

Sitzung des Bau- und Werksausschusses

Am **Montag, 1. Juli 2019**, findet um **18:00 Uhr**, im **Sitzungssaal, Schlossplatz 1, 89264 Weißenhorn**, eine Sitzung **des Bau- und Werksausschusses** statt.
Vor der Sitzung findet eine Ortsbesichtigung statt: Johann-Sebastian-Bach-Straße 3, 89264 Weißenhorn.

Ortsbesichtigung Beginn: 17:30 Uhr; Treffpunkt: Johann-Sebastian-Bach-Straße 3, Weißenhorn

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung:

1. Bekanntgaben
2. Bauanträge und Bauvoranfragen
 - 2.1. Antrag auf Tektur: Genehmigung einer Gartenmauer
Johann-Sebastian-Bach-Straße, 89264 Weißenhorn
 - 2.2. Antrag auf Baugenehmigung: Umnutzung/Umbau des Hintergebäudes
zum Boarderhouse
Schulstraße, 89264 Weißenhorn
 - 2.3. Antrag auf Baugenehmigung: Aufbau eines Satteldaches auf die besteh.
Flachdachgaragen, Überdachung des besteh. Freisitzes und eines
Stellplatzes (gepl. Carport)
Memminger Straße, 89264 Weißenhorn, ST Grafertshofen
 - 2.4. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Einfamilienhauses mit
Garagen
Kirchstraße, 89264 Weißenhorn, ST Grafertshofen
 - 2.5. Antrag auf Bauvoranfrage: Neubau eines Wohnhauses mit Garage
Biberacher Straße, 89264 Weißenhorn, ST Biberachzell
 - 2.6. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Fahrradschuppens und
Errichtung von zwei Fahnenmasten
Herzog-Georg-Straße, 89264 Weißenhorn
 - 2.7. Antrag auf Tektur: KG: Neugestaltung Toilettenanlagen
EG: Neugestaltung Ausschank, Theke, Umbau Büro und Senioren WC,
Neubau Vordach Hotel, Außenbewirtschaftung/Biergarten, Schaffung
von Lagerflächen
Römerstraße, 89264 Weißenhorn, ST Attenhofen
 - 2.8. Antrag auf Bauvoranfrage: Bau eines Zweifamilienhauses mit
Einliegerwohnung und 2 Doppelgaragen
Brühlstraße, 89264 Weißenhorn, ST Bubenhausen
 - 2.9. Antrag auf Baugenehmigung: Umbau eines Wohnhauses
Konrad-Huber-Straße, 89264 Weißenhorn
 - 2.10. Antrag auf Baugenehmigung: Nutzungsänderung eines ehemaligen
Ballsaales in eine Werkstatt und Ausbau des Daches zur Wohnung,
Ergänzung von 4 Dachgauben, Ergänzung Tor
Brühlstraße, 89264 Weißenhorn, ST Bubenhausen
3. Bebauungsplanverfahren "Flurnummer 134 und 862" in Biberachzell
Behandlung der Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluss
4. Kläranlage Weißenhorn
 - Vergabe Optimierung Stickstoffeliminierung
 - Zustandsbericht Kläranlage

5. Brunnen Grafertshofen
Ausrüstung Pumpenhaus
6. Erteilung von Anwohnerparkausweisen für die Innenstadt von
Weißenhorn
7. Parkraumbewirtschaftung in der Innenstadt von Weißenhorn

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

Nr. im Bau-/Abgrabungsantragsverzeichnis der
Gemeinde

083/2019

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort
------	---------	-----

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißhorn	Straße Johann-Sebastian- Bach Str.	Hausnr.
--------	------------------------------	--	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Tektur: Genehmigung einer Gartenmauer

4. Planungsrecht: § 12/§30 BauGB

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB)

Nr./Bezeichnung: **Bebauungsplan „B“ 1972**

Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich:

- Einfriedung Höhe und Art

5. Sachbericht:

Dieser Bauantrag wurde schon mehrmals in der BA-Sitzung behandelt, zuletzt in der BA-Sitzung im Juni 2019. Dort wurde beschlossen, eine Ortsbesichtigung der umgebenden Bebauung vorzunehmen und danach neu abzustimmen. Die Baugenehmigung umfasst lediglich die Gartenmauer Richtung Norden zum Nachbargrundstück. Es liegt ein Schreiben bei, in welchem auch der Nachbar um Erhaltung der Mauer bittet.

Die Gartenmauer soll abgestuft genehmigt werden (wie bereits Bestand). An der Verkehrsfläche hat die errichtete Mauer eine Höhe von 1,25 m, diese steigt auf 2,00 m und 2,75 m an. Die zugelassene Höhe im B-Plan beträgt bei geschlossenen Mauern (welche ausnahmsweise zugelassen sind) max. 1,20 m. Generell dürfen Mauern nur zugelassen werden, wenn diese das Straßen- und Siedlungsgebiet nicht beeinträchtigen.

In der Vergangenheit wurde einheitlich im Bauausschuss beschlossen, dass Einfriedungen in Höhe von max. 1,83 m zugestimmt werden kann.

Aus diesem Grund bleibt die Verwaltung bei ihrer Entscheidung, dem Bau der beantragten Mauer nicht zuzustimmen.

Die Befreiungen müssen noch nachgereicht werden.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

Nr. im Bau-/Abgrabungsantragsverzeichnis der
Gemeinde

100/2019

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort
------	---------	-----

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißenhorn	Straße Schulstr.	Hausnr.
--------	--------------------------------	----------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Umnutzung/Umbau des Hintergebäudes zum Boarderhouse
--

4. Planungsrecht §12/§30 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB)	
<input type="checkbox"/> in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB)	
<input checked="" type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 BauGB); das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans	
B-Plan Innenstadt	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

5. Sachbericht:

<p>In der Aprilsitzung war das Objekt bereits Gegenstand der Sitzung, ebenso hat damals ein Ortstermin stattgefunden.</p> <p>Jetzt erhält die Stadt erneut einen Antrag auf Baugenehmigung zur Umnutzung und Umbau des Hintergebäudes von Eigentumswohnungen in ein Boarderhouse. Darunter versteht man einen Beherbergungsbetrieb für Monteure.</p> <p>Die im April genehmigte Nutzungsänderung von Wohnungen in Pensionszimmer im 1. OG wurde genehmigt. Mit heutigem Bauantrag soll im 1. OG eine Nutzungsänderung stattfinden. Die Pensionszimmer sollen zu einem Boarderhouse geändert werden. Bauliche Veränderungen finden nicht statt. Es werden die 2 ehemaligen Pensionen mit jeweils 4 Betten ausgestattet.</p> <p>Zusätzlich soll das Dachgeschoss ausgebaut werden, dazu müssen 4 Dachfenster im Osten und Westen eingebaut werden. Die Räumlichkeiten, welche derzeit als Speicher genutzt werden, sollen als Boarding-Einheit mit 5 Betten ausgebaut werden.</p> <p>Hierzu ist eine neue Stellplatzberechnung erforderlich, die Stellplätze sind ausreichend nachgewiesen.</p>

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

r. im Bau-/Abgrabungsantragsverzeichnis der
Gemeinde

101/2019

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort
------	---------	-----

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Grafertshofen	Straße Memminger Str.	Hausnr.
--------	-----------------------------------	---------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Aufbau eines Satteldaches auf die besteh. Flachdachgaragen, Überdachung des best. Freisitzes und eines Stellplatzes (gepl. Carport)

4. Planungsrecht: § 34 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB)		
<input checked="" type="checkbox"/> in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB)		
<input type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 BauGB); das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

5. Sachbericht:

Im Juli 2018 wurde bereits eine Bauvoranfrage bewilligt. Auf die bestehenden 3 Flachdachgaragen mit 9,00 m Grenzbebauung soll ein Satteldach mit Überdachung des bestehenden Freisitzes und eines Stellplatzes (gepl. Carport) errichtet werden.

Der Antragsteller überschreitet die Grenzbebauung um 5,89 m und stellt dafür einen Antrag auf Abweichung von den Vorschriften der Bauordnung. Außerdem werden die Abstandsflächen an der Südseite überschritten.

Durch das Projekt soll ein einheitliches Bild erreicht werden.
Die max. Wandhöhe der Grenzbebauung von 3,0 m wird bei der vorliegenden Planung eingehalten.

Die Unterschriften der Nachbarn liegen vor.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

im Bau-/Abgrabungsantragsverzeichnis der
Gemeinde

102/2019

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort
------	---------	-----

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Grafertshofen	Straße Kirchstraße	Hausnr.
--------	-----------------------------------	------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen

4. Planungsrecht: § 34 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB)	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
<input checked="" type="checkbox"/> in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB)		
<input type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 BauGB); das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans		
Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

5. Sachbericht:

Der Antragsteller plant sein Einfamilienhaus am Ortsrand von Grafertshofen zu errichten. Ein Teil des Wohngebäudes ragt dabei in die Grünfläche, welche im Flächennutzungsplan als Außenbereichsfläche deklariert ist.

Dem Bauantrag ging eine Bauvoranfrage vor. Die Lage des Hauses und der Doppelgarage ist in der Bauvoranfrage und dem Eingabeplan identisch. Die Doppelgarage hat sich von 7,00m auf 6,00m auf 9,50 auf 7,36m vergrößert.

Nachbarschriften liegen alle vor.

Dem Bauvorhaben wurde bereits am 27.08.2018 das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Das Landratsamt forderte einen gesonderten Lageplan, auf dem der aktuelle Bestand von Laubbäumen dargestellt wird. Bäume deren Fällung zu vermeiden ist, sind deutlich zu kennzeichnen. Für jeden gerodeten Baum sind als Ersatz zwei neue Obstbäume als Hochstämme einzuplanen und mit ihren Standorten im Plan darzustellen.

Die Auflage aus dem Vorbescheid wurde erfüllt. Wir schlagen vor, das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

im Bau-/Abgrabungsantragsverzeichnis der
Gemeinde

103/2019

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Biberachzell	Straße Biberacher Straße	Hausnr.
--------	----------------------------------	------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Bauvoranfrage: Neubau eines Wohnhauses mit Garage

4. Planungsrecht: § 34 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB)	
<input checked="" type="checkbox"/> in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB)	
<input type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 BauGB); das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans	
	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

5. Sachbericht:

Der Antragsteller möchte mit dieser Bauvoranfrage abfragen, ob er die Baulücke gem. §34 BauGB mit der Bebauung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage schließen kann.

Die Zufahrt auf das Grundstück soll über die Biberacher Straße erfolgen.

Konkrete Planungen liegen noch nicht vor, es soll lediglich die Lage der Bebauung abgefragt werden. Der Bauherr hat in seinen Antragsunterlagen formuliert, dass er sich an dem angrenzenden Bebauungsplan „Am Markstein“ orientieren möchte.

Wir schlagen vor, das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

Nr. im Bau-/Abgrabungsantragsverzeichnis der
Gemeinde

105/2019

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Ansprechpartner	Ort
------	-----------------	-----

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißenhorn	Straße Herzog-Georg-Straße	Hausnr.
--------	--------------------------------	--------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Fahrradschuppens und Errichtung von zwei Fahnenmasten

4. Planungsrecht: § 34 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB)		
<input type="checkbox"/> in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB)		
<input checked="" type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 BauGB); das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans		
Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich 1990	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

5. Sachbericht:

Der Antragssteller möchte einen Fahrradschuppen und zwei Fahnenmasten auf dem Firmengelände aufstellen.

Der Fahrradschuppen misst die Außenmaße 3,15 m x 6,15 m und ist 30cm von der Grenze eingerückt. Es handelt sich somit um keine Grenzbebauung. Die Wandhöhe misst 2,21 m und wirft somit keine Abstandsflächen auf.

Nebengebäude dürfen innerhalb von Abstandsflächen anderer Gebäude errichtet werden, wenn die Grenz wand im Mittel nicht höher als 3,0m ist.

Bei der Errichtung von Fahnenmasten handelt es sich um eine Werbeanlage. Die Fahnen sind jeweils 1,50 m x 4,00 m groß. Gem. unserer Werbeanlagensatzung sind im gesamten Stadtgebiet Großflächenwerbetafeln und Werbeanlagen mit einer Fläche von mehr als 2 m² nicht zulässig.

