100 %
<hr/>		
Industriegebiet	38.922 m ²	72 %
davon Bauflächen	31.138 m ²	
Privatweg	804 m ²	1 %
öffentliche Verkehrsflächen	5.958 m ²	11 %
öffentliche Grünflächen	6.197 m ²	12 %
öffentliche Waldfläche	2.000 m ²	4 %

I) UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN „E-12 FELDTÖRLE“



STADT WEIßENHORN
LANDKREIS NEU-ULM

Vorentwurf zur

frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Neusäß, den 18.03.2024

geändert am



Steinbacher *Consult*
... invent the future



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STRASSE 6, 86356 NEUSÄSS

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	3
2.	Darstellung einschlägiger Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen	4
3.	Übergeordnete Planungen und Fachplanungen.....	8
4.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
5.	Entwicklung der Fläche bei Nichtdurchführung des Vorhabens.....	35
6.	Kumulierung von Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	35
7.	Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	36
8.	Eingriffsermittlung und Ausgleichsmaßnahmen	38
9.	Alternative Planungsmöglichkeiten	41
10.	Zusätzliche Angaben	41
11.	Referenzliste (Darstellung aller Quellen, die als Bewertungsgrundlage verwendet wurden)	44

1. Einleitung

(BauGB Anlage 1 Nr. 1 Buchstabe a)

Bei Bauleitplanverfahren ist gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen. Hierbei sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu ermitteln, zu beschreiben und anschließend zu bewerten. Die Inhalte des Umweltberichts entsprechen der Anlage 1 zum BauGB.

1.1 Kurzdarstellung Ziele und Inhalte des Bauleitplans

(BauGB Anlage 1 Nr. 1 Buchstabe a)

Die Stadt Weißenhorn möchte in Verbindung mit dem Bauherrn einen projektierten Bebauungsplan aufstellen. Daher möchte die Stadt ein Industriegebiet zur Errichtung einer Wasserstoffproduktion und als Trailerabfüllanlage ausweisen, welches in direkter Nachbarschaft zum Betriebsstandort des Bauherrn liegt, um den bestehenden Betrieb zu erweitern. Generell ist der Standort durch die Nähe zur NU14 bzw. Bundesautobahn 7 besonders interessant als Industriestandort. Auf dem übrigen Teil des Industriegebietes kann in Zukunft ein weiterer Betrieb ansiedeln.

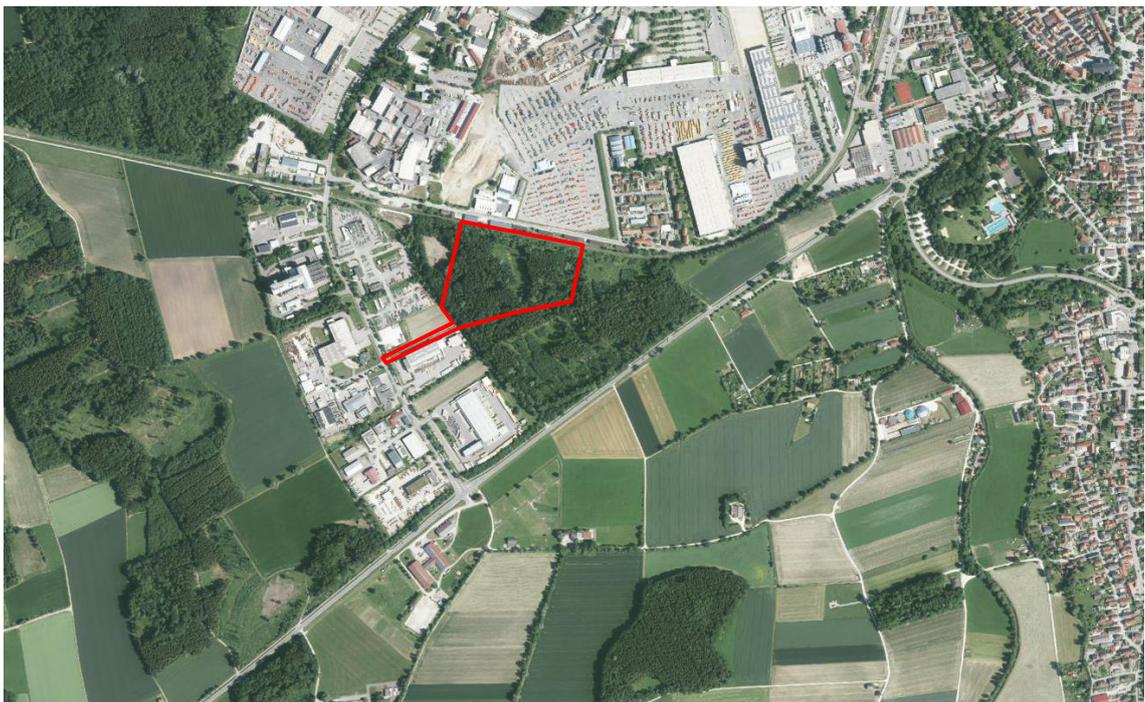


Abbildung 1: Luftbild

Die Stadt Weißenhorn hat bisher Wohngebiete und Gewerbe-/Industriegebiete klar räumlich getrennt. Mit Ausweisung des neuen Industriegebiets soll dies fortgesetzt werden, um Betriebe nicht immissionsschutzrechtlich einzuschränken. Zudem wird durch die Lage im Westen der Stadt verhindert, dass Lieferverkehr durch das Stadtzentrum geleitet wird. Die Ausweisung eines Industrie- oder Gewerbegebiets im Osten oder Norden der Stadt hätte eben dies zur Folge.

Der Stadt ist es besonders wichtig, dass das bestehende Ortsbild nicht durch das neue Industriegebiet verschlechtert wird. Aus diesem Grund soll ein breiter Streifen des bestehenden Waldes im Süden als Ortsrandeingrünung erhalten bleiben. Sollte es aufgrund der Beschaffenheit des bestehenden Waldrands nicht möglich sein diesen zu erhalten, soll ein breiter Waldgürtel neu aufgeforstet werden.

2. Darstellung einschlägiger Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

(BauGB Anlage 1 Nr. 1 Buchstabe b)

2.1 Fachgesetze und Umweltschutzziele

Es sind das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) sowie die EU-Gesetze mit direkter Wirkung (Richtlinie 92/43/EWG - Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) zu berücksichtigen. In diesen wird der Schutz von Arten, Lebensräumen, Biotopen, Schutzgebieten sowie den Ausgleich von Eingriffen geregelt. Weiter sind das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Bundesimmissionsschutzgesetz, das Wasserhaushaltsgesetz sowie mehrere Verordnungen zum Immissionsschutz wie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und die Sechzehnte Bundes-Immissionsschutzverordnung (16. BImSchV, Verkehrslärmschutzverordnung) zum technischen Umweltschutz anzuwenden.

Fachgesetz	Umweltschutzziele
Richtlinie 92/43/EWG – Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie	Schutz der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. Erhalt der biologischen Vielfalt. Sicherung des Zusammenhalts und Erreichen der Schutzziele des europäischen Netzes NATURA 2000.
Baugesetzbuch (BauGB)	Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Aufstellung der Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Weiterhin zu berücksichti-

	<p>gen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, hierbei insbesondere</p> <p>a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,</p> <p>b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,</p> <p>c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,</p> <p>d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,</p> <p>e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,</p> <p>f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,</p> <p>g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,</p> <p>h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,</p> <p>i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d.</p> <p>§ 1a BauGB definiert ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Laut §1a Absatz 2 Bodenschutzklausel soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dafür sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen insbesondere die Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.</p> <p>Gemäß § 1a Absatz 3 BauGB sind die unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt durch geeignete Maßnahmen oder Flächen zum Ausgleich zu kompensieren. Sollten Natura 2000- Gebiete durch die Planung beeinträchtigt werden, so sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen anzuwenden (vgl. § 1a Absatz 4 BauGB).</p> <p>Sowohl durch Maßnahmen, welche dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Maßnahmen, die der Anpassungen an den Klimawandel dienen, soll den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden (vgl. § 1a Absatz 4 BauGB).</p>
<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p>	<p>Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie

	<p>3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</p> <p>auf Dauer gesichert sind. Hierbei umfasst der Schutz auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.</p>
Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)	<p>In Art. 4 des BayNatSchG werden die überörtlichen raumbedeutsamen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege festgelegt.</p>
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	<p>Gemäß § 1 BBodSchG liegt der Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.</p>
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	<p>Zweck des WHG ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen (vgl. § 1 WHG).</p> <p>Gemäß § 6 Abs. 1 WHG sind Gewässer nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften, 2. Beeinträchtigungen auch im Hinblick auf den Wasserhaushalt der direkt von den Gewässern abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu vermeiden und unvermeidbare, nicht nur geringfügige Beeinträchtigungen so weit wie möglich auszugleichen, 3. sie zum Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch im Interesse Einzelner zu nutzen, 4. bestehende oder künftige Nutzungsmöglichkeiten insbesondere für die öffentliche Wasserversorgung zu erhalten oder zu schaffen, 5. möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen, 6. an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen, 7. zum Schutz der Meeresumwelt beizutragen. <p>Gewässer, die sich in einem natürlichen oder naturnahen Zustand befinden, sollen in diesem Zustand erhalten bleiben und nicht naturnah ausgebaute natürliche Gewässer sollen so weit wie möglich wieder in einen naturnahen Zustand zurückgeführt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen (§ 6 Absatz 2 WHG).</p>
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	<p>Zweck des BImSchG ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen (vgl.</p>

	<p>§ 1 Absatz 1 BImSchG). Soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, dient das Gesetz gem. § 1 Absatz 2 BImSchG auch</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. der integrierten Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen, sowie 2. dem Schutz und der Vorsorge gegen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden. <p>Gemäß § 50 BImSchG ist es notwendig raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen für eine bestimmte Nutzung vorgesehener Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.</p>
<p>Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)</p>	<p>Denkmäler sind möglichst zu erhalten.</p> <p>Regelt den Erlaubnisvorbehalt für das Ausgraben, Beseitigen oder Verändern von Denkmälern.</p>

Tabelle 1 : Fachgesetze und Umweltschutzziele

Mittelzentren sollen nach Punkt 2.1.3 **(G)** zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten. Unter Punkt 2.1.7 **(G)** wird definiert, dass die als Mittelzentren eingestuftten Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände darauf hinwirken sollen, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

Entsprechend Punkt 1.1.1 **(Z)** des LEP sollen außerdem gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen hergestellt und gesichert werden. Hierzu sind bedarfsgerechte Arbeitsplätze, Wohnraum und die Daseinsvorsorge zu sichern und zu erhalten (siehe 1.1.1. **(G)**).

Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen [...] genutzt werden (siehe 1.2.2 **(G)**).

Entsprechend Punkt 6.1.1 **(G)** soll die Energieversorgung durch den Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur weiterhin sichergestellt werden. Hierzu gehören insbesondere Anlagen der Energieerzeugung und –umwandlung.

