

## **Sitzung des Bau- und Werksausschusses**

Am **Montag, 7. Juni 2021**, findet um **18:00 Uhr**, in der **Fuggerhalle, Rue de Villecrenes 2, 89264 Weißenhorn**, eine Sitzung statt. Vor der Sitzung findet eine Ortsbesichtigung statt: Bruder-Klaus-Weg 26, 89264 Weißenhorn, ST Biberachzell

Ortsbesichtigung Beginn: 17:30 Uhr, Treffpunkt: Bruder-Klaus-Weg

### **Tagesordnung**

#### **Öffentliche Sitzung:**

1. Bekanntgaben
2. Bauanträge und Bauvoranfragen
- 2.1. Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung einer Einfriedung  
Bruder-Klaus-Weg, 89264 Weißenhorn, ST Biberachzell
- 2.2. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Einfamilienhauses  
Nähe St.-Michael-Straße, 89264 Weißenhorn, ST Bubenhausen
- 2.3. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Einfamilienhauses  
Babenhauser Straße, 89264 Weißenhorn, ST Bubenhausen
- 2.4. Antrag auf Baugenehmigung: Einbau und Betrieb einer "Eis To Go"  
Verkaufsstelle  
St.-Wendelin-Straße, 89264 Weißenhorn
- 2.5. Antrag auf Vorbescheid. Errichtung 3 Etagenwohnung mit Kellerraum  
Blumengasse, 89264 Weißenhorn
- 2.6. Antrag auf isolierte Befreiung: Umgestaltung Gartenfläche und  
Errichtung eines Gewächshauses  
Waldblickstraße, 89264 Weißenhorn, ST Oberreichenbach
- 2.7. Antrag auf Baugenehmigung: Errichtung eines Einfamilienhauses mit  
Doppelgarage  
Drosselweg, 89264 Weißenhorn, ST Bubenhausen
- 2.8. Antrag auf Baugenehmigung: Errichtung eines Einfamilienhauses mit  
Doppelgarage  
Von-Zwenger-Straße, 89264 Weißenhorn, ST Emershofen
- 2.9. Antrag auf Baugenehmigung: Nutzungsänderung EG und DG in  
Büroflächen, Rückbau Schwimmbad  
Elbestraße, 89264 Weißenhorn
- 2.10. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau einer Werkstatthalle  
Nähe Memminger Straße, 89264 Weißenhorn, ST Grafertshofen
3. Bebauungsplanverfahren "B - 8. Änderung, Ahornweg"  
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der öffentlichen  
Auslegung und Satzungsbeschluss
4. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellungsverfahren des  
Bebauungsplan "Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich  
des Schleifwegs" OT Oberhausen, Billigungs- und Auslegungsbeschluss
5. Anfrage Überplanung Flur Nr. 1745
6. Antrag Überplanung Flur Nr. 1780 und 1781
7. Antrag der CSU: Ausbau Geh- und Radweg Biberachzell bis zur  
Querungshilfe (28.10.19)

8. Vergabe Herstellung Asphaltdeckschichten im BG Biberachzell und BG Wallenhausen
9. Herstellung einer Asphalttschicht Emershofer Straße bis Biogasanlage, Zufahrt Reiterhof

# Stellungnahme der Gemeinde

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

## 1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

## 2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung <b>Biberachzell</b>	Straße <b>Bruder-Klaus-Weg</b>	Hausnr.
--------	----------------------------------	-----------------------------------	---------

## 3. Bauvorhaben

<b>Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung einer Einfriedung</b>
---

## 4. Planungsrecht: § 12/§30 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB)
Nr./Bezeichnung: <b>Am Marktsteig III</b>
Das Bauvorhaben entspricht <u>nicht</u> den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich: - Höhe der Einfriedung

## 5. Sachbericht:

Die Antragssteller möchten sich mit dem Antrag (eingegangen am 23.04.2021) eine Einfriedung genehmigen lassen.

Der Antrag wurde in der Sitzung am 10.05.2021 zurückgestellt, um sich bei einem Vor-Ort-Termin vor der nächsten Sitzung ein objektives Gesamtbild verschaffen zu können.

Die Antragssteller hatten bereits in der letzten Sitzung im April einen Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bzgl. einer Einfriedung gestellt. Hier wurde eine Befreiung für eine Einfriedung an drei Seiten des Grundstücks (Nord-, Süd- und Westseite) beantragt. Der Antrag wurde mit der Begründung abgelehnt, dass eine komplette Einmauerung auf drei Seiten des Grundstücks nicht zugestimmt werden kann.

Nun wird eine Befreiung für eine Einfriedung an der Nord- und Südseite zu den Nachbarn beantragt.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Am Marktsteig III“. Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan setzt fest, dass Einfriedungen max. mit einer Höhe von 1,30 m über Geländeoberkante zulässig sind.

Zu den nördlichen Nachbarn ist ein Doppelstabmattenzaun mit Sichtschutzstreifen mit einer Höhe von 1,80 m und zu dem südlichen Nachbarn eine Höhe von 1,80 m bzw. 1,60 m geplant.

Der Antragsteller begründet seinen Antrag wie folgt:  
*Zu den nördlichen Nachbarn ist in der Zukunft ein Geräteschuppen mit einer Länge von 3 m geplant. Da der Nachbar ebenfalls eine Gartenhütte an der Grundstücksgrenze errichtet hat, würde die Beeinträchtigung durch die Einfriedung lediglich 5 m ausmachen. Des Weiteren hat er auch, da er 0,8 m tiefer ist als das Niveau, selbst einen Sichtschutzzaun mit einer Höhe von 1,80 m zu unserer Seite errichtet.*  
*Zu den südlichen Nachbarn sind wir einverstanden, dass wir das erste Element von der Straße aus auf eine Höhe von 1,60 m errichten werden und den obersten Bereich ohne Sichtschutzstreifen füllen. Das macht somit eine Höhe von 1,30 m, da die Nachbarn in diesem Bereich höher sind als wir. Im hinteren Bereich haben die Nachbarn das natürliche Niveau nicht eingehalten und liegen somit ebenfalls höher als wir. In diesem Bereich würde der Zaun bei einer Höhe von 1,80 m nur ca. 1,40 m zu den Nachbarn ausmachen.*

Bei einer Begehung des Baugebiets „Am Marktsteig III“ durch die Bauverwaltung konnten weitere möglicherweise nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans konforme Überschreitungen festgestellt werden.

Auch zur Seite der Einfriedungsstraße ist die maximale Einfriedungshöhe von 1,30 m teilweise nicht eingehalten. Bei der weiteren Bestandsaufnahme im Bereich des gegenständlichen Grundstücks wurde festgestellt, dass der nördliche Nachbar bereits eine 1,80 m hohe Einfriedung zu den Antragsstellern errichtet hat. Die Vorbildfunktion ist insofern in tatsächlicher beeinträchtigt.

Das Grundstück des südlichen Nachbarn liegt geländeabhängig oberhalb des gegenständlichen Grundstücks. Aus diesem Grund wirkt der Zaun an dieser Seite des Grundstücks mit einer Höhe von 1,80 m bis 1,60 m optisch weniger massiv.

Das Grundstück des nördlichen Nachbarn ist tiefer gelegen. An dieser Seite befindet sich bereits aufgrund einer Abgrabung eine befestigende Stützmauer mit einer Höhe von 0,80 m. Ein hinzukommender Zaun mit 1,80 m Höhe addiert sich mit der Stützmauer zu einer Gesamthöhe von 2,60 m auf.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen für die Einfriedung im hinteren Bereich zum südlichen Nachbarn mit einer Höhe von max. 1,80 m sowie die Einfriedung im vorderen Bereich zum südlichen Nachbarn mit einer Höhe von max. 1,60 m zu erteilen. Die Einfriedung im vorderen Bereich ist mit einem Abstand von einem Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche, zur besseren Einsicht des Nachbarn auf die Fahrbahn, zu errichten.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen der Einfriedung zum nördlichen Nachbarn nicht zu erteilen.

#### **6. Beschlussvorschlag:**

1. Das Einvernehmen bzgl. der Einfriedungshöhe zum südlichen Nachbarn wird erteilt.
2. Das Einvernehmen bzgl. der Einfriedungshöhe zum nördlichen Nachbarn wird nicht erteilt.

## **Stellungnahme der Gemeinde**

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

### **1. Antragsteller/Bauherr**

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

## 2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung <b>Bubenhhausen</b>	Straße <b>Nähe St.-Michael-Straße</b>	Hausnr.
--------	----------------------------------	--	---------

## 3. Bauvorhaben

**Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Einfamilienhauses**

## 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 Bauherr begehrt einen Vorbescheid (Eingang am 26.04.2021) über die Errichtung eines Einfamilienhauses.

Mit dem Bauvorbescheid möchte er folgende Fragen zur Zulässigkeit verbindlich geklärt wissen:

1. Ist das Bauvorhaben planungsrechtlich hinsichtlich Lage auf dem Grundstück als EFH zulässig?
2. Ist das Bauvorhaben mit zwei Vollgeschossen zulässig?
3. Ist das Bauvorhaben mit einer Grundfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> und mit einer Geschossfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> zulässig?
4. Ist die Dachform als Satteldach mit einer Traufhöhe von ca. 6,10 m<sup>2</sup> und einer Dachneigung zwischen 15 ° und 35 ° zulässig?
5. Ist die Erschließung gesichert?

Ein B-Plan existiert für das geplante Grundstück nicht, demnach befindet sich das Vorhaben im unbeplanten Innenbereich. Gem. § 34 Abs.1 BauGB muss sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Zu 1.)

Es befinden sich landwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohngebäude in unmittelbarer Nähe. Es liegt faktisch ein Dorfgebiet vor, dass u. a. dem Wohnen dient und somit auch Wohngebäude zulässig sind.

Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen einzuhalten. Diese müssen auf dem Grundstück selbst liegen.

Zu 2.)

Da die Bebauung in der unmittelbaren Nähe ebenfalls zwei Vollgeschosse aufweisen, kann bei zwei Vollgeschossen mit einem Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung ausgegangen werden.

Zu 3.)

Als Maß der baulichen Nutzung ist bei einem Dorfgebiet die Obergrenze für die Grundflächenzahl mit 0,6 und Geschossflächenzahl mit 1,2 festgelegt. Da es ein sehr großes Grundstück ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Obergrenzen eingehalten werden.

Zu 4.)

In der unmittelbaren Umgebung sind überwiegend Satteldächer vorhanden. Die Traufhöhen an den Nachbargebäuden liegen zwischen 5,35 m und 5,60 m. Dachneigungen zwischen 15 ° und 35 ° sind nicht vorhanden.

5.)

Das Grundstück liegt an einer öffentlich befahrbaren Straße. Wasser- und Kanalleitungen können privat verlegt werden.

#### 6. Beschlussvorschlag:

- 1.) Das Einvernehmen wird vorbehaltlich eingehaltener Abstandsflächen erteilt.
- 2.) Das Einvernehmen wird erteilt.
- 3.) Das Einvernehmen wird erteilt.
- 4.) Das Einvernehmen für ein Satteldach wird erteilt. Das Einvernehmen für die Traufhöhe und Dachneigung wird nicht erteilt.
- 5.) Das Einvernehmen wird erteilt.

## Stellungnahme der Gemeinde

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

### 1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

## 2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung <b>Bubenhhausen</b>	Straße <b>Babenhauser Straße</b>	Hausnr.
--------	----------------------------------	-------------------------------------	---------

## 3. Bauvorhaben

**Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Einfamilienhauses**

## 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 Bauherr begehrt einen Vorbescheid (Eingang am 26.04.2021) über die Errichtung eines Einfamilienhauses.

Mit dem Bauvorbescheid möchte er folgende Fragen zur Zulässigkeit verbindlich geklärt wissen:

- 1.) Ist das Bauvorhaben hinsichtlich Größe und Höhe zulässig?
- 2.) Ist die geplante Dachform mit 38 ° Dachneigung und einer Traufhöhe von bis 6,10 m zulässig?
- 3.) Ist ein Grenzabstand von 3 m an der Ostgrenze zulässig?
- 4.) Ist das Bauvorhaben mit einer Grundfläche von bis ca. 130 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von ca. 260 m<sup>2</sup> zulässig?
- 5.) Ist die Erschließung gesichert?

Ein B-Plan existiert für das geplante Grundstück nicht, demnach befindet sich das Vorhaben im unbeplanten Innenbereich. Gem. § 34 Abs.1 BauGB muss sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Zu 1.)

Das Bauvorhaben soll eine Länge von ca. 13,49 m und eine Breite von ca. 9,49 m erhalten. Als Maß der baulichen Nutzung ist bei einem Dorfgebiet die Obergrenze für die Grundflächenzahl mit 0,6 und Geschossflächenzahl mit 1,2 festgelegt. Da es sich um ein großes Grundstück handelt, sind die Obergrenzen eingehalten.

Die Firsthöhe des Bestandsgebäudes soll beibehalten werden. Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen einzuhalten.

2.)

In der unmittelbaren Umgebung sind überwiegend Satteldächer vorhanden. Die Traufhöhen an den Nachbargebäuden liegen zwischen 5,35 m und 5,60 m. Dachneigungen mit 38 ° sind nicht vorhanden.

Zu 3.)

Entlang der Babenhauser Straße ist eine faktische Baulinie zu sehen, da in dieser Flucht die landwirtschaftlichen Anwesen errichtet sind.

Zu 4.)

Siehe 1.)

Zu 5.)

Das Grundstück liegt an einer öffentlich befahrbaren Straße. Wasser- und Kanalleitungen können privat verlegt werden.

**6. Beschlussvorschlag:**

- 1.) Das Einvernehmen wird vorbehaltlich eingehaltener Abstandsflächen erteilt.
- 2.) Das Einvernehmen für ein Satteldach wird erteilt. Das Einvernehmen für die Traufhöhe und Dachneigung wird nicht erteilt.
- 3.) Das Einvernehmen wird nicht erteilt.
- 4.) Das Einvernehmen wird erteilt.
- 5.) Das Einvernehmen wird erteilt.

**Stellungnahme der Gemeinde**

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

**1. Antragsteller/Bauherr**



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

## 2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung <b>Grafertshofen</b>	Straße <b>St.-Wendelin-Straße</b>	Hausnr.
--------	-----------------------------------	--------------------------------------	---------

## 3. Bauvorhaben

**Antrag auf Baugenehmigung: Einbau und Betrieb einer „Eis To Go“ Verkaufsstelle**

## 4. Planungsrecht: § 34 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB) <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB)</li> <li><input type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 BauGB); das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans</li> </ul>	<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 Antragssteller möchte sich mit seinem Antrag auf Baugenehmigung (Eingang am 30.04.2021) den Einbau und Betrieb einer „Eis to Go“ Verkaufsstelle genehmigen lassen.

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich und ist daher gem. Art. 34 Abs. 1 und 2 BauGB zu bewerten. Die Art der baulichen Nutzung stellt ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO dar. Eine Verkaufsstelle wäre demnach zulässig.

Die Fläche des Verkaufsraumes nimmt eine Fläche von 38 m<sup>2</sup> ein. Es ist der Verkauf von Fertig- und Speiseeis angedacht. Kein Eisverzehr vor Ort und kein Eis-Cafe-Betrieb.

Im gleichen Gebäude ist ein Friseursalon vorhanden. Für beide Gewerbebetriebe stehen im Moment 3 Kundenparkplätze zur Verfügung. Gemäß der Garagen- und Stellplatzverordnung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern sind für diese Art von Gewerbebetrieben 1 Stellplatz je 40 m<sup>2</sup>, mindestens jedoch 2 Stellplätze je Laden nachzuweisen. Demnach ist ein weiterer Stellplatz zusätzlich nachzuweisen.

Allerdings kann gemäß der BayBO eine Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Weißenhorn beantragt werden. Dieser Antrag wurde bereits beim Bauherren nachgefordert. Einem Antrag dürfte entsprochen werden können, da nicht mit großem Besucherandrang zu rechnen ist (Bauherr plant mit 3-4 Abholungen pro Stunde). Der vorgegebene Stellplatzbedarf liegt in keinem Verhältnis mit dem tatsächlich durch die Nutzung entstehenden Erfordernis, sodass von einer Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen ausgegangen werden kann.

Die Verwaltung schlägt vor, dass 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

### 1. Antragsteller/Bauherr

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

### 2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung <b>Weißhorn</b>	Straße <b>Blumengasse</b>	Hausnr.
--------	------------------------------	------------------------------	---------

### 3. Bauvorhaben

**Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Kellerraum**

### 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: **Nikolaus-Thomann-Straße**

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

-

### 5. Sachbericht:

Der Bauherr begehrt einen Vorbescheid (Eingang am 11.05.2021) über die Errichtung eines Mehrfamilienhauses.

Mit dem Bauvorbescheid möchte er folgende Fragen zur Zulässigkeit verbindlich geklärt wissen:

- 1.) Ist das Bauvorhaben planungsrechtlich hinsichtlich Lage auf dem Grundstück zulässig?
- 2.) Ist die geplante Art der Nutzung zulässig?
- 3.) Ist das geplante Maß der Nutzung zulässig?
- 4.) Ist die geplante Bauweise zulässig?
- 5.) Ist die geplante Gestaltung z. B. Dachform zulässig?
- 6.) Sind die geplanten Stellplätze zulässig bzw. wird eine Abweichung bei der Ermittlung der Stellplätze nach der GaStellVO zugelassen?
- 7.) Braucht man eine Genehmigung zum Abriss des Bestandsgebäudes?
- 8.) Ist die Erschließung gesichert?

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nikolaus-Thomann-Straße“.

Zu 1.)

Eine Baugrenze bzw. Baulinie ist für dieses Grundstück im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Der Neubau würde die Lage des Bestandshauses einnehmen. Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen einzuhalten. Diese müssen auf dem Grundstück selbst liegen.

Zu 2.)

Der Bebauungsplan legt bzgl. Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO fest. In einem Mischgebiet sind Wohngebäude zulässig.

Zu 3.)

Der Bebauungsplan legt die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf drei Vollgeschosse als Höchstgrenze fest. Das Bauvorhaben soll mit zwei Vollgeschossen errichtet werden. Die Grundflächenzahl wurde auf 0,6 festgelegt.

Eine Berechnung der Grundflächenzahl liegt den Unterlagen nicht bei und kann daher nicht beurteilt werden.

Zu 4.)

Es liegt eine offene Bauweise vor, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Zu 5.)

Es ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 45 ° geplant. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich ausschließlich Satteldächer.

Zu 6.)

Der Antragssteller kann einen Stellplatz auf dem Baugrundstück herstellen. Drei weitere Stellplätze wünscht er abzulösen.

Die Stellplatzpflicht kann erfüllt werden durch

1. Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück
2. Herstellung der notwendigen Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes
3. Ablösevertrag

Die drei Wohnungen weisen alle eine Größe zwischen 35 m<sup>2</sup> und 75 m<sup>2</sup> auf. Demnach müssen nach der Stellplatzsatzung der Stadt Weißenhorn insgesamt fünf Stellplätze nachgewiesen werden. Laut Unterlagen der Stadtverwaltung, wurden für dieses Grundstück in vergangener Zeit noch keine Stellplätze abgelöst.

Aufgrund der aufgeführten Reihenfolge im Gesetz ist erkenntlich, dass vorrangig die Stellplatzpflicht auf dem Baugrundstück bzw. auf einem Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes zu erfüllen ist, bevor einem Ablösungsvertrag entsprochen werden soll.

Der Bauherr ist insoweit in der Pflicht nachzuweisen, dass eine Auseinandersetzung mit dem Nachweis der Stellplätze auf dem eigenen Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe stattgefunden hat. Der Abschluss eines Ablösevertrags liegt im Ermessen der Stadt.

Zu 7.)

Die Beseitigung des Bestandsgebäudes ist gem. der BayBO verfahrensfrei. Die Beseitigung muss der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde einen Monat vorher angezeigt werden.

Zu 8.)

Das Grundstück liegt an einer öffentlich befahrbaren Straße. Wasser- und Kanalleitungen können privat verlegt werden.

## **6. Beschlussvorschlag:**

- 1.) Das Einvernehmen wird vorbehaltlich eingehaltener Abstandsflächen erteilt.
- 2.) Das Einvernehmen wird erteilt.
- 3.) Das Einvernehmen bzgl. der Vollgeschosse wird erteilt.
- 4.) Das Einvernehmen wird erteilt.
- 5.) Das Einvernehmen wird erteilt.
- 6.) Das Einvernehmen wird nicht erteilt.
- 7.) Das Einvernehmen wird erteilt.
- 8.) Das Einvernehmen wird erteilt.

## Stellungnahme der Gemeinde

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

### 1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

### 2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung <b>Oberreichenbach</b>	Straße <b>Waldblickstraße</b>	Hausnr.

### 3. Bauvorhaben

<b>Antrag auf isolierte Befreiung: Umgestaltung Gartenfläche und Errichtung eines Gewächshauses</b>
---

#### 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: **Weihermähler II**

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

- Baugrenze
- Auffüllung

#### 5. Sachbericht:

Der Antragssteller beantragt mit dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (eingegangen am 12.05.2021) die Genehmigung für die Umgestaltung einer Gartenfläche und die Errichtung eines Gewächshauses.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Weihermähler II“. Der Bebauungsplan sieht in § 3 Abs. 1 vor, dass Nebengebäude, wie u. a. Gewächshäuser, nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen sowie gem. § 3 Abs. 2 mit den Garagen zusammenzubauen sind.

§ 6 Abs. 3 regelt, dass Auffüllungen nur im unmittelbaren Gebäudebereich zulässig sind.

Es ist eine Auffüllung einer Gartenfläche (ca. 10 x 3,50 m) für die Errichtung eines Gewächshauses (max. 7,5 m<sup>3</sup>) außerhalb der Baugrenze vorgesehen.

Der Antragssteller begründet dies wie folgt:

*Bessere, pflegeleichtere Nutzung der Hangfläche sowie optische Aufwertung durch Natursteine die sich in die Landschaft einfügen. Möglichkeit des Anbaus eigene Gemüse- und Obstsorten.*

Es kann befreit werden, wenn ...

- a) die *Grundzüge der Planung* nicht berührt werden und
- b) ein Fall des § 31 II Nr. 1 bis 3 BauGB vorliegt und
- c) die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Abweichung der Baugrenze kann als städtebaulich vertretbar eingestuft werden, da bereits das Wohnhaus sowie Gebäude des Nachbarn deutlich außerhalb der Baugrenze errichtet worden sind.

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

### 1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

### 2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung <b>Bubenhhausen</b>	Straße <b>Drosselweg</b>	Hausnr.

### 3. Bauvorhaben

<b>Antrag auf Baugenehmigung: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage</b>
---

### 4. Planungsrecht: § 12/§30 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB)
Nr./Bezeichnung: <b>Obere Straßäcker</b>

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

- Kniestock
- Dachneigung
- Aufschüttung

## 5. Sachbericht:

Der Bauherr beantragt eine Genehmigung für die Neuerrichtung eines EFH mit Doppelgarage. (Eingang: 18.05.2021)

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten B-Plans „Obere Straßäcker“. Der Bebauungsplan setzt bzgl. der Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest.