Wir schlagen vor, nur das Einvernehmen für den Bau des Schuppens zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen für den Bau des Schuppens wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

Nr. im Bau-/Abgrabungsantragsverzeichnis der
Gemeinde

108/2019

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Attenhofen	Straße Römerstraße	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Tektur: KG: Neugestaltung Toilettenanlagen; EG: Neugestaltung Ausschank, Theke; EG- Umbau Büro und Senioren WC, Neubau Vordach Hotel; Außenbewirtschaftung /Biergarten, Schaffung von Lagerflächen

4. Planungsrecht: § 12 / § 30 BauGB

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB)

Nr./Bezeichnung: **Ortsentwicklung Attenhofen**

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

5. Sachbericht:

Der Antragsteller stellt einen Antrag auf Tektur bzgl. seiner Gaststätte.

Der Bauherr hat kleine Umbaumaßnahmen umgesetzt und möchte die im Rahmen eines Nachtrages genehmigen lassen.

Kellergeschoss:

Die Toiletten wurden in das ehemalige Lager eingebaut, die ehemalige Damentoilette ist als Personaltoilette geändert, sowie ein Fluchtweg mit Ausstiegstreppe und Türe hergestellt worden.

Erdgeschoss:

Ein Teilbereich des Stadels wurde als Lager für die Gastronomie umgebaut, sowie eine ehemalige Garage in Lager Produktion.

Das Vordach wurde von 1,50 m² auf 15,69 m² vergrößert.

Der Ausschank wurde neu gestaltet und in seiner Lage verändert. Angrenzend an die neue Theke entstand eine behindertengerechte Toilette mit Wickelraum und ein kleines Büro (ehemals Lager und Toiletten).

Der bereits vorhandene Biergarten wurde noch nie genehmigt, wird in seiner Form nicht verändert.

Durch die noch nicht genehmigte Fläche der Außenbewirtschaftung sind nach der GaStellV Stellplätze erforderlich. Eine neue Berechnung für den gesamten Bereich der Gaststätte ergibt 57 erforderliche Stellplätze. Der Bauherr kann auf seinem Grundstück (mit den bereits neu hergestellten Parkplätzen im Norden) 51 Stellplätze vorweisen.

Da der gesamte Biergarten, sowie die Gaststätte nicht gleichzeitig voll sein werden, kann man davon ausgehen, dass genügend Stellplätze vorhanden sind.

Die Gaststättenkonzession für den vorliegenden Bereich liegt bereits vor.

Wir schlagen vor, das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Unser Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

Nr. im Bau-/Abgrabungsantragsverzeichnis der Gemeinde

109/2019

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort
------	---------	-----

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Bubenhhausen	Straße Brühlstraße	Hausnr.
--------	----------------------------------	------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Bauvoranfrage: Bau eines Zweifamilienhauses mit Einliegerwohnung und 2 Doppelgaragen
--

4. Planungsrecht: § 35 BauGB

Das Vorhaben liegt		Gebietsart nach BauNVO
<input checked="" type="checkbox"/> im Außenbereich (§ 35 BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans Landwirtschaftliche Nutzfläche	

5. Sachbericht:

Der Antragsteller stellt eine Bauvoranfrage für ein Zweifamilienhaus auf einer Außenbereichsfläche. Konkrete Pläne/vollständige Unterlagen liegen uns nicht vor.

Für diese Teilfläche gibt es keinen rechtsgültigen Bebauungsplan und weist auch keine Umgebung nach §34 BauGB auf. Eine Genehmigung nach §365 BauGB kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Das städtische Einvernehmen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, sowie für den Neubau eines Zweifamilienhauses mit zwei Doppelgaragen wird abgelehnt.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

Nr. im Bau-/Abgrabungsantragsverzeichnis der
Gemeinde

107/2019

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort
------	---------	-----

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißenhorn	Straße Konrad-Huber-Str.	Hausnr.
--------	--------------------------------	------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Umbau eines Wohnhauses
--

4. Planungsrecht: § 34 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB)	
<input type="checkbox"/> in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB)	
<input checked="" type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 BauGB); das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans	
Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich 1990	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Das Vorhaben betrifft Belange des Denkmalschutzes eingetragenes Baudenkmal im Ensembleschutzbereich	

5. Sachbericht:

<p>Der Antragsteller plant den Umbau eines bestehenden Wohnhauses.</p> <p>An der Außenfassade soll im Rahmen der Renovierungsmaßnahmen ein Vollwärmeschutz mit einer Stärke von 10cm angebracht werden wodurch eine Baulast entsteht.</p> <p>In allen Geschossen wird der Bereich des Treppenhauses und der Bäder baulich verändert. Der Dachspitz soll zu einem Schlafrum ausgebaut werden. An der Nordseite soll eine Dachgaube mit einer Länge von 9,10 m und einer Höhe von 2,85m entstehen.</p> <p>Da sich das Gebäude im historischen Stadtkern befindet, wird eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art.6 Abs.3 Satz 1 Bay. Denkmalschutzgesetz benötigt.</p> <p>Sobald die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis vorliegt, schlagen wir vor, das Einvernehmen zu erteilen.</p>
--

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

Nr. im Bau-/Abgrabungsantragsverzeichnis der
Gemeinde

110/2019

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Bubenhausen	Straße Brühlstraße	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Nutzungsänderung eines ehemaligen Ballsaales in eine Werkstatt und Ausbau des Daches zur Wohnung, Ergänzung von 4 Dachgauben, Ergänzung Tor

4. Planungsrecht: § 34 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB)	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB)		
<input type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 BauGB); das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans		
Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben betrifft Belange des Denkmalschutzes im Ensembleschutzbereich		

5. Sachbericht:

Der Antragssteller möchte das ehemalige Ballhaus zu einer Werkstatt umbauen, das Treppenhaus wird neu abgegrenzt. Um die Werkstatt nutzen zu können, ist der Einbau eines Tores erforderlich.

Um das 1. OG als Wohnung umbauen zu können, sollen vier kleine Dachgauben mit jeweils einer Höhe von 1,20m und einer Breite von 1,50m auf das Dach des Saals gebaut werden.

Da das Gebäude im Ensembleschutz liegt, muss beim Landratsamt eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis eingeholt werden.

Wir schlagen vor, das städtische Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Sitzungsvorlage **des Bau- und Werksausschusses**
am 01.07.2019 öffentlich
TOP DSNR.:

**Bebauungsplanverfahren 'Flurnummer 134 und 862' in Biberachzell
Behandlung der Bedenken und Anregungen und Satzungsbe-
schluss**

Anlage/n: Bebauungsplan
Potentialabschätzung

Sachbericht:

**Bebauungsplan „Flurnummer 134 und 862“, Ortsteil Biberachzell,
Stadt Weißenhorn**

Es wurde eine erneute Auslegung von zwei Wochen unter Beteiligung des Landratsamtes Neu-Ulm in der Sitzung vom 13.05.2019 festgelegt. Die vom Landratsamt geforderte Potentialabschätzung hat zwischenzeitlich stattgefunden.

**1.0. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum
Bebauungsplan**

Die Nummern entsprechen der laufenden Nummer der Beteiligung

- 1.1. Keine Stellungnahmen haben abgegeben:
01 Landratsamt Neu-Ulm

Beschlussvorschlag:

„Der Bauausschuss beschließt den von Steinbacher-Consult ausgearbeiteten Bebauungsplan „Flurnummer 134 und 862 in Biberachzell“ mit Begründung in der Fassung vom 01.07.2019 als Satzung.“

Natalie Merk

Dr. Wolfgang Fendt
1. Bürgermeister

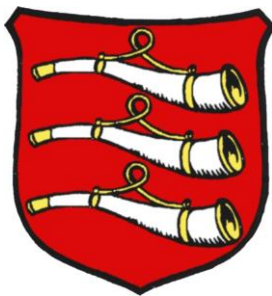
A) PLANZEICHNUNG, B) ZEICHENERKLÄRUNG, C) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN, D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, E) TEXTLICHE HINWEISE, F) VERFAHRENSVERMERKE, G) BEGRÜNDUNG, H) ANLAGEN

BEBAUUNGSPLAN

„FLURNUMMER 134 UND 862 IN BIBERACHZELL“

MIT BEGRÜNDUNG

gemäß § 30 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 b BauGB



STADT WEISSENHORN
LANDKREIS NEU-ULM

Rechtsverbindliche Fassung

Neusäß, den 03.12.2018
geändert am 13.05.2019
geändert am 01.07.2019



SteinbacherConsult
... invent the future



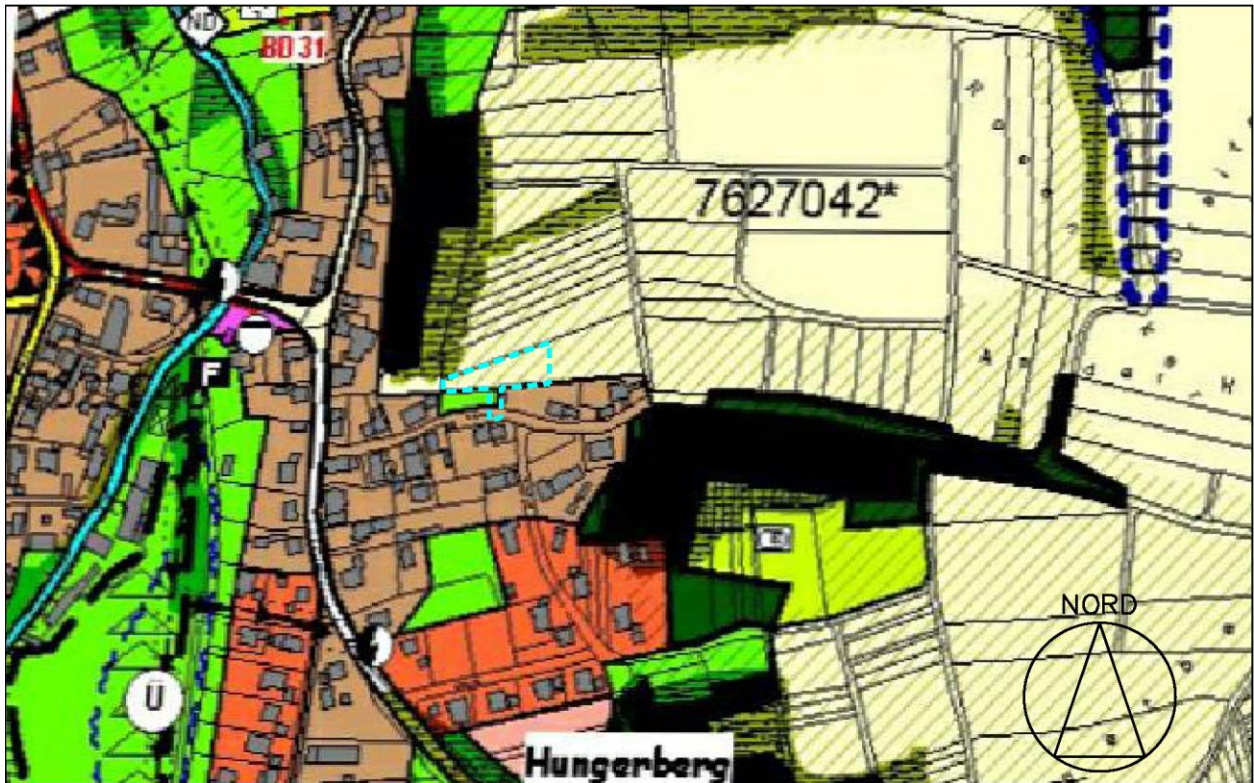
INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STR. 6, 86356 NEUSÄSS