Der Bebauungsplan „E-12 Feldtörle“ steht mit den Zielen und den Grundsätzen des LEP Bayern im Einklang.

3.2 Regionalplan Donau-Iller

In der Fortschreibung wird die Stadt Weißenhorn als Mittelzentrum festgesetzt. Zudem liegt die Stadt Weißenhorn auf der regionalen Entwicklungsachse zwischen Laichingen und Weißenhorn im Verdichtungsraum Ulm/Neu-Ulm.

Begründung: Zur Entlastung der im unteren Illertal bereits dicht besiedelten Entwicklungsachse Ulm-Memmingen wird die parallel verlaufende regionale Entwicklungsachse Neu-Ulm-Weißenhorn-Babenhausen ausgewiesen. Damit werden die im Rothtal liegenden zentralen Orten Pfaffenhofen a.d. Roth, Weißenhorn, Buch und Babenhausen verbunden, denn dort sind bereits Standortvoraussetzungen für zusätzliche Arbeitsplätze gegeben, die noch verbessert werden sollen.

Der Regionalplan Donau-Iller wird aktuell fortgeschrieben:

In dieser Fortschreibung wird die Stadt Weißenhorn als Mittelzentrum festgesetzt. Zudem liegt die Stadt Weißenhorn auf der regionalen Entwicklungsachse zwischen Laichingen und Weißenhorn im Verdichtungsraum Ulm/Neu-Ulm.

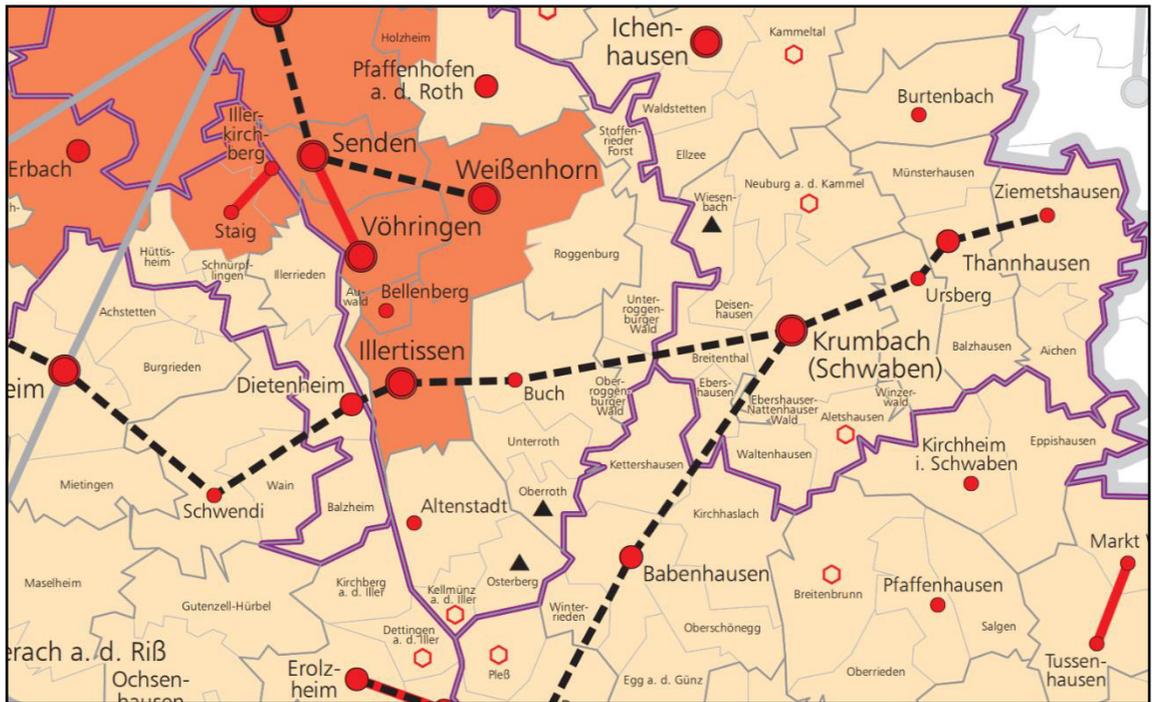
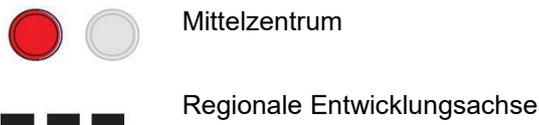


Abbildung 3: Raumstrukturkarte Regionalplan Fortschreibung 2022 (nicht rechtverbindlich)

Quelle: Regionalplan Donau – Iller 2023



Die Stadt Weißenhorn liegt im Verdichtungsraum Ulm/Neu-Ulm (vgl. Kap. A II 1.1).

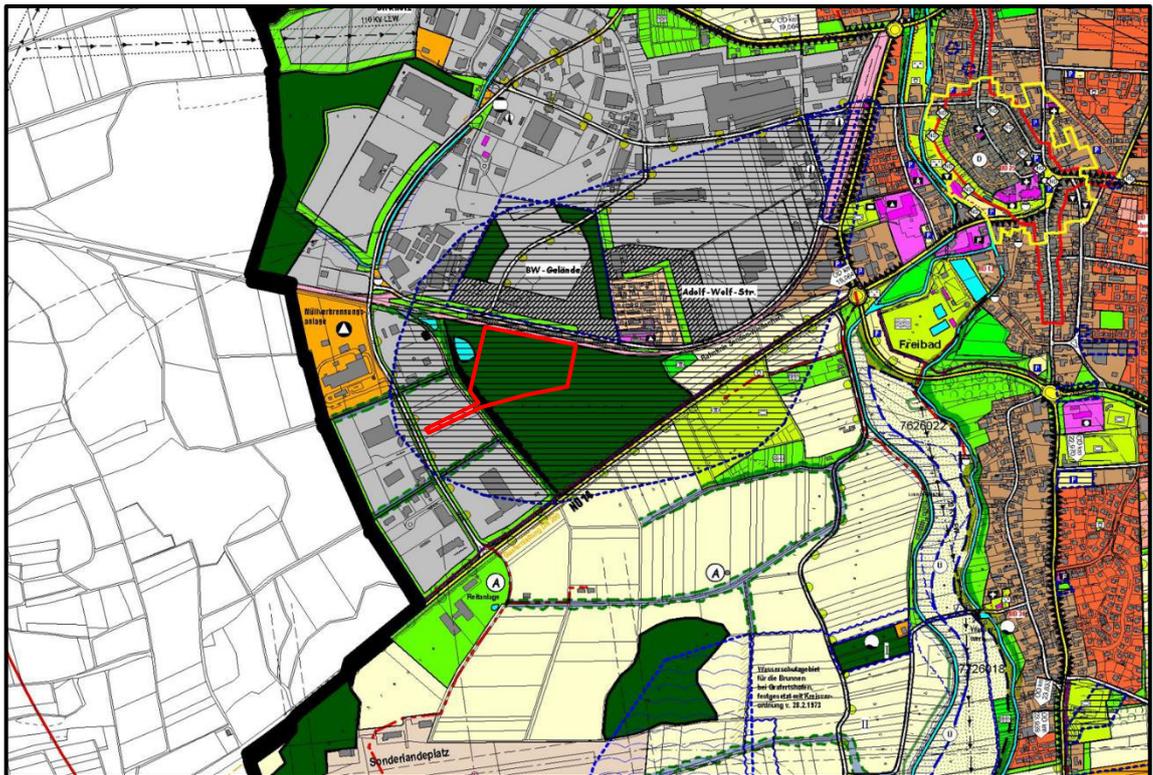
Der Verdichtungsraum Ulm/Neu-Ulm soll durch Verbesserung der Standortvoraussetzungen für vielseitige und qualifizierte Arbeitsplätze gestärkt und damit zu einem Alternativstandort zu den großen Verdichtungsräumen in Bayern und Baden-Württemberg entwickelt werden.

In der Fortschreibung liegt nördlich des Planungsgebietes eine Bestands-Haupt-/Nebenbahn des Schienenverkehrs bei dem die Elektrifizierung in Planung ist (B V 1.2 Schienenverkehr). Ausreichend Abstand zur Bestandsschiene wird eingehalten.

In der Fortschreibung liegt südlich des Planungsgebietes ein Sonderlandeplatz des Luftverkehrs (B V 1.6 Luftverkehr). Dieses wird durch die Planung nicht tangiert.

Nördlich und südlich von Weißenhorn liegen Gebiete zur Sicherung von Wasservorkommen (B I 4 Wasservorkommen). Diese werden durch die Planung nicht tangiert.

3.3 Flächennutzungsplan



Legende

	Waldflächen
	Allgemeine Altlasten
	Private Grünflächen
	Eisenbahnflächen
	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
	Wasserflächen
	Gewerbliche Bauflächen
	Landwirtschaftliche Nutzfläche

Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn (2006, o. Maßstab)

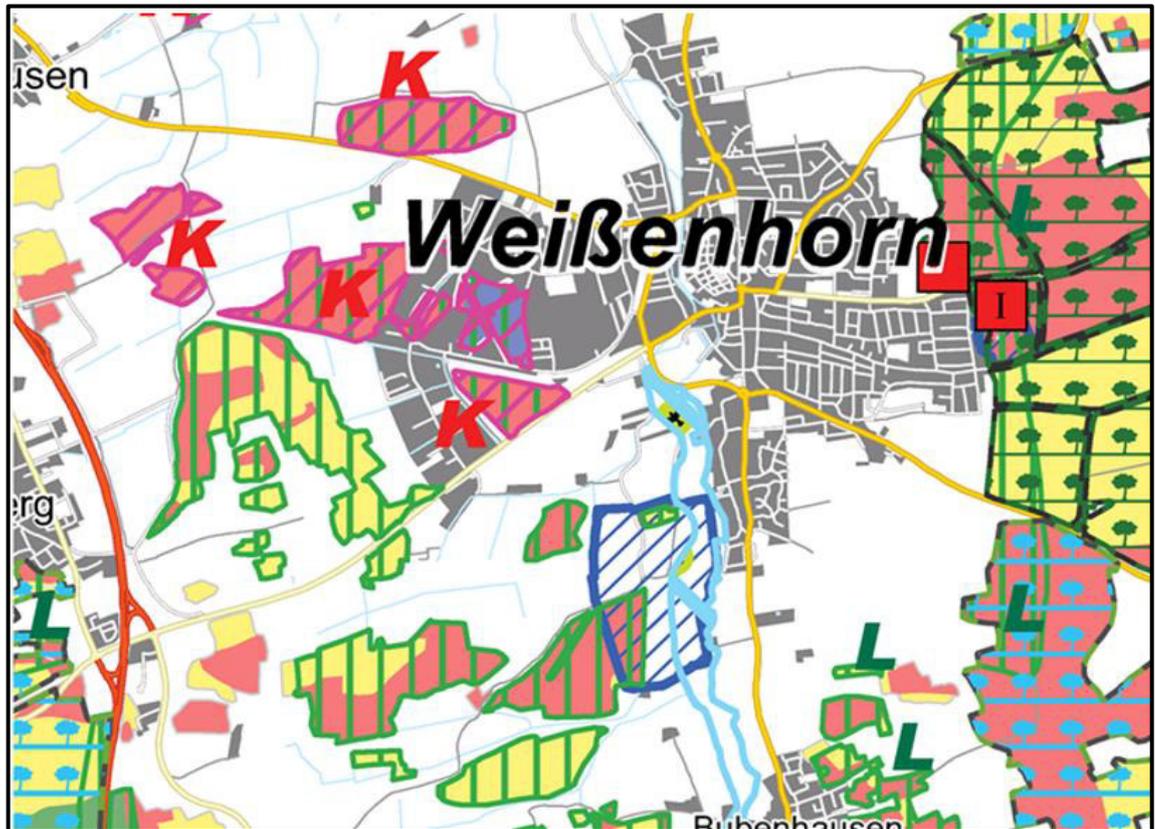
Quelle: Flächennutzungsplan Stadt Weißenhorn