Es wird eine Befreiung von der Festsetzung § 6.2 „Kniestöcke“ und „Dachneigung“ sowie § 8.1 „Aufschüttung“ beantragt.

### 1. Kniestock

Kniestöcke dürfen bei eingeschossigen Gebäuden max. 1,15 m hoch werden.

Der Kniestock soll eine Höhe von 1,71 m (Abweichung von 0,56 m) erhalten.

Der Antragssteller begründet dies mit der Nachbarsbebauung. Bei den Nachbarhäusern wurde ebenfalls eine Befreiung von dem Kniestock zugestimmt (Kniestock von 2,25 m und 2,61 m).

### 2. Dachneigung

Es ist eine Dachneigung von 35 ° vorgesehen.

Die Nachbarhäuser haben eine Dachneigung von 22 ° und 25 °.

Es ist keine Befreiung von der Dachneigung notwendig, da der Bebauungsplan keine Festsetzung hierzu enthält. Es ist lediglich eine Skizze zur besseren Veranschaulichung abgebildet.

### 3. Aufschüttung

Es ist eine Aufschüttung von 21 cm geplant.

Das natürliche Gelände darf durch Aufschüttungen nicht verändert werden. Der natürliche Geländeverlauf ist bei Gartengestaltung weitestgehend beizubehalten.

Der Antragssteller möchte eine Aufschüttung, um einen geraden Zugang (behindertengerecht) zum Haus gewährleisten zu können.

Die restlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Obere Straßäcker“ werden eingehalten.

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

### 1. Antragsteller/Bauherr

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

### 2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung <b>Emershofen</b>	Straße <b>Von-Zwerverger-Straße</b>	Hausnr.
--------	--------------------------------	--	---------

### 3. Bauvorhaben

<b>Antrag auf Baugenehmigung: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage</b>
---

### 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 Bauherr beantragt eine Genehmigung für die Neuerrichtung eines EFH mit Doppelgarage. (Eingang: 20.05.2021)

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche ausgewiesen. Ein Bebauungsplan ist für diesen Bereich nicht aufgestellt, demnach befindet sich das Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich und ist bauplanungsrechtlich daher gem. Art. 34 Abs.1 und 2 BauGB zu beurteilen.

Die Ostseite des Einfamilienhauses überschreitet die ostseitige Flucht der benachbarten Gebäude nicht und befindet sich damit noch im Innenbereich.

Das BV fügt sich im Übrigen aus Sicht der Verwaltung gem. § 34 Abs. 1 und 2 BauGB nach Art und Maß (GRZ 0,39 und GFZ 0,22) der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die wegemäßige Erschließung soll über das davorliegende Grundstück erfolgen. Wasser- und Kanalleitungen können ebenfalls über das davorliegende Grundstück privat verlegt werden. Die Erschließung ist mit einer Grunddienstbarkeit abzusichern.

Es werden entsprechend der Stellplatzsatzung 2 Stellplätze errichtet.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen vorbehaltlich einer die Erschließung sichernden Grunddienstbarkeit zu erteilen.

#### 6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird vorbehaltlich einer die Erschließung sichernden Grunddienstbarkeit erteilt.

### Stellungnahme der Gemeinde

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

#### 1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

#### 2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung <b>Weißhorn</b>	Straße <b>Elbestraße</b>	Hausnr.

#### 3. Bauvorhaben

**Antrag auf Baugenehmigung: Nutzungsänderung EG und DG in Büroflächen, Rückbau Schwimmbad**

#### 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: **Ost Waldviertel**

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

- Dachaufbauten sind nicht zulässig

#### 5. Sachbericht:

Der Antragssteller begehrt mit dem Antrag auf Baugenehmigung die Nutzungsänderung des EG und DG in Büroflächen, die Errichtung einer Dachgaube sowie den Rückbau eines Schwimmbades (Eingang Antrag am 20.05.2021).

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Ost Waldviertel“. Der Bebauungsplan setzt bzgl. der Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest.

Ein allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmsweise können zugelassen werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Bürogebäude zählen nicht zu diesen Ausnahmen. Hier stellt sich die Frage, ob das Gebäude als Bürogebäude oder weiterhin als Wohngebäude anzusehen ist. Die Größe der Bürofläche (reine Bürofläche im Erd- und Dachgeschoss ca. 138 m<sup>2</sup>) überwiegt prozentual die Größe der Wohnfläche (reine Wohnfläche im 1. Obergeschoss ca. 82 m<sup>2</sup>). Aufgrund dieses Umstands kann davon ausgegangen werden, dass es sich hier um ein überwiegend als Bürogebäude genutztes Gebäude handelt.

Auf der Südseite des Gebäudes soll eine Dachgaube mit Länge von 10,99 m und einer Höhe von 2,80 m errichtet werden. Laut dem Bebauungsplan sind Dachaufbauten nicht zulässig können aber als Ausnahme zugelassen werden, wenn dadurch die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.

Ein entsprechender Antrag zu dieser Ausnahme wurde beim Bauherren angefordert. Bis auf eine Ausnahme sind in der näheren Umgebung keine Dachgauben vorhanden. Diese Dachgaube nimmt eine halbe Dachlänge ein. Sie prägt das Ortsbild zwar ist aber von der Straße aus nicht einsehbar.

Für die Annahme einer Beeinträchtigung der geplanten Dachgaube spräche, dass sie sich mit einer Dachneigung von 3° über deutlich mehr als 2/3 der Dachlänge erstrecken soll. Aus diesem Grund kommt die Verwaltung zur Einschätzung, dass im Rahmen des objektivierten Beurteilungsmaßstabs von einer Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes auszugehen ist.

Der Rückbau des Schwimmbades ist gem. der BayBO verfahrensfrei. Die Beseitigung muss der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde einen Monat vorher angezeigt werden.

Die Verwaltung schlägt vor, dass Einvernehmen nicht zu erteilen.

#### **6. Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

## Stellungnahme der Gemeinde

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

### 1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

### 2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung <b>Grafertshofen</b>	Straße <b>Nähe Memminger Straße</b>	Hausnr.

### 3. Bauvorhaben

<b>Antrag auf Baugenehmigung: Neubau einer Werkstatthalle</b>
---

### 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 Antragssteller begehrt die Genehmigung für den Neubau einer Werkstatthalle. (Eingang 21.05.2021)

Ein B-Plan existiert für das geplante Grundstück nicht, demnach befindet sich das Vorhaben im unbeplanten Innenbereich. Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche gem. § 34 II BauGB, § 5 BauNVO ein.

Die Werkstatthalle soll mit einem Pultdach (Dachneigung 5 °), einer Länge von 40 m, Breite von 12 m und einer Höhe von 4,50 – 5,55 m errichtet werden.

In der unmittelbaren Nachbarschaft ist bereits eine große gewerbliche Halle vorhanden. Ebenso ein landwirtschaftlicher Betrieb und Wohnbebauung, sodass ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO vorliegt.

Es werden zusätzlich 8 Stellplätze errichtet. Abstandsflächen sind eingehalten.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen.

**6. Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen wird erteilt.

0242.21; 6102.201

26.04.2021

Sitzungsvorlage **des Bau- und Werksausschusses**

am 07.06.2021

öffentlich

TOP 3.

DSNR.: BA 80/2021

**Bebauungsplanverfahren "B - 8. Änderung, Ahornweg"  
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung,  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Anlage/n: Bauungsplanzeichnung; Textliche Festsetzungen; Begründung; Schallgutachten Sportanlagenlärm zum Bauungsplan (29.01.21); Fachbeitrag Artenschutz;

Sachbericht:

Die Überplanung der unbebauten Brachfläche nördlich der Hagentaler Straße zur Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung, welche, umgeben von Wohnbebauung, auch an die Sportanlage des Tennisclub Weißenhorn e. V. angrenzt, schreitet voran.

Der Vorentwurf des Bauungsplans „B – 8. Änderung“ und die Begründung lagen vom 1. März 2021 bis einschließlich 1. April 2021 öffentlich im Rathaus der Stadt Weißenhorn aus.

Im Rahmen der Auslegung eingegangene Einwendungen sind auf für die Abwägung wesentliche Belange überprüft worden. Für die Abwägung relevante Aspekte sind herausgearbeitet und aufbereitet worden. Einwendungen sind nun ermessensfehlerfrei durch den Stadtrat abzuwägen.

Die öffentlichen und privaten Belange sind durch den Stadtrat gegeneinander und untereinander gerecht bzw. ermessensfehlerfrei abzuwägen.

Folgende Beschlussvorlage hat das Planungsbüro zu den Stellungnahmen ausgearbeitet:

Planstand Auslegung: Vorentwurf

Frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 1. März bis 1. April 2021

Beteiligung der Behörden/sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 1. März bis 1. April 2021

**Bauungsplan „B – 8. Änderung“, Stadt Weißenhorn**

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und den Anregungen von Bürgern aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung bzw. zur frühzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange

**1 Von Kling Consult wurden 14 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt**

**2 Folgende 7 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab:**

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- Kreisbrandrat Landratsamt Neu-Ulm, Neu-Ulm
- schwaben netz GmbH, Günzburg
- VNEW Verteilnetz Energie Weißenhorn GmbH & Co. KG, Weißenhorn
- Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Planung NE3, München

### **3 Folgende 4 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme ab, äußerten jedoch keine Anregungen:**

- Kreishandwerkerschaft Günzburg/Neu-Ulm, Weißenhorn, Schreiben vom 29. März 2021
- Markt Pfaffenhofen, Schreiben vom 9. März 2021
- Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau, Krumbach, Schreiben vom 17. März 2021
- terranets bw GmbH, Stuttgart, Schreiben vom 1. März 2021
- Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach, Schreiben vom 16. März 2021

### **4 Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange brachten Anregungen vor:**

#### **4.1 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 26. März 2021**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der Planung wird wie folgt Stellung genommen:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

#### *Beschlussvorschlag:*

Der Bestand und Betrieb der vorhandenen TK-Linien im Planbereich ist bei der bestehenden und weiteren Planung berücksichtigt und wird weiterhin gewährleistet. Änderungen am Bebauungsplan, den Textlichen Festsetzungen oder der Begründung ergeben sich daraus nicht.

#### **4.2 FWW - Fernwärme Weißenhorn GmbH, Weißenhorn, Schreiben vom 22. März 2021**

Durch die Erschließung des südlichen Ahornweges mit Fernwärme in 2020 ist eine Wärmeversorgung der geplanten Neubauten im Bebauungsplangebiet möglich. Die Grundstückseigentümer sind entsprechend informiert.

*Beschlussvorschlag:*

Es wird entgegengenommen, dass für die vorgesehene Bebauung im Plangebiet die Versorgung mit Fernwärme möglich ist. Änderungen am Bebauungsplan, den Textlichen Festsetzungen oder der Begründung ergeben sich daraus nicht.

#### **4.3 Landratsamt Neu-Ulm, Neu-Ulm, Schreiben vom 31. März 2021**

##### **Immissionsschutz**

Mit Schallgutachten der Kling Consult GmbH vom 29.01.21 wurden die von der benachbarten Tennisanlage auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen untersucht. In dem Schallgutachten wurden alle vorhandenen 6 Plätze berücksichtigt, wobei nur die Plätze 1 bis 5 als immissionsrelevant in die Beurteilung einfließen. Als baurechtlich genehmigt sind nach Auffassung des LRA Neu-Ulm nur die Plätze 1 bis 3. Für die Plätze 4 bis 5 wurde vom Tennisclub Weißenhorn ein Bauantrag gestellt (Az. 20200903). Im Zusammenhang mit der Erweiterung der Tennisanlage wurde im Baugenehmigungsverfahren ein Schallgutachten gefordert.

Vom Gutachter wurden der Beurteilung die folgenden, auf der Homepage des Tennisclubs abrufbaren, Nutzungszeiten für das Jahr 2019 zugrunde gelegt:

*„Vom TC Weißenhorn nehmen sieben aktive (Herren/Damen) Mannschaften in der Regel mit 6 bzw. z. T. 4 Spielern pro Mannschaft und acht Jugendmannschaften in der Regel mit 4 Spielern pro Mannschaft am Spielbetrieb teil. Während die Trainingszeiten in der Regel unter der Woche von 15:00 Uhr bis maximal 21:00 Uhr stattfinden, werden die Verbandsspiele mit Ausnahme der Spiele der U9-Kleinfeldmannschaft (hier Mittwoch-Nachmittag) am Wochenende freitags, samstags und sonntags durchgeführt. Jugendspiele finden i. d. R. freitags zwischen 15:00 Uhr und 19:00 Uhr sowie samstags zwischen 9:00 Uhr und 13:00 Uhr statt. Hierbei werden pro Mannschaft und Verbandsspiel zwei Plätze durchschnittlich vier Stunden bespielt. Aktive Mannschaften spielen sowohl samstags zwischen 13:00 Uhr und 18:00 Uhr sowie sonntags zwischen 10:00 Uhr und 16:00 Uhr. Hierbei werden pro Mannschaft und Verbandsspiel jeweils drei Plätze für durchschnittlich 5 Stunden (samstags) bzw. 6 Stunden (sonntags) bespielt.*

*Geht man konservativ davon aus, dass am Samstag zwei Jugendspiele und zwei Aktivenspiele jeweils parallel stattfinden sowie am Sonntag zwei aktive Spiele jeweils parallel stattfinden und die Plätze für die Zeit, in der sie nicht für das Verbandsspiel genutzt werden, durch Training bzw. Freizeitspieler belegt werden, stellen sich Samstag und Sonntag als die am höchsten frequentierten Tage dar.*

*Als Nutzungsdauer werden dadurch maximal 6 Plätze samstags bzw. sonntags 10 Stunden zur Tagzeit außerhalb der Ruhezeiten sowie 1 Stunde zur abendlichen Ruhezeit bzw. 9 Stunden zur Tagzeit außerhalb der Ruhezeiten sowie 2 Stunden zur mittäglichen Ruhezeit und jeweils 1 Stunde zur abendlichen bzw. morgendlichen Ruhezeit berücksichtigt. Im Vergleich mit den berücksichtigten Spielplänen des Tennisclubs Weißenhorn für das Jahr 2019 ist festzustellen, dass diese Parallelbelegung sehr selten innerhalb der ohnehin nur wenigen Wochenenden mit Verbandsspielen (8 bis 9 Wochen im Jahr) vorkommt. V. g. Annahmen stellen vor dem Hintergrund, dass an normalen Spieltagen bzw. bei einem durchschnittlichen Spielbetrieb außerhalb von*



*Spieltagen vorwiegend die nahe am Clubheim liegenden, von dem geplanten Wohngebiet entfernten Plätzen genutzt werden, einen sehr konservativen Ansatz dar.*

*Neben den vorgenannten maßgeblichen Schallquellen des konservativ berücksichtigten Tennisspielbetriebs sind in Bezug auf die geplante schützenswerte Wohnnutzung östlich der Tennisanlage keine weiteren Schallquellen zu berücksichtigen. Gemäß einer erfolgten Anfrage von um+t beim Vorstand des TC Weißenhorn wurde mitgeteilt, dass die Tennisanlage über keine Lautsprecheranlage verfügt und somit keine Lautsprecherdurchsagen oder Musikwiedergaben erfolgen. Ebenfalls seien Geräusche von Zuschauern bei Verbandsspielen dem Spielbetrieb untergeordnet. Um die Konzentration der Spieler nicht zu beeinflussen, geht es bei Verbandsspielen in der Regel ruhig auf der Tennisanlage zu. Im Umfeld der einzelnen Tennisplätze werden zudem keine Zuschauerbereiche vorgehalten. Da sich die Stellplätze der Tennisanlage ganz im Nordwesten mit Anbindung an die Mozartstraße mindestens in einem Abstand von 120 m zur geplanten schützenswerten Nutzung befinden, tragen Geräusche von Stellplatz- und Fahrbewegungen keinen Beitrag zum Beurteilungspegel bei. Gemäß Parkplatzlärmstudie beträgt der Mindestabstand zwischen dem kritischen Immissionsort und dem nächstgelegenen Stellplatz zur Nachtzeit in einem allgemeinen Wohngebiet 28 m. Da die potenziellen Immissionsorte ca. 4-mal so weit entfernt sind, wird dort der nächtliche Immissionsrichtwert durch die Emissionen des Parkplatzes mindestens um 6 dB(A) unterschritten und sind somit nicht relevant.“*

Der Gutachter kommt unter den oben genannten Annahmen zu folgenden Ergebnissen:

*„Trotz Berücksichtigung v. g. konservativer Eingangsdaten ergeben sich bezüglich der bestehenden Tennisanlage des TC Weißenhorn westlich des geplanten allgemeinen Wohngebietes an den betrachteten Immissionsorten zur Tagzeit weder werktags, noch sonntags mit Ausnahme an IO 3 bzw. IO 4 zur morgendlichen Ruhezeit Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) (vgl. Anhang 2.1). An v. g. Immissionsorten beträgt die Überschreitung des Richtwertes von 50 dB(A) zur morgendlichen Ruhezeit (7:00 bis 9:00 Uhr) an Sonntagen lediglich 0,7 bzw. 0,5 dB(A) jeweils im Obergeschoss bei Berücksichtigung einer Vollbelegung der Spielfelder ab 8:00 Uhr, obwohl Verbandsspiele erst um 10:00 Uhr beginnen. Dabei stellen insbesondere die Emissionen der Plätze 1, 2 und 4 den maßgeblichen Anteil am Beurteilungspegel (vgl. Anhang 2.2).“*

### **Immissionsschutzfachliche Beurteilung:**

Für sonntags wurde für den Ruhezeitraum 07 bis 9 Uhr eine Überschreitung der zulässigen Immissionswerte von 50 dB(A) an den IO 3 und 4 um bis zu 0,7 dB(A) festgestellt. Die Überschreitungen werden insbesondere auch durch Berücksichtigung der bisher nicht genehmigten Plätze 4 und 5 verursacht (siehe hierzu Anhang 2.2, Seite 5, IPkt008 des Schallgutachtens).

Gemäß 18. BImSchV wird bzgl. seltener Ereignisse bestimmt, dass Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch besondere Ereignisse und Veranstaltungen als selten gelten, wenn sie an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres in einer Beurteilungszeit oder mehreren Beurteilungszeiten auftreten. Die zuständige Behörde soll von einer Festsetzung von Betriebszeiten absehen, wenn infolge des Betriebs einer oder mehrerer Sportanlagen bei seltenen Ereignissen nach Nummer 1.5 des Anhangs (d. h. durch besondere

Ereignisse und Veranstaltungen) die Geräuschemissionen außerhalb von Gebäuden die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 10 dB(A), keinesfalls aber die folgenden Höchstwerte von tags außerhalb der Ruhezeiten 70 dB(A), tags innerhalb der Ruhezeiten 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) überschreiten.

Die Einhaltung der nach der 18. BImSchV geltenden Anforderungen an den untersuchten Immissionsorten bei Betrieb der Tennisanlage unter Berücksichtigung der bisher noch nicht baurechtlich genehmigten Plätze sowie der vom Gutachter getroffenen Annahmen wäre also in Bezug auf die untersuchten Immissionsorte möglich.

Unklar ist gegebenenfalls, ob und wie sichergestellt ist, dass besondere Ereignisse und Veranstaltungen an nicht mehr als 18 Tagen im Kalenderjahr auftreten.

#### *Beschlussvorschlag:*

Die Stellungnahme des Landratsamtes Neu-Ulm bestätigt, dass die nach der 18. BImSchV geltenden Anforderungen für die untersuchten, maßgeblichen Immissionsorte eingehalten werden und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den der Tennisanlage nächstgelegenen Immissionsorten im Plangebiet sichergestellt sind. Dies war im Rahmen des Schallgutachtens zu prüfen. Dem Schallgutachten wurde konservativ ein größtmöglicher Sportbetrieb (realistischer Spielbetrieb an Verbandsspieltagen) der Tennisanlage zugrunde gelegt.

Eine Sicherstellung, dass seltene Ereignisse gemäß 18. BImSchV an nicht mehr als 18 Tagen im Jahr auftreten, ist durch den Betreiber der Sportanlage zu gewährleisten. Dieser Aspekt kann im Rahmen des vom Landratsamt zum im Baugenehmigungsverfahren für möglicherweise noch nicht genehmigte Tennisplätze geforderten Schallgutachten thematisiert werden.

Ein zwischenzeitlich eingereichtes Gutachten der RW Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH Co. KG vom 24. März 2021 zur Nachgenehmigung der nördlichen Tennisplätze des TC Weißenhorn bestätigt, dass lediglich bei einer zusätzlichen Nutzung der Tennisplätze über 2 Stunden an Sonn- und Feiertagen in der Ruhezeit (7:00 Uhr bis 9:00 Uhr) durch Tennis-Trainings- und Freizeitbetrieb am IO 4 der Immissionsrichtwert von 50 dB(A) überschritten wird. Der Wert für „seltene Ereignisse“ gemäß § 5 Abs. 5 Nr. 1 der 18. BImSchV wird sehr deutlich unterschritten. Die vorgenannte Nutzung könnte in dieser Intensität an bis zu 18 Sonn- und Feiertagen im Jahr genehmigungsfähig sein. Sofern in einer Saison tatsächlich von geschätzt 30 potenziellen Sonn- und Feiertagen mehr als 18-mal die vorgenannte Nutzung stattfinden muss (Nutzung der Tennisplätze über 2 Stunden in der morgendlichen Ruhezeit von 7:00 Uhr bis 9:00 Uhr), könnte als zumutbare organisatorische Maßnahme der Verzicht auf das Bespielen des zum Plangebiet nächstgelegenen Platzes zur morgendlichen Ruhezeit festgelegt werden.

Änderungen am Bebauungsplan, den Textlichen Festsetzungen oder der Begründung ergeben sich deshalb daraus keine.

#### **Naturschutz und Landschaftspflege**

Das Fachgutachten zum Artenschutz ist vom Dezember 2015 und ist somit mehr als 5 Jahre alt. Es bezog sich auf einen Zustand des Grundstücks, der

inzwischen - z. B. aufgrund von zwischenzeitlich erfolgten Straßenbaumaßnahmen - nicht mehr gegeben ist. Die veralteten Aussagen im Gutachten bedürfen daher dringend einer Aktualisierung im Hinblick auf das damals beschriebene potenzielle Zauneidechsen-Habitat an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs. Hierzu sind im Frühjahr mehrere Begehungen des Gutachters erforderlich.

Die Begründung enthält bisher keinerlei Aussagen über die Planungsabsichten in Bezug auf bestehende Gehölze, die entlang der südlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereichs noch in unterschiedlichen Altersstufen vorhanden sind und von denen einige als randliche Eingrünungselemente erhalten werden könnten. Auf vermeidbare Gehölzrodungen sollte aus ökologischen Gründen verzichtet werden.

Das veraltete Fachgutachten Artenschutz enthielt Vorschläge für Vermeidungsmaßnahmen, wie beispielsweise eine zeitliche Beschränkung für eventuelle Rodungsmaßnahmen und eine vorangehende artenschutzfachliche Untersuchung der Gehölze.

