

Festsetzungen durch Planzeichen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze



Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO

- BF Baufenster
- o offene Bauweise
- SD, PD Satteldach, Pultdach
- II max. 2 Vollgeschosse zulässig
- GH Gesamthöhe z. B. GH 7,00 m

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Baufenster	Bauweise
Anzahl der Vollgeschosse	Dachform
Gesamthöhe (GH)	

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Grünordnung



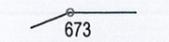
Bäume zu pflanzen

Sonstige Planzeichen



Räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes

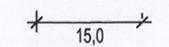
Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen



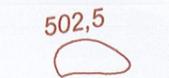
Bestehende Flurstücksgrenzen mit Fl.-Nr.



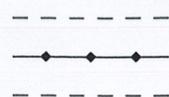
Bestehende Haupt- und Nebengebäude



Bemaßung



Höhenlinien mit Höhenangaben z. B. 502,5 m ü. NHN



oberirdische 20kV Freileitung mit Schutzabstand (7,5 m)

STADT WEIßENHORN



Landkreis Neu-Ulm

BEBAUUNGSPLAN

"Neubau einer Lagerhalle und Wohnhaus westlich der Brühlstraße"

im Ortsteil Bubenhausen

A) Planzeichnung

Auftraggeber: Stadt Weißenhorn

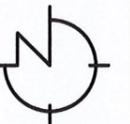
Fassung vom 13.02.2023

OPLA
BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten & Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

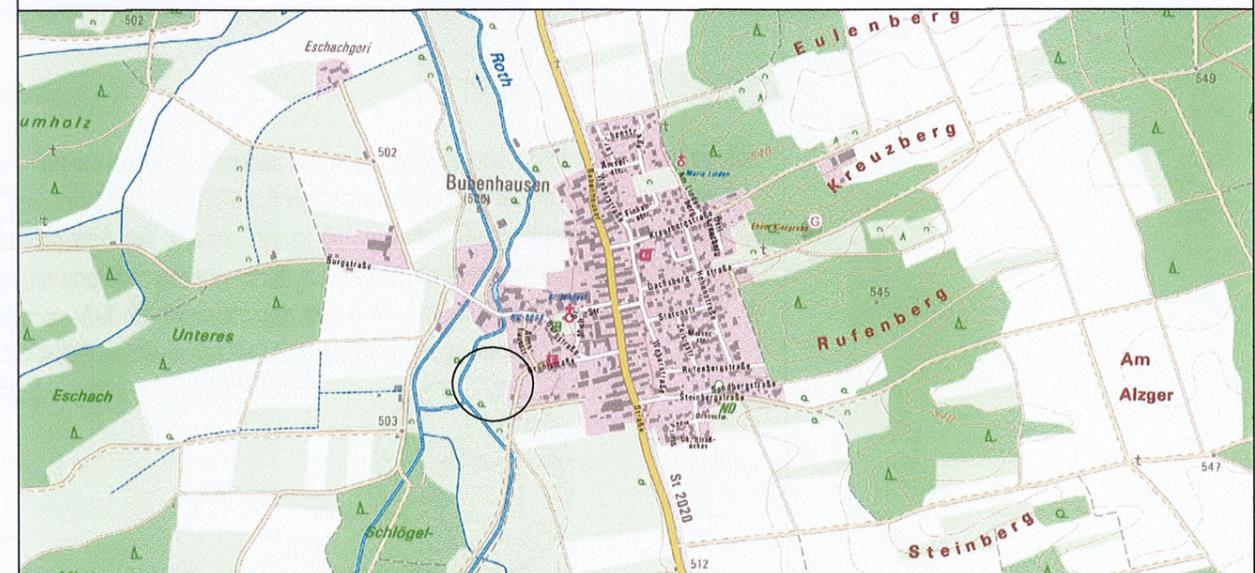
Tel: 0821 / 50 89 378-0
Fax: 0821 / 50 89 378-52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 21127



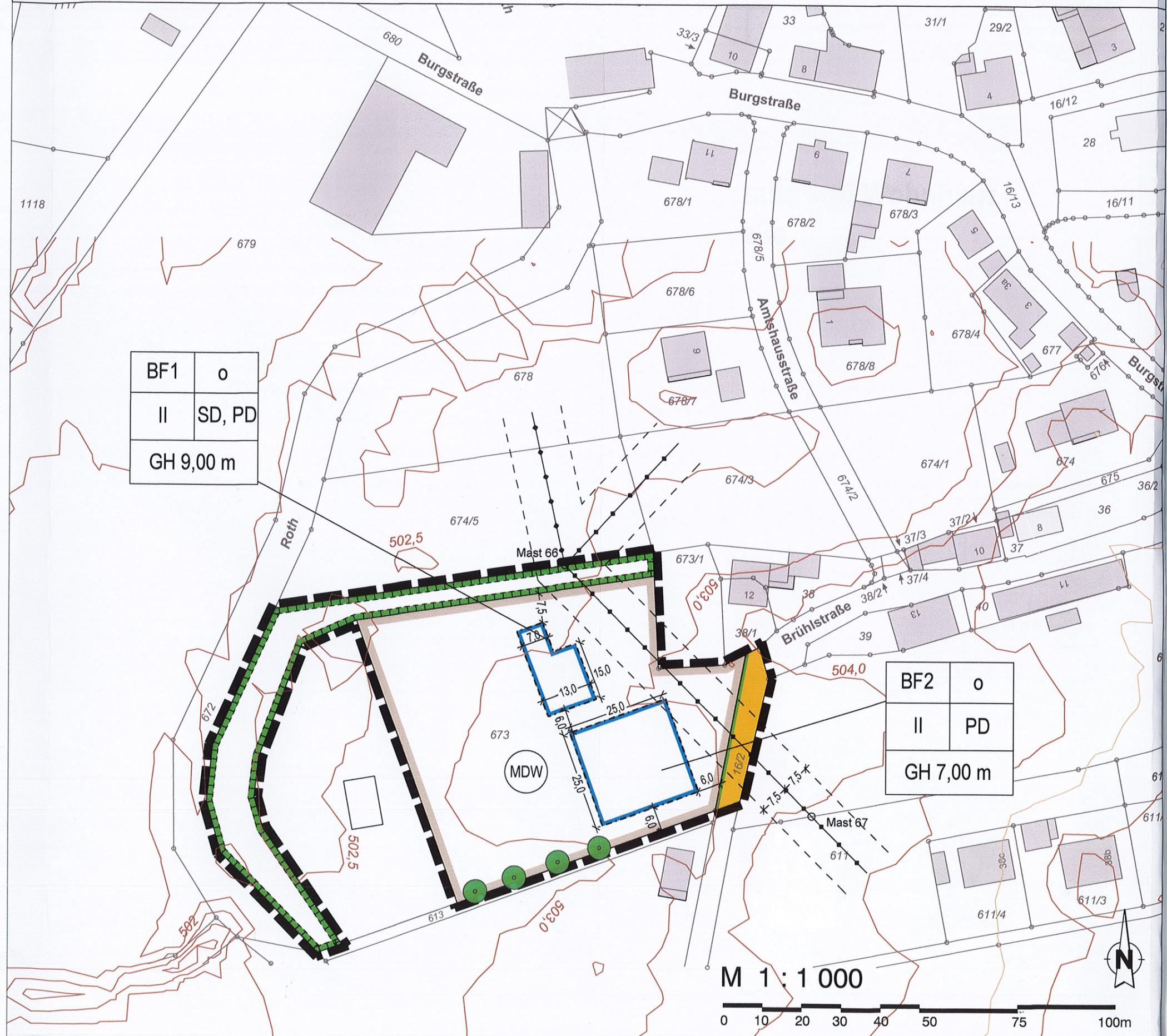
Maßstab 1 : 1.000
Blatt 1/1 (875 mm / 297 mm)

Bearbeitung:
CN/CR



AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE, OHNE MASSSTAB
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Planzeichnung



BF1	o
II	SD, PD
GH 9,00 m	

BF2	o
II	PD
GH 7,00 m	

M 1 : 1 000



Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Weißenhorn hat in der Sitzung vom 25.04.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Neubau einer Lagerhalle und Wohnhaus westlich der Brühlstraße“ beschlossen. ~~Der Aufstellungsbeschluss wurde am~~ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.04.2022 hat in der Zeit vom 23.05.2022 bis 24.06.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.04.2022 hat in der Zeit vom 23.05.2022 bis 24.06.2022 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2022 bis 05.01.2023 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2022 bis 05.01.2023 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Weißenhorn hat mit Beschluss des Stadtrats vom 13.02.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.02.2023 als Satzung beschlossen.