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn stammt aus dem Jahr 2005/2006. Die Planung wurde am 28.07.2006 wirksam. Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Waldfläche dargestellt. Zudem sind im Planungsbereich Flächen für allgemeine Altlasten definiert. Das Plangebiet ist im Norden und Westen von gewerblichen Bauflächen begrenzt, im Süden und Osten verbleiben Waldflächen. Der Flächennutzungsplan wird aktuell neu aufgestellt und in Teilbereichen geändert. Dennoch wird im Zuge der Bauleitplanung der Flächennutzungsplan parallel zur vorliegenden Planung geändert.

3.4 Waldfunktionsplan

Der Waldfunktionsplan stellt das Planungsgebiet als Wald mit besonderer Bedeutung als Lebensraum und insbesondere für den Klimaschutz dar.

Schutzgebiete nach dem Waldgesetz für Bayern (Schutzwald, Bannwald mit Schutzverordnung) sind nicht ausgewiesen.



Waldfunktionskartierung

Wald mit besonderer Bedeutung für

	regionalen Klimaschutz		Erholung Stufe I
	lokalen Klima-, Immissions-, Lärmschutz		Erholung Stufe II
	Sichtschutz		Bodenschutz
	Lebensraum, Landschaftsbild, historisch wertvoller Waldbestand, Genressource		
	Erholungschwerpunkt		Forstliche Versuchsfläche
	Einrichtung der Waldpädagogik		Immissionsschutz
	Lebensraum		Klimaschutz
	Historisch wertvoller Waldbestand		Lärmschutz
	Landschaftsbild		

Abbildung 5: Ausschnitt aus der Waldfunktionskarte Landkreis Neu-Ulm. Ohne Maßstab

Quelle Stadt Weißenhorn

Aussagen der Forstbetriebsplanung

Der Wald im Untersuchungsgebiet gehört der Stadt Weißenhorn und wird vom Städtischen Forstrevier bewirtschaftet. Laut Forsteinrichtung 2008 ist die angestrebte Baumartenzusammensetzung 66 % Fichte, außerdem 8 % Tanne, Kiefer, Lärche, Douglasie, 26 % Laubholz, davon Buche 10 %, Eiche 6 %, Ahorn 2 %, Esche 4 %, übrige Laubbaumarten 4 %. Die waldbauliche Zielsetzung ist die Schaffung von standortgemäßen, stabilen Mischbeständen und die Erhöhung des Laubholzanteils.

3.5 Schutzgebiete „Natura 2000“ nach § 32 BNatSchG

FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

Südöstlich liegt das FFH-Gebiet 7726-372 „Obenhausener Ried und Muschelbäche im Rothtal“.



Abbildung 6: Lageplan ohne Maßstab
Quelle BayernAtlas 2023

3.6 Geschützte Gebiete und Landschaftsbestandteile

Naturschutzgebiete (NSG) oder Landschaftsschutzgebiete (LSG) nach Art. 10 BayNatSchG bzw. § 26 BNatSchG sind nicht betroffen. Auch weitere Schutzgebiete nach Art. 7 - 12 BayNatSchG und § 23 - § 29 BNatSchG sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

3.7 Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG / Art. 23 (1) BayNatSchG

800 m südwestlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Biotop mit der Biotop-teilflächennummer 7726-0017-001 „Hochstaudenflur W Weißenhorn“, welches ein nach § 30 BNatSchG bzw. Art 23 (1) BayNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop darstellt.

Im Untersuchungsbereich befinden sich keine von der amtlichen Biotopkartierung erfassten Biotope oder gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. Art 23 (1) BayNatSchG.

3.8 Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern

Im Untersuchungsraum selbst liegen keine gemäß ABSP bedeutsamen Standorte oder Verbindungskorridore. Die direkt nördlich angrenzende Bahnlinie ist mit ihren Böschungen als Biotopverbundstruktur für Trockenstandorte von regionaler Bedeutung.



Abbildung 7: Ausschnitt ABSP LK Neu-Ulm Karte Trockenstandorte
(Gelbe Signatur: Regionale Verbundachse für Trockenstandorte)

Quelle: ABSP, LK Neu-Ulm

3.9 Sonstige Schutzgebiete

Es sind keine weiteren Schutzgebiete betroffen.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

(BauGB Anlage 1 Nr. 2)

Gemäß BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe a besteht der Umweltbericht unter anderem aus einer Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Auswirkungen) und einer Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante), soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnissen abgeschätzt werden kann. Eine entsprechende Bestandsaufnahme und Bewertung erfolgt nachfolgend anhand der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

4.1 Basisszenario und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

4.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme

Die Planung betrifft einen Teilbereich eines kleinen, einzeln liegenden Wäldchens. Große Teile des Waldinneren sind mit Nadelwald bestockt. Es handelt sich um einen Fichten-Altersklassenwald; beigemischt sind vereinzelt Birke, Eiche, Hainbuche und Lärche. Im Unterwuchs dominieren Moose und Brombeere (*Rubus caesius*) und Verjüngung. Ein kleineres Quartier ist mit Rotbuche bestockt. Einige Bereiche wurden in den letzten Jahren durch Rodung freigestellt. Der großflächige Bereich mittig des Geltungsbereichs wurde als mit vorwiegend Buche und Ahorn als Laubmischwald aufgeforstet. (Karte s. Bestandsplan)

Die Bestände sind durch Plenter- und Femellücken aufgelockert. An den Waldrändern stockt Laubmischwald, zusammengesetzt aus überwiegend Eiche, Birke, Bergahorn und Hainbuche. Beigemischt sind Lärche, Roskastanie, Esche, Spitzahorn und Kiefer. Entlang des westlichen Waldrands stocken einige alte Eichen.

Die Krautflora am Waldboden hat nur geringe Deckung. Es überwiegen Brombeere (*Rubus caesius*), Staudnelkenwurz (*Geum urbanum*) und Sauerklee (*Oxalis acetosella*). Vereinzelt kommen auch Wurmfarne (*Dryopteris filix-mas*), Scharbockskraut (*Ficaria verna*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Wald-Hainsimse (*Luzula sylvatica*), Goldnessel (*Lamium galeobdolon*), Ruprechtskraut (*Geranium robertianum*), Kriechender Günsel (*Ajuga reptans*) und Wald-Veilchen (*Viola reichenbachiana*).



Abbildung 8: Nadelwald mit überwiegend Fichte (Hintergrund), Aufforstung (Vordergrund)

Quelle: Eigene Aufnahme 2023

Um die Bombentrichter wachsen überwiegend Laubgehölze. Der Anteil an Totholz (liegend und stehend) ist gering. Höhlenbäume sind in geringer Anzahl vorhanden. Zum Zeitpunkt der Kartierung 2020 sind die Bombentrichter nach längerem Regen zum Teil mit Wasser gefüllt. Die typische Waldbodenflora am Grund des Trichters weist jedoch darauf hin, dass sie den größten Teil des Jahres trocken liegt.



Abbildung 9: Bombentrichter mit Wasser gefüllt

Quelle: Eigene Aufnahme 2020

Ehemalige Kleingärten

Die Flächen entlang des nördlichen Waldrands wurden ehemals als Kleingärten genutzt.



Abbildung 10: Kleingärten zwischen Waldrand und Bahnlinie

Quelle: Eigene Aufnahme 2023

Angrenzende Flächen

Im Westen angrenzend, aber außerhalb des Planungsgebiets, verläuft zwischen westlichem Waldrand und dem Gewerbegebiet Eschach ein ca. 1 m breiter, schnell fließender Bach. Die Böschungen sind steil und überwiegend mit Erlen, Eschen und Weiden bewachsen. Südlich der Bahnlinie wird der Bach gedrosselt und in einem naturnah angelegten Regenrückhaltebecken, das teils mit Weiden und Birken umgrenzt ist, zurückgehalten.

Vorbelastungen des Naturhaushalts im Untersuchungsraum

Sowohl das Funktionsgefüge als auch die Lebensraumausstattung im Untersuchungsraum sind durch verschiedene Störungen vorbelastet.

- Die vorhandene Kreisstraße (NU 14) beeinträchtigt aufgrund der hohen Verkehrsbelastung bereits die straßennahen Lebensräume durch Lärm und weitere Emissionen, sodass insbesondere die südöstlichen Abschnitte für lärmempfindliche Arten kaum geeignet sind. (Verkehrsaufkommen 14.101 Kfz/24h, davon 1389/24h Schwerlastanteil - Werte der Zählstelle 77269302 von 2021, Quelle: Oberste Baubehörde). Insbesondere ist der Individuen-Austausch bodengebundener und niedrig fliegender Arten entlang der Straße beeinträchtigt.

- Nicht standortgemäße Waldbestände führen zu Beeinträchtigungen der natürlichen Ressourcen (Bodenversauerung durch Nadelholzforste, Einschränkungen der Lebensräume für Tiere und Pflanzen).
- Die direkte Nachbarschaft von Gewerbegebieten stellt eine Barriere dar und durchschneidet den Biotop-Zusammenhang zu den nahe liegenden Waldinseln (z. B. Birkholz).

Vorkommen geschützter Arten

Zu den europäisch geschützten Arten zählen die Arten nach Anhang IV der FFH - Richtlinie und die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie.

Da das Vorkommen geschützter Vogel- und Fledermausarten nicht auszuschließen ist, wurde im Jahr 2018 durch Herrn Dipl. Biol. Hartmann eine Erfassung der Vögel, Amphibien und Reptilien durchgeführt. Ergänzend zur Erfassung der Brutvögel wurden Horst- und Höhlenbäume als potenzielle Brutstätten insbesondere für Höhlenbrüter und Fledermäuse mit aufgenommen. Die Erfassung der Amphibien und Reptilien erfolgte schwerpunktmäßig an geeigneten Strukturen wie Wegrändern, Böschungen und Lichtungen sowie an Gewässern. Die Untersuchungen des Biologen umfassen das gesamte Waldstück, da dieses zu damaligem Zeitpunkt als Geltungsbereich festgesetzt werden sollte.¹

Durch Herrn Dipl. Biol. Utzel wurden 2018 und 2019 Erfassungen von Fledermäusen und Haselmäusen durchgeführt.