Die Begründung ist daher um Erläuterungen zu dieser Thematik zu ergänzen, und entsprechende Regelungen sind als verbindliche Festsetzungen in die vorliegende Planung einzuarbeiten.

Die Legende enthält ein Planzeichen für Straßenbäume, und es werden im Text konkrete Vorgaben für diese Bäume getroffen, in der Planzeichnung sind jedoch von der Situierung her keine Straßenbäume eindeutig erkennbar. Daher wird gebeten zu prüfen, ob die unter § 13 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen enthaltene Regelung sowie die Artenliste „Straßenbäume“ unter § 15 überhaupt benötigt werden. Gegebenenfalls wäre die Darstellung im Plan anzupassen.

#### *Beschlussvorschlag:*

Gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Neu-Ulm sind aktuelle Begehungen des potenziellen Zauneidechsen-Habitats an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs durchzuführen und das Fachgutachten zum Artenschutz vom Dezember 2015 zu aktualisieren. Das Fachgutachten Artenschutz ist um die Ergebnisse dieser Begehungen sowie um die artenschutzrechtliche Untersuchung der innerhalb des Plangebietes befindlichen Gehölze zu aktualisieren. Im Fachbeitrag Artenschutz vom Dezember 2015 wurde der Belang Artenschutz im Plangebiet untersucht. Im Ergebnis der Kartierung wurden schützenswerte Habitate nicht vorgefunden. Im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze konnten Vorkommen der Zauneidechse jedoch nicht ausgeschlossen werden. Um die aktuelle Situation zu klären, werden nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreisamtes entsprechende Untersuchungen sowie 5 Begehungen (aktuell durchgeführt, die bis Juli 2021 abgeschlossen werden können. Bei den bisher stattgefundenen Begehungen wurden keine Vorkommen von Zauneidechsen festgestellt. Unter der Voraussetzung, dass mit den noch ausstehenden Begehungen ebenfalls keine Vorkommen von Zauneidechsen nachgewiesen werden können, sind keine diesbezüglichen Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Die Standorte der Gehölze im Plangebiet wurden mittlerweile vermessungstechnisch aufgenommen, diese befinden sich zum großen Teil außerhalb des Geltungsbereichs und der geplanten Bebauung.

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote ist die bisher im Fachgutachten Artenschutz vorgeschlagene Maßnahme in die Textlichen Festsetzungen aufzunehmen:

- V1: Rodung der Gehölze zwischen dem 1.10. und Ende Februar. Vor Fällung sind die Bäume mit Nischen und Spalten auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei einer Durchführung der Fällungen und Baufeldfreimachung außerhalb des oben angegebenen Zeitraums muss eine ökologische Baubegleitung erfolgen. Die Begutachtung und ökologische Baubegleitung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen.

## **5 Von Bürgerinnen und Bürgern wurden folgende Anregungen vorgebracht**

### **5.1 Einwander 1(vertreten durch RA), Schreiben vom 27. März 2021**

#### 1) Fehlerhafte Verfahrenswahl (Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a Abs. 1 S. 1 BauGB) sowie fehlerhafter Verzicht auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht

Die Stadt Weißenhorn hat beim Erlass des Bebauungsplanes "B - 8. Änderung" das anzuwendende Verfahren fehlerhaft ausgewählt, indem sie einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a Abs. 1 S. 1 BauGB erlassen möchte.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a Abs. 1 S. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies hätte nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB zur Folge, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen werden kann. Die fehlerhafte Verfahrenswahl führt allerdings dazu, dass der Bebauungsplan "B - 8. Änderung" in unzulässiger Art und Weise auf eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und auf einen Umweltbericht (§ 2 a BauGB) verzichtet.

Dem Verzicht auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht steht allerdings die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs entgegen.

Der Europäische Gerichtshof hat in seinem Urteil vom 18.04.2013 (BauR 2013,1097 ff.) entschieden, dass die Regelungen der §§ 13 a und 13 Abs. 3 BauGB wegen des Zusammenspiels mit der Unbeachtlichkeitsregelung des § 214 Abs. 2 a BauGB gegen Art 3 Abs. 5 i.V.m. Art 3 Abs. 4 der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme verstoßen und damit europarechtswidrig sind.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a Abs. 1 S. 1 BauGB darf daher die Regelung des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB nicht mehr angewendet werden, weil diese Vorschriften letztlich darauf hinauslaufen, dass es den Gemeinden ermöglicht wird, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Vornahme einer Umweltprüfung und eines Umweltberichts aufzustellen, sofern ein derartiger Bebauungsplan die in § 13 a Abs. 1 S. 2 BauGB festgelegte quantitative Voraussetzung erfüllt und ihm keiner der in § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB genannten Ausschlussgründe entgegensteht. Unter diesen Bedingungen ist es nach dem Urteil des

Europäischen Gerichtshofs vom 18.04.2013 (BauR 2013, 1097/1099) nicht rechtlich hinreichend gewährleistet, dass sich die Gemeinde in jedem Fall an die einschlägigen Kriterien des Anhangs 11 der Richtlinie der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme hält. Dies hat zur Folge, dass Bebauungspläne der Innenentwicklung in unzulässiger Weise von einer Umweltprüfung ausgenommen werden, was aber dem mit der o.g. Richtlinie und insbesondere deren Art. 3 Abs. 1, 4 und 5 verfolgten Zweck zuwiderläuft.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a Abs. 1 S. 1 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB nicht mehr abgesehen werden darf. Die Stadt Weißenhorn wäre daher verpflichtet gewesen, auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für den Bebauungsplan "B - 8. Änderung" eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie einen Umweltbericht nach § 2 a BauGB zu erstellen. Dies ist jedoch nicht geschehen.

#### *Beschlussvorschlag:*

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Dementsprechend wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf die Durchführung der förmlichen Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

Um die europarechtlichen Vorgaben zu wahren, orientiert sich § 13a BauGB an Größenangaben („Schwellenwerten“) wie sie entsprechend den europarechtlichen Ermächtigungen bereits seit der UVP-G-Novelle 2001 verwendet werden. Der EuGH hat in seinem Urteil vom 18.4.2013 (Az. C436/11) den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB europarechtlich nicht in Frage gestellt. Er hat lediglich verlangt, dass die Vorgaben des deutschen Gesetzgebers, die planende Gemeinde von der Umweltprüfung zu befreien, eingehalten werden. Sind die Voraussetzungen des § 13a BauGB nicht erfüllt, darf auch auf eine Umweltprüfung nicht verzichtet werden. Der Europäische Gerichtshof bezog sich dabei auf die – inzwischen aufgehobene – Planerhaltungsvorschrift des § 214 Abs. 2a Nr. 1 BauGB (2007). Nach § 214 Abs. 2a Nr. 1 BauGB (2007) war es für die Rechtswirksamkeit eines im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB unzutreffend beurteilt wurden. Die Regelung des § 214 Abs. 2a Nr. 1 BauGB (2007) wurde daraufhin aufgehoben. Wie nachfolgend dargestellt, erfüllt der Bebauungsplan die Voraussetzungen des § 13a BauGB:

- Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Brachfläche, die von Wohnbebauung umgeben ist. Im Plangebiet war ursprünglich eine Villa vorhanden, welche vor einigen Jahren abgebrochen wurde. Nun soll im Plangebiet eine Neubebauung in verdichteter Bauweise entstehen. Es handelt sich daher um einen klassischen Fall der Nachverdichtung i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.
- Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von 6.250 m<sup>2</sup> auf und unterschreitet den in § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB normierten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche deutlich.

- Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet fest. Anhaltspunkte dafür, dass durch die Bauleitplanung ein UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, gibt es nicht. Maßgeblich für die Frage der UVP-Pflichtigkeit sind die Schwellenwerte nach § 1 Abs. 1 UVPG i.V.m. Anlage 1 zum UVPG. Der Bebauungsplan ermöglicht kein in Anlage 1 zum UVPG aufgeführtes Vorhaben.
- Das nächstgelegene FFH-Gebiet (Obenhausener Ried und Muschelbäche im Rothtal – ID 7726-372) befindet sich ca. 1 km südwestlich des Plangebietes. Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes ist bereits aufgrund der Entfernung zum Plangebiet nicht zu befürchten. Ein Vogelschutzgebiet ist in der weiteren Umgebung des Stadtgebietes Weißenhorn nicht vorhanden.
- Der Bebauungsplan weist ein allgemeines Wohngebiet aus. Das Plangebiet ist von bestehender Wohnbebauung umgeben. Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG.

Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans wurde zur Ausführung der Wahl des Verfahrens nach § 13a BauGB in dieser Ausführlichkeit ergänzt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird daher von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die Durchführung der Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren erfolgt im Einklang mit dem Europarecht.

## 2) Fehlende Einbeziehung von benachbarten Grundstücken

Der Bebauungsplan "B - 8. Änderung" löst in seiner unmittelbaren Nachbarschaft, d.h. insbesondere auf den Erbbaurechtsgrundstücken des Einwenders erhebliche Konflikte aus. Aus diesem Grund hätte die Stadt Weißenhorn auch die Erbbaurechtsgrundstücke des Einwenders sowie die anderen betroffenen Grundstücke entlang der Mozartstraße, des Ahornweges und der Hagenthalerstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B - 8. Änderung" einbeziehen müssen.

§ 9 Abs. 7 BauGB sieht ausdrücklich vor, dass ein Bebauungsplan die räumlichen Grenzen seines Geltungsbereichs festsetzt. Entscheidend für die Frage, welche Grundstücke in den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes einbezogen werden müssen, ist die Erforderlichkeit zur Erreichung der städtischen Planungsziele. In jedem Fall muss aber gewährleistet werden, dass die mit der Planung aufgeworfenen Konflikte bewältigt werden können (Gelzer/Bracher/Reidt, Bauplanungsrecht, 7. Auflage 2004, Rdnr. 215)

Von jedem Bebauungsplan muss daher verlangt werden, dass er die ihm zuzurechnenden Konflikte bewältigt, d.h. die betroffenen Belange untereinander zu einem gerechten Ausgleich bringt. Das gilt sowohl für die bereits bestehenden als auch für die durch die Planung neu aufgeworfenen Konflikte. Das bedeutet, dass die konkrete Situation der Grundstücke und auch ihr Verhältnis zur Nachbarschaft zu sehen und etwaige Konflikte zu lösen sind (Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 13. Auflage 2016, § 1 Anm. 115).

Durch den Bebauungsplan "B - 8. Änderung" entstehen für die Grundstücke entlang der Mozartstraße, des Ahornweges und der Hagenthalerstraße und damit auch für die Erbbaurechtsgrundstücke des Einwenders Konflikte durch die Zunahme des Straßenverkehrs, durch die nicht gesicherte Erschließung des Plangebiets, durch die Veränderung des Gebietscharakters, durch die unsicheren geologischen Verhältnisse und durch die erdrückende Wirkung, die insbesondere für die Grundstücke, die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B - 8. Änderung" unmittelbar angrenzen, durch die geplanten, massiven Gebäude entstehen wird. Hinzu kommt der Konflikt bezüglich der Lärmimmissionen, die vom bestehenden Tennisgelände des Einwenders ausgehen.

Diese bestehende Konfliktsituation hätte nur dadurch gelöst werden können, dass die Grundstücke entlang der Mozartstraße, des Ahornweges und der Hagenthalerstraße und damit auch die Erbbaurechtsgrundstücke des Einwenders in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B - 8. Änderung" einbezogen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hätten dann die entstehenden Konflikte gelöst werden müssen. Dieser Aufgabe hat sich die Stadt Weißenhorn nicht gestellt.

#### *Beschlussvorschlag:*

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss die Gemeinde bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes dessen räumlichen Geltungsbereich eindeutig festsetzen. Dies ist durch zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung (Festsetzung Nr. 1) geschehen. Der Geltungsbereich eines Bebauungsplanes muss sich nicht auf zusammenhängende Flächen erstrecken, er kann vielmehr nur einzelne, räumlich voneinander getrennte Flächen oder auch nur einzelne Grundstücke umfassen. § 9 Abs. 7 BauGB enthält gerade keine Angaben darüber, wie die Grenzen des Geltungsbereichs durch die Gemeinde festgelegt werden sollen bzw. wie groß ein Bebauungsplan mindestens sein muss. Die Festlegung muss im Rahmen einer städtebaulichen Erforderlichkeit und einer sachgerechten Planung erfolgen, wonach zum einen die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke verbindlich geleitet werden soll und zum anderen sein Geltungsbereich nur soweit ausgedehnt werden darf, wie dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Die Umgebung des Plangebietes ist bereits bebaut. Eine verbindliche Leitung der Bebauung der umliegenden Grundstücke ist daher nicht erforderlich. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB besteht kein Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen. Das Interesse, mit einem Grundstück in den Geltungsbereich eines Bebauungsplans einbezogen zu werden, ist für sich genommen kein abwägungsrelevanter Belang, der bei Nichtberücksichtigung auch nicht zur Fehlerhaftigkeit des Bebauungsplanes führt (BVerwG, Urteil vom 30.4.2004, Az. 4 CN 1.03). Die Gemeinde ist hinsichtlich der Festlegung des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes grundsätzlich frei. Sie darf sich dabei nach ihrem planerischen Ermessen von Zweckmäßigkeitserwägungen unter Berücksichtigung ihrer Planungs- und Durchführungskapazität und der Finanzierbarkeit der städtebaulichen Maßnahmen leiten lassen. Die Gemeinde darf ihre planerische Tätigkeit auf diejenigen Bereiche beschränken, in denen ein „akuter“ planerischer Handlungsbedarf besteht (Spannowsky/Uechtritz in BeckOK BauGB, § 1 Rn. 49 ff.).

Die Bewältigung von Konflikten, die durch einen Bebauungsplan ausgelöst werden können, setzt nicht voraus, dass sämtliche Grundstücke, auf die der Bebauungsplan Auswirkungen haben kann, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden müssen.

### 3) Fehlerhafte Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB)

Die Stadt Weißenhorn hat im Bebauungsplanverfahren eine fehlerhafte Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange vorgenommen.

§ 1 Abs. 7 BauGB schreibt vor, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Für die Beachtung dieses Abwägungsgebotes ergeben sich folgende Anforderungen:

- Das Abwägungsgebot verlangt zunächst die Ermittlung und Feststellung des abwägungserheblichen Materials. Die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials ist bereits ein Vorgang des planerischen Abwägens. Die Stadt Weißenhorn muss darüber entscheiden, welche Belange für die Abwägung überhaupt in Betracht kommen können, und sie muss weiterhin entscheiden, inwieweit das Abwägungsmaterial aufgrund der konkreten Umstände von Bedeutung, d.h. abwägungserheblich ist. Hierzu bedarf es weiterhin der Entscheidung, welche Belange von der Planung allenfalls geringfügig betroffen sind und daher gegebenenfalls bei der Abwägung außer Betracht bleiben können und welche Belange in absehbarer Zeit betroffen werden können.
- Das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB umfasst nicht nur eine Ermächtigung zur Abwägung, sondern es begründet zugleich eine Abwägungspflicht. Unterbleibt die Abwägung oder ist sie unvollständig, so ist der Bebauungsplan fehlerhaft.
- Die Stadt Weißenhorn muss bei ihrer Abwägung die von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze über die Bewertung des Abwägungsmaterials beachten. Dies gilt vor allem für das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung und das Gebot der Rücksichtnahme.

Das Bebauungsplanverfahren war dadurch gekennzeichnet, dass die Stadt Weißenhorn das abwägungserhebliche Material unzureichend und zum Teil überhaupt nicht ermittelt und festgestellt hat. Die erfolgte Abwägung ist daher zumindest unvollständig und damit fehlerhaft.

#### *Beschlussvorschlag:*

Der Schwerpunkt der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials liegt in der Praxis auf der Einbeziehung der gegen die Planung sprechenden Gründe bzw. der Belange, die durch die Planung beeinträchtigt werden können. Die Gemeinde hat dabei alle Belange zu ermitteln und in die Abwägung einzubeziehen, die „nach Lage der Dinge“ in die Abwägung einzustellen sind. Daraus folgt, dass sich die Frage, welche Belange dies räumlich und sachlich letztlich sind, nur für die jeweilige Planung im Hinblick auf das von ihr konkret verfolgte Planungsziel sowie auf die ihr vorgegebene Situation beantworten lässt. Das notwendige Abwägungsmaterial bedarf hierbei einer sachgerechten Beschränkung. Die Gemeinde kann nicht schlechthin „alles“ berücksichtigen müssen; dies wäre offensichtlich nicht erfüllbar und damit lebensfremd (grundlegend BVerwG, Beschluss vom 9.11.1979 – Az. 4 N 1/78, 4 N 2-4/79).

Wie § 4a Abs. 1 BauGB klarstellt, haben die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 BauGB vor allem die Aufgabe, der Gemeinde Interessen und deren möglicherweise Betroffenheit sichtbar zu machen. Der Vorwurf, die Gemeinde habe das abwä-



gungsrelevante Material – gemeint sind hier die Interessen des Tennisclubs – nicht bzw. unzureichend ermittelt, kann daher im Rahmen der Beteiligung noch nicht greifen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden dient gerade dazu, sämtliches relevante Abwägungsmaterial zu sammeln.

Im Einzelnen ist hierzu folgendes auszuführen:

#### a) Bestandsschutz der Tennisanlage

Die Stadt Weißenhorn hat völlig außer Betracht gelassen, dass der Tennisanlage des Einwenders Bestandsschutz zukommt und von einer rechtmäßigen Errichtung der Tennisplätze ausgegangen werden muss.

Die Stadt Weißenhorn ist Eigentümerin der Grundstücke Fl.Nrn. 2148 und 2153 der Gemarkung Weißenhorn. Am 04.02.1958 (Fl.Nr. 2148) und am 22.08.1978 (Fl.Nr. 2153) wurde im Grundbuch zugunsten des Einwenders ein Erbbaurecht an diesen beiden Grundstücken eingetragen, das in der Zwischenzeit mehrfach, zuletzt durch notariellen Erbbaurechtsnachtrag vom 19.11.2013, URNr. 3429/2013, bis 31.12.2039 verlängert wurde.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 2148 der Gemarkung Weißenhorn befindet sich das Tennisheim des Einwenders, für dessen Errichtung und Erweiterungen in vollem Umfang Baugenehmigungen des Landratsamtes Neu-Ulm vorliegen. Der Einwender betreibt ferner auf den Grundstücken Fl.Nm. 2148 und 2153 der Gemarkung Weißenhorn insgesamt sechs Tennisplätze, deren Historie sich wie folgt darstellt (vgl. beiliegender Auszug aus der Festschrift des Tennisclubs Weißenhorn e.V. zum 60-jährigen Bestehen im Jahr 2017):

1957 Errichtung von zwei Tennisplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 2148 der Gemarkung Weißenhorn (Tennisplätze Nm. 1 und 2)

1959 Errichtung eines weiteren Tennisplatzes auf dem Grundstück Fl.Nr. 2148 der Gemarkung Weißenhorn (Tennisplatz Nr. 3)

1975 Errichtung eines Allwetter-Hartplatzes auf dem Grundstück Fl.Nr. 2153 der Gemarkung Weißenhorn. Dieser Allwetter-Hartplatz wurde im Jahr 1984 zu einem Sandplatz umgebaut (Tennisplatz Nr. 6)

1977 Errichtung eines weiteren Tennisplatzes auf dem Grundstück Fl.Nr. 2153 der Gemarkung Weißenhorn (Tennisplatz Nr. 5)

1978 Errichtung eines weiteren Tennisplatzes auf dem Grundstück Fl.Nr. 2153 der Gemarkung Weißenhorn (Tennisplatz Nr. 4)

Die Tennisanlage des Einwenders mit den sechs Tennisplätzen ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "B" der Stadt Weißenhorn, der am 07.07.1972 in Kraft getreten ist, bauplanungsrechtlich festgesetzt und entspricht auch diesen Festsetzungen.

Die drei bestehenden Tennisplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 2148 der Gemarkung Weißenhorn (Tennisplätze Nm. 1 bis 3) wurden in den Jahren 1957 und 1959 und damit noch vor dem Inkrafttreten der Bayerischen Bauordnung 1962 am 01.10.1962 errichtet. Bei der Frage, ob für diese drei Tennisplätze eine Baugenehmigung erforderlich war, ist daher auf die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung vom 17.02.1901 (BayBO 1901) abzustellen. Der für

die Beurteilung dieser Frage einschlägige § 6 Abs. 1 BayBO 1901 hatte folgenden Wortlaut:

*"Baupolizeiliche Genehmigung ist zu erholen zur Herstellung (einschließlich der äußeren Gestaltung), zur Verlegung oder zu einer Hauptreparatur oder Hauptänderung von Haupt- und Nebengebäuden einschließlich der Bade- und Schiffshütten, von Überbrückungen aller Art, von Freileitungsführungen und deren Masten und Gestängen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und in Gebieten mit festgesetzten Baulinienplänen, von Brunenschächten, Kellern, Haus und Straßenkanälen, Abtritten, Dung- und Ver Sitzgruben und Stützmauern, ferner von Einfriedungen aller Art an öffentlichen Plätzen, Straßen oder Wegen oder wo Baulinien in Frage kommen, soweit die Einfriedungen nicht landwirtschaftlichen Zwecken dienen."*

Nachdem es sich bei einem Tennisplatz weder um ein Haupt- oder Nebengebäude noch um eine der in § 6 Abs. 1 BayBO 1901 gesondert genannten (baulichen) Anlagen handelt, war für die Errichtung der ersten drei Tennisplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 2148 der Gemarkung Weißenhorn in den Jahren 1957 und 1959 eine Baugenehmigung nicht erforderlich. Diese Rechtsauffassung hat auch das Landratsamt Neu-Ulm in einem Schreiben vom 23.09.2020 bestätigt.

Für die in den Jahren 1975, 1977 und 1978 errichteten weiteren Tennisplätze Nm. 4 bis 6 ist für die Frage, ob hierfür eine Baugenehmigung erforderlich war, auf die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung in der Fassung des Gesetzes vom 24.07.1974 (GVBl. S. 350; vgl. hierzu Simon/Busse, Bayerische Bauordnung, Art 55 Anm. 3) abzustellen, das am 01.10.1974 in Kraft trat. Nach Art 82 S.

1 BayBO 1974 waren genehmigungspflichtig die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung, der Abbruch oder die Beseitigung baulicher Anlagen, soweit in den Art 83, 84, 85, 102, 103 und 104 nichts Anderes bestimmt ist. Als bauliche Anlagen galten nach Art 2 Abs. 2 S. 1 BayBO 1974 mit dem Erdboden verbundene, aus Baustoffen und Bauteilen hergestellte Anlagen. Unter diesen Anlagenbegriff fielen damals Tennisplätze nicht, sodass auch für die Errichtung der weiteren Tennisplätze Nm. 4 bis 6 eine Baugenehmigung nicht erforderlich war.

Für die Errichtung der insgesamt sechs Tennisplätze war somit nach den damals geltenden, einschlägigen Fassungen der Bayerischen Bauordnung eine Baugenehmigung nicht erforderlich. Dies hat zur Folge, dass nachträglich von dem Einwender keine Baugenehmigung verlangt werden kann.