Stadt Weißenhorn, den 18. Juli 2023

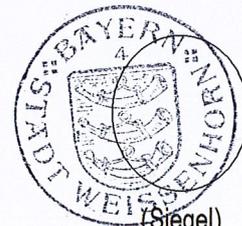
.....
Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister



(Siegel)

7. Ausgefertigt
Stadt Weißenhorn, den 03. Aug. 2023

.....
Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister



(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Neubau einer Lagerhalle und Wohnhaus westlich der Brühlstraße“ wurde am 11. Aug. 2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

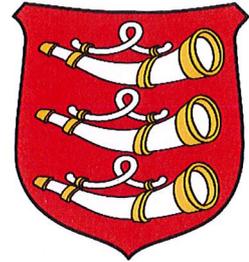
Stadt Weißenhorn, den 14. Aug. 2023

.....
Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister



(Siegel)

STADT WEIßENHORN



Landkreis Neu-Ulm

BEBAUUNGSPLAN

„Neubau einer Lagerhalle und Wohnhaus westlich der Brühlstraße“

im Ortsteil Bubenhausen

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Auftraggeber: Stadt Weißenhorn

Fassung vom 13.02.2023

OPLA

**BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG**

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0

Fax: 0821 / 508 93 78 52

Mail: info@opla-augsburg.de

l-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 21127

Bearbeitung: CN/CR

INHALTSVERZEICHNIS

B)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1	Art der baulichen Nutzung	4
§ 2	Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3	Bauweise, Abstandsflächen	5
§ 4	Grünordnung	5
§ 5	Boden- und Grundwasserschutz	6
§ 6	Abgrabungen und Aufschüttungen	6
§ 7	Ausgleichsmaßnahmen	6
§ 8	Gestaltungsfestsetzungen	7
§ 9	Inkrafttreten	8
	TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	9
1.	Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten.....	9
2.	Niederschlagswasser	10
3.	Immissionsschutz	11
4.	Wärmepumpen-Systeme.....	12
5.	Denkmalschutz	12
6.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	13
7.	20-kV-Freileitung	13
8.	Überwachung	14
9.	Bußgeldvorschrift	14

PRÄAMBEL

Die Stadt Weißenhorn erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

Bebauungsplan**„Neubau einer Lagerhalle und Wohnhaus westlich der Brühlstraße“**

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 13.02.2023 mit:

- Geltungsbereich, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 13.02.2023 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 13.02.2023

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich wird als dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.
- (2) Zulässig sind
 - a) Wohngebäude (nur im BF1)
 - b) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
 - c) Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
 - d) nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung
 - e) sonstige Gewerbebetriebe
- (3) Nicht zulässig sind:
 - a) Wohnungen und Wohngebäude im BF2
 - b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
 - c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - d) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - e) Gartenbaubetriebe
 - f) Tankstellen

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Grundfläche
gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO
 1. Die Grundflächen für die Hauptgebäude, Garagen und Carports sind durch die Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt (ca. 900 m²).
 2. Lagerflächen, Stellplätze, Terrassen und Nebenanlagen sind überall im Geltungsbereich, auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer GR von 2.000 m² zulässig.
- (2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte
gem. § 18 BauNVO
 1. Die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses (EG) muss zwischen 503,25 und 503,75 ü. N.N liegen.

2. Der untere Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist die OK FFB EG. Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
- (3) **Vollgeschosse**
gem. § 20 BauNVO
Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

§ 3 BAUWEISE, ABSTANDSFLÄCHEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- (1) Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- (2) Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

§ 4 GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

- (1) Die nicht mit Gebäuden oder baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen.
- (2) **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25
Die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl der Bäume sind entlang der Flurstückgrenze zu pflanzen. Der Standort der Bäume kann bis zu 5,0 m abweichen.
- (3) **Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen**
 1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des ersten Hauptgebäudes durchzuführen.
 2. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

§ 5 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Unverschmutztes Niederschlagswasser muss auf den Baugrundstücken flächenmäßig versickert oder zurückgehalten werden (z.B. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen mit Überlauf).

§ 6 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei allen Gebäuden zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund, soweit dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der baulichen Anlagen bzw. deren landschaftlichen Einbindung erforderlich ist, zulässig.
- (2) Höhendifferenzen sind durch natürlich gestaltete Böschungen mit einem Neigungswinkel von max. 1:1,5 oder sichtbaren Stützmauern bis max. 0,50 m zu überwinden.

§ 7 AUSGLEICHSMAßNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 1.589 m² bereitzustellen.
Der Ausgleich erfolgt im Geltungsbereich im Norden und im Westen auf der Teil Fl. Nr. 773.
- (2) Entwicklungsziele
 - Obstwiese mit regional typischen Obstsorten und einer artenreichen Wiese.
- (3) Herstellungsmaßnahmen
 - Pflanzung von min. 12 Obstbäumen als Hochstamm in regionaltypischen Sorten, Mindestqualität: Hochstämme, Stammumfang (StU) 12-14 cm
 - Die Gehölze sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen.
 - Herstellung der nicht bepflanzten Flächen als extensives, artenreiches Grünland und Ansaat mit einer zertifizierten, gebietseigenen Saatgutmischung: Anteil Kräuter 30%-50%, Anteil Gräser 50%-70%

- (4) Entwicklungsmaßnahmen
- Alle Bäume sind in regelmäßigen Abständen fachgerecht zu pflegen. Abgängige Gehölze sind bis spätestens Ende der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
 - Die Wiesenfläche ist in den ersten 5 Jahren 2-3-mal pro Jahr zu mähen, in den darauffolgenden Jahren 1-2-mal pro Jahr.
 - Die erste Mahd darf nicht vor Ende Juni erfolgen.
 - Das Mähgut ist nach jedem Schritt vollständig von der Fläche zu entfernen.
 - Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemische Pflanzenschutzmitteln auf der Ausgleichsfläche ist während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungszieles nicht zulässig.
- (5) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

§ 8 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

- (1) Dachformen, Dachneigungen
- Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen und Materialien getroffen.
- (2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung
- Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.
- (3) Einfriedungen
- Geschlossene Einfriedungen (bspw. Beton-, Gabionen- oder Mauerwerksbauten) sowie flächenhafte Einfriedungen wie Mattenzäune oder Alupaneele sind unzulässig.

§ 9 INKRAFTTRETEN

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

Weißenhorn, den 14. Aug. 2023

.....

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister Siegel



TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

1.1 Artenliste Laubbäume

Bäume I. Ordnung

(Pflanzennamen *bot./ dt.*)

- | | |
|--------------------------------|----------------|
| – <i>Acer platanoides i.S.</i> | Spitzahorn |
| – <i>Fraxinus excelsior</i> | Gewöhnl. Esche |
| – <i>Tilia cordata</i> | Winterlinde |

Bäume II. Ordnung

(Pflanzennamen *bot./ dt.*)

- | | |
|-------------------------------------|--------------|
| – <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| – <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| – <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| – <i>Tilia cordata „Greenspire“</i> | Winter-Linde |

Bäume III. Ordnung

(Pflanzennamen *bot./ dt.*)

- | | |
|---------------------------|--------------------|
| – <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss |
| – <i>Salix caprea</i> | Sal-Weide |
| – <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |

Die getroffene Auswahl kann durch weitere heimische Laubbaumarten ergänzt werden.

1.2 Artenliste Obstbäume

Mindest-Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm (Pflanzennamen *bot./ dt.*)

- | | |
|--------------------------------------|---------------|
| – <i>Malus sylvestris</i> | Holzapfel |
| – <i>Malus domestica, in Sorten</i> | Apfelbaum |
| – <i>Prunus avium, in Sorten</i> | Vogel-Kirsche |
| – <i>Prunus cerasus, in Sorten</i> | Sauerkirsche |
| – <i>Prunus domestica, in Sorten</i> | Zwetschge |
| – <i>Pyrus communis, in Sorten</i> | Birnenbaum |

Die getroffene Auswahl kann durch weitere regionaltypische Obstbaumarten ergänzt werden.

2. NIEDERSCHLAGSWASSER

2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

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.

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.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

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).

2.3 Grundwasser, Überschwemmungsflächen, Roth

Aufgrund der Gewässernähe ist von oberflächennahen Grundwasserspiegellagen im Planungsgebiet auszugehen. Demensprechend können die örtlichen Verhältnisse die vorgesehene Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung) beeinträchtigen bzw. die Realisierbarkeit gefährden. Im weiteren Planungsverlauf ist durch ergänzende Untersuchungen (Baugrundgutachten etc.) die Versickerungsfähigkeit des Baugrunds nachzuweisen.