Bewertung der Habitatstrukturen

„Die faunistisch wertvollsten Bestandteile des Untersuchungsgebiets sind die Randstreifen im Norden entlang der Bahnlinie einschließlich des Rückhaltebeckens und im Südwesten entlang des Grabens zum Industriegebiet einschließlich der Gehölzzeilen. Demgegenüber bilden die geschlossenen Fichtenbestände einen gleichförmigen Wirtschaftswald mit durchschnittlichem Artenspektrum. Es wird daher empfohlen, in diesen Bereichen breite Streifen als Ausgleichsflächen auszuweisen und durch entsprechende Gestaltung als Habitate für die nachgewiesenen Arten zu optimieren.“¹

Vögel

„Von den randlichen Beeinträchtigungen abgesehen ist das Gebiet störungsarm, da die vorhandenen Forstwege durch aufkommenden Bewuchs u.a. mit Brombeere und Springkraut zeitweise kaum begehbar sind und daher keine Erholungsnutzung stattfindet. [Am südwestlichen Weg wurde zudem auf einen Befall der

¹ Hartmann P: Geplantes Gewerbegebiet "Feldtörle" der Stadt Weißenhorn, Faunistisches Gutachten, 2019

Eichen mit dem Eichen-Prozessionsspinner und eine entsprechende gesundheitliche Gefährdung beim Betreten des Weges hingewiesen.]

Das Artenspektrum der Brutvögel umfasst neben Ubiquisten auch charakteristische Waldarten und zahlreiche Höhlenbrüter (10 der 27 nachgewiesenen Arten), die auf Biotopbäume mit Specht- und Naturhöhlen bzw. Ast- und Rindenspalten angewiesen sind. Im Untersuchungsgebiet sind dies ausschließlich Laubbäume, die vor allem in den Randbereichen der Fichtenbestände vertreten sind. Bei insgesamt sechs bes. planungsrel. Arten - darunter ein aktueller Brutnachweis (Mäusebussard) und fünf potenzielle Brutvögel (Sperber, Waldohreule, Trauerschnäpper, Feldsperling, Erlenzeisig) – ist von einer möglichen Betroffenheit auszugehen. Eine für den Erhalt der lokalen Populationen ausschlaggebende Beeinträchtigung ist dabei nicht zu erwarten.“²

Amphibien

„Als Amphibien-Laichgewässer konnte nur das im Nordwesten gelegene Rückhaltebecken bestätigt werden, das jedoch ab Ende April trockengefallen war. In den über das Areal verstreuten Bombentrichtern wurden keine Wasseransammlungen festgestellt. Die Entwicklungsmöglichkeiten für Amphibien sind daher aktuell stark eingeschränkt und nicht alljährlich gegeben.

Geeignete Sommer- und Landlebensräume sind sowohl in den Waldbereichen mit höherem Laubholzanteil als auch im nördlichen Brachestreifen vorhanden. In der gegenwärtigen Situation stellt daher der nördliche Brachestreifen in Verbindung mit dem im Nordwesten gelegenen Rückhaltebecken für Amphibien den wichtigsten Bestandteil des Untersuchungsgebiets dar.“³

Reptilien

„Die Zauneidechse kommt im Untersuchungsgebiet nur am nördlichen Rand im Bereich der Bahnstrecke vor, wo durch den Nachweis eines Jungtiers die Bodenständigkeit belegt wurde. Es ist davon auszugehen, dass die lokale Population mit weiteren Vorkommen entlang der Bahnlinie in Verbindung steht und dieser Habitatverbund eine Voraussetzung für das Überleben der Teilpopulationen ist. Zu den wesentlichen Merkmalen des besiedelten Abschnitts zählen neben dem Vorhandensein offener Flächen (Schotterbett) Bereiche mit dichter Vegetation und Kleinstrukturen (Versteckplätze), ein ausreichendes Nahrungsangebot (Insekten) sowie eine ausreichende Besonnung zur Gewährleistung eines trockenwarmen Mikroklimas (Abstand zum Waldrand).“³

² Hartmann P: Geplantes Gewerbegebiet "Feldtörle" der Stadt Weißenhorn, Faunistisches Gutachten, 2019

Biber

„Sowohl im Bereich des ausgetrockneten Rinnsals als auch am Graben wurden ältere Fraßspuren des Bibers registriert. Inwieweit die Art bei höherem Wasserstand auch in das Areal eindringt, kann derzeit nicht entschieden werden.“³

Fledermäuse

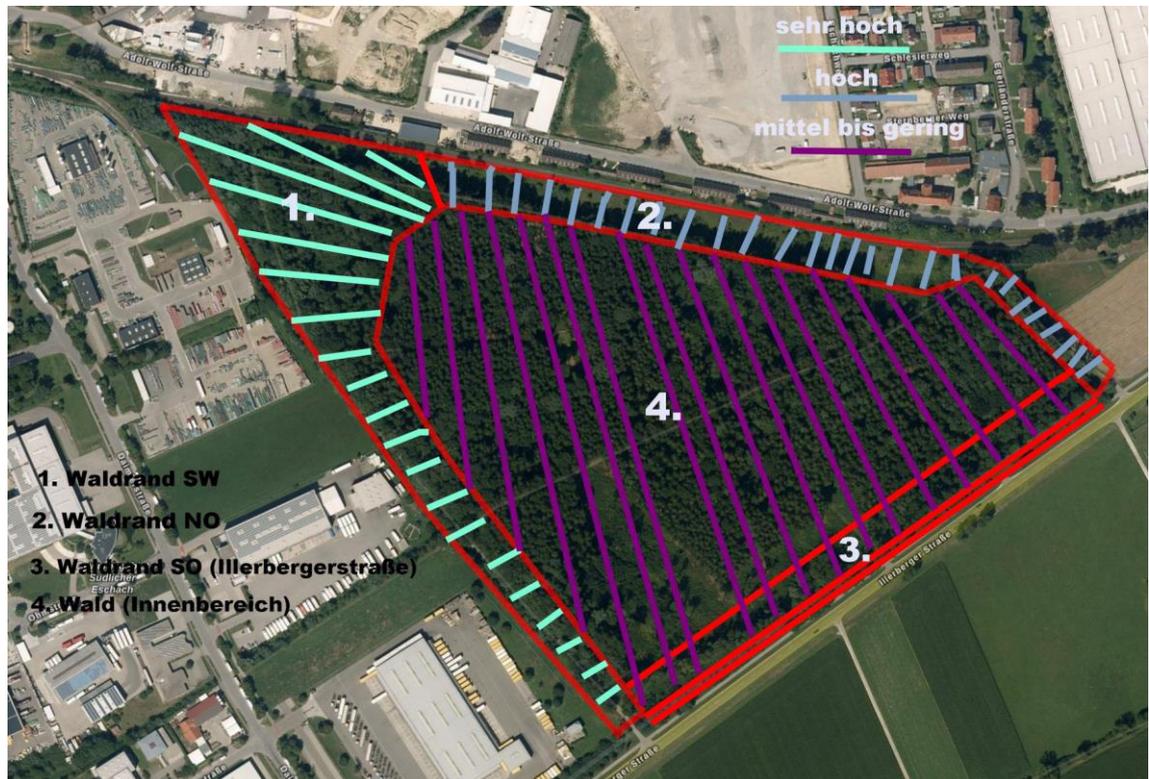


Abbildung 11: Teilflächen mit Bedeutung als faunistische Habitate

Quelle: Utzel 2019b

„Die meisten Fledermausnachweise wurden entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes (Teilfläche 1) festgestellt, wobei vor allem die alten Laubbäume als wichtiges Nahrungshabitat und als Wanderkorridor fungieren. Neben Leitfunktion und Nahrung bieten die alten Laubbäume eine Reihe von potentiellen Quartieren für Fledermäuse. Diese bestehen zum Teil aus Ausfaltungen, zum Teil aus ehemaligen Spechthöhlen.

Auch der offene Waldrand entlang der Bahnlinie (Teilfläche 2) bietet den Fledermäusen eine gute Nahrungssituation, auch wenn das Potential an Quartieren in diesem Bereich etwas geringer ist.

Das Innere des Waldes (Teilfläche 4) besteht neben einigen Kahlsschlägen vor allem aus dichten ca. 70-jährigen Fichtenbeständen. Die Fichtenbestände bieten nur wenig Nahrungsfläche; genutzt als Nahrungshabitat werden daher vor allem die Schneisen und Kahlschläge.

Der südöstliche Waldrand (Teilfläche 3) an der [...] [Illerberger Straße] bietet einerseits nur wenige Quartiermöglichkeiten, andererseits ist der Waldrand durch die bestehende Straße durch Lärm und Licht stark vorbelastet, so das auch dieser Bereich von den Fledermäusen in einer deutlich geringen Stetigkeit genutzt wird.“³

Haselmaus

„Mit Hilfe der Tubes gelang kein Haselmausnachweis im Gebiet. Auch die Suche nach Freinestern und von Haselmäusen geöffneten Haselnüssen blieb ergebnislos.“⁴

Das Planungsgebiet ist von hoher Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.

Mögliche Auswirkungen

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen

Für die Anlage der Industriefläche wird ein Teil des Waldstücks gerodet, mit gewerblichen Gebäuden überbaut oder als Lager- und Verkehrsfläche mit Kies, Asphalt oder Pflaster versiegelt und werden damit als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse entwertet.

Während der Bauzeit kommt es zu vermehrter Störung durch Lärm, Staub und Erschütterung, die sich auf die Vögel und Amphibien auswirken und diese bauzeitlich vergrämen können. Auswirkungen auf besonders geschützte Tierarten, insbesondere baumbewohnende Fledermäuse, können ohne Minimierungsmaßnahmen nicht ausgeschlossen werden.

Dennoch kommt es durch den Verlust von Wald und Feldgehölzgruppen zu einem Verlust von Nahrungs- und Bruthabitaten von gehölzgebundenen Vögeln und Fledermausarten sowie von gehölzgebundenen Käfern und Insekten.

Sofern die in den Fachbeiträgen zum Artenschutz für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschriebenen und im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen rechtzeitig durchgeführt werden, können die Tötungen, Schädigungen und Störungen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

³ Utzel R: Bebauungsplan „E-12 Feldtörle - Peri “Stadt Weißenhorn – Landkreis Neu-Ulm - Erfassung der Fledermäuse - Unterlagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung (Säugetiere) 2019b

⁴ Utzel R: Bebauungsplan „E-12 Feldtörle - Peri “Stadt Weißenhorn – Landkreis Neu-Ulm - Erfassung der Haselmaus - Unterlagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung (Säugetiere), 2019

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund des zu erwartenden Industriebetriebs ist mit einer erhöhten Störung von empfindlichen Arten im verbleibenden Waldstreifen durch Lärm, Staub, Bewegung und Erschütterung zu rechnen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- V1: Grüngürtel im Westen und Norden
- V2: Versetzen von Habitatbaum-Stämmen
- V3: Insektenfreundliche Beleuchtung
- V4: Baumpflanzung an Erschließungsstraße im Grüngürtel
- V5: Erhalt Biotopbäume
- V6: Erhalt und Optimierung des nördlichen Brachestreifens
- M1: Bauzeitenregelung: Rodungen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar
- M2: Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans zu Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken
- M3 Festsetzung von Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken
- M4: Festsetzung von Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen

Bewertung

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Arten- und Lebensräume sind mit **hoch** zu bewerten.