Ungeachtet dessen hat der Einwender zwischenzeitlich einen Bauantrag für die Tennisplätze Nrn. 4 bis 6 gestellt, dem die Stadt Weißenhorn das gemeindliche Einvernehmen erteilt hat und der sich zurzeit im Genehmigungsverfahren beim Landratsamt Neu-Ulm befindet.

Abgesehen davon kommt allen sechs Tennisplätzen des Einwenders eine Schutzwirkung zu, die dem durch eine Baugenehmigung verliehenen Bestandsschutz weitestgehend gleichkommt.

Für die Tennisplätze Nrn. 1 bis 3 folgt das daraus, dass bauliche Anlagen, die in der Zeit vor Inkrafttreten der Bayerischen Bauordnung 1962 am 01.10.1962 mit den im Zeitpunkt ihrer Herstellung geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften, das heißt rechtmäßiger Weise, errichtet worden sind,

auch ohne formale Legalisierung durch eine Baugenehmigung für die Zeit ihres Bestands Bestandsschutz genießen (vgl. hierzu Verwaltungsgericht Freiburg, Urteil vom 27.11.2015, Az. 4 K 80114, juris Rdnr. 62). Gleiches gilt auch für die Tennisplätze Nm. 4 bis 6, die unter der Geltung der BayBO 1974 errichtet wurden und ebenfalls keiner Baugenehmigung bedurften.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass allen sechs Tennisplätzen auch deswegen eine Schutzwirkung gegenüber behördlichen Eingriffen und nachbarlichen Einwendungen zukommt, die dem durch eine Baugenehmigung verliehenen Bestandsschutz weitestgehend gleichkommt, weil seit mehreren Jahrzehnten von allen am baurechtlichen Geschehen Beteiligten, d.h. insbesondere vom Landratsamt Neu-Ulm und von der Stadt Weißenhorn die Existenz der sechs Tennisplätze bewusst als selbstverständlich hingenommen worden ist und sich alle Beteiligten mit ihrer Existenz abgefunden haben.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die bestehende Tennisanlage Bestandteil des Bebauungsplanes "B" der Stadt Weißenhorn ist, der bereits am 07.07.1972 in Kraft getreten ist und unter Beteiligung des Landratsamtes Neu-Ulm erlassen wurde. In Vollzug dieses Bebauungsplanes hatte die Stadt Weißenhorn sich bereit erklärt, auf eigene Kosten eine nördliche Zufahrtsstraße zur Tennisanlage des Einwenders herzustellen (vgl. Schreiben der Stadt Weißenhorn vom 07.03.1973). Ferner hatte die Stadt Weißenhorn dem Einwender bezüglich der Grundstücke Fl.Nrn. 2148 und 2153 der Gemarkung Weißenhorn bereits in den Jahren 1958 und 1978 ein Erbbaurecht bestellt, das zuletzt im Jahr 2013 bis 31.12.2039 verlängert wurde.

Abgesehen von dem Bebauungsverfahren für den Bebauungsplan "B" der Stadt Weißenhorn hatte auch das Landratsamt Neu-Ulm von Anfang an positive Kenntnis von den Tennisplätzen, weil der Einwender in den vergangenen Jahren immer wieder Zuschussanträge aus Sportfördermitteln gestellt und auch Sportfördermittel erhalten hat.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass nach der Errichtung der sechs Tennisplätze zahlreiche Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wurden, in denen der Bestand der Tennisplätze dargestellt wurde. Zu keinem Zeitpunkt wurden die Existenz und die baurechtliche Zulässigkeit der sechs Tennisplätze von einem der Beteiligten, d.h. weder von der Stadt Weißenhorn noch vom Landratsamt Neu-Ulm in Frage gestellt. Hierdurch entstand für alle sechs Tennisplätze ein Vertrauenstatbestand, weil sowohl die Stadt Weißenhorn als auch das Landratsamt Neu-Ulm zu erkennen gegeben haben, dass sie sich mit der Existenz der sechs Tennisplätze abgefunden haben und sie nicht in Frage stellen wollen.

Bei einer derartigen Sachlage ist - ungeachtet der Tatsache, dass für alle sechs Tennisplätze eine Baugenehmigung nicht erforderlich war - das Ermessen des Landratsamtes Neu-Ulm auf null reduziert und lässt ein Einschreiten gegen den Bestand der sechs Tennisplätze nicht zu (Simon/Busse, Bayerische Bauordnung, Art 76 Anm. 16). Für die Stadt Weißenhorn bedeutet dies, dass die gesamte Tennisanlage einschließlich der Tennisplätze Nm. 1 bis 6 im Rahmen der städtebaulichen Abwägung berücksichtigt und der weitere Bestand der Tennisanlage gewährleistet bleiben muss.

### *Beschlussvorschlag:*

Es ist nicht Regelungsgegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes, eine baurechtliche Genehmigung möglicherweise bisher nicht genehmigter Tennisplätze auf der dem Plangebiet benachbarten Tennisanlage herbeizuführen. Eine solche Klärung liegt im Zuständigkeitsbereich des Landratsamtes. Richtig ist, dass im Ursprungsbebauungsplan „B“ aus dem Jahr 1972 die Tennisanlage bereits als Grünfläche - Sportplatz festgesetzt worden ist. Weiterhin ist für die Tennisanlage nach Osten, Norden und Süden eine Umgrenzung der Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB festgesetzt. Insofern war ein Nebeneinander von Sportnutzungen und allgemeinen Wohngebieten in Gemengelage unter städtebaulichen Gesichtspunkten bereits abgewogen. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan mögliche Bebauung im Plangebiet ändert an diesem Sachverhalt nichts, zumal angrenzend an die Tennisanlage und teilweise noch näher zu den einzelnen Tennisplätzen als Schallquellen bereits langjährig Wohnnutzungen bestehen. Im Schallgutachten zum vorliegenden Bebauungsplan wurde die bestehende Tennisanlage als Bestand berücksichtigt, im Ergebnis des Schallgutachtens ergeben sich für die Tennisanlage keine Einschränkungen des Bestandes.

### b) Gesunde Wohnverhältnisse für die Menschen außerhalb des Plangebiets

Die Belange der Menschen, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "B - 8. Änderung" wohnen, insbesondere deren Interesse an gesunden Wohnverhältnissen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB), wurden im Bebauungsplanverfahren nicht ausreichend berücksichtigt. Dies gilt insbesondere bezüglich der Lärmimmissionen, die unter Berücksichtigung der gesamten Vorbelastungen auf die bestehenden Wohngebäude außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "B - 8. Änderung" einwirken würden.

Hinsichtlich der Lärmimmissionen hat sich die Stadt Weißenhorn im Bebauungsplanverfahren damit begnügt, durch ein vom Investor beauftragtes Schallgutachten des Ingenieurbüros Kling-Consult, Krumbach, vom 29.01.2021 die Auswirkungen der vom bestehenden Tennisgelände ausgehenden Lärmimmissionen zu untersuchen. Die Vorbelastung durch Lärmimmissionen aus der näheren Umgebung, insbesondere die Lärmemissionen auf den öffentlichen Verkehrswegen wurden nicht ermittelt. Ebenso fehlt weiterhin die Ermittlung eines Gesamtbeurteilungspegels aller Lärmquellen, die im Falle der Verwirklichung der geplanten Wohnbebauung auf die betroffenen Wohngrundstücke in der Nachbarschaft einwirken würden.

Das Schallgutachten des Ingenieurbüros Kling-Consult, Krumbach, vom 29.01.2021 hat keinen Gesamtbeurteilungspegel ermittelt, sondern sich damit begnügt, die Lärmimmissionen zu berechnen und zu bewerten, die durch das bestehende Tennisgelände entstehen und auf die Bewohner der geplanten Wohnbebauung einwirken würden. Die Vorbelastung durch Lärmimmissionen in der näheren Umgebung, insbesondere die Lärmemissionen auf den öffentlichen Verkehrswegen wurden nicht ermittelt und bleiben vollkommen unberücksichtigt.

Die Stadt Weißenhorn verkennt hierdurch die gebotene gesetzessystematische Betrachtungsweise, die sich aus dem Bundesimmissionsschutzgesetz ergibt. Auszugehen ist vom Gesetzeszweck des Bundesimmissionsschutz-

gesetzes, wie er in den §§ 1, 3 Abs. 1 BImSchG festgelegt ist. Danach bezweckt das Bundesimmissionsschutzgesetz den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Das bedeutet, dass das Bundesimmissionsschutzgesetz eine Gesamtbetrachtung verschiedener Lärmquellen fordert (Jarass, Bundesimmissionsschutzgesetz, 10. Auflage 2013, § 3 Anm. 19; Hansmann, Rechtsprobleme bei der Bewertung von Lärm, NuR 1997, 53/57). Die Schädlichkeit von Lärmeinwirkungen hängt nämlich davon ab, welche Geräusche am Ohr des zu Schützenden ankommen. Ob sie durch eine oder mehrere Quellen verursacht werden, ist nur insoweit von Bedeutung, als hierdurch die Zusammensetzung und damit die Lästigkeit der Geräusche beeinflusst werden kann. Geräusche einer bestimmten Zusammensetzung sind aber nicht deshalb weniger belästigend, weil sie nicht von einem, sondern von mehreren Verursachern hervorgerufen werden. Vielmehr kann die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bzw. zu ungesunden Wohnverhältnissen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) erst dann erkannt werden, wenn man von vorneherein eine Gesamtbetrachtung sämtlicher Lärmquellen vornimmt (Schulze-Fielitz, Der Straßenverkehrslärm und das Umweltrecht, ZUR 2002, 190/194; Koch, Aktuelle Probleme des Lärmschutzes, NVwZ 2000, 490/495 f.). Daraus folgt, dass untergesetzliche Bewertungsmaßstäbe für Lärmeinwirkungen nur dann gesetzeskonform sind, wenn sie akzeptorbezogen und nicht lediglich verursacherbezogen festgelegt sind (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 27.07.1989, BayVBl. 1990, 84; Hansmann, Rechtsprobleme bei der Bewertung von Lärm, NuR 1997, 53/57).

Nach der Entstehungsgeschichte des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind daher alle Einwirkungen zu betrachten, zu denen auch die vorhandenen und geplanten öffentlichen Verkehrswege einen relevanten Beitrag leisten (Hansmann, Rechtsprobleme bei der Bewertung von Lärm, NuR 1997, 53/57). Die sich daraus ergebende Gesamtvorbelastung bzw. Gesamtbelastung muss bei der Ermittlung des Gesamtbeurteilungspegels berücksichtigt werden. Gleiches gilt für die Vorbelastung durch andere vorhandene Lärmquellen, insbesondere auch durch die bestehende Tennisanlage des Einwenders (vgl. Moradi Karkaj, Die Gesamtlärmbewertung im Immissionsschutzrecht, 1. Auflage, Baden-Baden 2008).

Das Schallgutachten des Ingenieurbüros Kling-Consult, Krumbach, vom 29.01.2021 ist daher unvollständig und fehlerhaft. Es ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", sowie die Immissionsgrenzwerte bzw. Immissionsrichtwerte der TA Lärm, der 16. BImSchV und der 18. BImSchV deutlich überschritten werden. Dies hat zur Folge, dass im Falle der Verwirklichung des Bebauungsplanes "B - 8. Änderung" die Belange der Menschen, die in dessen Nachbarschaft wohnen, insbesondere deren Interesse an gesunden Wohnverhältnissen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB), nicht berücksichtigt sind.

Die sich aus der Realisierung des Bebauungsplans "B - 8. Änderung" ergebenden Lärmimmissionen, die auf die Grundstücke in der Nachbarschaft einwirken werden, stellen als immissionsschutzrechtlicher Gesichtspunkt im Rahmen von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB einen abwägungserheblichen Belang dar. Zu berücksichtigen sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Dabei ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte bzw. Immissionsrichtwerte der TA Lärm, der 16. BImSchV und der 18. BImSchV sowie der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", von großer Bedeutung.

Die Grundstücke in der Nachbarschaft liegen in einem Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Die dort zulässigen Immissionsgrenzwerte bzw. Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV, der 18. BImSchV und der TA Lärm sowie die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", werden durch die vorhandenen Lärmimmissionen der näheren Umgebung sowie durch die Lärmbelastung, die künftig durch den Straßenverkehr zum und im Plangebiet verursacht wird, deutlich überschritten. Es würde ein Gesamtbeurteilungspegel entstehen, der die Immissionsgrenzwerte bzw. Immissionsrichtwerte der TA Lärm, der 16. BImSchV und der 18. BImSchV sowie die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", nicht mehr einhält. Dies führt für die benachbarten Grundstücke zu ungesunden Wohnverhältnissen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

Diese unzumutbaren Lärmimmissionen wurden bisher von der Stadt Weißenhorn bei der Aufstellung des Bebauungsplans nicht berücksichtigt. Die Stadt Weißenhorn hat nur unzureichend, d.h. beschränkt auf die Lärmimmissionen, die durch die bestehende Tennisanlage des Einwenders entstehen, eine Ermittlung und Bewertung der Lärmsituation vorgenommen und aus diesem Grund keine Maßnahmen vorgesehen, um diese Lärmimmissionen durch aktive oder passive Lärmschutzeinrichtungen zu kompensieren. Offensichtlich sollen die wirtschaftlichen Interessen des Investors geschützt werden.

Das Unterlassen notwendiger aktiver oder passiver Lärmschutzeinrichtungen allein deshalb, um die Grundstückspreise und die Erschließungsbeiträge niedrig zu halten und die Grundstückseigentümer. D.h. hier vor allem den Investor finanziell zu entlasten, ist allerdings in aller Regel abwägungsfehlerhaft (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 25.10.2005, BayVBl. 2006, 601/602).

Der Bebauungsplan "B - 8. Änderung" berührt daher einen abwägungserheblichen Belang des Einwenders, da bei der Aufstellung des Bebauungsplans die steigenden Lärmimmissionen, die sich durch die Realisierung des Bebauungsplans ergeben, nicht ausreichend berücksichtigt wurden bzw. keine Gegenmaßnahmen geplant sind, um diese Lärmimmissionen zu mindern.

Die Stadt Weißenhorn hat hierdurch einen beachtlichen Abwägungsfehler begangen, der zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen würde.

#### *Beschlussvorschlag:*

Im vorliegenden Bebauungsplan wird für das Plangebiet analog zu den bereits langjährig bestehenden allgemeinen Wohngebieten im unmittelbaren nördlichen, östlichen und südlichen Anschluss als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht zulässig. Nutzungen, die regelmäßig mit einem erhöhten Störpotenzial für die Nachbarschaft verbunden sein können, werden damit für das Plangebiet ausdrücklich ausgeschlossen. Die in der Stellungnahme getroffene Annahme, dass mit Realisierung des Plangebietes unzumutbare Lärmimmissionen in der Nachbarschaft hervorgerufen werden, lässt sich vor dem Hintergrund der gleichartigen zulässigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes nicht nachvollziehen. Mit Ausnahme der vom Tennisgelände ausgehenden Lärmimmissionen sind weder durch Sportlärm noch durch Gewerbelärm oder Straßenverkehrslärm weitere Vorbelastungen

relevant bzw. zu berücksichtigen. Dies gilt sowohl für die geplante Wohnbebauung als auch für die in der Nachbarschaft liegenden Wohngrundstücke. Ein Gesamtbeurteilungspegel ist vorliegend nicht zu ermitteln. Eine Gesamtbetrachtung (Summierung) von Lärmbelastungen aus unterschiedlichen Lärmquellen ist immer dann geboten, wenn die verfassungsrechtliche Zumutbarkeit der Gesamtlärmbelastung zu prüfen ist. Dies ist der Fall, wenn die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten wird. In vorliegendem Fall ist offensichtlich, dass eine Schwelle zur Gesundheitsgefährdung durch eine Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes neben einer Tennisanlage weder dort noch im Umfeld überschritten wird. Mit Ausnahme der Tennisanlage (die auch zu keiner Gesundheitsgefährdung führt) gibt es keine weiteren relevanten Vorbelastungen (andere Sportanlage, Gewerbebetrieb) die zu unzumutbaren Verhältnissen führt. Ebenfalls führen gebietstypische Fahrbewegungen innerhalb eines Wohngebietes nicht zu unzumutbaren Verhältnissen. Die Voraussetzung für eine Gesamtlärmbetrachtung ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Die für das Plangebiet und auch die bestehenden Wohnnutzungen in dessen Umfeld relevanten Immissionen werden im Rahmen des Schallgutachtens zum Bebauungsplan allein anhand der 18. BImSchV folgerichtig berücksichtigt.

#### c) Tennisanlage - Gesunde Wohnverhältnisse für die Menschen innerhalb des Plangebiets

Die Belange des Einwenders, der als Erbbauberechtigter auf den städtischen Grundstücken Fl.Nrn. 2148 und 2153 der Gemarkung Weißenhorn eine Tennisanlage betreibt, die unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzt, bleiben völlig unberücksichtigt. Korrespondierend hierzu werden auch die Belange der künftigen Bewohner des Plangebiets, insbesondere deren Interesse an gesunden Wohnverhältnissen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) nicht berücksichtigt.

Das vom Investor beauftragte Schallgutachten des Ingenieurbüros Kling-Consult, Krumbach, vom 29.01.2021 untersucht die Auswirkungen der von der bestehenden Tennisanlage ausgehenden Lärmimmissionen nur unzureichend und fehlerhaft.

Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) vom 18.07.1991 (BGBl. I, S. 1588 und 1790), geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 09.02.2006 (BGBl. I, S. 324) richtet, weil die Zweite Verordnung zur Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) vom 01.06.2017 (BGBl. I, S. 1468) erst am 01.09.2017 und damit nach der am 10.03.2017 erfolgten Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan "B - 8. Änderung" in Kraft treten wird.

Das Schallgutachten des Ingenieurbüros Kling-Consult, Krumbach, vom 29.01.2021 orientiert sich nicht an dem durch die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) vom 18.07.1991 (BGBl. I, S. 1588 und 1790), geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 09.02.2006 (BGBl. I, S. 324) und durch die Zweite Verordnung zur Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) vom 01.06.2017 (BGBl. I, S. 1468), vorgeschriebenen Ermittlungs- und Beurteilungsverfahren und ist aus folgenden Gründen fehlerhaft:

1. Das Schallgutachten des Ingenieurbüros Kling-Consult, Krumbach, vom 29.01.2021 geht von unzutreffenden Ausgangsdaten aus.

Nach Ziffer 1.1. des Anhangs zur 18. BImSchV (Ermittlungs- und Beurteilungsverfahren) sind den Sportanlagen unter anderem die Geräusche durch die Sporttreibenden zuzurechnen. Es ist zwar zutreffend, dass das Tennisgelände des Tennisclubs Weißenhorn e.V. über sechs Tennisfelder verfügt. Unberücksichtigt bleibt jedoch, dass je Tennisfeld nicht nur zwei Spieler als Schallemittenten auftreten, sondern im Falle eines Doppels je Tennisfeld vier Spieler als Schallemittenten in Betracht zu ziehen sind. Anstelle der angenommen 12 Schallemittenten ist daher von 24 Schallemittenten auszugehen.

2. Unberücksichtigt bleiben ferner die Geräusche durch technische Einrichtungen und Geräte, die Geräusche durch Besucher des Tennisgeländes, die sich dort - ohne selbst Tennis zu spielen entweder als Zuschauer oder als Besucher des Clubheims aufhalten, und die Geräusche, die von dem Parkplatz auf dem Anlagengelände ausgehen (vgl. Ziffer 1.1 des Anhangs zur 18. BImSchV - Ermittlungs- und Beurteilungsverfahren)
3. Das Schallgutachten des Ingenieurbüros Kling-Consult, Krumbach, vom 29.01.2021 berücksichtigt ferner keinen sog. Lästigkeitszuschlag (Ziffer 1.3.1 und 1.3.3 des Anhangs zur 18. BImSchV - Ermittlungs- und Beurteilungsverfahren)

Kennzeichnend für Tennislärm sind die Unregelmäßigkeit und Impulshaltigkeit der Aufschlageräusche sowie eine wechselnde Lautstärke und eine gewisse Monotonie. Auf Grund dieser Eigenschaften wird Tennislärm teilweise als besonders lästig eingeschätzt (so etwa Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 13.12.1982, BRS 40 Nr. 63). Zudem wird Tennis bevorzugt gerade auch während ruhebedürftiger Zeiten, etwa am Abend (ab 20:00 Uhr) sowie an Sonn- und Feiertagen gespielt. Dem muss bei Lärmberechnungen durch nicht unerhebliche "Lästigkeitszuschläge" Rechnung getragen werden (Ziffer 1.3.1 und 1.3.3 des Anhangs zur 18. BImSchV - Ermittlungs- und Beurteilungsverfahren; vgl. auch Ziffer 3.3 der "Hinweise zur Beurteilung der durch Freizeitanlagen verursachten Geräusche" des Länderausschusses für Immissionsschutz, NVwZ 1988, 135/136 f.; siehe auch Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Beschluss vom 11.01.1989, Az. 3 S 3560/88, juris).

Derartige Lästigkeitszuschläge sind dem Schallgutachten des Ingenieurbüros Kling-Consult, Krumbach, vom 29.01.2021 jedoch nicht zu entnehmen.

4. Das Schallgutachten des Ingenieurbüros Kling-Consult, Krumbach, vom 29.01.2021 lässt die Auswirkungen der vorhandenen, 2 m hohen Lärmschutzwand zwischen dem Tennisgelände des Einwenders und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B - 8. Änderung" ausdrücklich unberücksichtigt.

Hintergrund ist offenbar die Absicht des Inverstors, diese Lärmschutzwand zu beseitigen bzw. beseitigen zu lassen. Hierzu wird darauf hingewiesen, dass sich die Lärmschutzwand auf den Erbbaurechtsgrundgrundstücken des Einwenders befindet und nicht beseitigt wird. Einwirkungsmöglichkeiten des Investors bestehen daher nicht.

Abgesehen davon fordert der Einwender, dass nähere Ermittlungen über das Ausmaß der durch die Lärmschutzwand bewirkten Schalldämmung vorgenommen werden, was bisher jedoch nicht erfolgt ist.



5. Das Schallgutachten des Ingenieurbüros Kling-Consult, Krumbach, vom 29.01.2021 untersucht die maßgeblichen Immissionsorte nur unvollständig.

Untersucht wird lediglich das Erdgeschoss (EG) und das Obergeschoss (OG) der geplanten Wohngebäude in den Teilgebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6. Unberücksichtigt bleibt, dass in den weiter östlich liegenden Teilgebieten WA 7, WA 8 und WA 9 nicht nur zwei Vollgeschosse (Erdgeschoss und Obergeschoss) zulässig sind, sondern darüber hinaus noch ein weiteres Dachgeschoss, das nach den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes "B - 8. Änderung" sogar ein Vollgeschoss sein darf. In den Teilgebieten WA 7, WA 8 und WA 9 soll daher eine dreigeschossige Bebauung zulässig sein, die zumindest im Dachgeschoss über die geplanten Wohngebäude in den westlichen Teilgebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 hinausragt und damit den Lärmimmissionen der Tennisanlage des Einwenders ausgesetzt ist. Das Schallgutachten des Ingenieurbüros Kling-Consult, Krumbach, vom 29.01.2021 verkennt daher, dass aufgrund der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes "B - 8. Änderung" nicht nur zwei Vollgeschosse, sondern mit einer Ausrichtung nach Westen ein weiteres Dachgeschoss als Vollgeschoss errichtet werden darf, in dem eine Wohnnutzung stattfindet und das den Lärmimmissionen der Tennisanlage des Einwenders ausgesetzt ist.