Das Vorhaben befindet sich in einem wassersensiblen Bereich, d. h. es ist mit Überschwemmungen und Überspülungen bei einschlägigen Witterungslagen zurechnen. Es besteht Hochwassergefahr. Im Rahmen eines Bauantrags, wurde dem Landratsamt Fachbereich 35 eine

Überschwemmungsberechnung vorgelegt, wonach der Planbereich nicht von einem HQ100-Abfluss der Roth betroffen ist. Im Hinblick auf ein HQextrem hat der Bauherr in eigener Verantwortung dafür Sorge zu tragen, dass die Gebäude hochwasserangepasst ausgeführt werden.

Auf das Verbot von Heizölverbraucheranlagen entsprechend § 78 c Abs. 2 WHG wird hingewiesen. Baumaßnahmen mit Eingriffen ins Grundwasser (Bauwasserhaltungen, Pfahlgründungen o.ä.) bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Ein 5 m Streifen an der Roth ist für Unterhaltungsmaßnahmen frei zu halten.

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 Landwirtschaft

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

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenerte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

3.2 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ (2018) die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Mischgebiet eingehalten werden:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB(A) / Mindestabstand in Meter (m)

- 45 dB(A): 2 m
- 50 dB(A): 4 m
- 55 dB(A): 7 m

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schallleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden.

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss.

Hinsichtlich weiterer Maßnahmen zur Lärmreduzierung wird auf die o. g. Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) verwiesen.

4. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:
<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

5. DENKMALSCHUTZ

5.1 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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.

6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

6.1 Erdarbeiten

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.

6.2 Bodenbelastungen

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.

6.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

7. 20-KV-FREILEITUNG

Die Trassenbreite der beträgt ca. 1,5 m. Um diese Freileitung muss ein Radius für den Schutzabstand gebildet werden.

Wenn das Dach einen gewissen Winkel hat und begehbar wäre, dann wäre der Schutzabstand 5 m. Wenn das Dach nicht begehbar ist dann wäre der Schutzabstand von 3 m Radius einzuhalten.

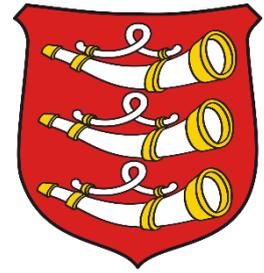
8. ÜBERWACHUNG

Die Stadt Weißenhorn überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

9. BUßGELDVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

STADT WEIßENHORN



Landkreis Neu-Ulm

BEBAUUNGSPLAN

„Neubau einer Lagerhalle und Wohnhaus westlich der Brühlstraße“

im Ortsteil Bubenhausen

C) BEGRÜNDUNG MIT D) UMWELTBERICHT

Auftraggeber: Stadt Weißenhorn

Fassung vom 13.02.2023

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 21127
Bearbeitung: CR/CN

INHALTSVERZEICHNIS

C)	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2.	Verfahren.....	3
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
4.	Übergeordnete Planungen	6
5.	Beschreibung des Planbereiches	9
6.	Umweltbelange.....	11
7.	Planungskonzept	12
8.	Begründung der Festsetzungen.....	13
9.	Energie.....	14
10.	Flächenstatistik	15
D)	UMWELTBERICHT	16
1.	Grundlagen	16
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	17
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	22
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	22
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	24
6.	Monitoring.....	24
7.	Beschreibung der Methodik	24
8.	Zusammenfassung.....	25

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Eigentümer des Grundstücks betreibt sowohl ein Logistikunternehmen als auch Landwirtschaft. Nachdem eine innerörtliche landwirtschaftliche Halle ein Opfer der Flammen wurde, hat sich der Eigentümer entschlossen, eine entsprechend seinen Bedürfnissen angepasste Unterstellhalle für landwirtschaftliche Maschinen in Kombination mit dem Gewerbebetrieb zu errichten. Die Verknüpfung der Nutzungen dient auch der Einsparung von Flächen, da ansonsten mehrere Hallen mit dazugehöriger Erschließung errichtet werden müssten. Die landwirtschaftliche Halle wäre aufgrund der Privilegierung des Eigentümers an dieser Stelle genehmigungsfähig. Zusätzlich müsste im Innenbereich eine gewerblich genutzte Halle errichtet werden. Von Seiten des Vorhabenträgers wurden verschiedene Standorte im Innerortsbereich untersucht. Die Untersuchung hat ergeben, dass Flächen im Ortsbereich selbst aufgrund der notwendigen Bewegungsfreiheit mit Maschinen mit erheblichem Wendekreis im Grundstück nicht zur Verfügung stehen. In der Abwägung gewerbliche Flächen Innerorts zu gegenüber möglicher Wohnbebauung zu entwickeln, haben sich die Planungsbeteiligten für das Gebiet am Ortsrand entschieden.

Gemäß der Stellungnahme des Regionalverbandes vom 21.06.2022 stehen der Planung regionalplanerische Belange nicht entgegen.

Da die gewerbliche Nutzung eine landwirtschaftliche Privilegierung ausschließt, ist es erforderlich, das Baurecht über die Bauleitplanung zu schaffen. Mit der Planung sollen Arbeitsplätze geschaffen und gesichert sowie dem ortsansässigen Vorhabenträger ausreichend Betriebsfläche für die zukünftige Entwicklung zur Verfügung gestellt werden.

Aufgrund des von der Stadt geforderten Regelungsinhalts erscheint die Aufstellung einer Ortsrandsatzung nicht Zielführend.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend der vorgesehenen Nutzung zur gemischten Baufläche geändert.

2. VERFAHREN

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Parallel hierzu werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, benachrichtigt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgefordert.

Der Entwurf des Bauleitplanes wird mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubau einer Lagerhalle und Wohnhaus westlich der Brühlstraße“ im Ortsteil Bubenhausen widersprechen die Darstellungen des Flächennutzungsplans der angestrebten Nutzung, weshalb dieser im Parallelverfahren geändert wird.

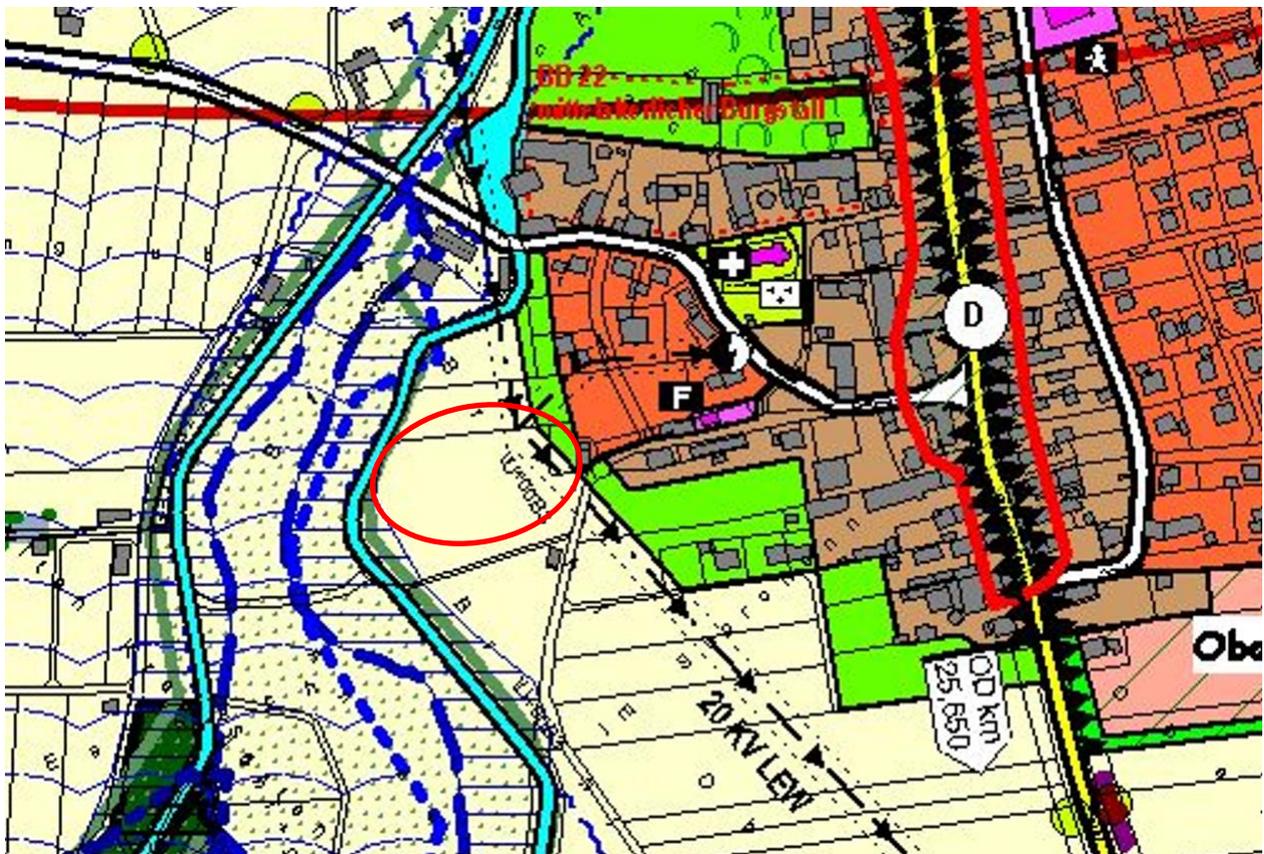


Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan o. M.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Nordöstlich des Plangebietes besteht das Wohngebiet mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Hinter der Kirche“.