INHALTSVERZEICHNIS

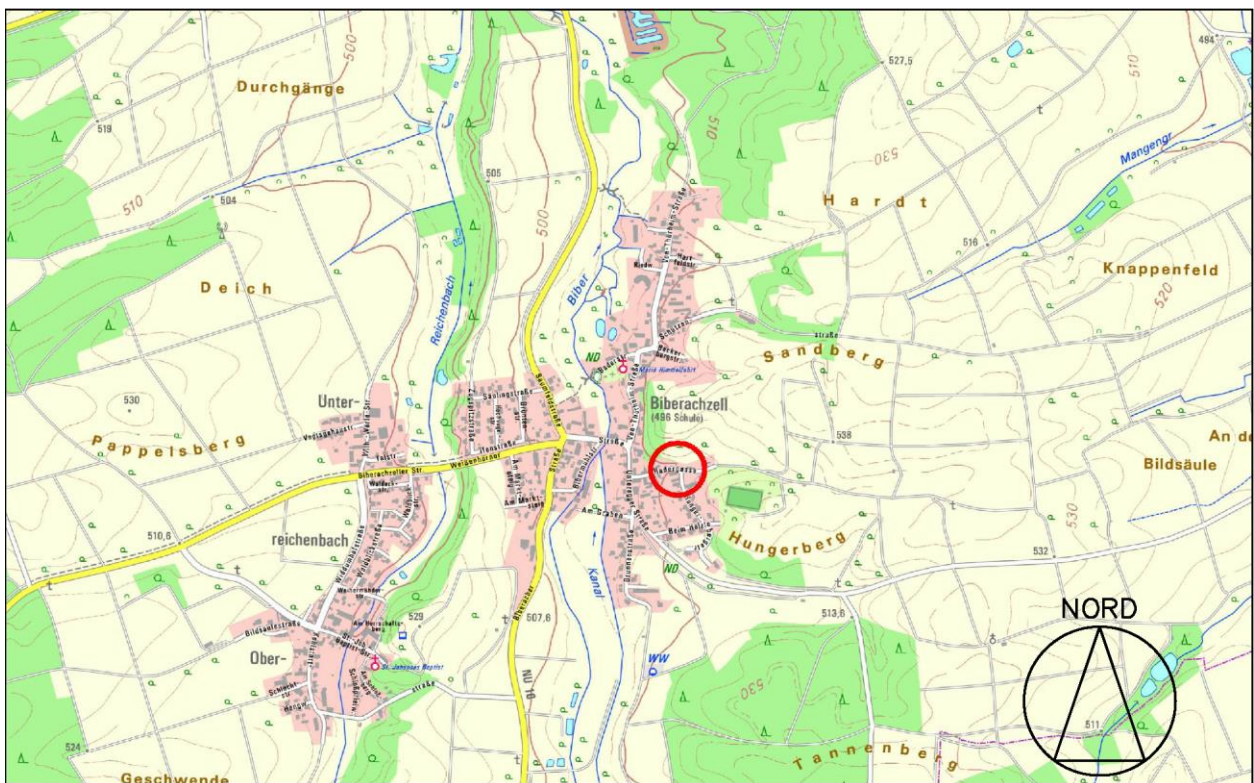
A)	PLANZEICHNUNG	6
B)	ZEICHENERKLÄRUNG	7
	PRÄAMBEL	9
C)	ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	9
1.	Inhalt des Bebauungsplanes	9
2.	Bestandteile	9
D)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	10
	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
1.	Art der baulichen Nutzung	10
2.	Maß der baulichen Nutzung	10
3.	Bauweise	10
4.	Höhenlage der Gebäude	11
5.	Flächenbefestigung	11
6.	Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes	11
7.	Grünordnung	12
8.	Artenschutz	12
9.	Ausgleichsfläche	12
	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
10.	Abstandsflächen	14
11.	Gestaltung der Gebäude	14
12.	Einfriedungen	15
13.	In-Kraft-Treten	15
E)	TEXTLICHE HINWEISE	16
1.	Niederschlagswasser	16
2.	Grundwasser	17
3.	Brandschutz	17
4.	Müllbeseitigung	17
5.	Immissionsschutz	17
6.	Wärmepumpen-Systeme	18

7.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	18
8.	Denkmalschutz	19
9.	Schnurgerüstabnahme	20
F)	VERFAHRENSVERMERKE	21
G)	BEGRÜNDUNG	22
1.	Entwicklung und Veranlassung	22
2.	Lage und Beschaffenheit des Gebietes	23
3.	Städtebauliche Ziele	23
4.	Art der baulichen Nutzung	23
5.	Maß der baulichen Nutzung	23
6.	Bauweise	23
7.	Erschließung	23
8.	Ver- und Entsorgung	24
9.	Oberflächenwasser	24
10.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)	25
11.	Flächen	27
12.	Einwohner	27
H)	ANLAGEN	28

AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1 : 5 000



ÜBERSICHT 1 : 20 000



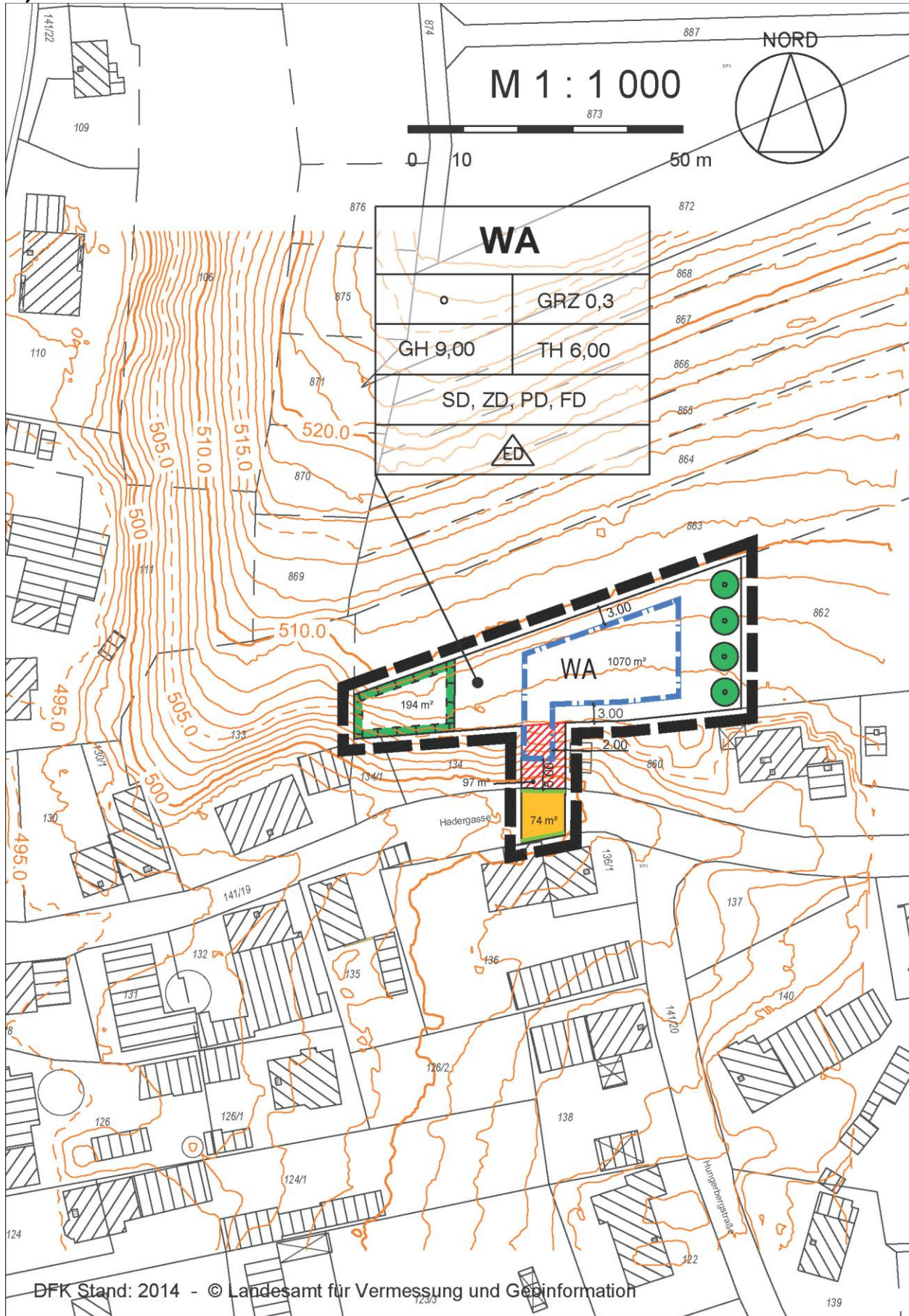
© Landesamt für Vermessung u. Geoinformation

LUFTBILD 1 : 5 000



© Landesamt für Vermessung u. Geoinformation

A) PLANZEICHNUNG



B) ZEICHENERKLÄRUNG

1. Für die Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

WA Allgemeines Wohngebiet

o offene Bauweise

GRZ 0,3 max. zulässige Grundflächenzahl

GH max. zulässige Gesamthöhe in m

TH max. zulässige Traufhöhe in m

SD Satteldach

ZD Zeltdach

PD Pultdach

FD Flachdach



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsflächen




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



Bäume zum Anpflanzen (Die Anzahl der Bäume und der Standort der Baumreihe an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs sind festgesetzt; der Standort der Bäume innerhalb der Reihe ist flexibel)

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	
○	GRZ 0,3
GH 9,00	TH 6,00
SD, ZD, PD, FD	
	


Allgemeines Wohngebiet	
offene Bauweise	max. zulässige Grundflächenzahl
max. zulässige Gesamthöhe in m	max. zulässige Traufhöhe in m
Dachformen	
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	

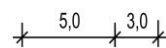
2. Für die Hinweise


 bestehende Grundstücksgrenzen

862 Flurnummern

 bestehende Haupt- und Nebengebäude

 Höhenschichtlinien in m über NN

 Bemaßung in m

 Rodungsfläche

PRÄAMBEL

Die Stadt Weißenhorn erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, § 10 und § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeverordnung 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 Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260), 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 10.07.2018 (GVBl. S. 523), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) 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 26.03.2019 (GVBl. S. 98) folgenden

Bebauungsplan

„Flurnummer 134 und 862 in Biberachzell“

als Satzung.

C) 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 03.12.2018, in der Fassung vom 01.07.2019, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.
- 1.2 Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Flächen der Flurstücknummern:
Teilbereiche der Fl.-Nrn. 862 (Gemarkung Biberachzell) und 134 (Gemarkung Biberachzell)

2. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

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

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-11 BauNVO)

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird gemäß § 4 der BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Für das allgemeine Wohngebiet gelten folgende Festsetzungen:

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.

Die zulässige Grundflächenzahl darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffene Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 % überschritten werden.

2.2 Es sind maximal 2 Vollgeschosse zugelassen.

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

3.1 Gebäude und Gebäudeteile sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

3.2 Es gilt die offene Bauweise.

3.3 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.4 Es sind maximal eine Wohneinheit je Doppelhaus und maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

3.5 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenze zugelassen.

3.6 Nebenanlagen gemäß § 12 BauNVO „Stellplätze und Garagen“ sind nur innerhalb der Baugrenze zugelassen. Die Größe der „Stellplätze und Garagen“ wird auf max. 6,0 m Länge und max. 6,0 m Breite festgesetzt.

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

4.1 Unterer und oberer Höhenbezugspunkt

Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK-EG-RFB) ist der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe und Gesamthöhe).

Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenwand (traufseitig) mit der Oberkante der Dachhaut.

Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei Pultdächern ist die höhere Dachseite maßgebend.

4.2 Erdgeschossrohfußboden

Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK-EG-RFB) darf maximal 0,2 m über dem natürlichen Gelände liegen. Das natürliche Gelände ist der Durchschnitt der Geländehöhe an den vier Ecken des Hauptbaukörpers.

4.3 Traufhöhe (TH)

Die maximale Traufhöhe beträgt 6,0 m.

4.4 Gesamthöhe (GH)

Die maximale Gesamthöhe beträgt 9,00 m.

5. Flächenbefestigung

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Asphaltierte Flächen auf den Grundstücken sind nicht zulässig. Für Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o. ä. wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z. B. durch Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.

6. Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

Das ankommende Niederschlagswasser ist, wenn möglich, auf dem Grundstück zu versickern.

Falls dies nicht möglich ist, ist ein Regenwasserrückhalt mit mindestens 4 m³ Speichervolumen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser aus den Dach- und Hofflächen der Privatgrundstücke erforderlich. Der gedrosselte Ablauf zum öffentlichen Regenwasserkanal darf dabei maximal 1 l/s betragen.

Sollte sich bei der Erschließungsplanung eine andere Einleitungsmenge ergeben, ist diese maßgeblich.

In jedem Fall muss durch geeignete technische Vorkehrungen auf dem Grundstück sichergestellt werden, dass eine direkte Einleitung des Niederschlagswassers in den Kanal unterbunden wird.

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

7. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Für die Pflanzungen im Baugebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

Pro 300 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum oder ein anderer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Pflanzung von Obstbäumen werden Hochstämme festgesetzt.

Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentlichen Flächen angrenzen, sind geschnittene Hecken und Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.

Die Erst-Bepflanzung auf den privaten Flächen hat der Bauherr in der zweiten Vegetationsruhe nach Nutzungsbeginn des Gebäudes 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. Die Eingrünung ist freiwachsend zu erhalten.

8. Artenschutz (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen müssen im vollen Umfang, wie im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag unter Punkt 4 beschrieben (siehe Anlage H), umgesetzt werden.

Das Anbringen der Vogelnistkästen (siehe artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Punkt 4.3) muss bis spätestens 01.09.2019 durch den Grundstückseigentümer der Fl. 862 (Gemarkung Biberachzell) erfolgen.

9. Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Als Kompensation für den Eingriff in das kartierte Biotop (Biotop-Nr. 7627-0042) wird eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 194 m² im westlich Bereich der Fl.-Nr. 862 festgesetzt. Diese ist zu einem Eichen-Hainbuchenwald zu entwickeln.

Die Ausgleichsfläche ist 25 Jahre zu pflegen. Die Kosten für das Anlegen und der Pflege der Ausgleichsfläche sind vom Grundstückseigentümer der Fl.-Nr. 862 zu tragen.

9.1 Bepflanzung

Es sind ausschließlich Gehölze gebietseigener Herkunft gemäß der Artenliste in der Begründung zu pflanzen.

9.2 Dingliche Sicherung

Die dauerhafte Funktion der Ausgleichsflächen zu den Ausgleichszwecken ist zu sichern durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Neu-Ulm.

Die dingliche Sicherung muss vor dem Baugenehmigungsverfahren der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden. Die Ausgleichsmaßnahme (gesamt) ist

spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen.

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

10. Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

11. Gestaltung der Gebäude (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

11.1 Dachform

Es sind Satteldächer (SD), Zeltdächer (ZD), Pultdächer (PD) und Flachdächer (FD) zugelassen.

11.2 Dacheindeckung

Geneigte Dächer ab einer Neigung von 15° sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Bei Flachfächern sind auch andere nicht glänzende Materialien zulässig. Grelle und leuchtende Farben, wie z. B. RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6037, sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen unzulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

11.3 Fassadengestaltung

An Außenwänden sind schwarze sowie grelle und leuchtende Farben (wie z.B. RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) unzulässig.

11.4 Nebengebäude, Garagen, Wintergärten

Für untergeordnete Nebengebäude bis 75 m³, Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Bei Garagen ohne direkte, freie Zufahrtsmöglichkeit (d.h. mit Schranken, Garagentoren etc. ausgenommen solche mit fernbedienbarem, automatischen Öffnungsmechanismus) ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen:

- Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z.B. Außenkante Garagentor) und öffentlicher Verkehrsfläche mindestens 5,00 m.
- Keine Einfriedung (z.B. Gartentor, Pfosten etc.) zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche.

11.5 Ver- und Entsorgungsanlagen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind – vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen – unterirdisch zu führen.

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

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus senkrechten Holzlatten (auf jeweils erforderlichen Unterkonstruktionen) bis zu einer max. Höhe von 1,10 m über dem endgültigen Gelände zulässig.

Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.

Der Abstand zwischen Zaununterkante und Geländeoberkante bzw. Sockel müssen mindestens 0,10 m betragen.

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebiets sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topographie erforderlich sind. Sie sind bis zu einer Höhe von 1,50 zulässig. Die Höhe der Stützkonstruktion ist das Maß für die Entfernung zur Grundstücksgrenze und zur nächstfolgenden Stützkonstruktion. Sie sind

- Optisch zu gliedern und
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
- dauerhaft zu begrünen und
- gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mind. 1,50 m zurück zu setzen.

13. 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)

E) TEXTLICHE HINWEISE

1. Niederschlagswasser

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Dieses soll entweder aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet oder, falls möglich, dem Untergrund z.B. über Versickerungsflächen zugeführt werden. Regenrückhalteanlagen etc. müssen auf den Grundstücken selbst erstellt 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.

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

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

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

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 Gartengestaltung 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.

2. 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).

3. Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 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.

4. Müllbeseitigung

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen ist mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger, hier den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Neu-Ulm abzustimmen.

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

5. Immissionsschutz

5.1 Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Stadt Weißenhorn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

5.2 Die genannten Vorschriften und Normen sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

5.3 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. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

5.4 Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (28.08.2013) zu beachten.

Falls Luftwärmepumpen errichtet werden, sind nur solche zulässig, die folgende Anforderungen erfüllen:

- Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig.
- An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden.

Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

6. Wärmepumpen-Systeme

Ob der Baugrund bzw. das Grundwasser 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.

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

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondeanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:

<https://www.energieatlas.bayern.de>

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

7. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

7.1 Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das

Landratsamt Neu-Ulm einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

- 7.2 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 Neu-Ulm ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

- 7.3 Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Es darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

- 7.4 Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth ist frühzeitig in die weiteren Erkundungsschritte einzubeziehen. Bau- und Gestaltungsmaßnahmen dürfen im Planungsgebiet nur dann begonnen werden, wenn dadurch die Erkundungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und die evtl. erforderlichen Sanierungsmaßnahmen uneingeschränkt möglich bleiben.

8. Denkmalschutz

8.1 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.

8.2 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.

9. Schnurgerüstabnahme

Bei Einreichung des Bauantrags sind Höhenlagepläne vorzulegen, die als Grundlage für die Ansichten und Schnitte verwendet wurden. In den Grundrissen und Schnitten sind Roh- und Fertigfußbodenhöhen anzugeben und es sind natürliches und geplantes Gelände einzutragen.

Mit Baubeginn ist die Höhenlage zusammen mit der Stadt Weißenhorn mittels Schnurgerüstabnahme (Art. 68 Abs. 6 BayBO) gemeinsam zu fixieren.

F) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 07.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Flurnummer 134 und 862 in Biberachzell“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.05.2018 ortüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Fassung vom 03.12.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.01.2019 bis 21.02.2019 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.12.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.01.2019 bis 21.02.2019 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Fassung vom 13.05.2019 gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.06.2019 bis 17.06.2019 erneut öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.05.2019 wurde das Landratsamt Neu-Ulm als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.06.2019 bis 17.06.2019 erneut beteiligt.
6. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 01.07.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 01.07.2019 als Satzung beschlossen.

Stadt Weißenhorn, den

.....
Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister (Siegel)

7. Ausgefertigt

Stadt Weißenhorn , den

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

8. Der Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Stadt Weißenhorn, den

.....
Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister (Siegel)

G) BEGRÜNDUNG

1. Entwicklung und Veranlassung

1.1 Anlass

Der Stadtrat hat am 07.05.2018 beschlossen, für einen Teilbereich der Fl.-Nrn. 862 und 134, der Gemarkung Biberachzell, einen Bebauungsplan im Sinne des § 13 b BauGB aufzustellen.

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

1.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Region Donau-Iller (Region Nr. 15, Regionalplan 1987) konkretisiert in seiner 1. Teilfortschreibung des Regionalplans der Region Donau-Iller vom 28. August 2001 „Zentrale Orte“ das Landesentwicklungsprogramm Bayern. Demnach ist die Stadt Weißenhorn nicht mehr im Verdichtungsraum des Oberzentrums Ulm/Neu-Ulm, sondern die Stadt Weißenhorn ist als Mittelzentrum an der regionalen Entwicklungsachse zwischen dem Kleinzentrum Pfaffenhofen a. d. Roth und Buch gelegen.

Die Ausweisung eines Wohngebiets in der Nähe einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung entspricht den Festlegungen des Regionalplans „Zentrale Orte“. Darüber hinaus ist es die Absicht der Stadt Weißenhorn, auf Grund der gesteigerten Nachfrage, ausreichendes Angebot an Bauplätzen zu schaffen.

1.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 03.04.2006 ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft und private Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Anschluss des Bauleitplanverfahrens berichtigt.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13 b BauGB im vorliegenden Fall gegeben:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen.
- Es wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das geplante Baugebiet schließt im Westen an bestehende und im FNP dargestellte Wohngebiete an.
- Die im Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 10.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Von einer Umweltprüfung sowie der Erstellung eines Umweltberichtes wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Als Ausgleich für den Eingriff in das geschützte Biotop (Biotop-Nr. 7627-0042) wird eine Ausgleichsfläche geschaffen, die unmittelbar an das bestehende Biotop angrenzt (siehe dazu Planzeichnung).

2. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Das Baugebiet liegt auf der Fl.-Nr. 862, Gemarkung Biberachzell, und auf einem Teilbereich der Fl.-Nr. 134. Die Erschließungsstraße „Hadergasse“ grenzt südlich an das Grundstück mit der Fl.-Nr. 134.

Das Planungsgebiet befindet sich an einer Ortsrandlage des Ortsteils Biberachzell und grenzt nordwestlich an bestehende Wohnbebauung an.

3. Städtebauliche Ziele

Entsprechend dem Bedarf und einer sinnvollen Ortsabrundung ist vorgesehen eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung zuzulassen.

Die Gestaltungsvorschriften lassen ausreichend Spielraum für kreative Planungen zu und schaffen die Möglichkeit für eine moderne und energetisch sinnvolle Umsetzung einer Wohnbebauung.

4. Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der Ausschluss erfolgt aufgrund des erheblichen Störpotenzials für die Nachbarschaft und der potenziellen Verkehrslärmimmissionen durch diese Nutzungen im Gebiet.

5. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt, um eine sinnvolle Ausnutzung des Baugrundstücks zu ermöglichen.

6. Bauweise

Die zugelassenen Dachformen (Satteldach, Zeltdach, Pultdach und Flachdach) werden gewählt, um einerseits einen moderne Baustil und andererseits eine energiesparende Bauweise zu ermöglichen.

7. Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks auf der Fl.-Nr. 862 erfolgt von der Hadergasse über einen Teilbereich der Fl.-Nr. 134.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Entwässerung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Mischwasserkanal in der Hadergasse. Anfallendes Abwasser wird über die städtischen Kanäle in die Kläranlage geleitet.

Die Kläranlage kann die Abwassermengen ausreichend behandeln. Unverschmutztes Niederschlagswasser kann voraussichtlich dem Untergrund durch Versickerung zugeführt werden.

8.2 Trink-, Brauch- und Löschwasser

Das Baugebiet ist an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Weißenhorn angeschlossen.

Ebenso ist der Löschwasserbedarf über die zentrale Wasserversorgung gesichert.

8.3 Elektrizitätsversorgung

Das Gebiet wird an das Netz des Elektrizitätswerkes Weißenhorn angeschlossen.

9. Oberflächenwasser

Es soll der zunehmenden Bodenversiegelung entgegengewirkt und die Versickerungsfähigkeit von Flächen erhalten bzw. gefördert werden. Dies dient der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage, sowie der Grundwasserneubildung und der Vermeidung von Abflussspitzen in Gewässern.

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

Die Fl.-Nr. 134 befindet sich in einem geschützten Biotop (Biotop-Nr. 7627-0042; vgl. Abb. 1).



Abb. 1: kartiertes Biotop in Biberachzell

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2018, Bayerisches Landesamt für Umwelt

Im Bauleitplanverfahren gemäß § 13 b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen“ muss regelmäßig kein Ausgleich erfolgen. Aufgrund des Eingriffs in das geschützte Biotop auf der Fl.-Nr. 134, ist gemäß Art. 16 BayNatSchG eine Kompensation erforderlich.

10.1 Kompensationsfaktor



Der Ausgleichsumfang wird anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ermittelt (vgl. Tabelle 1). Das kartierte Biotop wird als Gebiet mit *hoher* Bedeutung (Kategorie III in Matrix zur Festlegung der **Kompensationsfaktoren**) eingestuft, da es sich um einen artenreichen Waldrand handelt.

Tabelle 1: Matrix zur Festlegung des Kompensationsfaktors (in Anlehnung an den „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“)

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren		
	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere	Typ B Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung	Feld A I 0,3 – 0,6	Feld B I 0,2 – 0,5
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung	Feld A II 0,8 – 1,0	Feld B II 0,5 – 0,8
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung	Feld A III 1,0 – 3,0	Feld B III 1,0 – 3,0

Der Bereich des Eingriffs wird als Typ B kategorisiert. Es ist mit einem niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zu rechnen. Auf der Fläche des Eingriffs soll eine Garage errichtet werden und die Versorgungsleitungen (Sparten) für die Wohnbebauung verlegt werden.

Der Kompensationsfaktor liegt laut Matrix zwischen **1,0** und **3,0**. Für die Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichs wird ein Kompensationsfaktor von **2,0** zu Grunde gelegt.

Die Fläche des Eingriffs beträgt ca. 97 m² (vgl. dazu die Rodungsfläche  unter Punkt A) „Planzeichnung“) (Berechnung: 97 m² x 2,0 → **194 m²**). Für den naturschutzfachlichen Ausgleich des Eingriffs wurde eine Fläche von ca. 194 m² festgesetzt (vgl.  dazu Ausgleichsfläche unter Punkt A) „Planzeichnung“).

10.2 Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche befindet sich auf der Fl.-Nr. 862 (Gemarkung Biberachzell) am Waldrand an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs. Im Ausgangszustand handelt es sich bei der Fläche um Grünland.