Ich weise darauf hin, dass ein beinahe identischer, zumindest aber vergleichbarer Sachverhalt Gegenstand des Normenkontrollurteils des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 10.10.2019 (Az. 2 N 17.1002) war und dazu führte, dass der damalige Bebauungsplan "8. Änderung - B, Ahornweg" für unwirksam erklärt wurde.

Das Schallgutachten des Ingenieurbüros Kling-Consult, Krumbach, vom 29.01.2021 hätte daher auch in den Teilgebieten WA 7, WA 8 und WA 9 hinsichtlich der nach den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes "B - 8. Änderung" als Vollgeschoss zulässigen Dachgeschosse untersuchen müssen, welchen Auswirkungen diese Wohnräume durch die Lärmimmissionen der Tennisanlage des Einwenders ausgesetzt sind. Nach den Ergebnissen des Schallgutachtens des Ingenieurbüros Kling-Consult, Krumbach, vom 29.01.2021, die aufzeigen, dass die Lärmbelastung durch das bestehende, tiefer liegende Tennisgelände vom Erdgeschoss zum Obergeschoss deutlich zunimmt, ist davon auszugehen, dass an den Dachgeschossen nicht nur an Sonn- und Feiertagen innerhalb der Ruhezeiten, sondern auch an Werktagen sowie an Sonn- und Feiertagen außerhalb der Ruhezeiten eine deutliche Überschreitung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV vorliegt.

Das vom Investor beauftragte Schallgutachten des Ingenieurbüros Kling-Consult, Krumbach, vom 29.01.2021 ist daher unvollständig und fehlerhaft und damit nicht verwertbar.

Die Lärmbelastung des Plangebiets durch das unmittelbar angrenzende Tennisgelände des Einwenders muss daher als erheblich eingestuft werden. Mit Zulassung von Bauvorhaben in unmittelbarer Nachbarschaft zum Tennisgelände des Einwenders würde eine im öffentlichen Interesse unerwünschte Gemengelage entstehen oder doch zumindest erheblich verschärft. Die Bewohner der künftigen Wohngebäude würden durch die dargelegten Sportgeräusche objektiv erheblich betroffen.

Auf Grund des Höhenunterschieds zwischen dem Tennisgelände des Einwenders und dem Plangebiet würden bauliche oder technische Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet wie auf dem Tennisgelände keine nennenswerten Verbesserungen mit sich bringen.

Die geplante Wohnbebauung im Plangebiet ist daher wegen der Nähe zum bestandsgeschützten Tennisgelände des Einwenders unzulässig (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 30.08.1985, NJW 1986, 393 f.; Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 25.07.1985, Az. 2 B 84 A.792, juris = BRS 44, Nr. 58).

Die Belange des Einwenders wie auch der künftigen Bewohner des Plangebiets führen somit dazu, dass die geplante Wohnbebauung im Plangebiet nicht realisiert werden kann.

#### *Beschlussvorschlag:*

Das Schallgutachten von Kling Consult wurde - obwohl es sich um ein Schallgutachten für eine heranrückende Bebauung an eine Sportanlage im Rahmen einer Bauleitplanung handelt - nicht anhand der DIN 18005-1, sondern vorliegend nach der aktuell gültigen 18. BImSchV beurteilt, die im Vergleich zur DIN 18005-1 in den morgendlichen Ruhezeiten höhere Anforderungen an den Immissionsschutz stellt. Im Rahmen des B-Planverfahrens hat die Genehmigungsbehörde im Landratsamt Neu-Ulm das vorgenannte Schallgutachten bestätigt.

Entsprechend wurden die Emissionen nach den anerkannten Verfahren der VDI 3770 ermittelt, wobei die maßgeblichen Emissionsquellen ausreichend berücksichtigt sind. Weitere Geräusche tragen aufgrund ihrer Entfernung oder untergeordneten Wirkung nicht zum Beurteilungspegel bei (vgl. auch nachträglich eingereichtes Gutachten von RW Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG vom 24. März 2021 zur Nachgenehmigung der nördlichen Tennisplätze). Entsprechende Zuschläge, Maximalpegel und Impulshaltigkeiten sind im gewählten Verfahren gemäß VDI 3770 korrekt berücksichtigt. Aus diesem Verfahren ergeben sich keine erhöhten Emissionen bei Doppelspielen, da weiterhin die gleiche Gesamtzahl an Ballwechseln stattfindet.

Die Auswirkung der vorhandenen Gartenmauer zwischen Tennisgelände und Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt ausdrücklich unberücksichtigt, um eine Verträglichkeit bei freier Schallausbreitung ohne jegliche Abschirmwirkung und damit schalltechnisch ungünstig nachzuweisen. Auf Basis der Berechnungsergebnisse hält auch die Genehmigungsbehörde offensichtlich die Festsetzung einer Lärmschutzeinrichtung vorliegend nicht für erforderlich.

Anhand einer Überprüfung von Kling Consult ist im Vorfeld festgestellt worden, dass innerhalb von den weiter östlich gelegenen Teilgebieten WA 7 bis WA 9 in einem 2. Obergeschoss (Dachgeschoss), die sich mindestens 20 m weiter entfernt zur Tennisanlage befinden als die Immissionsorte an der westlichen Baugrenze, selbst bei freier Schallausbreitung (ohne dazwischenliegende Gebäude des B-Plans) die Immissionsrichtwerte um mindestens 5 dB(A) unterschritten werden. Entsprechend werden diese Immissionsorte, die keine maßgeblichen Immissionsorte gemäß Anhang 1 Nr. 2 der 18. BImSchV darstellen, im Gutachten nicht berücksichtigt. Dies ist folgerichtig und nicht vergleichbar mit dem Beurteilungsgegenstand des Normenkontrollurteils vom 10.10.2019, da damals aufgrund der zulässigen Höhenentwicklung der westlichen Gebäudereihe

(WA1-WA6) davon auszugehen war, dass über einem 1. OG zumindest noch Aufenthaltsräume im Dachgeschoss hätten entstehen können, die als Immissionsorte hätten berücksichtigt werden müssen. Mit der Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe in den WA1-WA6 auf 6,4 m ist dagegen sichergestellt, dass der vorliegende Bebauungsplan keine Möglichkeit einer Dachgeschossnutzung eröffnet.

Da es an der geplanten Bebauung zu keiner Überschreitung der Orientierungswerte kommt, kann die geplante Wohnbebauung realisiert werden. Dass die Lärmbelastigung im Umfeld der Tennisanlage tatsächlich zu erheblich ist – wie in der Stellungnahme vorgetragen – ist zumindest für die im vorliegenden Bebauungsplan zulässige Bebauung gutachterlich nicht bestätigt. Offensichtlich gab es bisher aber auch keine Beschwerden oder Klagen von Seiten der Anwohner, dass ein unzulässiger Betrieb der Tennisanlage stattfindet. Vor diesem Hintergrund ist trotz der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ein verträgliches Nebeneinander zwischen Tennisanlage und bestehender sowie planungsrechtlich zulässiger Bebauung möglich ohne unzumutbare Einschränkung eines zu erwartenden realistischen Sportanlagenbetriebs.

#### d) Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebiets ist nicht gesichert. Insbesondere fehlt es an der erforderlichen Leistungsfähigkeit der vorhandenen bzw. geplanten Verkehrserschließung.

Insbesondere beim Ahornweg handelt es sich um eine schmale, nur schwach frequentierte Anliegerstraße, durch die bisher lediglich 13 Wohngebäude erschlossen werden.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen in den neun Teilgebieten jeweils 2 Wohneinheiten zulässig sein, sodass insgesamt 18 neue Wohneinheiten entstehen sollen. Allein im Plangebiet ist daher eine Zahl von Wohneinheiten zu erwarten, die deutlich über der bisherigen Zahl der Wohngebäude im Bereich des Ahornweges liegt.

Für die hierdurch entstehende Erhöhung der Verkehrsfrequenz ist der Ahornweg nicht ausgebaut, sodass für die Eigentümer der betroffenen Grundstücke erhebliche Probleme entstehen würden.

Die Stadt Weißenhorn hat diesen Belang völlig unberücksichtigt gelassen. Insbesondere wurde bisher keine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben, die die Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf die Leistungsfähigkeit des Ahornwegs und auf die Eigentümer der betroffenen Grundstücke untersucht. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Stadt Weißenhorn bisher den erforderlichen Nachweis der Leistungsfähigkeit der Verkehrserschließung nicht erbracht hat.

Der Bebauungsplan "B - 8. Änderung" leidet daher auch insoweit an einem Ermittlungs- und Bewertungsdefizit gemäß § 2 Abs. 3 BauGB (vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 03.03.2017, NVwZ-RR 2017,558/559 ff.)

*Beschlussvorschlag:*

Für die Wohnbebauung in WA 1 bis WA 6 ist nur jeweils eine Wohneinheit vorgesehen, die Festsetzung im Bebauungsplan wird entsprechend von zwei auf eine Wohneinheit reduziert. Damit umfasst das Plangebiet maximal 12 neue Wohneinheiten, die über den Ahornweg erschlossen sind. Die Zahl von insgesamt 9 Wohngebäuden liegt damit nicht deutlich über der bisherigen Zahl der Wohngebäude im Bereich des Ahornweges mit 13 Wohngebäuden.

Der bestehende Ahornweg weist die für ein Gebiet mit reiner Wohnnutzung übliche Dimensionierung auf und ist bereits für höhere Verkehrsfrequenzen gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 ausgebaut. Zugrunde gelegt wird dabei ein maximales Verkehrsaufkommen von 150 Kfz/h. Es ist davon auszugehen, dass dieses Verkehrsaufkommen im Ahornweg auch unter Berücksichtigung der im Plangebiet möglichen Wohneinheiten insgesamt nicht erreicht wird.

e) Sonstige Erschließung (Wasser und Kanal)

Auch die sonstige Erschließung des Plangebiets, insbesondere die Erschließung durch öffentliche Wasserleitungen und durch öffentliche Kanäle ist nicht gesichert.

Der Einwander hat erhebliche Bedenken, ob die vorhandenen öffentlichen Wasserleitungen und öffentlichen Kanäle ausreichend dimensioniert sind, um für eine problemlose Erschließung des Plangebiets sorgen zu können.

Auch die Stadt Weißenhorn hat in Ziffer 13 der Begründung des Bebauungsplanes "B - 8. Änderung" die bestehende Problematik hinsichtlich der Kapazität des im Ahornweg bestehenden Mischwasserkanals erkannt und darauf hingewiesen, dass im Plangebiet dem Regenwassermanagement auf den privaten Grundstücken besonderer Stellenwert zugeordnet wird. Konkrete Lösungen und insbesondere Festsetzungen enthält der Bebauungsplan jedoch nicht.

Von einer gesicherten sonstigen Erschließung des Plangebiets (Wasser und Kanal) kann daher nicht ausgegangen werden.

*Beschlussvorschlag:*

Im Rahmen der bereits erfolgten Erstellung des Ulmenwegs als innere Erschließung des Plangebietes wurden Ver- und Entsorgungsleitungen für die vorgesehene Bebauung bereits hergestellt. Durch die Wasserwerke der Stadt Weißenhorn wurden entsprechend die Kanal- und Wasserleitungsdimensionierung der Anschlüsse und die Kapazitäten der Zu- und Ableitungen geprüft, die rechnerisch ermittelte Auslastung lässt einen Anschluss des Baugebietes an das Kanalnetz gemäß der Richtlinie DWA-A 200 zu.

Die Stadt Weißenhorn verfügt im Ahornweg über einen Mischwasser-sammler, der jedoch nicht dafür ausgelegt ist, in erhöhtem Maße Regenwasser, das bei Starkregen zugeführt wird, aufzunehmen. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt, wird Regenwasser aus den Verkehrsflächen im Plangebiet in den Sammler eingeleitet, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen soll, falls der Untergrund geeignet ist, grundsätzlich versickert werden. In den Textlichen

Festsetzungen des Bebauungsplans (Teil B) ist als Hinweis bereits enthalten, dass für das Plangebiet eine Baugrunduntersuchung (Kling Consult, 04.08.2015) durchgeführt wurde. Dementsprechend sind für eine Regenwasserversickerung geeignete Schichten ab etwa 4,0 m bis 5,0 m unter der Geländeoberkante zu erwarten. Im Zuge des Entwässerungsgesuches des Bauwerbers ist der Umgang mit dem auf dem Grundstück anfallenden Regenwasser darzustellen. Dabei kann auf die Ergebnisse des Baugrundgutachtens zurückgegriffen werden. Werden die sickerfähigen Schichten auf dem jeweiligen Baugrundstück nicht angetroffen, so ist eine Regenwasserrückhaltung mit teilentleerender Zisterne erforderlich. Die Dimensionierung hat mittels statistischer Niederschlagsdaten und dem einfachen Verfahren nach DWA-A 117 zu erfolgen. Mit dieser Vorgehensweise wird zum einen gewährleistet, dass der städtische Mischwasser-sammler nicht unnötig mit Regenwasser beaufschlagt wird, bzw. bei Starkregen keinen Spitzenmengen ausgesetzt wird und zum anderen sichergestellt, dass die Entwässerung von Regenwasser innerhalb des Plangebietes möglich ist. Der Aspekt wird in der Begründung des Bebauungsplanes vertieft erläutert.

#### f) Brandschutz

Die geplante Bebauung verstößt ferner gegen die nachbarschützende Bestimmung des Art 12 BayBO (vgl. zur nachbarschützenden Eigenschaft des Art 12 BayBO Simon/Busse, Bayerische Bauordnung, Art 66 Anm. 274).

Danach müssen bauliche Anlagen unter anderem so angeordnet und errichtet werden, dass im Falle eines Brandes wirksame Löscharbeiten möglich sind. Wirksame Löscharbeiten sind bei einem Brand aber nur dann möglich, wenn die Feuerwehr schnell und unbehindert an die Brandstelle herankommen und ihre Löschangriffe vortragen kann. Diese Voraussetzungen erfüllt die geplante Bebauung nicht. Die neu geplante Zufahrt ist mit 5,50 m Gesamtbreite zu schmal, um im Brandfalle mit Feuerwehrzeu gen an die Wohngebäude heranzukommen. Hinzu kommt, dass das Einbiegen und das Wenden von Löschfahrzeugen der Feuerwehr wegen der rechtwinklig abbiegenden Zufahrt und des Wendehammers mit einem befahrbaren Durchmesser von lediglich 12 m nicht möglich ist. Im Brandfall muss allerdings gewährleistet sein, dass die Feuerwehr die Möglichkeit hat, ungehindert an die geplanten Wohngebäude heranzufahren. Dies ist durch die geplante Zufahrt nicht gewährleistet.

#### *Beschlussvorschlag:*

Der Brandschutz wurde bereits bei der Erschließungsplanung des schon bestehenden Ulmenweges behandelt und berücksichtigt. Sowohl die Einfahrtsradien in den Ulmenweg als auch dessen Ausbaubreite und die Dimensionierung der Wendepattform ermöglichen das Manövrieren von Löschfahrzeugen. Die ungehinderte Zufahrt in das Plangebiet und zu den einzelnen geplanten Wohngebäuden ist damit für Löschfahrzeuge sichergestellt, den Anforderungen des Art. 12 BayBO ist Rechnung getragen. Eine kritische Stellungnahme seitens des Kreisbrandrats im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung liegt nicht vor.

#### g) Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung

Der Bebauungsplan "B - 8. Änderung" verstößt auch gegen das im Rahmen der Abwägung zu beachtende Gebot der Konfliktbewältigung.

Das Gebot der Konfliktbewältigung gibt der Stadt Weißenhorn insbesondere auf, durch ihre Planung keine neuen Problemlagen zu schaffen, die weder im Bebauungsplan selbst gelöst sind noch sich durch andere, nachfolgende Regelungen lösen lassen (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 01.11.1974, NJW 1975, 841 ff.; siehe auch Dirnberger, Lärmschutz in der Bauleitplanung, BayGT 2007,6/8).

Wie bereits ausgeführt wurde, führen die Lärmimmissionen, die auf die Grundstücke außerhalb und innerhalb des Plangebiets einwirken, zu einer Gesamtbelastung, die zu ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) führt. Diese Gesamtbelastung und die damit verbundene Mehrbelastung der Eigentümer benachbarter Grundstücke bedarf einer Abwägung im Bebauungsplanverfahren (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 05.10.2004, BayVBl. 2005, 465 ff.; vgl. zur Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, Baden-Württembergischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 22.09.2005, UPR 2006, 44; vgl. auch Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 19.08.2003, BauR 2004, 1132).

Eine derartige Abwägung hat die Stadt Weißenhorn bisher noch nicht vorgenommen.

Von jedem Bebauungsplan muss jedoch verlangt werden, dass er die ihm zuzurechnenden Konflikte bewältigt, d.h. die betroffenen Belange untereinander zu einem gerechten Ausgleich bringt. Das gilt sowohl für die bereits bestehenden als auch für die durch die Planung neu aufgeworfenen Konflikte. Der Bebauungsplan darf der Plandurchführung, d.h. dem Baugenehmigungsverfahren nur das überlassen, was dieses an zusätzlichem Interessenausgleich tatsächlich zu leisten vermag. Insbesondere die Festsetzungen eines Bebauungsplanes müssen konkret-individuell sein und damit Regelungen im Angesicht der konkreten Sachlage treffen. Das bedeutet, dass die konkrete Situation der Grundstücke und auch ihr Verhältnis zur Nachbarschaft zu sehen und etwaige Konflikte zu lösen sind (Battis/ Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 13. Auflage 2016, § 1 Anm. 115).

Das Gebot der Konfliktbewältigung erfordert auch eine Prognose der Auswirkungen der Planung. Diese Prognose ist unter Berücksichtigung aller verfügbaren Erkenntnismittel in einer dem Gegenstand der Planung angemessenen und methodisch einwandfreien Weise zu erarbeiten. Hierzu gehört auch die Erstellung sachverständiger Untersuchungen (Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 13. Auflage 2016, § 1 Anm. 117).

Allein dadurch, dass die Stadt Weißenhorn - wie bereits ausgeführt wurde - die erforderlichen Datengrundlagen weitestgehend nicht bzw. fehlerhaft ermittelt hat, liegt ein Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung und damit eine Verletzung des Abwägungsgebotes des § 1 Abs. 7 BauGB vor.

Allein dies führt zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes "B - 8. Änderung".

#### *Beschlussvorschlag:*

Die Einwendung führt einen Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung an und bezieht diesen Verstoß darauf, dass erforderliche Datengrundlagen weitestgehend nicht bzw. fehlerhaft ermittelt worden seien und dass im Bebauungsplan eine durch Lärmimmissionen entstehenden Gesamtbelastung nicht berücksichtigt worden sei.

Hierzu ist anzumerken, dass eine Konfliktbewältigung bereits im ursprünglichen Bebauungsplan "B" stattgefunden hat, in dem das verträgliche Nebeneinander zwischen Tennisanlage und Wohnbebauung nachgewiesen und festgesetzt worden ist. Die gegenständliche 8. Änderung des Bebauungsplans „B“ führt für das Plangebiet die Art und das Maß der baulichen Nutzung des ursprünglichen Bebauungsplans im Wesentlichen fort und steht zu diesem nicht im Widerspruch.

Mit Ausnahme der Tennisanlage gibt es für das Plangebiet und sein Umfeld keine weiteren relevanten Schallvorbelastungen, die zu unzumutbaren Schallimmissionen führen könnten, die Voraussetzungen für eine Gesamtlärbetrachtung sind im vorliegenden Fall damit nicht gegeben. Die relevante Schallimmissionssituation für das Plangebiet wurde damit allein anhand der 18. BImSchV folgerichtig beurteilt. Die fachlich zuständige Untere Immissionsbehörde des Landratsamtes hat in ihrer Stellungnahme vom 31.03.2021 die im Schallgutachten angewendete Vorgehensweise grundsätzlich bestätigt und festgestellt, dass die Einhaltung der nach der 18. BImSchV geltenden Anforderungen an den untersuchten Immissionsorten bei Betrieb der Tennisanlage unter Berücksichtigung der bisher noch nicht baurechtlich genehmigten Plätze sowie der vom Gutachter getroffenen Annahmen möglich ist. Die Einwendung hinsichtlich des Verstoßes gegen das Gebot der Konfliktbewältigung ist vor diesem Hintergrund nicht nachvollziehbar. Der Bebauungsplan schafft keine neuen Problemlagen, sondern weist vielmehr nach, dass die Gemengelage von Wohnen neben einer Sportanlage auch weiterhin konfliktfrei möglich ist.

#### h) Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot

Der Bebauungsplan "B - 8. Änderung" verstößt auch gegen das nachbarschützende Rücksichtnahmegebot.

Nach § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO, der als besondere Ausprägung des Rücksichtnahmegebots auch im Bebauungsplanverfahren Anwendung findet, sind die nach §§ 2 bis 14 BauNVO zulässigen baulichen Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind (Alternative 1), oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden (Alternative 2). Hierdurch soll gewährleistet werden, dass Nutzungen, die geeignet sind, Spannungen und Störungen hervorzurufen, einander in rücksichtsvoller Weise so zugeordnet werden, dass Konflikte möglichst vermieden werden. Erforderlich ist stets eine einzelfallbezogene Beurteilung, bei der zu ermitteln ist, was dem Rücksichtnahmebegünstigten einerseits und dem Rücksichtnahmeverpflichteten andererseits nach Lage der Dinge zuzumuten ist (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 25.02.1977, BayVBl. 1977, 639; Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 01.07.2005, BayVBl. 2006, 276/277).

Das Gebot der Rücksichtnahme ist verletzt, wenn sich ein den Rahmen eingehaltendes Vorhaben auf ein Nachbargrundstück unzumutbar auswirkt oder wenn die von einem den Rahmen überschreitenden Vorhaben hervorgerufenen städtebaulichen Spannungen gerade in solchen Auswirkungen bestehen (Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 06.12.1996, NVwZ-RR 1997, 516). Die Auswirkungen sind unzumutbar, wenn unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit der Betroffenen, der Intensität der Beeinträchtigung und der wechselseitigen Interessen das Maß dessen, was der Nachbar billigerweise hinnehmen muss, überschritten ist. Wann dies der Fall ist, hängt von den

Umständen des Einzelfalls ab. Bei der vorzunehmenden Abwägung sind sowohl die Schutzwürdigkeit des Nachbarn als auch korrespondierend hierzu die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen zu berücksichtigen. Beides muss in einer dem Gebietscharakter, der Vorprägung der Grundstücke durch die vorhandene bauliche Nutzung und der konkreten Schutzwürdigkeit entsprechenden Weise in Einklang gebracht werden. Bei der Prüfung, ob dem Nachbarn das Bauvorhaben im Einzelfall nicht mehr zugemutet werden kann, können die Höhe und Länge des Vorhabens, die Distanz der baulichen Anlage in Relation zur Nachbarbebauung, die Art der baulichen Nutzung, aber auch das Erscheinungsbild eine Rolle spielen (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 26.01.2009, Az. 15 ZB 08.2934, juris).