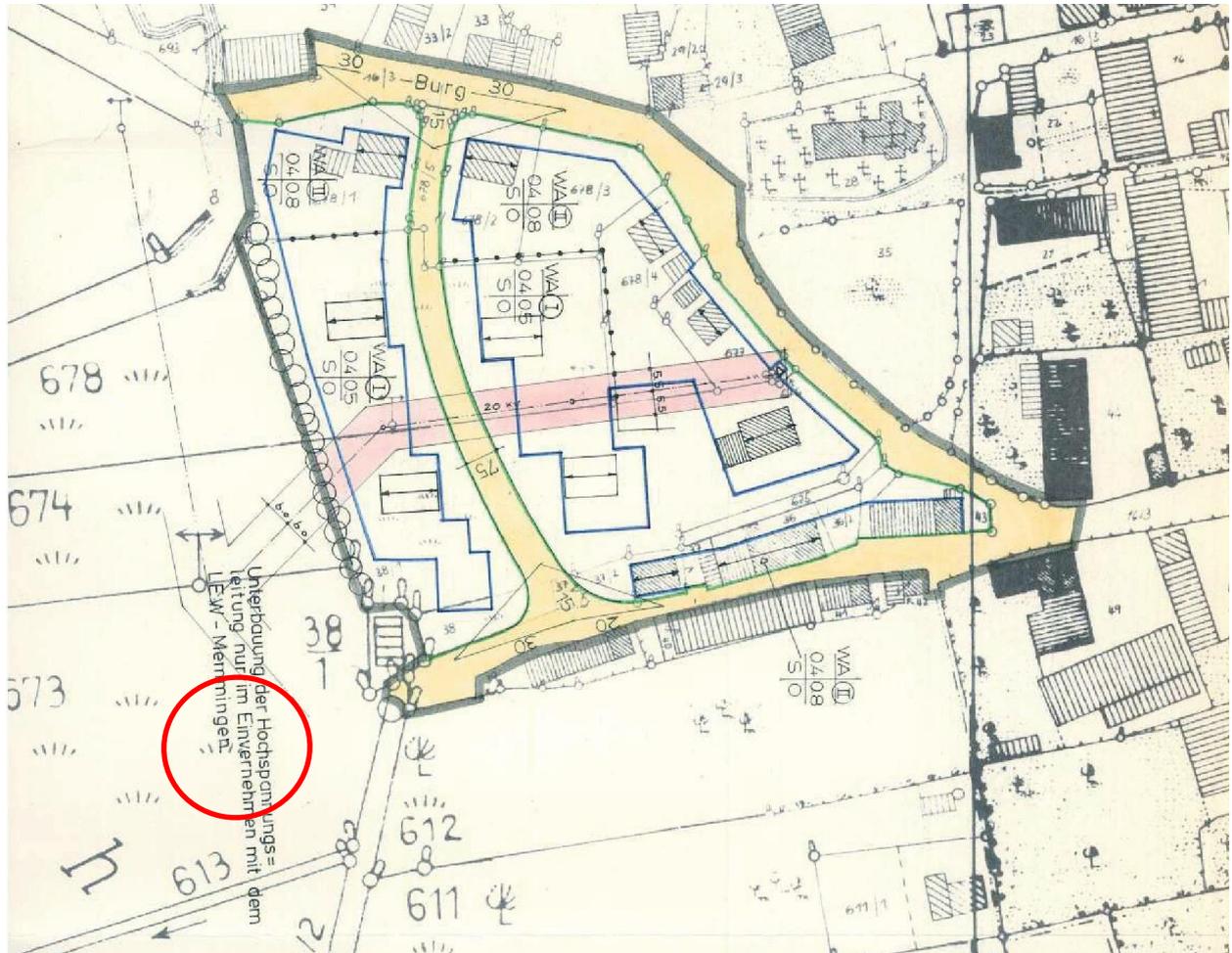


Abbildung 2: Bebauungsplan Hinter der Kirche, bekannt gemacht am 28.03.1980, o. M.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplan „Neubau einer Lagerhalle und Wohnhaus westlich der Brühlstraße“ sind für die Stadt Weißenhorn in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2020) und des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15) zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)

Die Stadt Weißenhorn ist ein Mittelzentrum und liegt im Verdichtungsraum von Neu-Ulm.

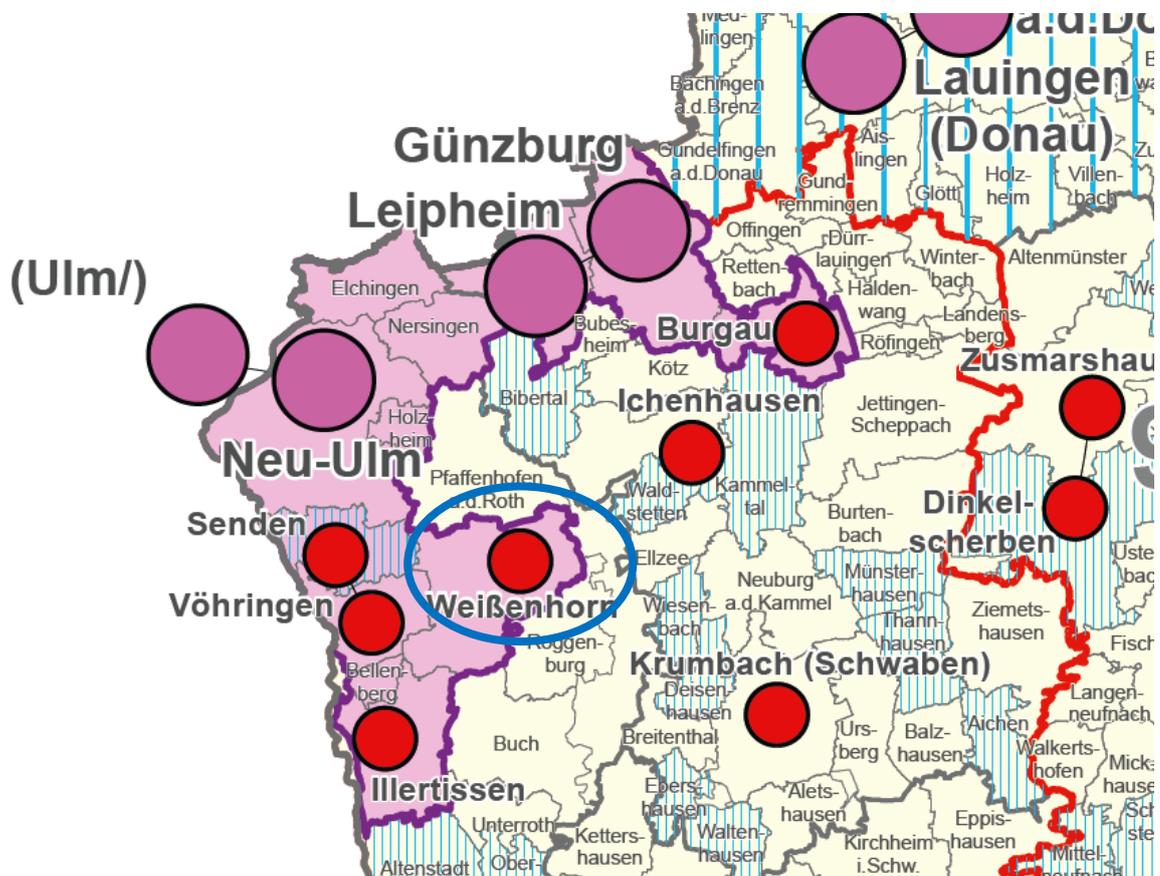


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem LEP 2013

4.1.1 Raumstruktur

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z)).
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Vorsorge mit Gütern geschaffen oder erhalten. (1.1.1 (G)).