4.1.2 Schutzgut Boden und Fläche

Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet gehört zur geologischen Raumeinheit der Iller-Lech-Region. Nach den geologischen Karten stehen oberflächennah Decklehme und Hochflutablagerungen an. Die Decklehme werden von den Schmelzwasserschottern und danach von den tertiären Schichten der Oberen Süßwassermolasse (OSM) unterlagert.

Im Untersuchungsgebiet lagern unter dem durchschnittlich 20 cm mächtigen Waldboden zunächst quartäre, tonige, wasserstauende Decklehme mit hellbrauner Farbe und steifer Konsistenz. Ab einer Tiefe von etwa 2,0 bis 2,4 m unter Gelände folgen grundwassergesättigte, quartäre Schmelzwasserschotter.

Stellenweise wurden unter dem Wald- und Mutterboden noch geringmächtige Auffüllungen festgestellt. Es handelt sich hier weitgehend um organische Tone in einer weichen bis steifen Konsistenz. Die organischen Tone haben teilweise einen geringen Anteil an Ziegelsplittern.

Bei forstwirtschaftlich genutzten Böden kann unter langjähriger Nadelholzmonokultur eine Bodenversauerung auftreten. Darüber hinaus ergeben sich Vorbelastungen durch Schadstoffeinträge durch die benachbarte Industrie.

Damit ist das Planungsgebiet von geringer Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Vorbelastungen

Das Gebiet ist als Altlasten-Verdachtsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Im Gebiet ist mit Kampfmitteln zu rechnen.

„Nördlich des Grundstücks befand sich im 2. Weltkrieg ein Treibstoffdepot der Luftwaffe, das mehrfach bombardiert wurde. Eine erhebliche Anzahl von Bomben ging im Bereich des Untersuchungsgrundstücks (Wald) und in der westlich davon liegenden landwirtschaftlichen Fläche nieder.

Nach dem 2. Weltkrieg wurde auf einem Teilbereich des o.g. Treibstoffdepots eine Anlage zum Einschmelzen von Aluminiumschrott errichtet. Produktionsspezifische Abfälle, insbesondere „Salzschlacke“ (Steinsalz mit Verunreinigungen) wurde in den Jahren 1947 – 1951 u.a. in benachbarte Bombenrichter verfüllt oder auf Nachbargrundstücke flächig aufgebracht. Untersuchungen von verfüllten Bombenrichtern auf einem Teilbereich des Untersuchungsgrundstücks und den Nachbargrundstücken durch das WWA Donauwörth ergaben hohe Schwermetallgehalte im Feststoff, aber keine Belastungen im Eluat und Grundwasser. Eine Auskofferung der Trichterfüllungen bzw. der flächigen Salzschlacke-Ablagerungen war im Hinblick auf eine Grundwassergefährdung deshalb nicht notwendig.“⁵

Weitere Bombenrichter, insbesondere im nördlichen Bereich des Grundstücks, wurden zur Entsorgung von Haus- und Sperrmüll verwendet.

⁵ GeoTeam Rottweil: Erschließung Gewerbegebiet „E12 - Feldtörle“ in Weißenhorn -Orientierende Atlas-
ten- und Entsorgungsuntersuchung 2016



Abbildung 12: Luftbild aus dem Jahr 1945: Bomben-Einschläge



Abbildung 13: Müllablagerung in Bombentrichter

Um die Bebaubarkeit zu prüfen und mögliche Auswirkungen auf die Erschließungskosten abschätzen zu können, wurde im Auftrag der Stadt Weißenhorn durch das Büro GeoTeam Rottweil eine orientierende Altlasten- und Entsorgungsuntersuchung im Bereich des geplanten Industriegebietes „E12-Feldtörle“ durchgeführt.

Bei der Untersuchung von GeoTeam wurden Salzschlacken in einer Schichtstärke von 0,8 m bzw. 1,6 m aus schwach schluffigen, schwach steinigen Feinsanden, z.T. mit weißbläulichen Ausblühungen aufgefunden.

„Die Salzschlackeproben weisen z.T. hohe Schwermetallkonzentrationen auf. Bei den Parametern Blei bzw. Cadmium werden die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch auf Gewerbeflächen überschritten. Die hohen Schwermetallkonzentrationen im Feststoff der Salzschlacken führen zu einer Einstufung als gefährlicher Abfall (Abfallschlüssel 170903). Eine Verwertung im Sinne der LAGA M 20 ist somit ausgeschlossen. Mit Ausnahme des erhöhten organischen Anteils halten sämtliche Analysenparameter die Zuordnungswerte der Deponieklasse DK I ein. Für den Fall einer Entsorgung erfolgt aufgrund des erhöhten organischen Anteils eine vorläufige Zuordnung zur Deponieklasse DK II.“⁶

„Die aufgefundenen Bauschuttuffüllungen sind heterogen zusammengesetzt aus Mauersteine, Ziegelbruch, Haus- und Sperrmüllanteile, Kunststoffe, Keramik, Glas, Kabel, Metallteile und Holz in wechselnden Anteilen. Die Auffüllmächtigkeiten betragen 1,3 bzw. >1,8m. ...Bei alleiniger Betrachtung des chemischen Inventars wären die Bauschuttuffüllungen der Schürfe 4 und 12 in technischen Bauwerken verwertbar. Dem stehen allerdings die heterogene Zusammensetzung, der bereichsweise müllartige Charakter, der hohe Anteil an Holzabfällen sowie die zumindest bereichsweise vorhandenen asbesthaltigen Anteile (Welleternitplatten in Schurf 5) entgegen. Ohne aufwändige Aufbereitung ist eine Verwertung im Sinne der LAGA M 20 nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen. Sofern der Asbestanteil einzelner Bombentrichterfüllungen durch Aussortieren nicht auf <0,1M % gesenkt werden kann, ist der Aushub als gefährlicher Abfall einzustufen.

Mit Ausnahme des erhöhten organischen Anteils halten sämtliche Analysenparameter die Zuordnungswerte der Deponieklasse DK I ein. Für den Fall einer Entsorgung erfolgt aufgrund des erhöhten organischen Anteils eine vorläufige Zuordnung zur Deponieklasse DK III.“⁷

Durch die Fa. IFM wurden im Zuge der Baugrunduntersuchung stellenweise unter dem Waldboden noch geringmächtige Auffüllungen und organische Tone mit teilweise einem geringen Anteil an Ziegelsplintern festgestellt. Zur Überprüfung einer evtl. vorliegenden Kontamination wurden von IFM exemplarisch zwei Proben entnommen und Untersuchungen gemäß der LAGA-Richtlinie (Boden) auf die Zuordnungswerte Feststoff und Eluat für Boden durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse sind unauffällig. Die Proben können gemäß LAGA (Boden) als Z0-Material eingestuft werden.

⁶ GeoTeam Rottweil: Erschließung Gewerbegebiet „E12 - Feldtörle“ in Weißenhorn -Orientierende Atlanten- und Entsorgungsuntersuchung 2016

⁷ GeoTeam Rottweil: Erschließung Gewerbegebiet „E12 - Feldtörle“ in Weißenhorn -Orientierende Atlanten- und Entsorgungsuntersuchung 2016

Mögliche Auswirkungen

Baubedingt

Aufgrund der Vorbelastung mit Kampfmitteln und Altlasten sind umfangreiche Bodenuntersuchungen und Bodenaustausch erforderlich. Erhebliche Eingriffe in gewachsene Bodenschichten sind zu erwarten.

Betriebs- und anlagenbedingt

Durch die Entfernung von belastetem Boden, der Salzschlacke und des Bauschutts im Bereich der Versickerung wird das Schutzgut Boden dauerhaft entlastet.

Es ist mit einem sehr hohen Versiegelungsgrad von bis zu 80 % zu rechnen.

Der Boden geht damit als Lebensraum für Tiere, als Standort für Pflanzen, als Filter für Niederschlagswasser, als Wasserspeicher und als Versickerungsfläche verloren.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

B1 Anfüllen des Baugebiets

B2 Altlastgutachten und ordnungsgemäße Entsorgung von Aushubmaterial

B3 Kampfmittelbeprobung und -beseitigung vor Beginn der Erdarbeiten

B4 Lagerung des Oberbodens gem. DIN 19731 und DIN 18915

Bewertung

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden sind aufgrund der starken Vorbelastungen mit **mittel** zu bewerten.

4.1.3 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme

Im Planungsgebiet bestehen keine Oberflächengewässer. Im Westen des Untersuchungsgebiets fließt in direkter Nachbarschaft ein Bach, der im Bereich des Regenrückhaltebeckens gedrosselt und zurückgehalten wird.

Der Grundwasserstand bewegt sich zwischen 2,0 und 2,6 m unter GOK.

Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im Planungsumgriff. Private Trinkwasserbrunnen sind nicht bekannt. Es ist kein amtlich festgelegtes oder faktisches Überschwemmungsgebiet betroffen.

Vorbelastung

Grundwasser

Im Wald sind Belastungen des Grundwassers durch wilde Müllablagerungen nicht auszuschließen.

Ein Teil der Oberfläche und die Bombentrichter im Gebiet wurden mit schwermetallbelasteter Salzschlacke (Reste der Aluminiumproduktion aus Aluminiumschrott der Fa. Oetinger), Hausmüll und Bauschutt aufgefüllt. Am 5.6.1990 wurde dazu durch das Wasserwirtschaftsamt Krumbach im Planungsgebiet eine Untersuchung des Bodens und des Grundwassers durchgeführt:

„Die an sieben Stellen entnommenen Bodenproben wurden auf Schwermetall und einige Metalloide untersucht. Zur Bestimmung des Auslaugverhaltens wurden zusätzlich die Eluate der Bodenproben auf einem Basisparameter (Leitfähigkeit, pH-Wert, Chlorid, Sulfat usw) analysiert.

Zusammenfassend zeigt sich im Bereich der Probestellen 1 und 3 eine Belastung des Bodens mit Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Blei, Zink und Aluminium. Die Konzentrationen erreichen bzw. überschreiten die für nähere Untersuchungen festgelegten Richtwerte der sog. „Holland-Liste“. Bei Kupfer, Blei und Zink werden sogar die für Sanierungsuntersuchungen festgelegten Richtwerte erheblich überschritten. Im Bereich der Entnahmestellen der Proben 2, 4, 5, 6 und 7 sind mit Ausnahme von Aluminium keine über die Grundbelastung hinausgehenden Konzentrationen an Metallen festzustellen.