Ausgehend von diesen Grundsätzen und Maßstäben ist davon auszugehen, dass sich die geplanten Wohngebäude gegenüber dem Einwender rücksichtslos auswirken.

Der Bebauungsplan "B - 8. Änderung" ist dadurch gekennzeichnet, dass das bisherige parkähnliche Plangebiet in ein äußerst dicht bebautes Wohngebiet umgewandelt werden soll, das mit einer übermäßigen Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten und mit der Gefahr einer Ghettobildung verbunden ist. Die geplante Bebauung des Plangebiets, das sich durch seine exponierte Lage auszeichnet, würde daher zu einem Fremdkörper und zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung führen.

Durch die geplante dichte Bebauung, die insbesondere durch die Festsetzungen hinsichtlich der Baugrenzen, der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Zahl der Wohneinheiten ermöglicht wird, entsteht insbesondere für die unmittelbar angrenzenden Erbbaurechtsgrundstücke des Einwenders eine erdrückende Wirkung und ein Einmauerungseffekt.

Auf den benachbarten Grundstücken entsteht somit der Eindruck einer optischen Beengung, durch die der Belang des Wohnfriedens berührt wird und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr gewährleistet sind. Eine derart erdrückende Wirkung und einen derartigen Einmauerungseffekt hat in der näheren Umgebung kein anderes Gebäude. Die geplante und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichte massive Bebauung überschreitet zudem auch hinsichtlich ihrer räumlichen Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung den von der Umgebung vorgegebenen Rahmen.

Der Einwender hat daher einen Schutzanspruch auf Erhaltung der Gebietsart, der es ihm ermöglicht, das Eindringen einer gebietsfremden Nutzung und damit die schleichende Umwandlung des Baugebietes zu verhindern (Bundesverwaltungsgericht, Urteile vom 16.09.1993, BVerwGE 95, 151/161, und vom 24.02.2000, NVwZ 2000, 1054; siehe auch Hoffmann, Der Anspruch auf Wahrung der typischen Gebietsprägung, BauR 2010, 1859 ff.).

Bei der gebotenen Gesamtbetrachtung erweisen sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes "B - 8. Änderung" daher wegen des Verstoßes gegen das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot als rechtswidrig. Auch dieser Verstoß gegen das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot führt zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes "8. Änderung - B, Ahornweg".



#### *Beschlussvorschlag:*

Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet entspricht der Festsetzung des aktuell rechtsgültigen Bebauungsplans „B“, in Kraft gesetzt am 07.07.1972. Der Ausschluss von nach § 4 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen trägt zur Sicherung der Gebietserhaltung bei. Die Festsetzungen zu Gebäudeform und Gebäudehöhen sind städtebaulich an die Umgebung angepasst. So sind die westlichen Gebäude auf zwei Geschosse mit maximal 6,40 m Höhe begrenzt, im östlichen Bereich ist ein zusätzliches Dachgeschoss mit einer Höhenbegrenzung für Flachdächer von 6,40 m und für Satteldächer 7,40 m möglich. Die neue Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise plus ein Dachgeschoss für die drei östlichen Gebäude in WA 7 bis 9 ermöglicht eine um 1 m größere Gebäudehöhe, was einer städtebaulich standortgerechten und zeitgemäßen Bebauung angemessen ist. In direkter Nachbarschaft des Plangebietes östlich des Buchenwegs befindet sich bereits wesentlich massivere und höhere Wohnblockbebauung. Die festgesetzte GRZ von 0,4 in WA 1 bis WA 6 bzw. 0,3 in WA 7 bis WA 9 entspricht dem aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan „B“ mit einer GRZ von 0,4 und zweigeschossigen Bauweise bzw. liegt darunter. Insofern führt die neu geplante Bebauung keineswegs zu einem äußerst dicht bebauten Wohngebiet, wie in der Einwendung vorgebracht, sondern schreibt lediglich den bereits langjährigen Status quo fort bzw. reduziert diesen sogar. Die Abstandsflächenvorschriften gemäß BayBO werden eingehalten, eine „erdrückende Wirkung“ der geplanten Gebäude auf die Bestandsbebauung in der Nachbarschaft kann unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ausgeschlossen werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen damit weder eine massive Bebauung und überschreitet in keiner Weise den von der Umgebung vorgegebenen Rahmen. Die Art der Nutzung bleibt bestehen, eine gebietsfremde Nutzung und damit eine schleichende Umwandlung des Baugebietes ist damit aus der gegenständlichen Planung nicht präjudiziert. Die daraus in der Stellungnahme abgeleitete Verletzung des Gebotes der Rücksichtnahme ist deshalb nicht gegeben. Änderungen am Bebauungsplan, den textlichen Festsetzungen oder der Begründung ergeben sich daraus keine.

#### 4) Geologische Verhältnisse

Das Plangebiet zeichnet sich durch äußerst problematische Verhältnisse aus, die im bisherigen Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigt wurden.

Durch die intensive Bebauung des Plangebiets und die geologischen Verhältnisse ist zu befürchten, dass es durch die erheblichen Regenwassermengen, die in das Erdreich abgeleitet werden sollen (Ziffer 13 der Begründung des Bebauungsplans), zu Hangrutschen kommt und hierdurch sowohl die Tennisanlage des Einwenders als auch die tieferliegenden Wohngebäude an der Hagenthalerstraße gefährdet werden.

Diesen Sachverhalt hat die Stadt Weißenhorn im bisherigen Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigt.

#### *Beschlussvorschlag:*

Die Speicherung bzw. Zurückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen mit gedrosselter Abgabe an die städtische Kanalisation

ist im Plangebiet nach erfolgter Koordination mit der Stadt Weißenhorn ausreichend dimensioniert und möglich. Mit dieser Vorgehensweise wird zum einen gewährleistet, dass der städtische Mischwassersammler nicht unnötig mit Regenwasser beaufschlagt wird, bzw. bei Starkregen keinen Spitzenmengen ausgesetzt wird und zum anderen ist sichergestellt, dass die Entwässerung innerhalb des Plangebietes auch ohne Versickerung möglich ist. Hangrutschungen im Zusammenhang mit der Versickerung von Niederschlagswasser können damit ausgeschlossen werden.

#### 5) Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bebauungsplan "B - 8. Änderung" sowohl an formellen als auch an inhaltlichen Fehlern leidet. Der Einwender beantragt, das Bebauungsplanverfahren einzustellen.

Ungeachtet der Einwendungen gegen den Bebauungsplan "B - 8. Änderung" ist der Einwender jedoch daran interessiert, mit allen Beteiligten eine gütliche Einigung zu erzielen. Aus diesem Grund regt der Einwender eine Besprechung an, an der unter Federführung des Landratsamtes Neu-Ulm auch Vertreter der Stadt Weißenhorn und der Fa. Munk GmbH beteiligt sein sollten.

#### *Beschlussvorschlag:*

Aus der vorangehenden Beantwortung aller Einwände ergibt sich, dass der Bebauungsplan „B – 8. Änderung“ weder formelle noch inhaltliche Fehler aufweist. Eine gemeinsame Besprechung zur Erzielung einer Einigung wurde seitens der Stadt Weißenhorn bereits vor der frühzeitigen Beteiligung angeregt, jedoch nicht aufgegriffen. Eine solche Besprechung wird jedoch seitens der Stadt Weißenhorn auch zum jetzigen Zeitpunkt begrüßt.

## **6 Verfahrensbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Weißenhorn billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „B – 8. Änderung“ (Stand der Planunterlagen: 29. Januar 2021) mit der Maßgabe, dass Kling Consult die erforderlichen Ergänzungen in den Bebauungsplan und die Begründung einarbeitet. Der Entwurf des Bebauungsplanes „B – 8. Änderung“ wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Zeitraum eines Monats öffentlich ausgelegt. Kling Consult beteiligt die Träger öffentlicher Belange.

#### Beschlussvorschlag:

„Der Bau- und Werksausschuss der Stadt Weißenhorn billigt den Entwurf des Bebauungsplans „B“ - 8. Änderung“ (Stand der Planunterlagen: 29.01.2021) mit der Maßgabe, dass Kling Consult die erforderlichen redaktionellen Änderungen/Ergänzungen in den Bebauungsplan und die Begründung einarbeitet. Der Entwurf des Bebauungsplanes „B – 8. Änderung“ wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Zeitraum eines Monats öffentlich ausgelegt. Kling Consult beteiligt die Träger öffentlicher Belange.

Roman Brandt  
Leitung Fachbereich  
Planen und Bauen

Kerstin Lutz  
2. Bürgermeisterin

Verwaltungsinterne Vermerke:

<b>Information und Beteiligung der Fachbereiche</b> <input type="checkbox"/> Fachbereich 1 <input type="checkbox"/> Fachbereich 2 <input type="checkbox"/> Fachbereich 3 <input checked="" type="checkbox"/> Fachbereich 4
<b>Sitzungsvorlagen mit möglicher finanzieller Auswirkung</b> Für den betroffenen TOP sind <input checked="" type="checkbox"/> <u>keine</u> Haushaltsmittel erforderlich <input type="checkbox"/> Haushaltsmittel erforderlich (-> Gegenzeichnung der Finanzverwaltung erforderlich) <input type="checkbox"/> und unter der Haushaltsstelle      eingestellt <input type="checkbox"/> und noch <u>keine</u> Haushaltsmittel eingestellt
<b>Gegenzeichnung der Finanzverwaltung:</b> <b>Bekanntgabe von NÖ-TOP 's:</b> <input type="checkbox"/> Bekanntgabe des Beschlusses sobald Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO). <input type="checkbox"/> Personalangelegenheit keine Bekanntgabe.



Projekt-Nr. 2926-405-KCK

**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0  
kc@klingconsult.de

## Bebauungsplan

„B – 8. Änderung“

Stadt Weißenhorn



## Teil C: Begründung

Vorentwurf i. d. F. vom 29. Januar 2021



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufstellungsverfahren</b>	<b>4</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Bebauungsplanvorentwurf	4
1.3	Bebauungsplanentwurf	4
1.4	Satzungsbeschluss	5
<b>2</b>	<b>Einfügung in die Bauleitplanung</b>	<b>5</b>
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.2	Bebauungsplan	5
2.2.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.2.2	Planungsalternativen	5
2.2.3	Lage	6
2.2.4	Erschließung	7
<b>3</b>	<b>Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs</b>	<b>7</b>
3.1	Topographie	7
3.2	Bestand innerhalb	7
3.3	Bestand außerhalb	8
<b>4</b>	<b>Landesplanerische Überprüfungen</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Erschließung</b>	<b>11</b>
8.1	Verkehrerschließung	11
8.2	Parkplätze	11
<b>9</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>11</b>
<b>10</b>	<b>Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden</b>	<b>12</b>

<b>11</b>	<b>Spezieller Artenschutz</b>	<b>13</b>
<b>12</b>	<b>Grünordnung/Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>13</b>
<b>13</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>13</b>
<b>14</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>14</b>
<b>15</b>	<b>Bodendenkmalschutz</b>	<b>14</b>
<b>16</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>14</b>
16.1	Bodenordnung	14
<b>17</b>	<b>Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>15</b>
<b>18</b>	<b>Anlagen</b>	<b>15</b>
<b>19</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplans</b>	<b>15</b>
<b>20</b>	<b>Verfasser</b>	<b>16</b>

## 1 **Aufstellungsverfahren**

Das Verfahren zur 8. Änderung des Bebauungsplanes „B“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch. Dieses findet Anwendung für Bebauungspläne, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung – z. B. die Änderung eines Baugebiets – regeln sollen. Die für dieses Verfahren zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung wird deutlich unterschritten.

Mit dem Verfahren wird dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen. Da keine neuen Flächen versiegelt werden, und es sich, wie vorliegend auch, in aller Regel um Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt, für die bereits Baurecht besteht, sieht der Gesetzgeber einige Vereinfachungen im Verfahren vor.

Bei der 8. Änderung des Bebauungsplanes „B“ der Stadt Weißenhorn wird die vorgezogene Trägerbeteiligung durchgeführt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird verzichtet.

### 1.1 **Aufstellungsbeschluss**

Der Bau- und Werksausschuss der Stadt Weißenhorn hat in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes „B – 8. Änderung“ beschlossen und am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

### 1.2 **Bebauungsplanvorentwurf**

In der Sitzung vom ..... beschloss der Bau- und Werksausschuss dem Bebauungsplanvorentwurf „B – 8. Änderung“ zuzustimmen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom ..... bis ..... im Rathaus/... der Stadt Weißenhorn statt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

### 1.3 **Bebauungsplanentwurf**

In der Sitzung vom ..... beschloss der Bau- und Werksausschuss dem Entwurf des Bebauungsplans „B – 8. Änderung“ zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom ..... bis ..... in der ..... öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

## 1.4 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Weißenhorn hat am ..... den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

## 2 Einfügung in die Bauleitplanung

### 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Weißenhorn besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Dieser stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan ist damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### 2.2 Bebauungsplan

#### 2.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Nördlich der Hagenthaler Straße befindet sich umgeben von Wohnbebauung und angrenzend an die Sportanlage des Tennisclubs Weißenhorn e. V. eine unbebaute Brachfläche. Eine hier ursprünglich vorhandene Villa wurde vor einigen Jahren abgebrochen. Für das Grundstück mit einer Größe von 6.250 m<sup>2</sup> ist eine Neubebauung in verdichteter Bauweise vorgesehen. Grundlage ist ein Baukonzept eines regionalen Bauträgers. Damit wird das städtebauliche Ziel einer Nachverdichtung als wichtiger Baustein der Innentwicklung der Kommunen sowie als Maßnahme zum Klimaschutz durch Ressourcen- und Flächeneffizienz und zum sorgsamem Umgang mit der Ressource Boden verfolgt.

Der für das Plangebiet und weitere Flächen gültige Bebauungsplan „B“ aus dem Jahr 1972 sieht ein allgemeines Wohngebiet vor. Im Plangebiet ist das Baufenster an die ursprünglich vorhandene parkähnliche Bebauung angepasst und erfüllt nicht die Anforderungen, die sich aus einer neuen, verdichteten Bebauung ergeben.

Die 8. Änderung des Bebauungsplans „B“ in Weißenhorn wurde bereits am 16. Januar 2017 durch den Bau- und Werksausschuss der Stadt Weißenhorn beschlossen. Aufgrund formeller und materieller Fehler wurde der Bebauungsplan am 10. Oktober 2019 durch das Verwaltungsgericht für unwirksam erklärt. Um das Baurecht für die angestrebte verdichtete Bebauung zu schaffen, wurde seitens der Stadt Weißenhorn das Bebauungsplanverfahren erneut angestoßen.

Die 8. Änderung des Bebauungsplans „B“ ersetzt für den Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan, außerhalb des Geltungsbereiches behält dieser weiterhin Gültigkeit.

#### 2.2.2 Planungsalternativen

Da mit dem Plangebiet eine innerörtliche Brachfläche vorhanden ist, für die zudem bereits durch eine neu hergestellte Straße die Erschließung gesichert ist, bestehen keine räumlichen Standortalternativen.

Der Bebauungsplan wurde wie vorliegend gewählt, da mit dem neuen Quartiersbereich eine maßvolle Nachverdichtung im Ortskern von Weißenhorn erreicht werden soll. Dabei ist vorgesehen, nach Westen eine Kettenhausbebauung mit 6 Gebäuden zu errichten. Diese



Wohnform ermöglicht, bei Grundstücksgrößen von voraussichtlich ca. 380 m<sup>2</sup> bis ca. 620 m<sup>2</sup>, marktgerechte und derzeit nachgefragte Einfamilienhäuser, die durch den reduzierten Flächenverbrauch eine ideale Kombination aus eigenständigem Wohnen und nachhaltigem Umgang mit der Ressource Grund und Boden darstellen. In den östlichen Teilflächen sollen zur Bestandsbebauung hin orientiert 3 freistehende Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser auf etwas größeren Grundstücken errichtet werden.

Alternativen zum Bebauungsplankonzept bestehen insofern nur für den östlichen Teil des Plangebietes hinsichtlich der teilweisen Wahlmöglichkeiten einer Einzel- oder Doppelhausbebauung.

Das Areal ist zudem so gewählt, dass es sich in seiner Außenwirkung als modernes Stadtquartier in die Umgebungsbebauung eingliedert.

### **2.2.3 Lage**

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Siedlungskörpers von Weißenhorn. Es umfasst die Flurstücke 2147, 2147/1, 2147/2, 2147/3 und 2147/4.

Die Größe des Plangebietes beträgt 6.250 m<sup>2</sup>.

## 2.2.4 Erschließung

Das Plangebiet wird über den Ahornweg und die bereits erstellte Anliegerstraße Ulmenweg erschlossen. Der Ahornweg selbst ist über den Buchenweg an die südlich verlaufende Hagenthalerstraße angebunden.



Quelle: Bayernatlas.de, 04.09.2020

## 3 Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs

### 3.1 Topographie

Das Plangebiet ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhenlage von ca. 538 m über NHN. Am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes fällt das Gelände um ca. 3-4 m ab.

### 3.2 Bestand innerhalb

Das Plangebiet ist derzeit ungenutzt und weist Rohbodenflächen und Initialvegetation auf. Am südlichen Rand des Plangebietes ist Gehölzvegetation in Form von Bäumen und Büschen vorhanden.

### 3.3 Bestand außerhalb

Das Plangebiet ist im Norden, Osten und Süden von einem allgemeinen Wohngebiet mit Einfamilienhäusern umgeben. Westlich des Plangebietes schließt sich die Tennissportanlage des Tennisclubs Weißenhorn e. V. mit 6 Spielfeldern an. Die Tennisanlage ist randlich und damit auch zum Plangebiet hin stark eingegrünt.

## 4 Landesplanerische Überprüfungen

### *Landesplanung*

Die Stadt Weißenhorn befindet sich südwestlich des Mittelzentrums Ichenhausen und innerhalb des Verdichtungsraumes des Oberzentrums Ulm/Neu-Ulm.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die folgenden Festlegungen (**Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)**) vom 1. Januar 2020 sind beim vorliegenden Bauleitplan zu berücksichtigen:

- **LEP 3.1 (G):** Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- **LEP 3.1 (G):** Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung:

Bei der Überplanung des Wohngebietes innerhalb der Stadt Weißenhorn handelt es sich um nachhaltige und flächensparende bauliche Weiterentwicklung, die dem Bedarf an Wohnbaufläche der Stadt Weißenhorn entspricht.

- **LEP 3.2 (Z):** In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung:

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB das vorhandene Potenzial der Innenentwicklung genutzt.

- **LEP 3.3 (G):** Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- **LEP 3.3 (Z):** Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)

Berücksichtigung in der Bauleitplanung:

Das überplante Wohngebiet befindet im bereits bebauten Innenbereich. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsstruktur wird nicht ausgelöst.

### *Regionalplanung*

Für das Bebauungsplangebiet liegen gemäß Regionalplan der Region Donau-Iller keine räumlich konkretisierten Zielaussagen vor.

## **5 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte**

Aus dem städtebaulichen Leitgedanken entwickeln sich folgende Vorgaben an die Planung:

- Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan
- Verträglichkeit der Planung mit dem Regionalplan
- Einhaltung der Leitlinien des Landes Bayern im Umgang mit Grund und Boden
- Bebauung des Plangebietes mit überwiegend Einzel-, aber auch aneinandergereihten Kettenhäusern
- Erhalt des Charakters des Plangebietes mit einer Einzelhausbebauung, jedoch abgestimmt auf die heutigen Anforderungen an einen sparsamen Verbrauch von Grund und Boden
- Anpassung der Gebäudeformen an heutige Wohnbedürfnisse
- Sicherstellung der Erschließung durch Herstellung einer inneren Erschließung als Sackgasse mit Wendehammer
- Prüfung und Lösung möglicher schalltechnischer Immissionsprobleme durch die Tennisanlage

## **6 Art der baulichen Nutzung**

### Allgemeines Wohngebiet

Aus den Erläuterungen zum Zweck der Planung kann abgeleitet werden, dass im Plangebiet eine ausschließliche Wohnnutzung angestrebt wird. Dementsprechend wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Von den in allgemeinen Wohngebieten regelmäßig zulässigen Nutzungen werden folgende Nutzungen ausgeschlossen, weil sie in dem kleinflächigen Plangebiet und unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung zu einer gebietsuntypischen Ausprägung führen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Soweit Bedarf besteht, sind diese im Ortskern bereits vorhanden.

Von den in allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Anlagen für Verwaltungen: Diese sollen in Weißenhorn für alle Bürger der Kommune zentral situiert sein.
- Gartenbaubetriebe: Aufgrund ihrer großflächigen Prägung lassen sich solche Nutzungen nicht mit der angestrebten Wohnraumversorgung in Einklang bringen.
- Tankstellen: Solche Nutzungen können sinnvoll entlang verkehrsstarken Hauptverkehrsstraßen angesiedelt werden.

## **7 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung**

In den westlich gelegenen WA 1 bis 6 sind ausschließlich Gebäude mit einer maximal zulässigen Höhe von 6,40 m, maximal 2 Vollgeschossen sowie Flachdächern mit einer maximalen Neigung von 3° zugelassen. Hier soll eine Kette aus Einfamilienhäusern und Garagen im Wechsel errichtet werden. Die Wohnhäuser dürfen mit einer Langseite grenzständig errichtet werden. Die Garage des Nachbarn schließt sich unmittelbar an. Mit dieser abweichenden Bauweise ist es möglich, bei überschaubaren Grundstücksgrößen optimal zugeschnittene Gartenflächen zu erhalten. Die Grundflächenzahl von 0,4 spiegelt die angestrebte verdichtete Bebauung wieder, die Geschossflächenzahl von 0,8 trägt dagegen zu einer Begrenzung der zulässigen Gebäudekubatur bei. Mit dieser Bebauung wird die städtebauliche Einbindung des Vorhabens in die Umgebungsbebauung sichergestellt. Mit der Höhenbeschränkung ist zudem die Einhaltung der Vorgaben zum Schallschutz sichergestellt.

Der Bebauungsplan setzt im Bereich der östlich gelegenen WA 7 bis 9 die offene Bauweise fest. In der Konsequenz sind gereihete Gebäude dort nicht zulässig. Der lockere Bebauungscharakter der Umgebung mit freistehenden Wohngebäuden wird so in das neue Quartier hinein fortgesetzt. Jedes Gebäude wird als Einzelgebäude errichtet. Es sind hier maximal 2 Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss zulässig, die Gebäudehöhen sind dementsprechend auf 6,40 m bei Flachdächern und 7,40 m bei Satteldächern beschränkt. Die hier maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,3 ermöglicht großzügige Freiflächen auf den Privatgrundstücken, die maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,9 ermöglicht dennoch eine verdichtete Nutzung.