4.1.2 Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (3.1 (G)).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (3.3 (G)).

4.1.3 Verkehr

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (4.1.1 (Z)).

4.2 Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)

Für die Stadt Weißenhorn ist der Regionalplan der Region Donau-Iller maßgebend. Raumstrukturell liegt die Stadt Weißenhorn in einer Entwicklungsachse mit regionaler Bedeutung.

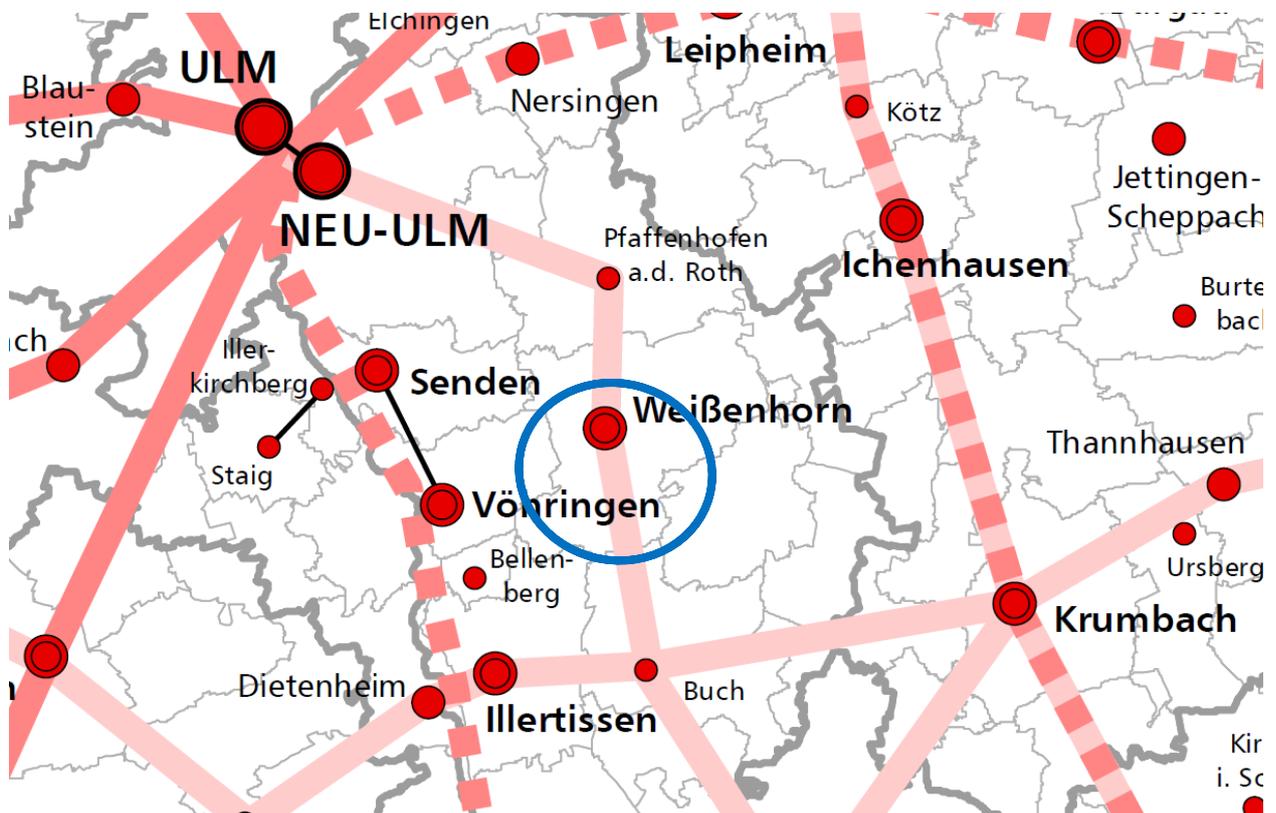


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 15), Karte 1, Raumstruktur

Der Planungsbereich schließt an das bestehende östliche Siedlungsumfeld an und rundet den westlichen Ortsrand des Ortsteiles Bubenhausen der Stadt Weißenhorn ab. Östlich in ca. 270 m Entfernung verläuft mit der Babenhauser Straße (St 2020) ein regionalbedeutsames Straßennetz. Das Plangebiet selbst befindet sich in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Tourismus und Erholungsgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Der Regionalplan trifft für das Planungsgebiet Aussagen zur Natur und Landschaft.

Das Plangebiet befindet sich östlich eines Gebiets für Natur und Landschaftspflege und einem Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (siehe Abbildung 5).

Zudem liegt im Westen des Plangebietes ein Fauna- und Florahabitat und ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (siehe Abbildung 7).