Die Untersuchungsergebnisse der gefertigten Eluate sind mit Ausnahme von Aluminium insgesamt unauffällig. Die Aluminiumgehalte liegen im Bereich zwischen 0,1 bis 2,5 mg/l. Auffallend ist, dass die an den Stellen Nr. 1 und Nr. 3 festgestellten Schwermetallbelastungen der Böden (Kupfer, Blei usw) in den jeweiligen Eluaten nicht feststellbar waren. Dies ist auf Adsorptionsvorgänge im Boden aufgrund der Bodenart sowie des pH-Wertes der Bodenlösung zurückzuführen.“⁸

⁸ GeoTeam Rottweil: Erschließung Gewerbegebiet „E12 - Feldtörle“ in Weißenhorn -Orientierende Atlas-
ten- und Entsorgungsuntersuchung 2016

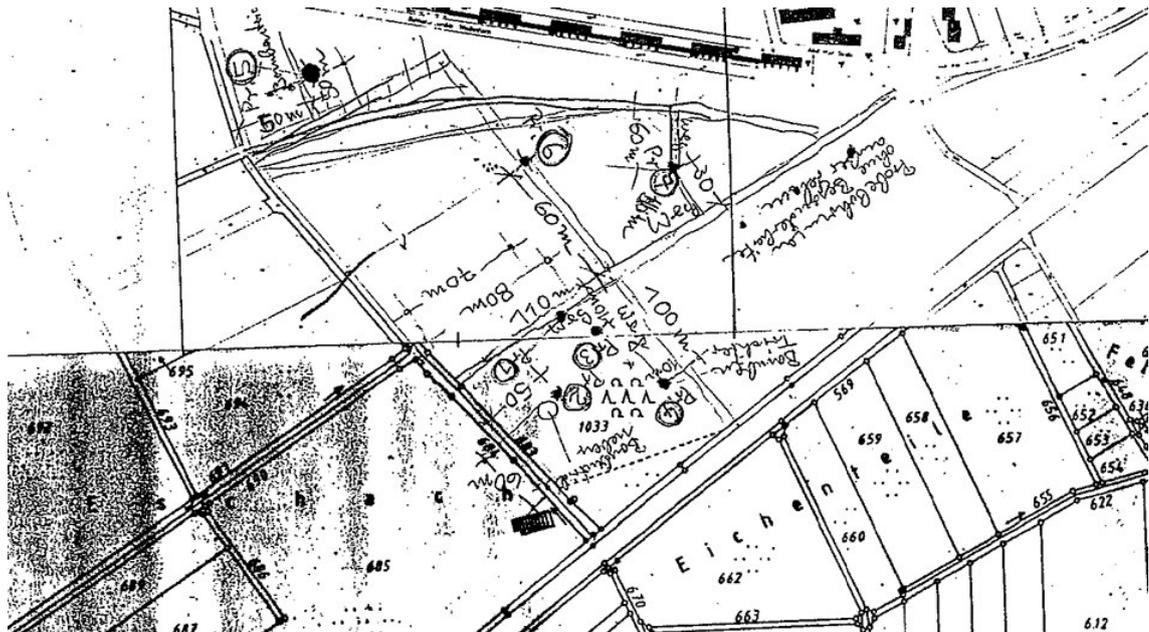


Abbildung 14: Lage der Probestellen Bodenuntersuchung am 5.6.1990

Durch die Untersuchung der Fa. GeoTeam wurde das Ergebnis bestätigt:

„Die hohen Schwermetallkonzentrationen im Feststoff sind nicht eluierbar, insofern wird der Befund des LRA Neu-Ulm (siehe Punkt 1.2) bestätigt. Es wird lediglich in einer Probe (Salzschlacke aus Schurf 14) und wiederum nur bei einem einzelnen Parameter (Antimon) der Prüfwert für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser geringfügig überschritten.“⁹

Mögliche Auswirkungen

Baubedingte Wirkungen

Nachdem das Gelände um ca. 1 m aufgefüllt wird und die Schichtuntergrenze der direkt unter dem Waldboden anstehenden Deckenlehme sehr tief liegt, ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung durch Verschmutzung des Grundwassers zu rechnen.

Anlagebedingte Wirkungen

Es ist damit zu rechnen, dass die neu geplante Industriefläche bis zu 80 % versiegelt wird. Niederschlagswasser kann nicht mehr versickern oder im Boden gespeichert werden. Es wird zukünftig gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet und verstärkt so die Hochwassergefahr in geringem Umfang.

⁹ GeoTeam Rottweil: Erschließung Gewerbegebiet „E12 - Feldtörle“ in Weißenhorn -Orientierende Atlas-
ten- und Entsorgungsuntersuchung 2016

Die Grundwasserneubildungsrate wird vermindert. Durch die Entfernung von belastetem Boden, der Salzschlacke und des Bauschutts wird die Gefahr der Grundwasserverunreinigung durch Altlasten dauerhaft entlastet.

HQ 100 Berechnung

Für das Einzugsgebiet des GG Südlicher Eschach und das geplanten GG Feldtörle wurden über einen Niederschlags-Abfluss-Modellierung die zu erwartenden Abflussmengen bei einem 100-jährlichen Niederschlagsereignis ermittelt.

Auf Basis eines 2d-hydraulischen Modells wurden anschließend zu erwartenden Überschwemmungsflächen für ein HQ100-Ereignis ermittelt. Dabei ergeben sich im bestehenden GG Südlicher Eschach nur geringfügige Überflutungen ohne Betroffenheiten an Gebäuden.

Für HQ100 wurde zusätzlich das Sonderszenario „Verkläuerung“ betrachtet, bei welchem die drei Regenwasserkanäle, welche das Hochwasser aus den Gräben nach Norden zur Leibi ableiten, als vollständig verlegt (z. B. wegen Laub, Gras, Biberaktivität) angesetzt wurden. Die Überflutungen fallen etwas größer aus als bei HQ100.

Das geplante GG Feldtörle soll ca. 1 m über Bestandsgelände aufgefüllt werden. Da es nicht großflächig im HQ100-Überschwemmungsgebiet liegt, entsteht hierdurch jedoch kein Retentionsverlust und keine negativen Auswirkungen auf Dritte. Die geplanten Erschließungsstraßen bzw. die hierfür erforderlichen Überfahrten über den Graben sollte sich hinsichtlich Abflussquerschnitt an den bestehenden Bauwerken orientieren, um die Abflusssituation nicht maßgeblich zu verändern. Sofern erforderlich könnte eine detaillierte hydraulische Berechnung i. R. d. jeweiligen Objektplanungen erfolgen.

Es können jederzeit Hochwasserereignisse auftreten, die zu größeren Überflutungen führen als die i. R. d. vorliegenden hydraulischen Berechnung ermittelten. Für Bauvorhaben in diesem Gebiet ist daher grundsätzlich eine hochwasserangepasste Bauweise zu empfehlen.

Durch eine regelmäßige Gewässerunterhaltung (Gräben von Bewuchs freihalten, Sedimente räumen, Biberaktivitäten feststellen und ggf. Gegenmaßnahmen) muss die Leistungsfähigkeit der Gräben gesichert werden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

B1 Anfüllen des Baugebiets

W1 Versickerung auf dem Baugrundstück sofern möglich, ansonsten Rückhalt und gedrosselte Ableitung

W2 Reduzierung versiegelter Flächen

W3 Wasserdurchlässige Stellplätze

Bewertung

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser sind mit **mittel** zu bewerten.

4.1.4 Schutzgut Luft

Bestandsaufnahme

Der betroffene Wald ist von Bedeutung als Reinluft-Entstehungsgebiet und Luftfilter. Laut Waldfunktionsplan ist dieser für den regionalen Klimaschutz bedeutsam. Das Untersuchungsgebiet ist weitgehend eben. Die auf einem Damm verlaufende Bahnlinie bildet einen Damm zu den nördlich angrenzenden bewohnten Gebieten. Es ist davon auszugehen, dass keine bedeutenden Kaltluftflüsse zu den Wohnsiedlungen bestehen. Für den Frischluftaustausch mit den Siedlungen im Norden ist das Gebiet daher nur von geringer bis mittlerer Bedeutung. Für den Luftaustausch mit dem östlich gelegenen Stadtgebiet dagegen ist das Wäldchen von hoher Bedeutung. Der Waldfunktionsplan aus dem Jahr 2013 bewertet den betroffenen Gehölzbestand als Wald mit besonderer Bedeutung für den regionalen Klimaschutz.

Mögliche Auswirkungen

Bau- und anlagebedingte Wirkungen

Durch die Rodung von ca. 4 ha Wald (teils neu aufgeforstet) geht ein Teil einer Fläche mit besonderer Bedeutung als Luftfilter verloren. Durch die Versiegelung und Befestigung der Flächen verliert das geplante Industriegebiet als Kaltluftentstehungsgebiet an Bedeutung. Bauliche Anlagen könnten möglicherweise ein Abflusshindernis für Luftströme darstellen.

Betriebsbedingte Wirkungen

Die durch ein Industriegebiet verursachten festen Schadstoffe können als Stäube im näheren Umfeld verwirbelt oder mit Niederschlägen in die Umgebung eingetragen werden. Durch den zu erwartenden PKW- und LKW-Verkehr im Betriebsgelände und auf den zuführenden Erschließungsstraßen ist mit einer geringfügigen Belastung der Luft durch Abgase zu rechnen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

M4 Festsetzung von Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen

K1 Leistungsfähige Abluftanlagen

K2 Ausschluss von luftverschmutzenden Anlagen

Bewertung

Unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen ist der Eingriff mit **hoch** zu bewerten.

4.1.5 Schutzgut Menschen

Bestandsaufnahme

Der Wald produziert keinen Lärm, der sich auf die Gesundheit der Anwohner auswirken könnte. Das Erscheinungsbild des Waldes wirkt sich positiv auf die Gesundheit des Menschen aus. Das direkte Umfeld der Planungsfläche ist im Westen, Osten und Norden durch Industriegebiete, Wohnsiedlungen und Verkehrsflächen geprägt. Die Sicht auf das Planungsgebiet ist hier weitgehend verstellt. Der Wald wirkt aufgrund seiner Ausdehnung dämpfend gegenüber dem Straßenlärm der Illerberger Straße.

Der betroffene Wald ist jedoch aufgrund der erheblichen Störungen durch die Staatsstraße, die Beeinträchtigungen durch erfolgte Rodungen und die Nähe des Industriegebiets als Erholungsgebiet nicht gut geeignet. Der Wald ist durch Müllablagerungen und an den Rändern auch durch Fäkalien verschmutzt.