Entwicklungsziel: artenreicher, naturnaher Eichen-Hainbuchen-Wald

Entwicklungsdauer: 25 Jahre

10.3 Pflanzliste

- 10 x Quercus petraea (Traubeneiche)
- 10 x Carpinus betulus (Hainbuche)
- 10 x Acer campestre (Feldahorn)
- 10 x Prunus avium (Vogelkirsche)
- 10 x Pyrus pyraster (Holzbirne)

Pflanzschema: Dreiecksverband

Pflanzabstand: 2,0 m x 2,0 m

Pflanzqualität: Heister; verpflanzt ohne Ballen; 150 – 200 cm

Schutz:

Die Pflanzung ist gegen Wildverbiss mit einem 1,80 m hohen Wildzaun zu schützen.

Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.

11. Flächen

Geltungsbereich	1.435 m ²	100 %
Bauflächen	1.070 m ²	74,7 %
öffentliche Verkehrsflächen	74 m ²	5,2 %
Rodungsfläche (Biotop)	97 m ²	6,6 %
Ausgleichsflächen	194 m ²	13,5 %

12. Einwohner

Bei einem Grundstück ist mit dem Neubau von ca. 2 Wohneinheiten für ca. 4 Einwohner im Gebiet zu rechnen.

H) ANLAGEN

- Fachbeitrag Artenschutz: Potentialabschätzung zum Bebauungsplan „Flurnummer 134 und 862 in Biberachzell“

Stadt Weißenhorn

Ortsteil Biberachzell

Landkreis Neu-Ulm

FACHBEITRAG ARTENSCHUTZ

POTENZIALABSCHÄTZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „FLURNUMMER 134 UND 862 IN BIBERACHZELL“

Vorhabensträger:

, den

(Stempel, Unterschrift)

aufgestellt:

Neusäß, 13.05.19
Projekt-Nr. 118404
SSTE/AOTT/MLAN

Steinbacher-Consult
Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG
Richard-Wagner-Straße 6
86356 Neusäß

Stadt Weißenhorn - Bebauungsplan Biberachzell
Potenzialabschätzung

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung	3
1.1 Anlass	3
1.2 Untersuchungsgebiet	3
1.3 Aufgabenstellung	6
2. Methodik	7
3. Untersuchungsergebnisse	8
4. Artenschutzrechtliche Maßnahmen	15
4.1 Beachtung der Rodungszeit	15
4.2 Erhalt des höhlenreichen Stammabschnittes.....	15
4.3 Anbringen von Vogel-Nistkästen	17
4.4 Zusätzliche Gehölzschutz-Maßnahmen.....	17
5. Zusammenfassung	18

**Stadt Weißenhorn - Bebauungsplan Biberachzell
Potenzialabschätzung**

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebietes in Biberachzell, Quelle Luftbild: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern. 3

Abbildung 2: Blick auf das Flurstück 134 mit Hang, Blick Richtung Norden, 29.03.2019. 4

Abbildung 3: Blick auf Flurstück 862, Blick Richtung Osten, 29.03.2019. 5

Abbildung 4: Lage amtlich kartiertes Biotop 7627-0042-003, Quelle: BayernAtlas. 6

Abbildung 5: Auszug Bebauungsplan, Quelle: Steinbacher-Consult. 7

Abbildung 6: Lage der untersuchten Gehölze, Quelle Kartengrundlage: BayernAtlas. 9

Abbildung 7: Ansicht der untersuchten und nummerierten Gehölze, Blick Richtung Süden..... 9

Abbildung 8: Ansicht der großen Höhle an Baum Nr. 4, Blick Richtung Süden..... 10

Abbildung 9: Blick in die Höhle in Baum Nr. 4, Blick Richtung Süden..... 11

Abbildung 10: Ansicht der kleinen Höhle in Baum Nr. 4, Blick Richtung Nordwesten. 11

Abbildung 11: Darstellung des zu erhaltenden Baumtorsos. 16

Stadt Weißenhorn - Bebauungsplan Biberachzell Potenzialabschätzung

1. Einleitung

1.1 Anlass

Der Stadtrat der Stadt Weißenhorn hat am 07.05.2018 beschlossen, dass für einen Teilbereich der Flurnummern 862 und 134 der Gemarkung Biberachzell ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Durch den Bebauungsplan sind Gehölzflächen mit großen Eichen betroffen. Deshalb sind die Belange des Artenschutzes zu prüfen.

1.2 Untersuchungsgebiet

Biberachzell befindet sich ca. 3 km östlich der Stadt Weißenhorn im Landkreis Neu-Ulm. Das Untersuchungsgebiet (Teilbereiche der Flurstücke 862 und 134 der Gemarkung Biberachzell) befindet sich im Südosten von Biberachzell, nördlich der Hadergasse (siehe Abbildung 1).



Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebietes in Biberachzell, Quelle Luftbild: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern.

Der Teil des Untersuchungsgebietes auf Flurnummer 134 besteht aus einem steilen Hang unmittelbar nördlich der Hadergasse (siehe Abbildung 2). Der Bereich ist mit Bäumen und Sträuchern bestanden. Auf dem östlich gelegenen Flurstück befindet sich eine Garage.

Stadt Weißenhorn - Bebauungsplan Biberachzell Potenzialabschätzung



Abbildung 2: Blick auf das Flurstück 134 mit Hang, Blick Richtung Norden, 29.03.2019.

Der Großteil des Untersuchungsgebietes befindet sich auf dem westlichen Ausläufer des Flurstücks 862. Es liegt oberhalb des straßenbegleitenden Hanges und stellt sich, bis auf eine Böschung entlang der nördlichen Grenze, als sehr eben dar. Das Flurstück wird überwiegend als Grünland bewirtschaftet. Die westliche Hälfte des Untersuchungsgebietes ist von Bäumen, vor allem größeren Eichen mit einem Alter von ca. 60 Jahren, umstanden (siehe Abbildung 3). Teilweise befinden sich diese auch auf innerhalb des Gebietes. Die östliche Hälfte wird südlich von Wohnbebauung und nördlich von ältere Obstbäume sowie kleineren Lagerflächen begrenzt.

Stadt Weißenhorn - Bebauungsplan Biberachzell Potenzialabschätzung



Abbildung 3: Blick auf Flurstück 862, Blick Richtung Osten, 29.03.2019.

Ein Großteil des Untersuchungsgebietes ist als amtlich kartiertes Biotop erfasst worden (siehe Abbildung 4). Im Biotop mit der Nr. 7627-0042 sind die Biotoptypen basenreicher Magerrasen (geschützt nach Art. 23 BayNatSchG), magere Altgrasbestände und Grünlandbrachen, naturnahe Feldgehölze sowie naturnahe Hecken (alle drei nicht geschützt) kartiert.

Die betroffene Teilfläche 3 besteht aus einem großen Feldgehölz an der Hangoberkante und ist geprägt von Stiel-Eichen, Hainbuchen sowie einer reichen Strauchschicht. Geschützte Magerrasen sind nicht vorhanden.

Stadt Weißenhorn - Bebauungsplan Biberachzell Potenzialabschätzung

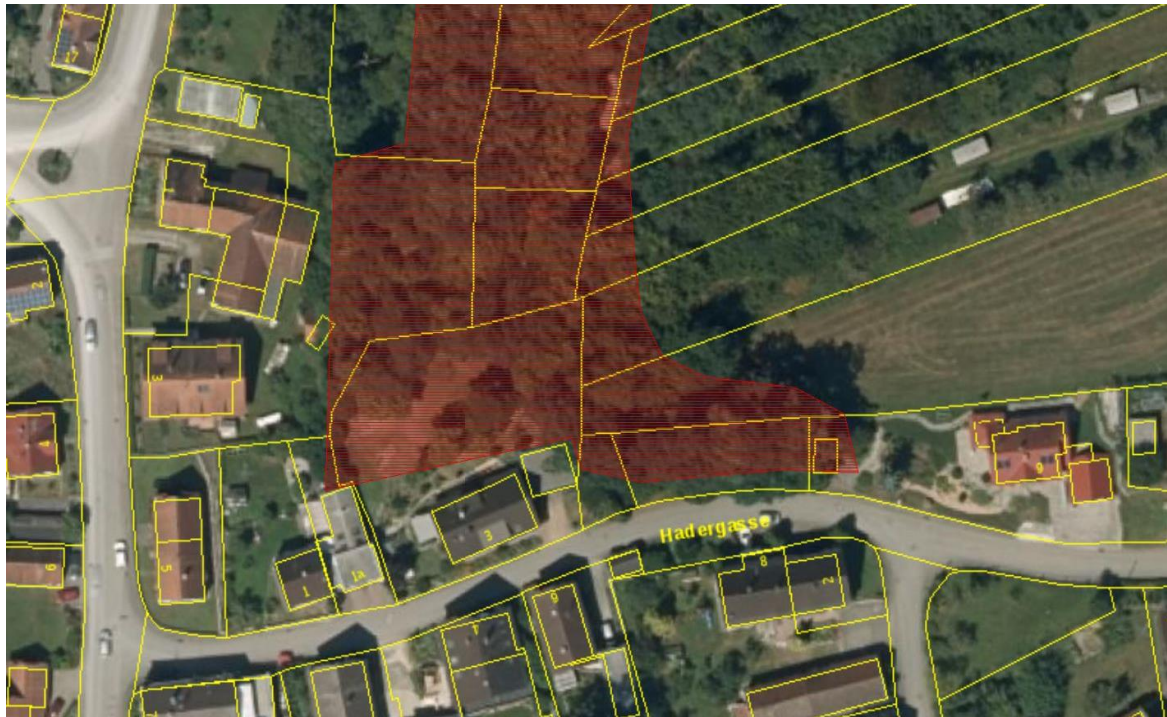


Abbildung 4: Lage amtlich kartiertes Biotop 7627-0042-003, Quelle: BayernAtlas.

1.3 Aufgabenstellung

Im Bereich der Teilfläche des Flurstücks 134 müssen zur Erschließung durch eine Treppe und zum Bau einer Garage auf einer ca. 97 m² großen Fläche Gehölze gerodet werden (siehe Abbildung 5, rot schraffierter Bereich).

Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Neu-Ulm fordert aufgrund der Gehölzrodungen einen Fachbeitrag Artenschutz in Form einer Potenzialabschätzung für die Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Bilche. Dadurch sollen die Auswirkungen durch die Rodung sowie die Erfüllung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG beschrieben und bewertet werden.

Stadt Weißenhorn - Bebauungsplan Biberachzell Potenzialabschätzung

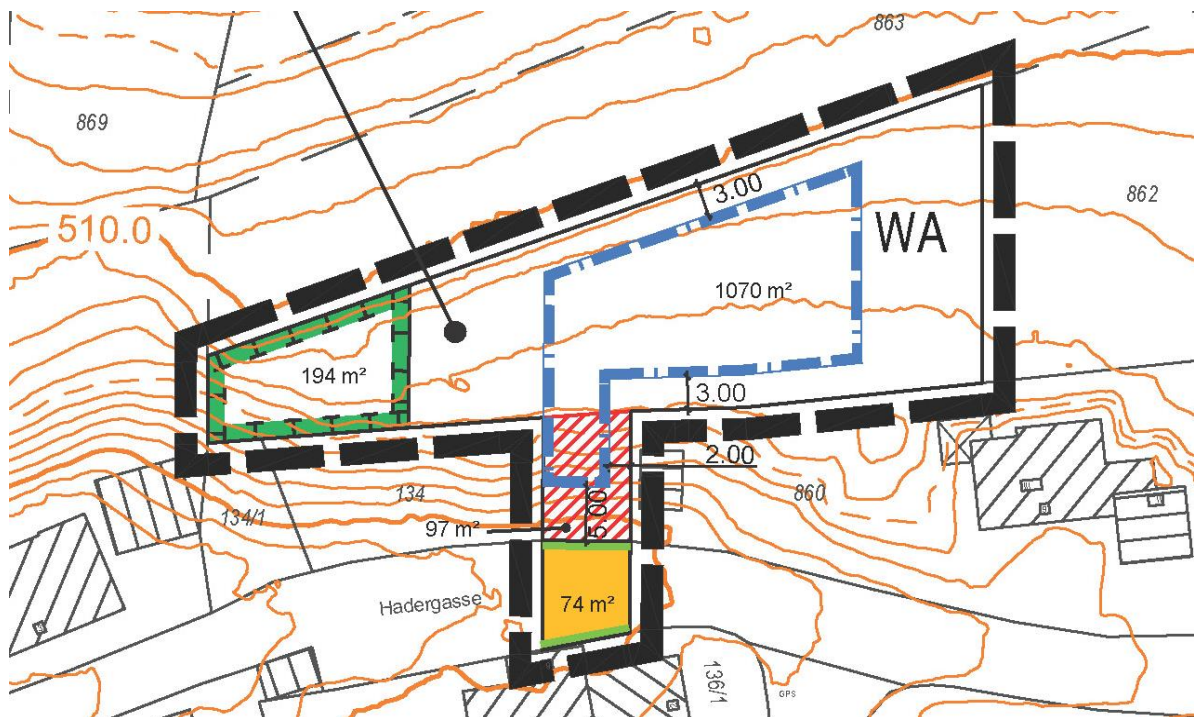


Abbildung 5: Auszug Bebauungsplan, Quelle: Steinbacher-Consult.