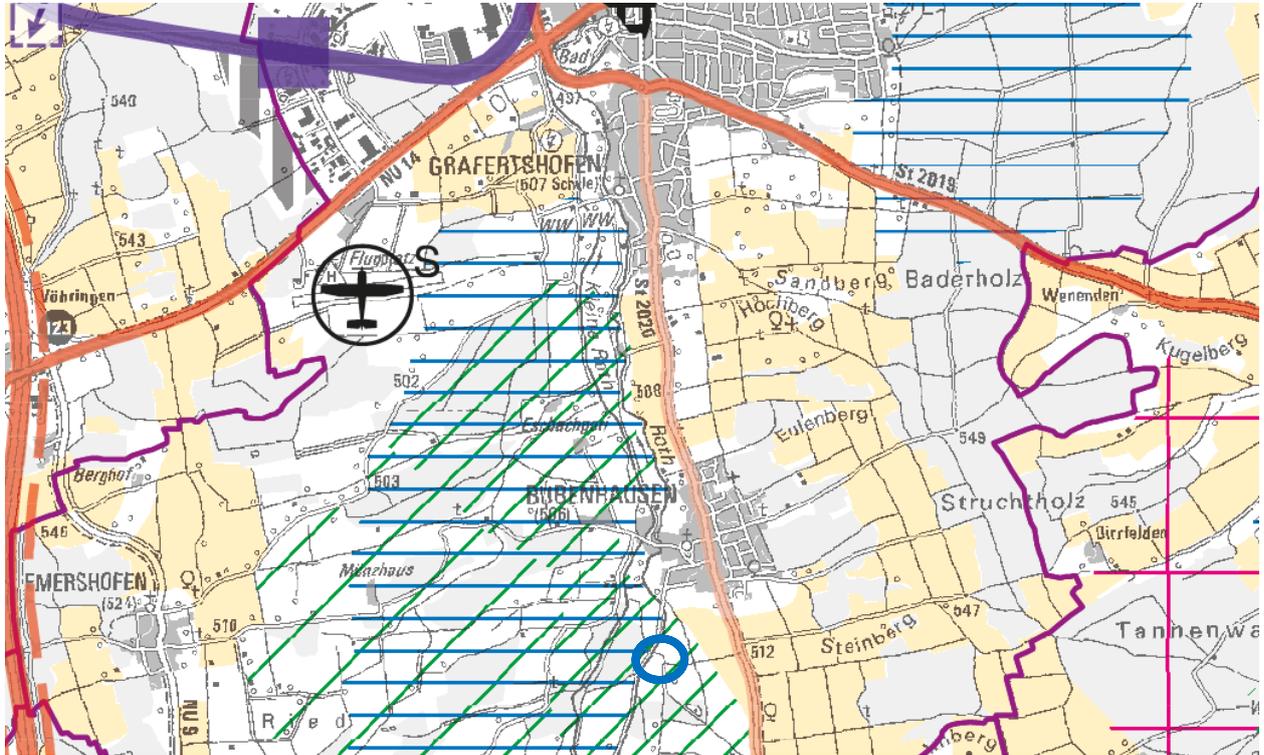


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 15), Raumnutzungskarte

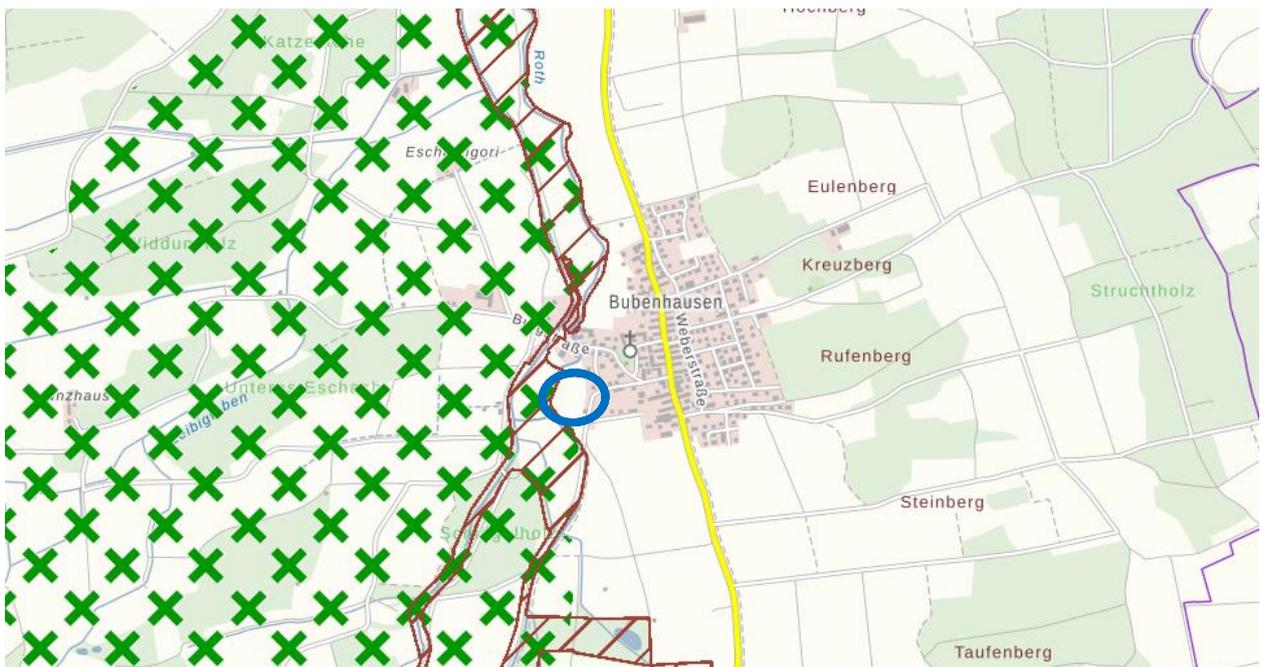


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem BayernAtlas, Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (grün) und Fauna- und Florahabitat (rot)

5.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände ist überwiegend eben mit einem Gefälle von 503,50 m. ü. NHN im Osten auf 502,0 m ü. NHN im Westen. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Wiese genutzt, Gehölze bestehen auf dem Grundstück keine. Im Westen begrenzt die Roth mit begleitenden Gehölzstrukturen das Gebiet.



Abbildung 8: Luftbild vom Plangebiet (rot), o. M. (© 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung)



Abbildung 9: Luftbild vom Plangebiet (rot), o. M. (© 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung)

6. UMWELTBELANGE

Die Umweltbelange werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung in einem Umweltbericht berücksichtigt (§ 2a BauGB). Darin werden die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Das Planungsgebiet befindet sich im Randbereich eines Wassersensiblen Bereichs (siehe Abbildung 10).



Abbildung 10: Ausschnitt aus dem BayernAtlas, Wassersensibler Bereich (grün), o. M.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht konnte nicht ausgeschlossen werden, dass durch die Maßnahme eine nennenswerte Abflussveränderung zu Ungunsten Dritter resultiert. Deshalb wurde im Vorfeld der Umsetzung mittels hydraulischer Berechnungen von Kling-Consult vom 30.06.2020 untersucht, ob die Maßnahme Auswirkungen auf Dritte bzw. stärkere Betroffenheiten hervorruft.

Zusammenfassend wurde folgendes festgestellt:

Das geplante Bauvorhaben auf Fl.-Nr. 673, Gemarkung Bubenhausen, liegt außerhalb des Überschwemmungsgebiets bei HQ_{100} .

In diesem Zusammenhang ist bei HQ_{100} keine nachteilige Abflussveränderung zu Ungunsten Dritter zu erwarten und es geht kein Retentionsraum verloren.

Aufgrund der Tatsache, dass auch extremere Hochwasserereignisse als das HQ_{100} auftreten können, wird empfohlen, das Bauvorhaben mit einem Freibord von min. 30 cm über der berechneten maximalen Wasserspiegellage (HQ_{100}) hochwasserangepasst zu errichten. Dadurch kann die Gefahr für Leben und Gesundheit sowie erheblicher Sachschäden infolge selteneren Hochwasserszenarien reduziert werden.

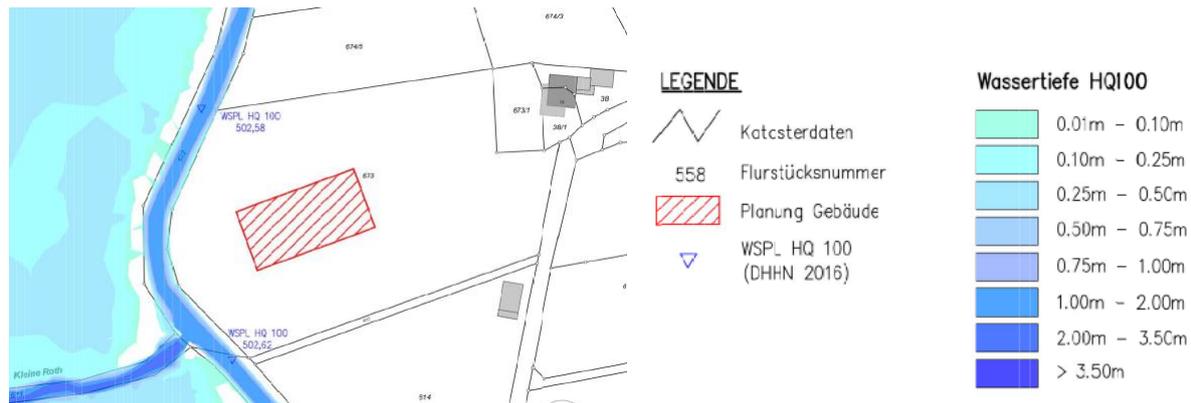


Abbildung 11: Hydraulische Berechnung, Kling-Consult (grün), o. M.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Städtebauliches Konzept

Im Osten des Planungsgebietes soll nach den derzeitigen Vorstellungen des Vorhabenträgers eine Unterstellhalle mit Büros, Sanitär- und Aufenthaltsräumen entstehen. Ein Wohngebäude soll und kann aufgrund der Festsetzungen ausschließlich im Nordwesten des Gebietes entstehen.

Mit der Schaffung des Baurechts soll weitestgehend sichergestellt werden, dass kein Vorhaben entsteht, welches den Planungszielen der Stadt grundlegend widerspricht. Da es sich aufgrund der zusätzlichen gewerblichen Nutzung nicht mehr um ein privilegiertes Bauvorhaben im Sinne der Landwirtschaft handelt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die nach außen wirkende Nutzung weicht nicht wesentlich von dem einer landwirtschaftlichen Betriebsstelle ab. Aufgrund der vorhandenen Eingrünung im Westen sowie der geplanten Gehölzstrukturen und der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung wird die Planung keinen wesentlichen Einfluss auf das Landschaftsbild haben.

Durch die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück im Norden und entlang der Roth fügt sich das gesamte Areal in die vorhandenen Strukturen und in die umgebende Landschaft ein und durch die festgesetzten Bäume sollen das Plangebiet auch von Süden her eingrünnt werden.

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen. Das kommt dem Schutzgut Wasser und Boden zu Gute.

Die als dörfliches Wohngebiet festgesetzte Fläche beträgt 5.275 m². Davon dürfen ca. 900 m² durch Hochbauten (Hauptgebäude, Garagen, etc.) überbaut werden und weitere 2.000 m² durch Lagerflächen, Stellplätze, Terrassen und Nebenanlagen. Das Gebiet reicht zwar bis ca. 70 m von der Brühlstraße, kann jedoch nur bis zu max. 60 % seiner Fläche mit baulichen Anlagen überbaut werden. Die zulässigen Hauptgebäude sind angrenzend an die Brühlstraße zulässig, um den naturschutzfachlichen Interessen nämlich den sensiblen Bereich zur Roth zu schützen, entgegenzukommen. Der Bereich westlich der überbaubaren Fläche dient der

verkehrlichen Erschließung der Halle mit LKW bzw. landwirtschaftlichen Fahrzeugen. Sowohl der Schutz vor Hochwasser als auch die der Naturschutz waren beim Entwurf zu berücksichtigen und wurden durch die Grünstreifen zwischen Roth und dem Baugebiet untermauert.