Vorbelastungen

Der Untersuchungsraum ist aufgrund der Nähe der stark befahrenen Illerberger Straße (Kreisstraße NU 14) und der angrenzenden Industriebetriebe verlärm. (Verkehrsaufkommen 14.101 Kfz/24h, davon 1389/24h Schwerlastanteil - Werte der Zählstelle 77269302 von 2021, Quelle: Oberste Baubehörde). Insbesondere das nordöstlich an das geplante Industriegebiet angrenzende Wohngebiet ist bereits durch die angrenzende Gewerbegebiete mit Gewerbelärm belastet.

Der Wald ist durch Müllablagerungen und an den Rändern auch durch Fäkalien verschmutzt. Das Gebiet ist daher nur stark eingeschränkt als Erholungsgebiet geeignet. Die im Planungsgebiet vorhandenen Auffüllungen mit Salzschlacke, Bauschutt und Hausmüll wirken sich negativ auf den Menschen aus.

Mögliche Auswirkungen

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Teilrodung des Waldes und die Umwandlung in ein Industriegebiet, den Bau- und den Betriebslärm wird die Planungsfläche als Erholungsraum entwertet. Jedoch ist dieser im Bestand kaum als Erholungsraum genutzt.

Die Wohlfahrtswirkungen des Waldes gehen weiter verloren. Im Umfeld des geplanten Industriegebiets wird während des Baus zeitweise mit Lärm- und Staubemissionen zu rechnen sein.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

G1 Erhalt von Landschaftsstrukturen

G2 Kontingentierung der Lärmemissionen gem. DIN 18005

- Beschränkung von Lärmemissionen

M3 Festsetzung von Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

M4 Festsetzung von Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße

Bewertung

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch/ Erholung sind mit **mittel** zu bewerten.

4.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestandsaufnahme

Das bewaldete Untersuchungsgebiet hat, von Süden und Osten gesehen, positive Wirkung auf das Landschaftsbild. Der Wald bildet den Ortsrand von Weißenhorn und schirmt den Blick auf Industriegebiete und die Bahnanlagen ab. Der Wald ist Teil der Rothaue, die sich südlich der Staatsstraße erstreckt. Von Norden und Westen ist der Blick auf das Wäldchen durch Siedlungen verdeckt.

Es besteht eine Vorbelastung durch die Kreisstraße südlich des Planungsgebiets, durch das Gewerbegebiet Eschach im Westen und durch die Rodungen von Gehölzen in den vergangenen Jahren.

Mögliche Auswirkungen

Betriebs- und anlagenbedingte Wirkungen

Die visuelle Belastung durch das neue Industriegebiet wird von Süden geringgehalten, da der Waldbestand erhalten bleibt und so eine wirksame Randeingrünung gegeben ist. Der angrenzende Wald im Osten außerhalb des Geltungsbereichs schirmt das Industriegebiet Richtung Ortsausgang ab. Von Norden wird es zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nur für die direkt angrenzenden Gebäude kommen. Ansonsten schirmt die durchgehende Bebauung im Norden das Industriegebiet ab. Das Landschaftsbild ist von Westen durch das nebenliegende Gewerbegebiet bereits beeinträchtigt. Höhere Gebäude werden über den Baumkronen sichtbar sein.

Von den höher gelegenen Wohngebieten östlich von Weißenhorn ist das Industriegebiet teilweise einsehbar und somit auch höhere Gebäude erkennbar. Aufgrund der bestehenden Bebauung und der Erhalt der Waldmäntel bzw. der Randeingrünung ist der dadurch entstehende Eingriff in das Landschaftsbild von mittlerer Erheblichkeit.

Baubedingte Wirkungen

Während der Bauzeit kommt es zu einer technischen Überprägung der Landschaft durch Baukräne, Gebäude im Bau und fehlende Grünstrukturen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

L1 Randeingrünung

L2 Bepflanzung im Baugebiet

Bewertung

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft sind mit **mittel** zu bewerten.

4.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme

Es sind keine Kultur- und Sachgüter oder Bodendenkmäler im Planungsraum bekannt.

Mögliche Auswirkungen

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Bewertung

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind mit **gering** zu bewerten.

4.2 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
Menschen	Schutzgut Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Pflanzen	Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand) Bestandteil/ Strukturelement des Landschaftsbildes, Anthropogene Vorbelastung von Pflanzen/ Biotopstrukturen (Überbauung, Standortveränderung)
Tiere	Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/ Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Boden Wasserhaushalt), Anthropogene Vorbelastungen von Tieren und Tierlebensräumen (Störung, Verdrängung)
Boden	Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen, Boden als Lebensraum für Tiere und Menschen, als Standort für Biotope und Pflanzengesellschaften sowie in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik), Anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung, Versiegelung)
Grundwasser	Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von bodenkundlichen, vegetationskundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren, Anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers (Nutzung, Stoffeintrag)
Klima/Luft	Abhängigkeit des Klima/Luft von der vorhandenen Landschaft und vegetationskundlichen Faktoren, anthropogene Vorbelastung der Landschaft (Überbauung, Standortveränderung)
Landschaft	Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief und Vegetation/ Nutzung anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes und Landschaftsraumes/ Überformung

Tabelle 2: Wechselwirkungen der Schutzgüter

5. Entwicklung der Fläche bei Nichtdurchführung des Vorhabens

(BauGB Anlage 1 Nr. 2 b)

Im Fall, dass das Industriegebiet nicht umgesetzt wird, wird die Fläche weiter als Wald forstwirtschaftlich genutzt werden. Änderungen im Umweltzustand sind nicht zu erwarten.

Das Schutzgut Boden wäre nicht durch Eingriffe während der Bauzeit betroffen. Das bisherige Landschaftsbild bliebe bestehen. Es käme zu keinem Verlust an Lebensraum und Nahrungshabitaten für die Vogelarten des Waldes und Fledermäuse.

6. Kumulierung von Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Kumulierende Auswirkungen äußern sich aufgrund der Umsetzung und Ausübung eines Vorhabens in Verbindung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben. Denn die Umweltauswirkungen benachbarter Vorhaben können auch die Schwelle zur Erheblichkeit auch dann überschreiten, wenn die einzelnen Vorhaben für sich alleine betrachtet keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen hervorrufen. Vorliegend können kumulierende Auswirkungen nicht erkannt werden.

Im Falle der Überplanung benachbarter Restflächen des Waldes, ist auf die entsprechenden Randeingrünungen und Schutzstreifen zur Illerberger Straße zu achten.

7. **Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen**

(BauGB Anlage 1 Nr. 2 c)

Der Verursacher eines Eingriffs ist gemäß § 15 (1) BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Das geplante Vorhaben wurde daher bezüglich der möglichen Minimierungsmaßnahmen überprüft.

Das Vorhaben zur Errichtung eines Industriegebiets verursacht insbesondere Konflikte durch den erheblichen Flächenbedarf mit Versiegelung sowie durch eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds und den aufgrund der Rodung verbundenen Beeinträchtigungen für Arten. Die Vermeidungsmaßnahmen können bei der vorliegenden Planung nur allgemeiner Art sein. Folgende Verringerungsmaßnahmen wurden ergriffen bzw. sind vorgesehen oder vorgeschlagen.

Detaillierte Maßnahmenbeschreibungen befinden sich in den biologischen Gutachten von Hartmann (2019) und Utzel (2019a, 2019b).

7.1 Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Arten- und Lebensräume

V1 Grüngürtel im Westen und Norden

V2 Versetzen von Habitatbaum-Stämmen

V3 Insektenfreundliche Beleuchtung

V4 Baumpflanzung an Erschließungsstraße im Grüngürtel

V5 Erhalt Biotopbäume

V6 Erhalt und Optimierung des nördlichen Brachestreifens

M1 Bauzeitenregelung: Rodungen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar

M2 Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans zu Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken

M3 Festsetzung von Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

M4 Festsetzung von Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen

L1 Randeingrünung

L2 Bepflanzung im Baugebiet

7.2 Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden/Fläche

B1 Anfüllen des Baugebiets

B2 Altlastgutachten und ordnungsgemäße Entsorgung von Aushubmaterial

B3 Kampfmittelbeprobung und -beseitigung vor Beginn der Erdarbeiten

B4 Lagerung des Oberbodens gem. DIN 19731 und DIN 18915

7.3 Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser

B1 Anfüllen des Baugebiets

W1 Versickerung auf dem Baugrundstück sofern möglich, ansonsten Rückhalt und gedrosselte Ableitung

W2 Reduzierung versiegelter Flächen

W3 Wasserdurchlässige Stellplätze

7.4 Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Klima/Luft

M4 Festsetzung von Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen

K1 Leistungsfähige Abluftanlagen

K2 Ausschluss von luftverschmutzenden Anlagen

7.5 Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Mensch

G1 Erhalt von Landschaftsstrukturen

G2 Kontingentierung der Lärmemissionen gem. DIN 18005

- Beschränkung von Lärmemissionen

M3 Festsetzung von Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

M4 Festsetzung von Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße

7.6 Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaftsbild

L1 Randeingrünung

- Zur Randeingrünung ist autochthone Pflanzware zu verwenden.

L2 Bepflanzung im Baugebiet

- Festsetzung umfangreicher Pflanzbindungen zur landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlagen.

8. Eingriffsermittlung und Ausgleichsmaßnahmen

8.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Auch nach Umsetzung vorgenannter Vermeidungsmaßnahmen verbleiben unvermeidbare nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft, die ausgeglichen oder ersetzt werden müssen. Nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz sind dies „Eingriffe in Natur und Landschaft, Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können“.

Gemäß diesem Leitsatz sind alle sich durch die Planung auf Natur und Landschaft ergebenden erheblichen und nicht vermeidbaren Eingriffswirkungen darzustellen und zu bilanzieren. Die Bewertung des Eingriffs und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt gemäß dem Leitfadén „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Ein Leitfadén“, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021. Aufgrund der hohen Grundflächenzahl (über 0,3) und der Größe des Geltungsbereichs (über 2 ha) wird das Regelverfahren angewendet.

Bestandserfassung und -Bewertung

Die Bestandsbewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume erfolgt durch Zuordnung der Flächen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste und Einstufung entsprechend wertbestimmender Merkmale und Ausprägungen (Anlage 1 des Leitfadéns). Als Untersuchungsraum wird der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans betrachtet. Es sind ausschließlich BNT mit geringer (1-5 WP) und mittlerer (6-10 WP) naturschutzfachlicher Bedeutung anzutreffen. Sie werden pauschal mit 3 WP bzw. 8 WP bewertet.

Ermittlung der Eingriffsschwere und des Kompensationsbedarfs

Die Schwere der Beeinträchtigung auf Natur und Landschaft wird bei diesen BNT aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung. Für die Bebauung ist lt. Satzung ein hoher Versiegelungsgrad bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von 0,8 angegeben. Somit ergibt sich **ein Beeinträchtigungsfaktor von 0,8 für alle Flächen im Umgriff des Industriegebiets**. Im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen im Süden und der privaten Verbindungsstraße im Westen wurde der Beeinträchtigungsfaktor auf 1 angesetzt. Die Waldmäntel im Norden sowie die wertvollen Laubmischwaldbestände im Westen und Südwesten des Plangebiets, sind zu erhalten, der Faktor beträgt hier 0.