2. Methodik

Zur Untersuchung der zu rodenden Gehölze auf Quartiere für Fledermäuse, Vögel und Bilche (z. B. Höhlen und Nester) sowie zur Bewertung der Habitateignung für die drei genannten Artengruppen wurde am 29.03.2019 eine Ortsbesichtigung durchgeführt.

Die Untersuchung hat im Zeitraum von 08:30 Uhr bis 10:00 Uhr mit sonniger bis heiterer und trockener Witterung bei 5 bis 8 °C stattgefunden.

Folgende Hilfsmittel wurden eingesetzt:

- Kameras
- Fernglas
- Leiter

Im Rahmen der Felduntersuchung wurde zunächst das Arteninventar an Vögeln durch Sichtung und Verhör erfasst. Anschließend wurden die zu rodenden Gehölze mit Krautschicht sowie direkt um den Bereich stehende Bäume auf potenzielle Quartiere hin untersucht. Abschließend wurden die relevanten Bereiche fotografisch dokumentiert.

Stadt Weißenhorn - Bebauungsplan Biberachzell Potenzialabschätzung

3. Untersuchungsergebnisse

Im ca. 97 m² großen Rodungsbereich sind fünf größere und relevante Gehölze vorhanden, welche auf potenzielle Quartiere hin untersucht wurden. Zusätzlich wurden aufgrund der geringen Distanz zwei weitere Bäume westlich des Rodungsbereichs betrachtet.

In der folgenden Tabelle sind die Ergebnisse der Gehölzuntersuchungen mit Einschätzung der Quartiereignung für Fledermäuse, Vögel und Bilche dargestellt:

Tabelle 1: Übersicht untersuchter Gehölze

Nr.	Artname	Bemerkung
1	Gemeine Hasel	Mehrstämmig, am Stammfuß morsche und nach oben geöffnete Stelle, keine Quartiereignung
2	Stiel-Eiche	Keine Strukturen erkannt, keine Quartiereignung, Zusatz: altes Spinner-Nest (evtl. Eichen-Prozessionsspinner) in Krone
3	Stiel-Eiche	Keine Strukturen erkannt, keine Quartiereignung
4	Stiel-Eiche	Größere morsche Höhle in 2 m Höhe an Nordseite, aktuell kein Besatz, potenzielles Quartier für Fledermäuse, Vögel und Bilche Spechthöhle mit sehr kleiner Öffnung in 3 m Höhe an Ostseite, kein Besatz erkannt, vermutlich erst in Bau / Initialhöhle, bedingt potenzielles Quartier für Fledermäuse, Vögel und Bilche
5	Stiel-Eiche	Außerhalb Rodungsbereich, keine Strukturen erkannt
6	Stiel-Eiche	Außerhalb Rodungsbereich, keine Strukturen erkannt
7	Gewöhnliche Robinie	Keine Strukturen erkannt

Stadt Weißenhorn - Bebauungsplan Biberachzell Potenzialabschätzung

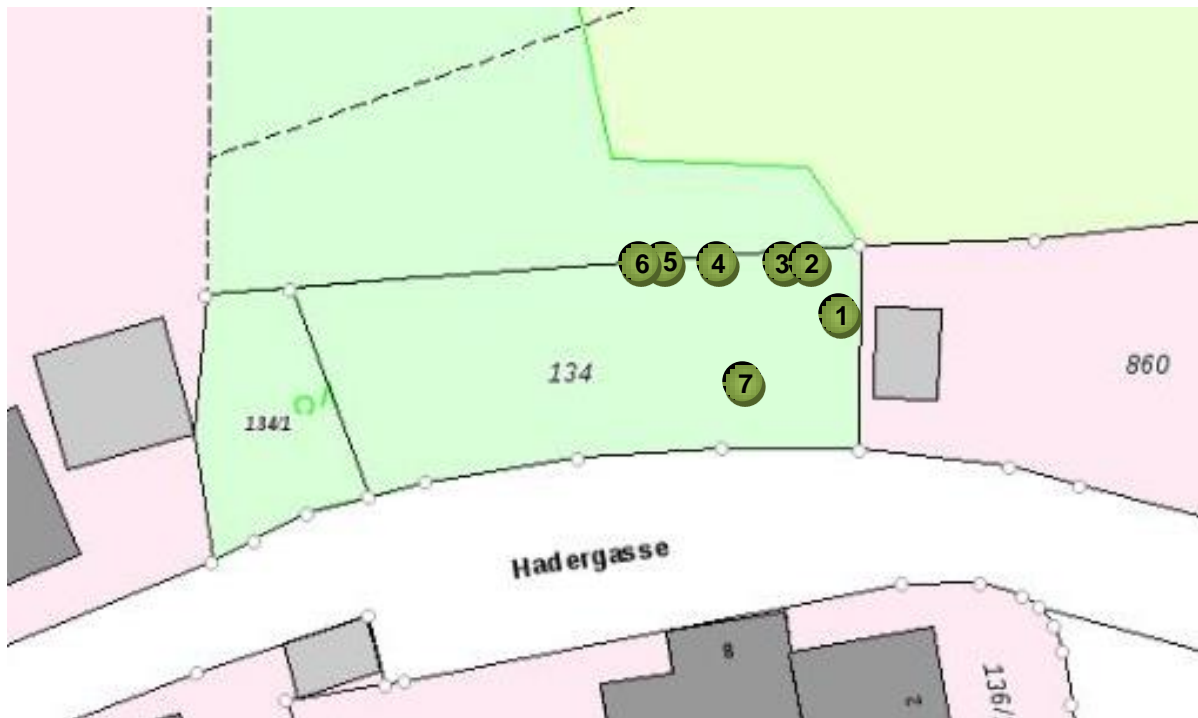


Abbildung 6: Lage der untersuchten Gehölze, Quelle Kartengrundlage: BayernAtlas.



Abbildung 7: Ansicht der untersuchten und nummerierten Gehölze, Blick Richtung Süden.

Stadt Weißenhorn - Bebauungsplan Biberachzell Potenzialabschätzung

In einer Stiel-Eiche (Gehölz Nr. 4) an der Hangoberkante wurden zwei Höhlen erfasst, welche als potenzielles Quartier für einige Arten der zu betrachtenden Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Bilche geeignet sind.

Vor allem die größere der beiden Höhlen (siehe Abbildungen 8) ist hierbei wertgebend. Bei einer Kontrolle des gut einsehbaren Innenraums (siehe Abbildung 9) wurde kein Besatz gefunden. Auch sonstige Hinweise auf eine Nutzung der Höhle wie Nistmaterial, Kot oder Futterreste, wurden nicht gefunden.



Abbildung 8: Ansicht der großen Höhle an Baum Nr. 4, Blick Richtung Süden.

Stadt Weißenhorn - Bebauungsplan Biberachzell Potenzialabschätzung



Abbildung 9: Blick in die Höhle in Baum Nr. 4, Blick Richtung Süden.



Abbildung 10: Ansicht der kleinen Höhle in Baum Nr. 4, Blick Richtung Nordwesten.

Stadt Weißenhorn - Bebauungsplan Biberachzell Potenzialabschätzung

Insgesamt kann somit zum Zeitpunkt der Untersuchung davon ausgegangen werden, dass beide Höhlen nicht als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte gemäß § 44 BNatSchG genutzt werden, da keine Nutzung ersichtlich ist, aber das Potenzial für eine solche Stätte vorhanden ist.

Im Laufe des Sommers oder zu einem späteren Zeitpunkt könnten sich Arten ansiedeln, sodass die Höhle dann je nach besiedelnder Art als Fortpflanzungs- und Ruhestätte besonders geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG zu betrachten ist und eine Beschädigung oder Zerstörung der Stätte verboten ist. Bei einer Entfernung der Höhlen mit Besatz kann zudem das Tötungsverbot gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden, wenn besonders geschützte Tiere zu Schaden kommen.

Insgesamt stehen der Rodung der Bäume, bis auf Baum Nr. 4 wie bereits erwähnt, keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen, wenngleich die Rodung älterer und zum Teil exponierter Eichen grundsätzlich nicht zu begrüßen ist. Die Gehölze haben auch ohne Quartiere einen hohen ökologischen Wert und weisen durch ihr Alters gute Voraussetzungen zur Bildung zukünftiger Quartiere auf.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und zur Wahrung des Quartierpotenzials werden in Kapitel 4 die Maßnahmen

- Beachtung der Rodungszeit
 - Erhalt des höhlenreichen Stammabschnittes
 - Anbringen von Vogel-Nistkästen
- detailliert beschrieben.

Im Rahmen des Fachbeitrages Artenschutz sind vor allem die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der §§ 39 und 44 BNatSchG zu beachten.

Gemäß § 39 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- „wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten“
- „wild lebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund von ihrem Standort zu entnehmen oder zu nutzen oder ihre Bestände niederzuschlagen oder auf sonstige Weise zu verwüsten“
- „Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören“

Die Errichtung eines Wohnhauses mit dazugehöriger Erschließung und Garage wird allgemein als vernünftiger Grund angesehen. Den Verboten wird somit nicht zuwider gehandelt, solange es sich nicht um Beeinträchtigungen von besonders oder streng geschützten Arten handelt.

Stadt Weißenhorn - Bebauungsplan Biberachzell Potenzialabschätzung

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten,

- „*Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen*“

Durch die Bestimmung müssten die Bäume grundsätzlich außerhalb der genannten Zeit gerodet werden, um vor allem wild lebende Tiere zu schützen. Gemäß Abs. 5 des § 39 BNatSchG gilt die Ausnahme jedoch nicht für „*zulässige Bauvorhaben, wenn nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahmen beseitigt werden muss*“. Die Gehölze könnten somit auch außerhalb des genannten Zeitraums gerodet werden, wenn die Untere Naturschutzbehörde bestätigt, dass eine Fläche von 97 m² als geringfügig einzuordnen ist.

Die Einhaltung der Rodungszeit wird zum Schutz von Tieren dennoch empfohlen, falls nicht zwingende Gründe dagegen sprechen. Außerdem müssten bei einer Rodung außerhalb der Rodungszeit die Gehölze nochmal unmittelbar vor der Rodung auf Besatz mit besonders geschützten Arten untersucht werden.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- „*wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören*“ (Tötungsverbot)
- „*wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert*“ (Störungsverbot)
- „*Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören*“ (Schädigungsverbot)

Durch Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeit und somit auch der Vogelbrutzeit werden Beeinträchtigungen auf Vögel vermieden. Durch die Ortsbegehung wurden zudem nur „*Allerweltsarten*“ nachgewiesen, bei welchen die genannten Verbotstatbestände weniger streng gesehen werden. Auch für Fledermäuse und Bilche ist eine Tötung durch die Fällarbeiten nicht zu erwarten, da aus aktueller Sicht keine Nutzung der potenziellen Quartiere vorhanden ist.

Stadt Weißenhorn - Bebauungsplan Biberachzell Potenzialabschätzung

Dem Störungsverbot wird ebenfalls nicht zuwider gehandelt, da die potenziellen Quartiere an Baum Nr. 4 nicht besetzt sind und selbst bei Besatz nicht von einer erheblichen Störung auszugehen ist, da es sich nur um zwei Höhlen handelt, die durch die Maßnahme „Erhalt des höhlenreichen Stammabschnittes“ (siehe Kapitel 4) erhalten werden. Der Erhaltungszustand der lokalen Population gleich welcher Art kann sich durch die kleinräumige Maßnahme nicht verschlechtern.

Da die Höhlen zum Zeitpunkt der Untersuchung nicht besetzt waren und auch keine Anzeichen auf älteren oder aktuellen Besatz aufweisen, sind die Höhlen nicht als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu bezeichnen. Der Verbotstatbestand der Schädigung wird nicht ausgelöst.