Mit dem Vorhaben auch ist gewerblicher Verkehr verbunden. Bei der Erschließung des Gebäudes wurde vom Bauherrn die Zufahrt von Westen gewählt, um zu vermeiden, dass bis zu 18,0 m lange LKW auf der Brühlstraße stehen, bis die Einfahrt möglich ist. So können die Fahrzeuge im Norden der Halle aufgestellt werden und zu gegebener Zeit die Halle befahren oder vor der Halle be- oder entladen werden. Ansonsten müsste die Gewerbehalle von der Brühlstraße mindesten 27 m (Wendekreis LKW) abrücken.

7.2 Ausgleichsflächen

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

Die Ermittlung der Ausgleichsverpflichtung erfolgt im Umweltbericht unter D)4.2. Die Ausgleichsflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hergestellt.

8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Das Plangebiet kann die Anforderungen des dörflichen Wohnens aufgrund der vorgesehenen Errichtung eines Wohnhauses sowie einer Halle mit Lagerflächen für Maschinen zur landwirtschaftlichen Nutzung und LKW für das Logistikunternehmen des Eigentümers sowie dem zugeordneten Büro erfüllen.

Da es sich um ein konkretes Vorhaben handelt, können die zulässigen Nutzungen entsprechend festgesetzt werden. Genauso können Nutzungen ausgeschlossen werden, da diese innerhalb des Gebietes nicht erforderlich aber dafür im sonstigen Gemeindegebiet möglich sind.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Nachdem sich das Bauvorhaben auf einer Teilfläche der Flurnummer 673 befindet, welches ca. 9.370 m² groß ist, wurde die Festsetzung einer GR von insgesamt 2.900 m² gewählt. Damit ist unabhängig von einer möglichen Grundstücksteilung gewährleistet, dass die für die vorgesehene Nutzung erforderlichen Flächen entwickelt werden können. Mögliche Gründe für eine Grundstücksteilung wären z. B. eine finanzbedingte, steuerliche Trennung des Gewerbetils

vom Wohnen oder die für die Ausgleichsmaßnahme erforderliche dingliche Sicherung der Flächen.

Um zu gewährleisten, dass keine Gefahr für Menschen durch Hochwasserereignisse entstehen, wurde o. g. hydraulische Berechnung durchgeführt. Aus diesem Anlass wird festgesetzt, dass die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses (EG) zwischen 503,25 und 503,75 ü. NHN liegen muss. Gemäß der berechneten maximalen Wasserspiegellage (HQ₁₀₀) von 502,62 m ü. NHN soll das Erdgeschoss bei Berücksichtigung eines Freibords von 30 cm bei mindestens 502,92 m ü. NHN liegen. Entsprechend der anliegenden Brühlstraße mit einer Höhe von 503,60 m ü. NHN fügen sich die Gebäude optimal in die Landschaft ein.

8.3 Sonstige Festsetzungen

Sämtliche Festsetzungen dienen dem städtebaulichen Ziel das geplante Vorhaben so in die Landschaft einzubinden, dass keine wesentliche Störung des Landschaftsbildes erfolgt.

Mit der Festsetzung der Dachformen und der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen ergibt sich aus städtebaulicher Sicht keine Verschlechterung des Ortsbildes. Zusätzlich zu den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen erfolgt eine Ortsrandeingrünung von Süden durch die verpflichtende Pflanzung von Bäumen.

8.4 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt direkt auf demselben Grundstück, womit durch die Ausgleichsmaßnahmen das Plangebiet im Norden eingegrünt wird.

9. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung

von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Solarenergie

Die Stadt Weißenhorn liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 kW/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

10. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	7.100 m²	100,0 %
MDW	5.268 m ²	74,3 %
davon überbaubare Flächen	898 m ²	17 %
Öffentliche Verkehrsflächen	243 m ²	3,4 %
Ausgleichsfläche	1.589 m ²	22,3 %

D) UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Neubau einer Lagerhalle und Wohnhaus westlich der Brühlstraße“ eine Umweltprüfung durchzuführen und in einem Umweltbericht zu beschreiben und bewerten.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie auch in der Begründung dargestellt, will der Eigentümer auf dem Grundstück sowohl ein Logistikunternehmen als auch Landwirtschaft betreiben. Nachdem eine innerörtliche landwirtschaftliche Halle ein Opfer der Flammen wurde, hat sich der Eigentümer entschlossen, eine entsprechend seinen Bedürfnissen angepasste Unterstellhalle für landwirtschaftliche Maschinen in Kombination mit dem Gewerbebetrieb zu errichten.

Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf wird gemäß des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern, der Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Nutzung der neu geplanten Halle und des Wohnhauses entspricht dem Gebietscharakter eines Mischgebietes. Da diese Nutzung nicht mit den Darstellungen des aktuell

wirksamen Flächennutzungsplanes übereinstimmt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, welche gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubau einer Lagerhalle und Wohnhaus westlich der Brühlstraße“ in Bubenhausen durchgeführt wird.

1.3.3 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet befindet sich im Randbereich eines Wassersensiblen Bereichs und einem Flora und Fauna Habitat.

1.3.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Boden- oder Baudenkmäler.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet charakterisiert sich durch eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche und grenzt im Westen an ein Flora und Fauna Habitat an. Das Plangebiet selbst weist keinerlei Gehölzstrukturen auf. Gewässer oder Gräben sind im Westen außerhalb des Geltungsbereichs vorhanden. Nördlich und südlich grenzen offene Feldfluren an. Im Osten liegen gemischte Nutzungsstrukturen vor. Durch die Vorbelastung aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind Brutvorkommen jeglicher Art im Plangebiet tendenziell nicht zu erwarten. Die biologische Vielfalt ist aufgrund der derzeitigen Nutzung und der fehlenden unterschiedlichen Lebensraumstrukturen als gering einzustufen. Lediglich im Westen können sich Tiere befinden. Es ist daher davon auszugehen, dass das Plangebiet eine geringe Bedeutung als Lebensraum hat.

Auswirkungen:

Baubedingt kann es zu temporärer Störung lärmempfindlicher Artengruppen kommen. Ferner sind Erschütterungen, Licht, Menschen- und Verkehrsbewegungen möglich. Durch die Inanspruchnahme der Fläche ist die Betroffenheit von Artengruppen grundsätzlich nicht auszuschließen; es sei jedoch auf die voran genannte Vorbelastung hingewiesen.

Anlagebedingt kommt es zu keinen Störungen des Schutzgutes. Im Norden und Westen sind Ausgleichsflächen mit Obstbäumen und artenreichen Wiesen geplant, wodurch vor allem das Flora und Fauna Habitat im Westen nicht gestört wird.

Bewertung:

Es ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auszugehen.

2.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme:

Die Kulturart des Bodens wird als Grünland (Gr) laut Bodenschätzung (WMS BY Bodenschätzung) bezeichnet. Der Boden besteht größtenteils aus Lehm (L). die Fläche weist bisher keine Versiegelung auf.

Die Bodenbewertung ergibt anhand der Bodenschätzungsdaten (BayernAtlas) eine mittlere Schutzwürdigkeit des Standortes.

Angaben Bodenschätzung	
Kulturart	Grünland (Gr)
Bodenart	Lehm (L)
Zustands- / Bodenstufe	Bodenstufe (II)
Entstehungsstufe / Klimastufe / Wasserhältnisse	Klimastufe 7,9°-7,0° (b) - Wasserstufe (3)
Boden- / Grünlandgrundzahl	43
Acker- / Grünlandzahl	42
Bewertbare Bodenteilfunktionen	Bewertungsklasse
Standortpotential für natürliche Vegetation	3
Retentionsvermögen	4
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	3
Ertragsfähigkeit	3
MITTELWERT	3,25
BEWERTUNG SERGEBNIS	mittel

Auswirkungen:

Mit dem Planvorhaben erfolgt durch die Errichtung einer Halle und eines Wohnhauses eine Neuversiegelung. Jedoch sind die Baugrenzen im Bebauungsplan eng gefasst, wodurch sich die Versiegelung auf die Gesamtfläche verringert. Durch die Ausgleichsmaßnahmen verbessert sich hingegen die Bodenfunktion durch Bewuchs und ausbleibende Düngeeinträge.

Bewertung:

Insgesamt ist aufgrund des Eingriffs in das Schutzgut Boden von einer **geringen bis mittleren Erheblichkeit** auszugehen.