Direkt am Eingang in das neue Quartier wird ein Grundstück (WA 8) mit Doppelhausbebauung zugelassen. Die schmalen, aber tiefen Grundstückszuschnitte sind prädestiniert für eine derartige Bebauung. Der Bebauungsplan zwingt jedoch nicht zu dieser Bauform. Ein oder zwei Einzelgebäude sind ebenfalls möglich.

Um dem angestrebten sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, wird festgesetzt, dass pro Wohngebäude im Plangebiet bis zu zwei abgeschlossene Wohneinheiten (Wohnungen) zulässig sind.

Hinsichtlich der Baufenster und ihrer Größe verzichtet der Bebauungsplan bewusst auf einschränkende Festsetzungen und zeichnet die Baufenster innerhalb der einzelnen Bereiche in möglichst groß zusammenhängenden Stücken.

Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO. Die gegenüber dem Grundstück Flur-Nr. 2149 bestehende Grunddienstbarkeit der Nichtüberbaubarkeit ist durch einen vergrößerten Abstand der Baugrenze von 6,2 m bis 7,2 m gegenüber der Grundstücksgrenze berücksichtigt.

Stellplätze und Garagen sind im Plangebiet innerhalb der Baufenster in einem für die Nutzung notwendigen Maß zulässig. Dadurch wird erreicht, dass Garagen für Wohnmobile/ oder Fahrzeuge über der üblichen PKW-Größe vermieden werden und der lockere und durchgrünte Charakter des Gebietes sichergestellt wird.

Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen, dürfen außerhalb des Baufensters errichtet werden. Um einen möglichen „Wildwuchs“ zu vermeiden werden Obergrenzen für die Größe solcher Nebenanlagen festgesetzt.

Anlagen zur Kleintierhaltung sind im Plangebiet nicht zulässig. Kleintierhaltung sorgt nach Auffassung der Stadt Weißenhorn in einem Wohngebiet für störende Einflüsse und kann bei dem angestrebten Wohncharakter des Gebietes nicht als dem Nutzungszweck dienend bezeichnet werden.

Neue Ver- und Entsorgungsleitungen werden in den öffentlichen Flächen geführt, sodass keine zusätzlichen Leitungsrechte ausgewiesen werden müssen. Zur Sicherstellung eines hochwertigen Ortsbildes wird festgesetzt, dass elektrische Leitungsführungen nur unter der Erde erfolgen dürfen.

## **8 Erschließung**

### **8.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist durch den bereits erstellten Ulmenweg mit Wendepunkt erschlossen. Der insgesamt 5,5 m breite Ulmenweg schließt an den bestehenden Ahornweg an.

### **8.2 Parkplätze**

Stellplätze für Kfz sind im Plangebiet auf den jeweiligen privaten Wohngrundstücken unter zu bringen. Garagen und Carports sind dabei nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die pro privatem Wohngrundstück zu errichtende Anzahl an Stellplätzen richtet sich nach der Anzahl der Wohnungen und der Stellplatzsatzung Weißenhorn. Mit der Unterbringung der Stellplätze auf den jeweiligen privaten Wohngrundstücken wird der öffentliche Straßenraum vom ruhenden Verkehr entlastet.

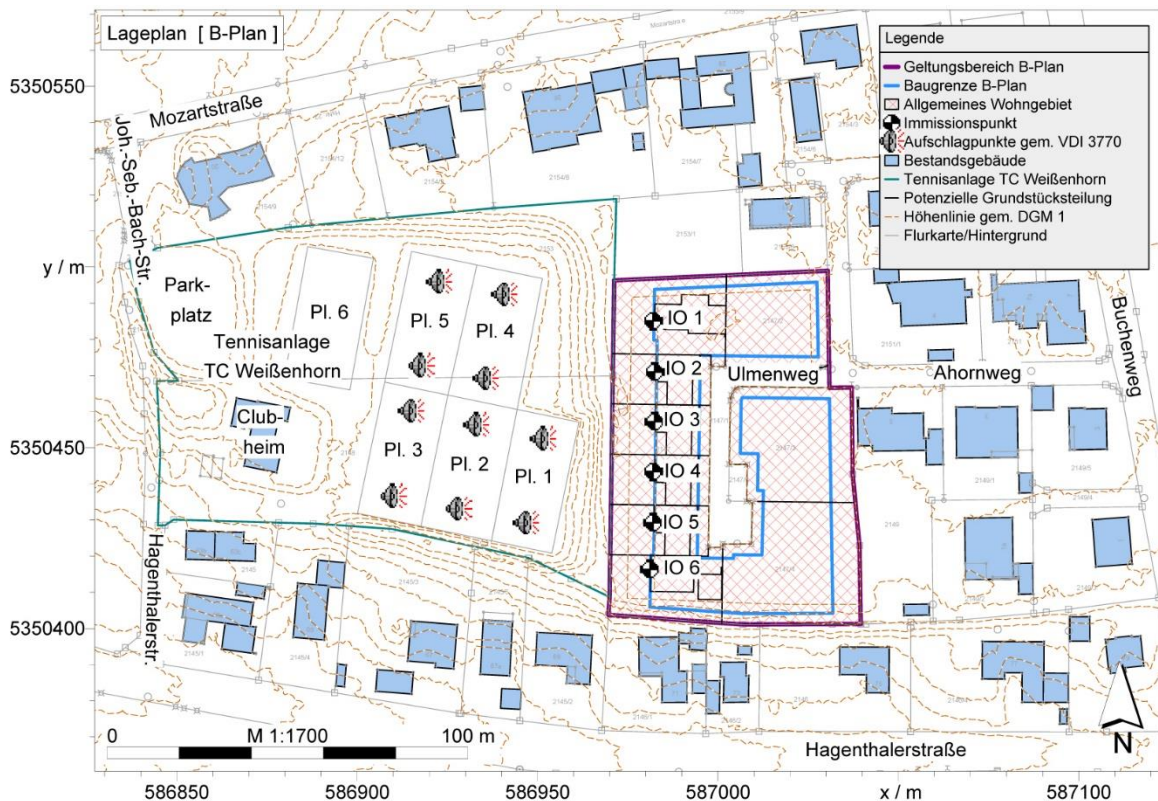
Der für die weitere Erschließung fungierende Ahornweg ist als Wohnstraße nach RAS 06 einzustufen. Sein Straßenraum zeigt eine Breite von 6.0 m. Er führt einseitig einen Gehweg mit einer Breite von ca. 1,00 m, der verbleibende Straßenquerschnitt beträgt ca. 5.0 m. Mit diesem Querschnitt können mindestens 100 Pkw/h bewältigt werden. Über den Ahornweg werden nach Realisierung der Baumaßnahme im Plangebiet ca. 22 Häuser angebunden sein. Auch bei der Annahme, dass jeder Haushalt über 2 Autos verfügt und alle Pkw die Straße binnen einer Stunde verlassen, hat die Straße die Grenze der Leistungsfähigkeit nicht erreicht. Der Ahornweg ist damit zur Erschließung des zur Nachverdichtung anstehenden Gebietes geeignet.

## **9 Immissionsschutz**

Westlich des Plangebietes befindet sich in einer Senke die Tennisanlage des TC Weißenhorn mit 6 Außentennisplätzen. Für die vorliegende Neuaufstellung der 8. Änderung wurde die Schallsituation umfassend dahingehend geprüft, ob Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der bestehenden Vereinssportnutzung durch den TC Weißenhorn an der an die Sportanlage heranrückende Bebauung erforderlich sind (s. Anhang 1).

Auf Basis der bestehenden Erschließungsstraße (Ulmenweg), entsprechend den festgesetzten Baufenstern und den tatsächlichen Geländeverhältnissen wurde geprüft, ob an den geplanten schützenswerten Immissionsorten die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmverordnung (18. BImSchV) eingehalten werden können bzw. ob zu deren Einhaltung entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden müssen.

Wie in der folgenden Abbildung dargestellt wurden für die schalltechnische Beurteilung der auf das geplante allgemeine Wohngebiet einwirkenden Sportanlagenlärmimmissionen im Bebauungsplangebiet entlang der westlichen Baugrenze je geplantem Gebäude exemplarisch jeweils zwei Immissionsorte angenommen.



Quelle: Schallgutachten Sportanlagenlärm zum Bebauungsplan „B – 8. Änderung“, Anhang 1; Kling Consult, 29. Januar 2021 (s. Anhang 1)

Die Höhe der Immissionsorte richtet sich nach der Höhenlage der planerisch zulässigen schützenswerten Geschosse. Als Immissionsorthöhe wurde die Fenstermitte des Erdgeschosses mit 1,8 m über Gelände und für das Obergeschoss eine Immissionsorthöhe von 4,6 m über Gelände bei einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 2,8 m jeweils 0,5 m vor der Fenstermitte festgelegt. Für die Prognose wurde ein überdurchschnittlicher Regelbetrieb auf der Tennisanlage des TC Weißenhorn angenommen, eine z. T entlang der westlichen Plangebietsgrenze bestehende Gartenmauer wurde im Schallgutachten konservativ nicht berücksichtigt.

Die schalltechnische Begutachtung der Sportanlagenlärmimmissionen (siehe Anlage) kommt zu dem Ergebnis, dass im geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete hinsichtlich der einwirkenden Sportlärmimmissionen eingehalten werden. Gesunde Wohnverhältnisse können gewahrt werden. Maßnahmen zum Schallschutz sind nicht erforderlich.

## 10 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22. August 2013 zuletzt geändert durch Verordnung vom 3. Dezember 2019 in Kraft getreten am 1. Januar 2020 (LEP 2020) sollen

die Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren (LEP 3.1).

Die im vorliegenden Bebauungsplan geregelte Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung des Plangebietes gemäß § 13a BauGB entspricht diesem Ziel.

## **11 Spezieller Artenschutz**

Durch das Büro Dr. Schuler wurde der Belang Artenschutz im Plangebiet untersucht. Im Ergebnis der Kartierung wurden schützenswerte Habitats nicht vorgefunden. Im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze können Vorkommen der Zauneidechse nicht ausgeschlossen werden. Der Artenschutzbericht legt Maßnahmen zum Schutz dieser Reptilien fest.

Nach eingehender Prüfung aller Belange des Artenschutzes sind die Verbotstatbestände unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.

## **12 Grünordnung/Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Da sich das Plangebiet im Innenbereich befindet und das Vorhaben kein erstmaliger Eingriff darstellt sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Um eine angemessene Eingrünung im Plangebiet sicherzustellen, ist sowohl im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche als auch im Bereich der privaten Grundstücksflächen die Anpflanzung von Bäumen vorgegeben. Zudem soll durch eine Bepflanzung mit Sträuchern eine randliche Eingrünung des Baugebietes zu den angrenzenden Flächen hin erreicht werden.

Bei allen Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken sollen standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie gärtnerische Ziergehölze und buntlaubige Arten ist zu verzichten. Dies ist durch umfangreiche Pflanzlisten geregelt.

Die Vorgaben zur Erstellung von Freiflächengestaltungsplänen tragen zur Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen bei.

## **13 Ver- und Entsorgung**

Das Baugebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung der Stadt Weißenhorn angeschlossen.

Die Stadt Weißenhorn verfügt im Ahornweg über einen Mischwassersammler, der jedoch nicht dafür ausgelegt ist, in erhöhtem Maße Regenwasser, das bei Starkregen zugeführt wird, aufzunehmen. Daher wird im Plangebiet dem Regenwassermanagement auf den privaten Grundstücken besonderer Stellenwert zugeordnet.

Regenwasser aus den Verkehrsflächen wird weiterhin in den Sammler eingeführt. Dies empfiehlt sich auch insoweit, als Abwasser aus Verkehrsflächen in aller Regel durch den Straßenverkehr stärker schmutzbefrachtet ist und die Gefahr einer Belastung mit Öl oder Treibstoffen besteht.



Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen sollte, falls der Untergrund geeignet ist, grundsätzlich versickert werden. Es muss sichergestellt sein, dass nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet wird. Die punktuelle Versickerung von Dachflächen- und Oberflächenwasser von Flächen < 1 000 m<sup>2</sup> ist genehmigungspflichtig.

Die Elektrizitätsversorgung wird durch die VNEW Weißenhorn sichergestellt. Auf die Einhaltung der verschiedenen VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.

Für die Neubauten sind Kabelhausanschlüsse geplant.

## 14 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

## 15 Bodendenkmalschutz

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Wer demnach Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und 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. 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.

## 16 Planungsstatistik

Gesamtfläche	6250	m <sup>2</sup>	100 %
davon öffentliche Verkehrsfläche	555	m <sup>2</sup>	8,9 %
Wohngebiet WA	5696	m <sup>2</sup>	91,1 %

### 16.1 Bodenordnung

Zur Herstellung von bebaubaren Einzelgrundstücken ist eine Bodenordnung erforderlich. Sie kann im freiwilligen Umlegungsverfahren erfolgen.

**17 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange**

- 1 Abwasserzweckverband Mittleres Rothtal, Pfaffenhofen
- 2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
- 3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 4 Deutsche Telekom Technik GmbH, technische Niederlassung Südwest, Team PB5, Ulm
- 5 Fernwärme Weißenhorn GmbH, Weißenhorn
- 6 Kreisfeuerwehrverband Neu-Ulm, Weißenhorn
- 7 Kreishandwerkerschaft, Weißenhorn
- 8 Landratsamt Neu-Ulm
- 9 schwaben netz gmbh, Günzburg
- 10 Staatliches Bauamt Krumbach, Straßenbau
- 11 terranets bw GmbH, Stuttgart
- 12 VNEW Verteilnetz Energie Weißenhorn GmbH & Co. KG
- 13 Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb- und Service- GmbH & Co. KG Planung NE3, München
- 14 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach

**18 Anlagen**

- 1) Schallgutachten Sportanlagenlärm zum Bebauungsplan „B – 8. Änderung“, Kling Consult, 29. Januar 2021
- 2) Fachbeitrag Artenschutz, Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler, 22. Dezember 2015

**19 Bestandteile des Bebauungsplans**

Teil A: Vorentwurf Bebauungsplan vom 29. Januar 2021

Teil B: Vorentwurf Textliche Festsetzung vom 29. Januar 2021

Teil C: Vorentwurf Begründung vom 29. Januar 2021

**20 Verfasser**

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 29. Januar 2021

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Wolpert

Dipl.-Geogr. Wiegand

*Weißenhorn, den .....*

.....  
*Unterschrift Erster Bürgermeister*



Projekt-Nr. 2926-405-KCK

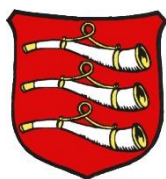
**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0  
kc@klingconsult.de

## Bebauungsplan

„B – 8. Änderung“

Stadt Weißenhorn



## Teil B: Textliche Festsetzungen

Vorentwurf i. d. F. vom 29. Januar 2021



Tragwerksplanung



Bauleitung



Architektur



Sachverständigenwesen



Baugrund



Generalplanung



Vermessung



Tiefbau



Raumordnung



SIGEKO

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Allgemeine Vorschriften</b>	<b>3</b>
§ 1	Inhalt und räumlicher Geltungsbereich	3
§ 2	Weitergeltung von Festsetzungen	3
<b>II.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>3</b>
§ 2	Art der baulichen Nutzung	3
§ 3	Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baulichen Nutzung	4
§ 4	Bauweise	4
§ 5	Dachformen	4
§ 6	Gebäudehöhen	5
§ 7	Erdgeschossrohfußbodenhöhe	5
§ 8	Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen	5
§ 9	Abstandsflächen	6
§ 10	Anzahl der Wohnungen	6
§ 11	Dachaufbauten	6
§ 12	Gestaltung der Grundstücke und Einfriedungen	6
§ 13	Grünordnung	7
§ 14	Freiflächengestaltung	7
§ 15	Artenliste „Straßenbäume“	7
§ 16	Artenliste „Bäume“	7
§ 17	Artenliste „Sträucher“	7
§ 18	Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen	8
§ 19	Inkrafttreten/Außerkräftreten	8
<b>III.</b>	<b>Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>8</b>
§ 1	Pflanzliste „Empfehlung für den Hausgarten“	8
§ 2	Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser	8
§ 3	Bodendenkmale	9

Die Stadt Weißenhorn erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung.

# Satzung

## I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

### § 1 Inhalt und räumlicher Geltungsbereich

Für das Baugebiet „Ahornweg“ gilt die von Kling Consult GmbH, Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 29. Januar 2021 den Bebauungsplan „B“ – 8. Änderung, Stadt Weißenhorn bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 29. Januar 2021 liegt dem Bebauungsplan „B“ – 8. Änderung,, Stadt Weißenhorn bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „B“ – 8. Änderung, Stadt Weißenhorn ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A) gemäß Plan-einschrieb.

### § 2 Weitergeltung von Festsetzungen

Außerhalb des Geltungsbereichs der achten Änderung des Bebauungsplanes „B“ verbleiben die Vorgaben der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes „B“ und der Änderungen 1 bis 7.

## II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Teil A) wird entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- (2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht zulässig.

**§ 3 Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO).
- (2) Untergeordnete Bauteile wie z. B. Erker, Eingangsüberdachungen und Balkone sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, solange sie keine eigenen Abstandsflächen auslösen.
- (3) Die in der Planzeichnung eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) gilt als Höchstgrenze. Durch Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.
- (4) Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Einschrieb in der Planzeichnung in WA 1 bis 6 mit maximal zwei Vollgeschossen und in WA 7 bis 9 mit maximal 2 Vollgeschossen sowie der Zulässigkeit des Dachgeschosses als Vollgeschoss festgesetzt.

**§ 4 Bauweise**

- (1) Im WA 1 bis WA 6 gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von > 50 m errichtet werden dürfen (abweichende Bauweise). Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- (2) Im WA 7 und WA 9 sind nur Einzelhäuser zulässig.
- (3) Im WA 8 sind Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.

**§ 5 Dachformen**

- (1) Die zulässige Dachform und Dachneigung für Hauptgebäude und Garagen innerhalb der WA 1 bis 6 ist gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone mit Flachdach mit einer zulässigen Dachneigung von maximal 3° festgesetzt.
- (2) Die zulässige Dachform und Dachneigung für Hauptgebäude und Garagen innerhalb der WA 7 bis 9 ist gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone mit Flachdach, zulässige Dachneigung maximal 3°, und Satteldach, zulässige Dachneigung maximal 40°, festgesetzt.
- (3) Eingangsüberdachungen, Carports und Nebenanlagen sind von den zulässigen Dachformen und Dachneigungen freigestellt.

**§ 6 Gebäudehöhen**

- (1) Es gelten die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen gemäß Plan-einschrieb.
- (2) Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches (Dachhaut bei Satteldach bzw. Attika bei Flach-dach). Unterer Bezugspunkt ist die jeweilige maximale Erdgeschoss-rohfußbodenhöhe im m. ü. NHN gemäß Planeinschrieb.
- (3) Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, z. B. Antennen, Kamine, Solar- und Photovoltaikanlagen, technische Aufbauten etc. dürfen die maxi-male Gebäudehöhe geringfügig überschreiten.

**§ 7 Erdgeschossrohfußbodenhöhe**

Es gilt die gemäß Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzte max. zulässige Höhe des Erdgeschossrohfußbodens (EFH) in Meter über NHN. Die festgesetzte EFH darf um max. 0,1 m überschritten werden.

**§ 8 Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen**

- (1) Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grund-stücksflächen zulässig. Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.
- (2) Anlagen zur Kleintierhaltung als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zugelassen.
- (3) Sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücks-flächen zulässig, solange ihre Grundfläche 10 m<sup>2</sup> je Grundstück nicht überschreitet. Die Höhe dieser Anlagen darf bezogen auf die jeweilige Erdgeschossrohfußbodenhöhe 2,75 m nicht übersteigen.
- (4) Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den straßenzugewandten Seiten der Grund-stücke zulässig.
- (5) Bei der Errichtung und/oder Änderung von Wohnungen ist die erforder-liche Zahl an Stellplätzen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Weißen-horn herzustellen bzw. nachzuweisen.
- (6) Garageneinfahrten und oberirdische Stellplätze sind in wasserdurch-lässiger Bauweise (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine oder in durchlässigem Verbundpflaster) auszuführen.



**§ 9 Abstandsflächen**

- (1) Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO).
- (2) Im Bereich des WA 1 bis WA 6 mit abweichender Bauweise dürfen Gebäude einseitig entlang der inneren Grundstücksgrenzen ohne Auslösung von Abstandsflächen i.S.d. Art. 6 BayBO durch die grenzständige Fassade errichtet werden

**§ 10 Anzahl der Wohnungen**

Es sind gemäß Planeinschrieb je Einzelhaus (bei Doppelhäusern: Haushälfte) maximal 2 Wohnungen zulässig.

**§ 11 Dachaufbauten**

Aufgeständerte Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule auf der Dachfläche) sind nur bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig. Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5-fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe über der Dachfläche entspricht, aber mindestens 1,5 m.

Bei geneigten Dächern sind Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule) nur in der Neigung der Dachfläche aufgelegt oder ebenengleich zur Dachhaut zulässig.

**§ 12 Gestaltung der Grundstücke und Einfriedungen**

- (1) Einfriedungen auf den Baugrundstücken zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) sind mit einer max. Höhe von 1,3 m über Geländeoberkante zulässig. Zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten.
- (2) Mauern und Mauersockel sind als Einfriedung von Baugrundstücken nicht zulässig.
- (3) Abgrabungen sind bis max. 1 m unter dem natürlichen Gelände zulässig. Aufschüttungen sind max. bis auf Höhe der jeweiligen Erdschossrohfußbodenhöhe zulässig.
- (4) Der Übergang zu Nachbargrundstücken ist durch Angleichung des Geländes stufenlos herzustellen. Ausgenommen hiervon ist die südliche Grenze des Geltungsbereiches, entlang dieser Grenze ist eine Natursteinmauer zur Sicherung des Geländesprungs auf den jeweiligen Grundstücken zulässig.

**§ 13 Grünordnung**

- (1) Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist an der in der Planzeichnung bezeichneten Stelle ein Laubbaum der Artenliste „Straßenbäume“, zu pflanzen. Ein geringfügiges Verschieben des Baumstandortes ist im Rahmen der Erschließungsplanung und aufgrund der Lage von Grundstückszufahrten möglich.
- (2) Innerhalb der WA 1 bis 9 ist pro Grundstück mindestens ein Baum der Artenliste „Bäume“ zu pflanzen. Ein geringfügiges Verschieben des in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandortes ist zulässig.
- (3) Entlang der äußeren Grundstücksgrenzen sind Sträucher der Artenliste „Sträucher“ als mindestens zweireihige Bepflanzung in einer Dichte von 1 Pflanze pro 2 m<sup>2</sup> zu pflanzen.
- (4) Ausgefallene Pflanzen sind in Art und Qualität gleichwertig zu ersetzen.

**§ 14 Freiflächengestaltung**

Im Bauantrag bzw. in den Unterlagen zum Freistellungsverfahren sind die nach Pflanzgeboten festgesetzten Anpflanzungen darzustellen und nachzuweisen (Lage, Pflanzenarten, Anzahl). Ebenso ist der Umgang mit auf dem Grundstück anfallendem Regenwasser zu dokumentieren.