Zu berücksichtigen ist auch der Sachverhalt der Verkehrssicherungspflicht. Einige der Bäume haben Totholz in der Krone, welche auf die nahegelegene Hadergasse fallen könnten. Durch die Höhlen und den morschen Stammabschnitt in Baum 4 ist eine baumstatische Schwachstelle vorhanden, welche bei Sturm zu einem Stammbruch führen könnten und auf die Hadergasse sowie ggf. auf das südlich gelegene Wohnhaus stürzen könnte. Aus dieser Sicht ist somit eine Rodung oder mindestens eine Einkürzung der Krone und Entfernung des Totholzes zweckmäßig.

Bei der Untersuchung auf mögliche Quartiere wurden durch Sichtung und Verhör folgende Singvögel nachgewiesen: Buchfink, Star Haussperling, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Zilpzalp, Amsel, Rotkehlchen und Stieglitz. Bei den Arten handelt es sich um ubiquitäre Arten, sogenannten „Allerweltsarten“, welche für das Habitat im Übergang von Siedlung zu Gehölzbestand zu erwarten sind und keine Besonderheiten darstellen.

Durch das Raupennest in der Krone vom Baum 2, bei welchem es sich um ein Eichen-Prozessionsspinner-Nest von 2018 handeln kann, sollten bei der Rodung der Bäume auf besondere Schutzkleidung geachtet werden, um sich vor den Brennhaaren, welche auch längere Zeit überdauern können, zu schützen. Dieser Hinweis sollte der ausführenden Firma mitgeteilt werden.

Stadt Weißenhorn - Bebauungsplan Biberachzell Potenzialabschätzung

4. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind im Rahmen der Gehölzrodung die nachfolgenden Maßnahmen durchzuführen oder werden empfohlen.

4.1 Beachtung der Rodungszeit

Zum Schutz wild lebender Tiere und pflanzen ist es gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 verboten, *„Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen“*.

Somit ist die Rodung der betroffenen Bäume im genannten Zeitraum rechtlich nicht zulässig und muss im „Winterhalbjahr“ von 1. Oktober bis 28./29. Februar stattfinden.

Kann die Rodungszeit nicht berücksichtigt werden, muss ein Antrag auf Ausnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt werden.

4.2 Erhalt des höhlenreichen Stammabschnittes

Die beiden Höhlen in Baum Nr. 4 stellen potenzielle Quartiere für Fledermäuse, Vögel und Bilche dar und würden durch eine Nutzung von besonders geschützten Arten zu Lebensstätten wild lebender Tiere gemäß § 44 BNatSchG werden, für welche eine Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung verboten ist. Aus diesem Grund und allgemein zur Erhaltung der Höhle als mögliches Quartier auch für nicht geschützte Arten wird der Erhalt des über Höhlen verfügenden Stammabschnittes empfohlen.

Dazu soll die Krone des Baumes so abgetragen werden, dass der Bereich mit Höhlen unversehrt bleibt und die Höhle mit morschem Stammkörper von ca. einem Meter unbeschädigtem (nicht morschem) Holz überdeckt wird. Das obere Ende ist dabei leicht schräg abzusägen, sodass auf dem Stammtorso kein Wasser stehen bleiben kann und dies schnell abfließt. Kann eine derartige Überdeckung bspw. durch einen weitreichenden morschen Kern nicht sichergestellt werden, muss das obere Ende durch geeignete Maßnahmen (z. B. Abdeckung mit Blech) versiegelt werden. Wichtig ist, dass in die Höhle von oben kein Wasser eindringen kann.

Die Höhlen sollen sich mindestens in einer Höhe von 2 m über dem Boden befinden. Demzufolge muss der gesamte zu erhaltende Baumtorso eine Länge von mindestens 4,00 m haben (siehe Abbildung 11).

Stadt Weißenhorn - Bebauungsplan Biberachzell Potenzialabschätzung

Es wird empfohlen, den Baumtorso im nahen Umfeld (ca. 100 m Radius) auf dem Erdboden stehend an einen ausreichend vitalen Baum zu stellen und mit ca. zwei bis drei Metallbändern gegen Umkippen zu sichern. Dabei sollen die Höhlen ihre Ausrichtung (große Höhle zeigt Richtung Norden) beibehalten und die Öffnungen sollten frei von Ästen sein.

Die Umsetzung der Maßnahme sollte mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

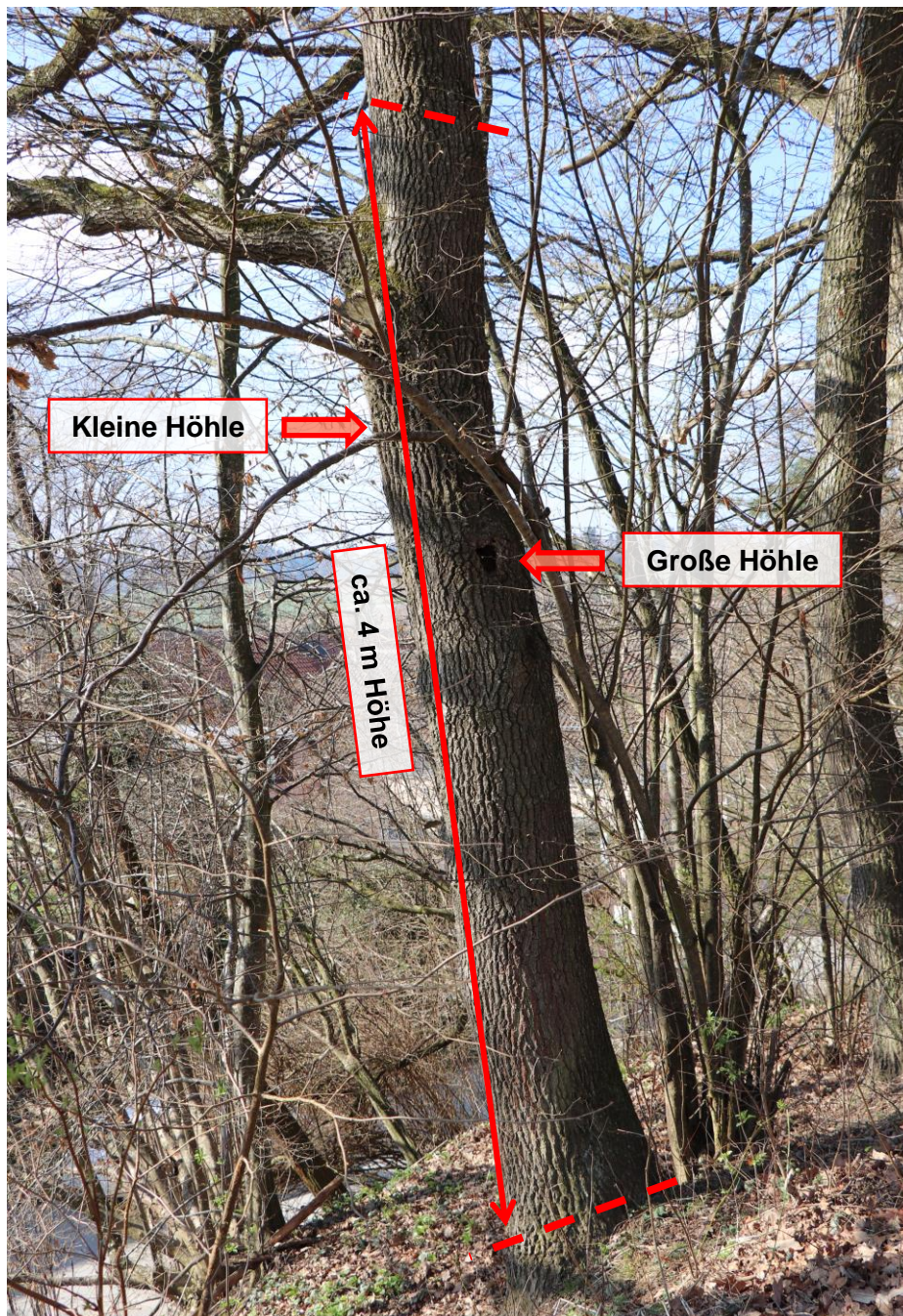


Abbildung 11: Darstellung des zu erhaltenden Baumtorsos.

Stadt Weißenhorn - Bebauungsplan Biberachzell Potenzialabschätzung

4.3 Anbringen von Vogel-Nistkästen

Neben dem Baum Nr. 4 werden weitere ältere Bäume gerodet. Auch wenn zum Zeitpunkt der Untersuchung keine Quartierstrukturen vorhanden waren, ist durch das Alter ein hohes Potenzial für die Entstehung von natürlichen Quartierstrukturen oder für das Anlegen von Spechthöhlen, welche einen gewissen Stammdurchmesser benötigen, vorhanden. Die für den Ausgleich der Rodung gepflanzten Jung-Bäume benötigen Jahrzehnte, bis dieses Potenzial vorhanden ist.

Deshalb sind zwei Vogel-Nistkästen für höhlenbrütende Vögel im näheren Umfeld bis spätestens 1. September 2019 anzubringen. Der frühzeitige Zeitpunkt zum Anbringen macht eine Nutzung auch im Winter möglich und vermeidet ein zu spätes Anbringen im Frühjahr vor der Brutperiode.

Die Kästen sind in zwei bis fünf Metern Höhe mit südöstlicher Ausrichtung anzubringen. Besonders zu empfehlen ist die Verwendung von Nistkästen aus langlebigem Holzbeton mit integriertem Katzen- und Marderschutz (bspw. Nisthöhlen 2GR oder 3SV der Firma Schwegler oder vergleichbar).

Die Umsetzung der Maßnahme sollte mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

4.4 Zusätzliche Gehölzschutz-Maßnahmen

Da sich die Gehölze Nr. 5 und 6 (siehe Abbildung 7 auf Seite 9) sehr nah am Rodungsbereich befinden (Baum Nr. 5 steht nur ca. 1,5 bis 2 m neben dem zu rodenden Baum Nr. 4), sind für diese Schutzmaßnahmen vorzunehmen. Ziel ist der schadlose und dauerhafte Erhalt der beiden Gehölze.

Die zu rodenden größeren Gehölze (5 Stück, Nrn. 1-4 und 7) sind am Stamm ringsum und gut sichtbar mit Farbspray, Absperrband oder einer anderen geeigneten Maßnahme zu markieren. Bei Beauftragung einer Firma für die Rodungsarbeiten ist dieser der Hintergrund der Markierungen mitzuteilen.

Zum Schutz des Wurzelbereichs vor allem für Baum Nr. 5 ist nach dem Abtrag des Baums Nr. 4 der Wurzelstock im Boden zu belassen oder nur aus baulichen Gründen auf der östlichen Seite zu entfernen. Dadurch werden aufgrund der Nähe Wurzelschäden an den Bäumen Nr. 5 und 6 vermieden. Weitere Schutzmaßnahmen für die beiden Bäume erscheinen auch aufgrund der Hanglage als nicht nötig und zweckmäßig.

Die Entnahme von Totholz aus dem Kronenbereich der nicht zu rodenden Bäume aus Verkehrssicherheitsgründen ist zulässig.

Stadt Weißenhorn - Bebauungsplan Biberachzell
Potenzialabschätzung

5. Zusammenfassung

Auf dem Flurstück 134 der Gemarkung Biberachzell müssen für die Errichtung einer Garage und einer Treppe 97 m² Gehölzbestand gerodet werden. Dieser besteht neben einer lockeren Krautschicht und kleineren Sträuchern vor allem aus fünf größeren Gehölzen.

Zur Erfassung und Bewertung der Auswirkungen wurde eine Potenzialabschätzung durchgeführt, bei der potenzielle Quartiere an insgesamt sieben Gehölzen für Fledermäuse, Vögel und Bilche untersucht wurden.

An einer Eiche wurden zwei Höhlen festgestellt, welche als potenzielles Quartier für geschützte Tierarten in Frage kommt. Durch die Beachtung der Rodungszeit, das Versetzen des Höhlen aufweisenden Stammabschnittes und ein Anbringen zusätzlicher Vogel-Nistkästen wurden negative Auswirkungen vermieden.

Neusäß, 13.05.19
Projekt-Nr. 118404
SSTE/AOTT/MLAN

aufgestellt:
Steinbacher-Consult
Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG
Richard-Wagner-Straße 6
86356 Neusäß



Sitzungsvorlage des Bau- und Werksausschusses

am 01.07.2019

öffentlich

TOP 4.