2.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die derzeitigen Nutzungen belaufen sich auf landwirtschaftliche Nutzungen als Grünland.

Auswirkungen:

Durch die Planung wird die Fläche zu einer Mischfläche mit Bebauung. Durch die geplanten Baumaßnahmen geht grundsätzlich Freifläche durch Versiegelung verloren.

Bewertung:

Für den Naturhaushalt ist die Fläche, mit Ausnahme der negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung, von geringer Bedeutung. Aufgrund der Größe des Plangebietes sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als **gering bis mittel** einzuschätzen

2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem hochwassergefährdeten (HQ₁₀₀), jedoch am westlichen Rand in einem wassersensiblen Bereich. Vorhandene Oberflächengewässer befinden sich im Anschluss an das Planungsgebiet im Westen.

Auswirkungen:

Während der Bauphase kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze zur Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und verringert somit die Grundwasserneubildung. Baubedingte Auswirkungen auf das Grundwasser sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter Einhaltung der üblichen Vorschriften nicht zu erwarten.

Mit Beeinträchtigungen durch wildabfließendes Niederschlagswasser muss aufgrund der vorhandenen Geländeneigung nicht gerechnet werden. Auch die Versickerung von Niederschlagswasser wird auf Grundlage der Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt.

Auf der gesamten Fläche wird durch die Oberflächenversiegelung das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Die Festsetzungen zur Reduzierung der Versiegelung, zum Boden- und Grundwasserschutz sowie zur Grünordnung tragen zu einer Verminderung des Oberflächenabflusses bei. Anfallendes überschüssiges Niederschlagswasser kann auf den westlich angrenzenden Wiesen versickern.

Bewertung:

Es ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme:

Während die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen infolge der nächtlichen schnelleren Abkühlung als Kaltluftentstehungsgebiete mit positiven Effekten für die Umgebung dienen, finden sich keine Gehölzstrukturen, welche zur Frischluftproduktion beitragen würden. Diese Umstände sind für die Planung von untergeordneter Relevanz, da das Plangebiet eine geringe Größe in direkter Angrenzung zum Siedlungsumfeld aufweist.

Auswirkungen:

Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Die durch das Planvorhaben zulässige Flächenversiegelung trägt zu klimatischen Aufheizungseffekten bei. Diese können durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und den im Geltungsbereich liegenden Ausgleich und Minimierungsmaßnahmen zur Versiegelung gemindert werden. Zudem befindet sich der Standort im ländlichen Umfeld, wodurch von einer geringen Belastung für das Lokalklima auszugehen ist.

Bewertung:

Es ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

2.6 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet hat derzeit aufgrund seiner bestehenden Nutzungen keine Bedeutung als Erholungsfunktion. Primär wird die Fläche noch landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit Lärm, der durch die Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, zu rechnen.

Bewertung:

Es ist insgesamt von einer **geringen Erheblichkeit** auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

2.7 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

Es sind kein Landschaftsschutzgebiet, Naturpark und Vorbehalts- oder Vorranggebiet für Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplanes formuliert.

Das Plangebiet befindet sich in einer relativ strukturarmen Umgebung und enthält keine Gehölzstrukturen. Nördlich und südlich schließen unmittelbar landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Während östlich gemischte Nutzungsstrukturen vorliegen, grenzen westlich die Roth mit Grünstrukturen und landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Durch die Planung wird der

bestehende östliche Siedlungsrand des Ortsteils Bubenhausen erweitert und der Neubau einer Halle ermöglicht. Als Übergang zur freien Landschaft sind Ortsrandeingrünungen/Ausgleichsmaßnahmen sowohl nördlich als auch westlich vorgesehen.

Auswirkungen:

Um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu mindern, werden im Bebauungsplan private Grünflächen im Sinne einer Ortsrandeingrünung bzw. als Ausgleichsflächen festgesetzt.

Aufgrund der geringen Größe der Fläche und die direkte Angrenzung an das Siedlungsumfeld ist die vorliegende Bauleitplanung von geringer Bedeutung für die Landschaft.

Bewertung:

Es ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Landschaft auszugehen.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich **keine** Kultur- und Sachgüter.

2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Die wesentlichen Wechselwirkungen, die mit den Planungsausweisungen verbunden sind, entstehen durch die bauliche Überformung des Gebiets, verbunden mit der Versiegelung von Flächen. Damit entstehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Boden, Fläche, Wasser und Mikroklima sowie das Landschaftsbild.

Aufgrund der durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen, welche sich ebenfalls auf mehrere Schutzgüter gleichzeitig auswirken und hierdurch wieder positive Wechselwirkungen entstehen, werden keine erheblichen negativen Wechselwirkungen der Schutzgüter oder kumulierte Auswirkungen befürchtet.

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich **keine erheblichen Auswirkungen**.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen weiterhin im nordwestlichen Teil landwirtschaftlich als Grünland genutzt werden. Eine Versiegelung des Bodens würde unterbleiben. Es würden keine möglichen Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen z.B. für das Schutzgut Boden oder Fläche resultieren.

Bei einem Verzicht auf die Bauleitplanung würde dem Grundstückseigentümer der Neubau einer Halle und eines Wohnhauses nicht ermöglicht werden. Die auf der Ebene des Bebauungsplanes umfassenden Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung zur Aufwertung des Ortsbildes würden ausbleiben.

4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Nördlich und westliche Eingrünung
- Grünordnerische Maßnahmen
- Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut Boden und Fläche

- Nördlich und westliche Eingrünung
- Herstellung der nicht mit Gebäuden oder baulichen Anlagen überbauten Flächen mit wasseraufnahmefähigem Material natürliche Vegetationsfläche
- Reduzierungsmaßnahmen zur Versiegelung des Plangebiets durch enge Baugrenzen
- Grünordnerische Maßnahmen
- Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut Wasser

- Herstellung der Lager- und Stellflächen mit wasserdurchlässigem Material
- Reduzierungsmaßnahmen zur Versiegelung des Plangebiets

Schutzgut Klima und Luft

- Nördliche und westliche Eingrünung
- Möglichkeiten zur regenerativen Energiegewinnung
- Grünordnerische Maßnahmen

Schutzgut Landschaftsbild

- Nördliche und westliche Eingrünung

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- Art und Menge an Strahlung: Die ermöglichten Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen zu.
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung: Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen): Diese Risiken sind mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen: Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels: Die ermöglichten Vorhaben haben geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.
- Eingesetzte Techniken und Stoffe: Für die mögliche bauliche Erweiterung des Gewerbegebietes werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanes ermittelt.

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Im Folgenden wird die Ausgleichsermittlung tabellarisch dargestellt:

Ausgangszustand	Einstufung vor Bebauung	Art des Eingriffs	Eingriffsschwere	Eingriffsfläche m ²	Beeinträchtigungsintensität	Faktoren-Spanne	gewählter Faktor	Ausgleichsbedarf
Landwirtschaftl. Fläche	Kat I	MDW	A	5.275,00	A I	0,3-0,6	0,3	1.582,50
		gesamt		5.275,00				1.582,50

Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von 1.582,50 m² erfolgt auf der Teilflurnummer 673 innerhalb des Geltungsbereichs.

Die Maßnahmen zum Ausgleich sind unter § 7 der textlichen Festsetzungen geregelt. Das Entwicklungsziel ist das Anpflanzen von Obstbäumen und einer artenreichen Wiese.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die unter D) 2 genannten erheblichen Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig.

6. MONITORING

Die Stadt Weißenhorn überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden.

7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplan „Neubau einer Lagerhalle und Wohnhaus westlich der Brühlstraße“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage, Januar 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern

- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Stand vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand vom 07. August 2013
- Artikel 3 Abs. 3 des Vertrags über die Europäische Union (EUV), bekannt gemacht am 09.05.2008
- Artikel 11, 191 und 194 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV), bekannt gemacht am 09.05.2008
- Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn i. d. F. v.
- Regionaler Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- eigene Erhebungen

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Mit dem Bebauungsplan „Neubau einer Lagerhalle und Wohnhaus westlich der Brühlstraße“ stehen keine Ziele und Grundsätze von übergeordneten Planungen sowie wesentlichen Umweltbelangen entgegen. Das Plangebiet befindet sich in einer strukturarmen Umgebung. Innerhalb des Geltungsbereichs finden sich keine Gewässer oder Gehölzstrukturen. Bestehende denkmalschutzrechtliche Erkenntnisse, welche die Planung tangieren, sind nicht bekannt. Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden	gering bis mittel
Fläche	gering bis mittel
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Mensch	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	gar nicht