BNT	Bezeichnung	Grundwert [WP]	Bedeutung BNT	Beeinträchtigungsfaktor	Bewertung [WP]	Fläche [m ²]	Ausgleichsbedarf [WP]
W12	Waldmantel, frischer bis mäßig trockener Standorte	9	Mittel	0*	8	5.524	0
L63	Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, alte Ausprägung	10	Mittel	0*	8	398	0
V332	Rad-, Fußwege und Wirtschaftswege, unbefestigt, bewachsen	3	Gering	0*	3	101	0
L62	Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, mittlere Ausprägung	10	Mittel	0	8	1.909	0
V32	Rad-, Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt, geschottert	1	Gering	0	3	169	0
V11	Verkehrsflächen, versiegelt	0	Keine	0	0	1.661	0
V5	Grünflächen und Gehölzbestände entlang von Verkehrsflächen	3	Gering	0	3	732	0
N712	Strukturarme Altersklassen-Nadelholzförste, mittlere Ausprägung	4	Gering	0,8	3	26.048	62.515
V332	Rad-, Fußwege und Wirtschaftswege, unbefestigt, bewachsen	3	Gering	0,8	3	343	822
L62	Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, mittlere Ausprägung	10	Mittel	0,8	8	6.993	44.753
L61	Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, junge Ausprägung	6	Mittel	0,8	8	5.562	35.598
L62	Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, mittlere Ausprägung	10	Mittel	1**	8	1.807	14.457
L63	Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, alte Ausprägung	12	Hoch	1**	12	83	992
N712	Strukturarme Altersklassen-Nadelholzförste, mittlere Ausprägung	4	Gering	1**	3	2.108	6.323
B312	Baumreihen mit überwiegend einheimischen standortgerechten Baumarten	9	Mittel	1**	8	224	1.795
F13	Deutlich veränderte Fließgewässer	8	Mittel	1**	8	107	853
V32	Rad-, Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt, geschottert	1	Gering	1**	3	112	337
Gesamtfläche Geltungsbereich [m ²]						53.880	
Gesamtfläche überplanter Wälder im Geltungsbereich [m ²]						42.600	
Gesamter Naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf [WP]							168.445

* Bestände evtl. als Ausgleichsflächen. aufzuwerten

** Versiegelung der südlichen Erschließungs- bzw. westlichen Verbindungsstraße

Tabelle 3: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Der Ausgleichsbedarf wird wie folgt berechnet:

Ausgleichsbedarf = Eingriffsfläche x Wertpunkte x Beeinträchtigungsfaktor (GRZ).

Insgesamt errechnet sich ein **naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf von 168.445 WP**. Damit wird angenommen, dass Beeinträchtigungen der Schutzgüter Biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt sind.

Waldausgleich

Nach Art. 9 Abs. 1 und 2 BayWaldG ist ein Waldausgleich zu dem Faktor 1 zusätzlich erforderlich. Somit müssen Aufforstungsmaßnahmen auf einer Fläche von **42.600 m²** durchgeführt werden.

Die genauen Flurnummern zum naturschutzfachlichen Ausgleich und zum Waldausgleich sind derzeit noch nicht bekannt. Der Ausgleich wird erbracht, jedoch erst im Zuge des Entwurfs festgelegt.

Im Zuge des Verfahrens werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen mit dem Landratsamt Neu-Ulm abgestimmt und dem Entwurf des Bebauungsplanes für die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 des BauGB beigelegt.

9. Alternative Planungsmöglichkeiten

(BauGB Anlage 1 1 Nr. 2 d)

Vom Stadtbauamt wurden die grundsätzlichen Erweiterungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Probleme und Fragestellungen untersucht. Das geplante Industriegebiet „E-12 Feldtörle“ erwies sich dabei als geeignet. Aufgrund des bereits bestehenden Gewerbegebiets und der guten Verkehrsanbindung, ist der Standort als geeignet zusehen. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch. Weiterhin stellt die Planung eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung der bereits bestehenden Gewerbegebiete dar.

10. Zusätzliche Angaben

(BauGB Anlage 1 Nr. 3)

10.1 Methodik der Ermittlung und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

(BauGB Anlage 1 Nr. 3 a)

Die Umweltauswirkungen des Bebauungsplans werden mithilfe eigener Bestandsaufnahmen und amtlicher Daten ermittelt.

Die Ermittlung der Auswirkungen auf die Schutzgüter in der Umweltprüfung orientiert sich an Methoden der sogenannten Ökologischen Risikoanalyse. Es wird zunächst die Eingriffsempfindlichkeit eines Schutzgutes, dann die Beeinträchtigungsintensität des Vorhabens ermittelt. Die möglichen negativen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter werden nach einer in einer 4-teiligen Skala (nicht gegeben, gering, mittlere, hohe Erheblichkeit) bewertet. Die getroffene Bewertung wird jeweils mit einer in Worte gefassten Begründung erläutert.

Die Eingriffsbilanzierung wurden unter Verwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Zu den besonders und streng geschützten Tierarten wurde faunistische Gutachten durch mehrere Biologen auf Grundlage von Felduntersuchungen erstellt.

Es sind keine wesentlichen Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten.

10.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen (Monitoring)

(BauGB Anlage 1 Nr. 3 b)

Die plankonforme Ausführung der Maßnahmen einschließlich der Grünordnung und des Ausgleichs unterliegt der Überwachung durch die Stadt Weißenhorn bzw. durch das Landratsamt Neu-Ulm.

Die einzelnen Überwachungsschritte werden seitens des Vorhabenträgers auf Grundlage des § 4c BauGB durchgeführt, mit dem Ziel, erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auch unvorhergesehen auftreten, frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe bereit zu stellen.

Eine Hilfestellung leisten hierzu auch die Fachbehörden, die seitens des Gesetzgebers (§ 4 Abs. 3 BauGB) dazu verpflichtet wurden, die Kommunen darauf hinzuweisen, wenn sie Erkenntnisse über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen haben.

10.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

(BauGB Anlage 1 Nr. 3 b)

Unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen sind folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten:

Schutzgut	Bewertung der Auswirkung
Arten / Lebensräume	hoch
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima / Luft	hoch
Mensch	mittel
Landschaftsbild	mittel
Kultur- und Sachgüter	gering

Tabelle 4: Auswirkungen auf die Schutzgüter

Im Südwesten von Weißenhorn plant die Stadt Weißenhorn ein Industriegebiet zu errichten. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 53.880 m². Worin die 38.922 m² große GI Fläche mit einer Grundflächenzahl von 0,8 inbegriffen ist.

Im Flächennutzungsplan ist die Planungsfläche als Wald dargestellt. Der Wald-funktionsplan bewertet das Gebiet als Wald mit besonderer Bedeutung für den Klimaschutz. Schutzgebiete oder kartierte Biotope sind nicht betroffen.

Das Planungsgebiet unterliegt derzeit einer forstlichen Nutzung. Der Wald hat insbesondere in seinen Randbereichen Bedeutung für Fledermäuse und gehölzbe-wohnende Vögel.

Im Zuge einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde der Artenbestand bei Vögeln, Reptilien, Fledermäusen, Kleinsäugetern und Amphibien untersucht und die Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten bezüglich der Verbotsstatbestände nach § 44 BNatSchG bewertet.

Die Böden im Untersuchungsgebiet sind mit Salzschlacke, Bauschutt und Hausmüll belastet. Es ist mit Kampfmitteln zu rechnen.

Nach Westen, Südwesten und Norden wird für das Planungsgebiet eine Randeingrünung mit standorttypischen, heimischen Sträuchern und Gehölzen bzw. Grünfläche festgesetzt. In den Baugrundstücken und entlang der Erschließungsstraßen sind Baumpflanzungen vorzunehmen. Die Randeingrünung und der Waldstreifen sorgen für die optische Einbindung der Planung in die Umgebung sowie für die Verbesserung des Kleinklimas und sichern bzw. schaffen Ersatzlebensräume und Nahrungshabitate für die besonders geschützten Tierarten Vögel und Fledermäuse. Als Vermeidungsmaßnahmen sind Habitatbaum-Stämme in Bereiche zu verpflanzen, die nicht überbaut werden sowie Vogel- und Fledermauskästen in das zu erhaltende Waldstück und in die benachbarten Wälder und Gebüsche umzuhängen. Das Niederschlagswasser im Grundstück ist zu versickern bzw. zurückzuhalten und gedrosselt an den Vorfluter abzugeben. Dadurch wird die Flächenversiegelung reduziert sowie die Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Mensch, Wasser, Landschaftsbild und Klima minimiert.

Für den geplanten Eingriff ist ein **naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf von 168.445 WP** erforderlich. Als **Waldausgleich** sind Aufforstungsmaßnahmen auf einer Fläche von **42.600 m²** durchgeführt werden. Die genauen Flurnummern zum naturschutzfachlichen Ausgleich und zum Waldausgleich sind derzeit noch nicht bekannt. Der Ausgleich wird erbracht, jedoch erst im Zuge des Entwurfs festgelegt.

11. Referenzliste (Darstellung aller Quellen, die als Bewertungsgrundlage verwendet wurden)

(BauGB Anlage 1 Nr. 3 b)

11.1 Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

11.2 Gutachten

- GeoTeam Rottweil: Erschließung Gewerbegebiet “E12 - Feldtörle“ in Weißenhorn - Orientierende Altlasten- und Entsorgungsuntersuchung, 14.01.2016
- Hartmann P: Geplantes Gewerbegebiet “Feldtörle“ der Stadt Weißenhorn, Faunistisches Gutachten, 2019
- Ingenieurbüro Kottermair GmbH: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Gewerbe-/Industriegebiet „Feldtörle – PERI“ in der Stadt Weißenhorn, Landkreis Neu-Ulm, 12.06.2018
- Ingenieurbüro Kottermair GmbH: Schalltechnische Untersuchung zur Produktion von Wasserstoff durch Elektrolyse mit Trailerabfüllanlage und öffentlicher Tankstelle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „E-12 Feldtörle“ in der Stadt Weißenhorn, Neu-Ulm, 19.12.2023
- Institut für Materialprüfung Dr. Schellenberg Leipheim: Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung, 12.03.2014
- Utzel R: Bebauungsplan „E-12 Feldtörle - Peri“ Stadt Weißenhorn – Landkreis Neu-Ulm - Erfassung der Haselmaus - Unterlagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung (Säugetiere), 2019a
- Utzel R: Bebauungsplan „E-12 Feldtörle - Peri“ Stadt Weißenhorn – Landkreis Neu-Ulm - Erfassung der Fledermäuse - Unterlagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung (Säugetiere), 2019b

11.3 Weitere Quellen

- Flächennutzungsplan genehmigt mit Bescheid vom 03.04.2006
- Regionalplan Region Donau-Illér in Kraft seit 23.12.2015
- Waldfunktionsplan, Region Donau-Illér