DSNR.: BA 129/2019

Kläranlage Weißenhorn**- Vergabe Optimierung Stickstoffeliminierung****- Zustandsbericht Kläranlage**Anlage/n:Sachbericht:

Die Kläranlage Hegelhofen ist bereits seit 1995 in Betrieb. An Maschinentchnik ist teilweise noch die Erstausrüstung in Betrieb.

In den letzten Jahren wurden bereits einige Anlagenteile erneuert. Die Schlammwässerung wird wieder mit einer eigenen Presse durchgeführt. In diesem Frühjahr wurde der Rechen im Zulaufbereich komplett erneuert. Derzeit steht die Erneuerung des Gasbalges im Gasbehälter an.

Die maschinelle Vorentwässerung (MSE) des Klärschlammes stammt noch aus den Anfangsjahren. In letzter Zeit treten immer wieder Störungen auf, welche den Betrieb beeinträchtigen. Eine Erneuerung der MSE ist für 2020 vorgesehen.

Die Stickstoffeliminierung erfolgt im Belebungsbecken durch Zugabe von Sauerstoff. Die Reinigungswerte für den Stickstoffabbau schwanken schon seit Jahren. Ursprünglich wurden diese Schwankungen dem Betrieb der Fremdpresse wegen des hohen Zulaufs von Filtratwasser zugeordnet. Die Schwankungsspitzen konnten zwar abgebaut werden, diese sind auch nicht mehr so häufig. Die Reinigungswerte reichen jedoch hin und wieder nahe an die Grenzwerte heran, die zur Einleitung in die Roth festgeschrieben sind. Eine Überschreitung dieser Reinigungswerte hat zur Folge, dass sich die Abwasserabgabe stark erhöhen kann.

Von der Fa. Hach wurde uns ein Angebot unterbreitet, das eine Optimierung des Prozessleitsystems beinhaltet. Durch regelmäßige Messungen des Sauerstoffgehalts im Becken wird die Sauerstoffzugabe optimiert um den nitratabbauenden Bakterien gute Bedingungen für einen erfolgreichen Abbau zu schaffen. Mit entsprechender Diagnosesoftware werden bessere Reinigungswerte und geringere Belüftungszeiten und hierdurch zusätzlich eine ca. 15%ige Stromersparnis der Gebläse erreicht.

Das Angebot der Fa. Hach beläuft sich auf 31.534,81 €.

Von zwei weiteren Firmen wurden Vergleichsangebote angefordert. Ein Vergleichsangebot in einer Höhe von 42.675,29 € liegt vor.

Als Referenzadresse wird die Kläranlage Lauingen genannt. Der Kläranlagenleiter, Herr Haberes hat sich vor Ort von dieser Einrichtung überzeugt.

Die Kläranlage Weißenhorn ist für 20.000 Einwohnergleichwerte (Einwohner und Industrie) ausgelegt. Nach dem Kläranlagenjahresbericht 2018 ist die Anlage mit ca. 8000 EW-Werten belastet.

Im diesjährigen Haushalt sind 80.000,-€ bei Unterhalt maschinelle Anlagen (7000.5010) und 175.000,-€ bei Investitionsaufwand, Nachrüstung (7000.9580) eingeplant. Maschinelle Anlagen an Kläranlagen werden i.d.R. über einen Zeitraum von 10 Jahren abgeschrieben. Das bedeutet, dass in den nächsten Jahren Ausgaben für Reparaturen und Neuanschaffungen der Anlagentechnik anstehen.

Beschlussvorschlag:

„Der Auftrag zur Optimierung der Stickstoffeliminierung an der Kläranlage Weißenhorn ergeht an die Firma Hach, auf Grundlage des Angebotes vom 6.6.2019 zum Bruttoangebotspreis i.H. von 31.534,81 €.“

Hermann Rittler
Dipl. Ing. (FH)

Dr. Wolfgang Fendt
1. Bürgermeister

Sitzungsvorlage des Bau- und Werksausschusses

am 01.07.2019

öffentlich

TOP 5.

DSNR.: BA 139/2019

**Brunnen Grafertshofen
Ausrüstung Pumpenhaus**Anlage/n:Sachbericht:

Der Brunnenbau in Grafertshofen wurde von der Fa. Keller & Hahn, Insingen, ausgeführt. Der Auftrag umfasst jedoch lediglich die Bohrarbeiten des Brunnens und die Errichtung der Brunnenstube als oberirdisches Bauwerk.

Die Anbindung des Brunnens mit Wasserleitung und Leerrohren wurde in der letzten BA-Sitzung an die Fa. Motz erteilt.

Für die Ausrüstung des Pumpenhauses, Verbindungsleitung vom Brunnenkopf zur wegführenden Leitung, Einbau einer Steigleitung, Lieferung und Einbau einer Unterwasserpumpe sowie Einbau einer Durchflussmessung wurde von der Fa. Keller & Hahn nun ein Zusatzangebot i.H. von 22.978,88 € brutto vorgelegt.

In den diesjährigen Haushalt wurden insgesamt 235.000,- € netto für den Brunnenbau und die Anbindung des Brunnens mit Wasser- Strom- und Datenleitung eingestellt.

Mit dem vorliegenden Angebot beträgt die Summe der erteilten Aufträge insgesamt bereits 248.000,-€ netto.

Für die Inbetriebnahme fehlen nach derzeitigem Stand noch Elektroarbeiten und die Einbindung des Brunnens in die vorhandene Steuerung. Für diese Leistungen und Nebenkosten wie Honorar fallen weitere Kosten i.H. von ca. 30.000,-€ an.

Kostendeckung kann durch den Wegfall von Baukosten für in diesem Jahr geplanten Wasserleitungsbau im Bereich des Baugebietes Unterfeld Hegelhofen und den Wegfall der Zufahrt in GG Feldtörle erreicht werden. Die Ausführung dieser Maßnahmen ist für dieses Jahr nicht absehbar.

Wegen Gewährleistungsansprüchen wird es als sinnvoll angesehen, die Ausrüstung der Brunnenstube an die Fa. Keller & Hahn zu vergeben.

Beschlussvorschlag:

Der Auftrag für die Ausrüstung der Brunnenstube wird an die Fa. Keller & Hahn, Insingen, zu den Bedingungen des Angebotes vom 3.6.2019 zum Bruttoangebotspreis i.H. von 22.978,88 € vergeben.

Die Kostendeckung für weitere Ausgaben zur Inbetriebnahme des Brunnens erfolgt durch den Wegfall von in diesem Jahr geplanten Baumaßnahmen im Rohrleitungsbau.

Sitzungsvorlage des Bau- und Werksausschusses

am 01.07.2019

öffentlich

TOP 6.

DSNR.: BA 126/2019

Erteilung von Anwohnerparkausweisen für die Innenstadt von WeißenhornAnlage/n:Sachbericht:

Bezugnehmend auf die in der Sitzung vom 18.03.2019 unter TOP 12 behandelten Sachverhalt „Erteilung von Anwohnerparkausweisen für die Innenstadt von Weißenhorn“ wurde der Beschlussvorschlag überarbeitet und die Anregungen von Stadtrat Werner Weiss werden wie folgt beantwortet:

Die Parkausweise haben derzeit eine Gültigkeit von 3 Jahren. Eine Rückgabe des Ausweises ist nicht notwendig, da das Ablaufdatum auf dem Ausweis aufgedruckt ist. Die Verwaltung würde eine Gültigkeitsdauer von zwei Jahren begrüßen.

Gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 1 EStG gehören insbesondere zu der freiberuflichen Tätigkeit:

- die selbstständig ausgeübte wissenschaftliche, künstlerische, schriftstellerische, unterrichtende oder erzieherische Tätigkeit,
- die selbstständige Berufstätigkeit der Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte, Rechtsanwälte, Notare, Patentanwälte, Vermessungsingenieure, Ingenieure, Architekten, Handelschemiker, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, beratende Volks- und Betriebswirte, vereidigte Buchprüfer, Steuerbevollmächtigten, Heilpraktiker, Dentisten, Krankengymnasten, Journalisten, Bildberichterstatter, Dolmetscher, Übersetzer, Lotsen und
- den Katalogberufen ähnliche Berufe.

An Freiberufler sind derzeit 8 Parkausweise vergeben, an Gewerbetreibende 101 Parkausweise, wobei diese Unterscheidung für die Vergabe der Parkausweise unerheblich ist.

177 Ausweise sind derzeit an Anwohner der Kurzparkzone ausgegeben.

Für Anwohner sind die Parkausweise Kennzeichenbezogen, für Gewerbetreibende und freiberuflich Tätige sind die Parkausweise übertragbar.

Die Kurzparkzone umfasst alle Straßen zwischen dem Oberen und dem Unteren Tor sowie die Östliche Promenade (Hauptstraße, Wettbach, Pf.-Jann-Gasse, Löwengässchen, Martin-Kuen-Straße, Schrankenstraße, Seb.-Sailer-Straße, Hl.-Geist-Straße, Bäregasse, Schmidplatz, Konrad-Huber-Straße, An der Mauer, Hasengasse, Sonnengasse, Mariengasse, Institutsgasse, Hahnengässchen, Kirchplatz und Östliche Promenade). 14 Parkausweise sind derzeit nicht vergeben.

Die Erteilung der Parkausweise erfolgt laut Vorgaben nach der StVO.

Eine entsprechende Satzung kann nach geltender Rechtsprechung durch die Stadt Weißenhorn nicht erlassen werden, da die notwendige Kompetenz hierfür

fehlt. Die Regelung des Straßenverkehrs gehört zu den staatlichen Aufgaben, also zum übertragenen Wirkungskreis und fällt nicht unter die Angelegenheiten der Gemeinde im eigenen Wirkungskreis.

Da sich die Entscheidungsgrundlagen nicht geändert haben, wird der Beschlussvorschlag aus der Sitzung vom 18.03.2019 von Seiten der Verwaltung erneut so vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

„Gewerbetreibende wird ab sofort bei Antrag auf Verlängerung bzw. Neubeantragung nur noch ein Parkausweis je Gewerbe für die Kurzparkzone in der Innenstadt von Weißenhorn erteilt. Die Parkausweise haben ab sofort für Anwohner und Gewerbetreibende eine Gültigkeitsdauer von zwei Jahren.“

Martina Schweizer
Sachbearbeiterin

Dr. Wolfgang Fendt
1. Bürgermeister

Sitzungsvorlage des Bau- und Werksausschusses

am 01.07.2019

öffentlich

TOP

DSNR.:

Parkraumbewirtschaftung in der Innenstadt von WeißenhornAnlage/n:Sachbericht:

Im Rahmen der Sitzung des Bau- und Werksausschusses am 18.03.2019 wurde u. a. folgender Beschluss gefasst:

"Für die Parkplätze am Hauptplatz auf der Seite der Kirche soll geprüft werden, ob ebenfalls eine Parkzeitbeschränkung von Montag bis Freitag 08:00 Uhr bis 18:00 Uhr möglich ist."

Die Polizeiinspektion Weißenhorn wurde daraufhin um eine Mitteilung gebeten, ob aus ihrer Sicht etwas gegen die Einführung der Parkzeitbeschränkung spricht. Der Stadtverwaltung wurde mitgeteilt, dass hierzu keine Bedenken bestehen.

Da sich die Parkplätze am Hauptplatz im Bereich einer Staatsstraße befinden, obliegt der Erlass einer verkehrsrechtlichen Anordnung dem Landratsamt Neu-Ulm. Die Verwaltung wird einen entsprechenden Antrag einreichen, schlägt im Zuge einer Vereinheitlichung jedoch vor, neben der Parkzeitbeschränkung auf zwei Stunden in der Zeit von Montag bis Freitag von 08:00 Uhr bis 18:00 Uhr diese auch für Samstag in der Zeit von 08:00 Uhr bis 13:00 Uhr einzuführen.

Beschlussvorschlag:

"Die Verwaltung wird beauftragt, beim Landratsamt Neu-Ulm einen Antrag zu stellen, die bestehende Parkzeitbeschränkung auf zwei Stunden für die Parkplätze vor der Stadtpfarrkirche am Hauptplatz auf die Zeiten von Montag bis Freitag von 08:00 Uhr bis 18:00 Uhr und Samstag von 08:00 Uhr bis 13:00 Uhr zu beschränken. Hierzu soll die bestehende Beschilderung jeweils durch folgendes Zusatzzeichen ergänzt werden:

Zeichen 1042-33 StVO (zeitliche Beschränkung) "Mo-Fr 8-18 h; Sa 8-13 h"

Katrin Töpfer
Sachbearbeiterin

Dr. Wolfgang Fendt
1. Bürgermeister