**§ 15 Artenliste „Straßenbäume“**

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm

Feldahorn	Acer campestre
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata“
Mehlbeere	Sorbus aria

**§ 16 Artenliste „Bäume“**

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche, gefüllt blühend	Prunus avium „Plena“
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

**§ 17 Artenliste „Sträucher“**

Mindestpflanzgröße: 2x verpflanzt, mit Ballen, 60 - 100 cm hoch

Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss

Ligustrum vulgare	Rainweide
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa spec.	Wildrosen
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

## § 18 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen, sind unterirdisch zu verlegen.

## § 19 Inkrafttreten/Außerkräfttreten

Der Bebauungsplan tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

## III. HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### § 1 Pflanzliste „Empfehlung für den Hausgarten“

**Obstbäume** der Arten Liste „Obstbäume“

**Heimische Beerensträucher** (Brombeeren, Himbeeren, Johannisbeeren, Stachelbeeren, Holunder)

**Bäume und Sträucher** der Artenliste „Bäume und Sträucher“

#### Heckenpflanzen:

Hainbuche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare

#### Kletterpflanzen:

Gewöhnlicher Efeu	Hedera helix
Geißblatt	Lonicera spec. (z. B. L. caprifolium)
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Echte Weinrebe	Vitis vinifera
Waldreben	Clematis spec. (z. B. C. tangutica, C. alpina, C. vitalba)
Kletterrose in Sorten	

### § 2 Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser

Auf der Baufläche wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Das Ergebnis ist im Gutachten von Kling Consult Nr. 1007608 vom 04.08.2015 festgehalten. Das Gutachten führt an, dass für eine Regenwasserversickerung geeignete Schichten auf etwa 4.0 bis 5.0 m unter der Geländeoberkante zu erwarten sind. Im Zuge des Entwässerungsgesuches des Bauwerbers ist der Umgang mit dem auf dem Grundstück anfallenden Regenwasser

darzustellen. Auf die Ergebnisse des Gutachtens kann zurückgegriffen werden. Werden die sickerfähigen Schichten auf dem Baugrundstück nicht angetroffen, so ist eine Regenwasserrückhaltung mit teilentleerender Zisterne erforderlich. Die Dimensionierung hat mittels statistischer Niederschlagsdaten und dem einfachen Verfahren nach DWA-A 117 zu erfolgen. Damit wird gewährleistet, dass der städtische Mischwassersammler nicht unnötig mit Regenwasser beaufschlagt wird, bzw. im Niederschlagsfall keinen Spitzenmengen ausgesetzt wird. Für Bauvorhaben, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwassersenkung durch Bauwasserhaltung, Bau von Tiefgaragen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

### § 3 Bodendenkmale

Bei Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die gesetzlichen Bestimmungen gemäß Artikel 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) einzuhalten. So sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Neu-Ulm, Augsburgs Straße 15, 89231 Neu-Ulm unverzüglich zu verständigen.

Stadt Weißenhorn, den .....

.....  
Erster Bürgermeister



Projekt-Nr. 2926-405-KCK

**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0  
kc@klingconsult.de

## Schallgutachten Sportanlagenlärm zum Bebauungsplan

„B“ – 8. Änderung

Stadt Weißenhorn

Stand: 29. Januar 2021



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Arbeitsmittel</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Anforderungen an den Schallschutz</b>	<b>4</b>
3.1	Anforderungen gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“	5
3.2	Anforderungen gemäß 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung)	5
<b>4</b>	<b>Ausgangsdaten</b>	<b>7</b>
4.1	Berechnungsverfahren/-parameter	7
4.2	Immissionsorte	8
4.3	Vorbelastungen	8
4.4	Emissionen Tennisanlage	8
<b>5</b>	<b>Berechnungsergebnisse</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Fazit</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Empfehlungen zur Übernahme in den Bebauungsplan</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Anhang</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Verfasser</b>	<b>11</b>

## 1 Arbeitsmittel

- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873)
- 18. BImSchV: Sportanlagenlärmverordnung in der Fassung vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, ber. S. 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der 2. Änderungsverordnung vom 1. Juni 2017 (BGBl. I S. 1468)
- DIN 18005-1: Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002
- Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1: Schallschutz im Städtebau: Berechnungsverfahren – Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987
- VDI-Richtlinie 2714: Schallausbreitung im Freien, Januar 1988
- VDI-Richtlinie 3770: Emissionskennwerte von Schallquellen – Sport- und Freizeitanlagen, September 2012
- Parkplatzlärmstudie – 6. überarbeitete Auflage, Hrsg. Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg, August 2007
- Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn
- Bebauungsplan „B“ – 8. Änderung, Stadt Weißenhorn, Stand: 16. November 2016, Maslowski Architekten, Senden
- Baueingabeplanungen zu sechs Bauvorhaben „Neubau eines Kettenhauses mit Garage“, Stand 12. Dezember 2018, Maslowski Architekten, Senden
- Schalltechnische Untersuchung Sportanlagenlärm zum Bebauungsplan „B“ – 8. Änderung, Stand 9. Februar 2016, im Auftrag von Munk Bauen & Wohnen GmbH, Ulm; um+t Umweltingenieure GmbH, Ulm (Projekt-Nr. 515/120)
- Angaben zu Anzahl gemeldeter Mannschaften sowie Verbandsspielplan 2019 des TC Weißenhorn, Homepage TC Weißenhorn, Stand Februar 2020
- Bebauungsplan „B“ – 8. Änderung, Stadt Weißenhorn, Stand: Vorentwurf vom 29. Januar 2021, Kling Consult GmbH, Krumbach
- Baueingabeplanung zum Bauvorhaben „Neubau von einem Wohnhaus und 5 Kettenhäusern mit Garagen“, Stand 8. Oktober 2020 inkl. Änderung vom 9. November 2020, Maslowski Architekten, Senden
- Schallgutachten Sportanlagenlärm zum Bebauungsplan „B“ – 8. Änderung, Stadt Weißenhorn, Stand: 9. März 2020, Kling Consult GmbH, Krumbach
- Geländemodell DGM 1 (1 m-Gitter) für Planbereich inkl. Umfeld, erhalten per E-Mail am 13. Februar 2020, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, München
- Ausschnitt aus der digitalen Liegenschaftskarte der Stadt Weißenhorn im dxf-Format erhalten per E-Mail am 13. Februar 2020, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, München
- EDV-Programm IMMI (rechnergestützte Immissionsprognose), Version 2017-2

## 2 Ausgangslage

Die Stadt Weißenhorn hat im Rahmen des Bebauungsplans „B“ – 8. Änderung für ein ca. 6.250 m<sup>2</sup> großes Plangebiet südwestlich des Ahornwegs ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die beplante Fläche liegt im Ortsbereich zwischen Mozartstraße im Norden und Hagenthalerstraße im Süden. Nördlich, östlich und südlich grenzt Wohnbebauung an. Westlich des Plangebietes befindet sich in einer Senke die Tennisanlage des TC Weißenhorn mit 6 Außentennisplätzen. Im Rahmen der B-Planaufstellung wurde zur Beurteilung der Sportlärmmmissionen der bestehenden Tennisanlage von um+t Umweltingenieure GmbH, Ulm eine Immissionsprognose erstellt, in der für die geplante Wohnbebauung sonntags Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte ermittelt wurden. Bezüglich dieser Überschreitungen erfolgte im Rahmen der B-Planänderung keine Berücksichtigung in Form von entsprechenden Festsetzungen. Im Rahmen einer juristischen Auseinandersetzung hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof am 10. Oktober 2019 den Bebauungsplan „B“ – 8. Änderung für unwirksam erklärt.

Für eine von der Stadtverwaltung Weißenhorn angestrebte Neuaufstellung der 8. Änderung soll die Schallsituation erneut und umfassend geprüft sowie entsprechende Vorschläge für Festsetzungen, Satzung und Begründung der B-Planänderung erstellt werden. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft der geplanten Wohnnutzung zu den vorhandenen Außentennisplätzen wurde im Schallgutachten Sportanlagenlärm zum Bebauungsplan „B“ – 8. Änderung (Kling Consult, Projekt-Nr. 2598-405-KCK, 9. März 2020) geprüft, ob Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der bestehenden Vereinssportnutzung durch den TC Weißenhorn an der an die Sportanlage heranrückende Bebauung erforderlich werden.

Auf Basis der bestehenden Erschließungsstraße (Ulmenweg), entsprechend neu definierten Baufenstern und den tatsächlichen Geländeverhältnissen wurde geprüft, ob an den geplanten schützenswerten Immissionsorten die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) eingehalten werden können bzw. ob zu deren Einhaltung entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden müssen.

Da v. g. Schallgutachten bereits im Frühjahr 2020 mit der Vorgabe, das Baufenster entsprechend der Lage der Erschließungsstraße um 3 m nach Westen zu verlegen, erstellt wurde und erst im November 2020 eine aktualisierte Gebäudeplanung als Grundlage für den B-Plan vorlag, ist gegenüber der ursprünglichen Version des Schallgutachtens eine Anpassung der Lage von zwei Immissionsorten ( $\cong$  nördliches und südliches Gebäude gemäß Bauantrag) an die Baugrenze des aktuellen B-Plans zu berücksichtigen.

Die vorliegende Anpassung des Schallgutachtens zur Beurteilung der Sportlärmmmissionen vom 9. März 2020 (Kling Consult, Projekt-Nr. 2598-405-KCK) wurde durch Herrn Ebinger, Munk Bauen & Wohnen GmbH, Ulm am 27. Januar 2021 beauftragt und ist zusammen mit den Bauantragsunterlagen einzureichen bzw. als Bestandteil der B-Planänderung mit auszulegen.

## 3 Anforderungen an den Schallschutz

Nach § 1 Abs. 5 und 6 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, d. h. auch die des Schallimmissionsschutzes zu berücksichtigen. Nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (Immissionen) auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden



Gebiete wie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Nach diesen gesetzlichen Anforderungen ist es geboten, den Schallschutz soweit wie möglich zu berücksichtigen.

Bei allen Neuplanungen, einschließlich heranrückender Bebauung sowie bei Überplanungen von Gebieten ohne wesentliche Vorbelastungen ist ein vorbeugender Schallschutz anzustreben. Bei Überplanungen von Gebieten mit Vorbelastungen gilt es, die vorhandene Situation zu verbessern und bestehende schädliche Schalleinwirkungen soweit wie möglich zu verringern bzw. zusätzliche nicht entstehen zu lassen.

### 3.1 Anforderungen gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“

Zur sachgerechten Abwägung der Belange des Schallschutzes wurde die DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau" entwickelt. Das Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 enthält Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung. Die Orientierungswerte richten sich in der Regel nach den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung.

Unter anderem werden folgende Orientierungswerte angeführt:

Gebietstyp	Orientierungswerte [dB(A)]	
	Tag	Nacht
Reines Wohngebiet (WR)	50	40/35
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45/40
Besonderes Wohngebiet (WB)	60	45/40
Mischgebiet (MI)	60	50/45
Gewerbegebiet (GE)	65	55/50

Bei den angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten, der höhere für Verkehrslärm.

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 sollen bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten bezogen werden.

Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes bzw. der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Die Orientierungswerte des Schallschutzes sind erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen zu einer Zurückstellung des Schallschutzes führen. Dies bedeutet, dass die Orientierungswerte lediglich als Anhalt dienen und dass von ihnen sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann.

### 3.2 Anforderungen gemäß 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung)

Gemäß 18. BImSchV sind Sportanlagen so zu errichten und zu betreiben, dass die folgenden Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Hierbei werden alle ortsfesten Sportanlagen einschließlich ihrer Nebenanlagen mit Ausnahme der nach BImSchG genehmigungspflichtigen Anlagen erfasst. Die Verordnung gilt unmittelbar nur im Bauge-

nehmigungsverfahren. Für die Bebauungsplanung ist bedeutsam, dass sichergestellt wird, dass die Immissionsrichtwerte der Verordnung bei Vollzug des Bebauungsplanes eingehalten werden können.

Folgende Immissionsrichtwerte und Zeiträume sind relevant:

Bezug der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete auf folgende Zeiten		IRW 18. BImSchV [dB(A)]	Beurteilungszeit [Std.]
werktags	tags 08:00 bis 20:00 Uhr	55	12
	tags 06:00 bis 08:00 (morgendliche Ruhezeit)	50	2
	tags 20:00 bis 22:00 Uhr (abendliche Ruhezeit)	55	2
	nachts 22:00 bis 06:00 Uhr (lauteste Nachtstunde)	40	1
sonn- u. feiertags	tags 09:00 bis 13:00 Uhr und 15:00 bis 20:00 Uhr	55	9
	tags 07:00 bis 09:00 (morgendliche Ruhezeit), 13:00 bis 15:00 (mittägliche Ruhezeit) und 20:00 bis 22:00 Uhr (abendliche Ruhezeit)	50	2
	tags 20:00 bis 22:00 Uhr (abendliche Ruhezeit)	55	je 2
	nachts 22:00 bis 07:00 Uhr (lauteste Nachtstunde)	40	1

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) sowie nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Ruhezeit von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr an Sonn- und Feiertagen ist nur zu berücksichtigen, wenn die Nutzungsdauer der Sportanlage oder der Sportanlagen an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 9:00 Uhr bis 20:00 Uhr 4 Stunden oder mehr beträgt.

Gemäß 18. BImSchV sind folgende Nutzungen den Sport- und Freizeitanlagen zuzurechnen:

- Geräusche durch technische Einrichtungen und Geräte
- Geräusche durch die Sporttreibenden
- Geräusche durch die Zuschauer und sonstiger Nutzer
- Geräusche von Parkplätzen auf dem Anlagengelände
- Geräusche, die durch die Zu- und Abfahrten (-gänge) auf dem Anlagengelände entstehen.

Die o. g. Immissionsrichtwerte gelten nur für die Lärmsummeneinwirkungen vorhandener und geplanter Sportanlagen sowie der o. g. damit in Verbindung zu bringenden Einrichtungen. Gewerbliche Lärmeinwirkungen sind demnach nicht zu berücksichtigen.

Gemäß 18. BImSchV sind Verkehrsgerausche auf öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb der Sportanlage durch das der Anlage zuzuordnende Verkehrsaufkommen bei der Beurteilung gesondert von den anderen Anlagengeräuschen zu betrachten und nur zu berücksichtigen, sofern sie nicht „selten“ im Sinne von Punkt 1.5 des Anhangs zur 18. BImSchV

auftreten und im Zusammenhang mit der Nutzung der Sportanlage den vorhandenen Pegel der Verkehrsgeräusche rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen. Tritt o. a. Bedingung ein, sind die unter Einrechnung des Anlagenverkehrs ermittelten Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Straßen mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV in einem gesonderten Schallgutachten bezüglich Verkehrslärm zu beurteilen und ggf. bei Überschreitung der Grenzwerte organisatorische Maßnahmen erforderlich.

Gemäß 18. BImSchV wird bzgl. seltener Ereignisse bestimmt, dass Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch besondere Ereignisse und Veranstaltungen als selten gelten, wenn sie an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres in einer Beurteilungszeit oder mehreren Beurteilungszeiten auftreten. Die zuständige Behörde soll von einer Festsetzung von Betriebszeiten absehen, wenn infolge des Betriebs einer oder mehrerer Sportanlagen bei seltenen Ereignissen nach Nummer 1.5 des Anhangs die Geräuschimmissionen außerhalb von Gebäuden die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 10 dB(A), keinesfalls aber die folgenden Höchstwerte von tags außerhalb der Ruhezeiten 70 dB(A), tags innerhalb der Ruhezeiten 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) überschreiten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die zuvor genannten Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 20 dB(A) und nachts um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

## 4 Ausgangsdaten

### 4.1 Berechnungsverfahren/-parameter

Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgt im Rahmen der Beurteilung nach Ziffer 2.3 des Anhangs der 18. BImSchV gemäß der VDI-Richtlinie 2714 „Schallausbreitung im Freien“. Für Schallquellen in oder unmittelbar vor (über) einer stark reflektierenden Fläche wird ein Raumwinkelmaß  $K_o$  von 3 dB berücksichtigt.

Die im Gutachten berücksichtigten Schalleistungspegel  $L_w$  für einzelne Bestandteile bzw. Nutzungsarten der Sportanlage beruhen auf Angaben der VDI-Richtlinie 3770 „Emissionskennwerte für Schallquellen - Sport- und Freizeitanlagen“ (2012)

Ein Boden- und Meteorologiedämpfungsmaß sowie eine Mit-Wind-Wetterlage wird entsprechend den Rechenvorschriften der VDI 2714 in die Ausbreitungsberechnung integriert, während ein Bewuchsdämpfungsmaß nicht in die schalltechnische Modellierung eingeht.

Bezüglich des Geländemodells wird im vorliegenden Gutachten für die Tennisanlage des TC Weißenhorn, das Vorhaben und dessen unmittelbares Umfeld auf das digitale Geländemodell DGM 1 (1m-Gitter, EPSG: 25832) des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, München zurückgegriffen. Bei der Modellierung der geplanten Wohnbauflächen wird eine gemittelte Höhe von 538 m ü. NN für ein relativ ebenes Gelände gemäß Eingabepanung von Maslowski Architekten, Senden angenommen.

Als Hindernisse mit abschirmender/reflektierender Wirkung werden im Gutachten ausschließlich vorhandene Bestandsgebäude mit abgeschätzten Höhen in unmittelbarer Umgebung auf dem Ausbreitungsweg berücksichtigt (vgl. Anhang 1). Eine z. T. entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze bestehende Gartenmauer wird vorliegend konservativ **nicht** bei der Berechnung berücksichtigt, um die Ergebnisse für eine freie/ungehinderte Schallausbreitung abzubilden.

Bezüglich der Reflexion von berücksichtigten Gebäudebauteilen wird ein Absorptionsverlust von 1 dB (üblicher Wert für „glatte Wand“) angenommen.

## 4.2 Immissionsorte

Für die schalltechnische Beurteilung der auf das geplante allgemeine Wohngebiet einwirkenden Sportanlagenlärmimmissionen werden im Bebauungsplangebiet entlang der westlichen Baugrenze je geplantem Gebäude exemplarisch jeweils zwei Immissionsorte (vgl. Anhang 1) angenommen. Ihre Schutzwürdigkeit wird entsprechend der Planungskonzeption als „allgemeines Wohngebiet“ berücksichtigt. Dabei wurde die v. g. Baugrenze für die mittleren 4 Kettenhäuser (Haus 2 bis Haus 5 gemäß Bauantrag) um 3 m nach Westen ggü. der Planzeichnung von B-Plan „B“ – 8. Änderung (Stand 16. November 2016) aufgrund der tatsächlichen und davon abweichenden Lage der bereits aufgemessenen Erschließungsstraße des Baugebietes verlegt. Die Baugrenze bzw. die Lage der Immissionsorte für das nördliche Wohnhaus und das südliche Kettenhaus (Haus 1 und Haus 6 gemäß Bauantrag) wurde entsprechend an den aktuellen Stand der gegenständlichen B-Planänderung angepasst.

Die Höhe der Immissionsorte richtet sich nach der Höhenlage der planerisch zulässigen schützenswerten Geschosse. Als Immissionsorthöhe wird die Fenstermitte des Erdgeschosses mit 1,8 m über Gelände und für das Obergeschoss eine Immissionsorthöhe von 4,6 m über Gelände bei einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 2,8 m jeweils 0,5 m vor der Fenstermitte festgelegt.

## 4.3 Vorbelastungen

In der Regel sind bei der Beurteilung der Lärmimmissionen von Sportanlagen gemäß 18. BImSchV weitere im Umgriff befindliche bestehende bzw. planungsrechtlich gesicherte Sportanlagen als Vorbelastung im Rahmen einer schalltechnischen Begutachtung zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall befinden sich gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn neben der bestehenden Tennisanlage des TC Weißenhorn keine weiteren schalltechnisch relevanten Sportanlagen. Entsprechend wird für die schalltechnische Begutachtung mit Ausnahme des Regelbetriebs auf der bestehenden Tennisanlage des TC Weißenhorn (vgl. Kapitel 4.4) **keine** „Vorbelastung“ angesetzt.

## 4.4 Emissionen Tennisanlage

Bei der Beurteilung von Tennisanlagen anhand des Taktmaximalpegelverfahrens ergibt sich für ein einzelnes Tennisspiel ein wesentlicher Impulszuschlag  $K_i$ , der bei Betrachtung mehrerer Spielfelder deutlich abnimmt. Aufgrund dessen können nicht einfach allen Spielfeldern gleiche Schalleistungen zugewiesen und deren Immissionsbeiträge aufaddiert werden, sondern es müssen die zur Auffüllung verbleibenden Takte des Taktmaximalpegels berücksichtigt werden. Ab ca. drei gleichzeitig am jeweils maßgeblichen Immissionsort am lautesten einwirkenden Tennisplätzen (vorliegend Plätze 1, 2 und 4; vgl. Anhang 1) sind die verbleibenden Zeiteile so aufgefüllt, dass weiter hinzukommende Plätze kaum noch einen Anteil zum Immissionspegel beitragen.

In vorliegendem Gutachten werden konservativ zunächst die fünf dem geplanten Wohngebiet nächstgelegenen Plätze mit jeweils zwei Aufschlagspunkten pro Platz und einem Schalleistungspegel von je 90 dB(A) berücksichtigt. Danach wird an den Immissionsorten

mit den höchsten Beurteilungspegeln (vorliegend IO 3 bzw. IO 4) erneut eine Berechnung mit dem nach Übertragungsmaß bezüglich der v. g. Immissionsorte sortierten Quellpunkten nach den nachfolgend abgestuften Schalleistungspegeln gemäß Tabelle 4 der VDI 3770 durchgeführt.

**Tabelle 4 der VDI 3770: Für die nach Übertragungsmaß sortierten Quellpunkte anzusetzende Emissionswerte**

<i>n</i>	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
$L_{WAF_{Teq}}$ dB	89,8	88,2	86,7	85,1	83,6	82,0	80,5	78,9	77,4	75,8

Die vorgenannten Schalleistungspegel werden an den für die Immissionsorte IO 3 und IO 4 sortierten Quellpunkte auf den Tennisplätzen Nr. 1 – Nr. 5 in einer Emissionshöhe von 2 m über dem Spielfeld für 10 Aufschlagpunkte in Ansatz gebracht.

Gemäß recherchierter Homepage-Daten für den Spielbetrieb bzw. Spielzeiten des Tennisclubs Weißenhorn für das Jahr 2019 wird folgender Ansatz bezüglich Nutzungszeiten gewählt:

Vom TC Weißenhorn nehmen sieben aktive (Herren/Damen) Mannschaften in der Regel mit 6 bzw. z. T. 4 Spielern pro Mannschaft und acht Jugendmannschaften in der Regel mit 4 Spielern pro Mannschaft am Spielbetrieb teil. Während die Trainingszeiten in der Regel unter der Woche von 15:00 Uhr bis maximal 21:00 Uhr stattfinden, werden die Verbandsspiele mit Ausnahme der Spiele der U9-Kleinfeldmannschaft (hier Mittwoch-Nachmittag) am Wochenende freitags, samstags und sonntags durchgeführt. Jugendspiele finden i. d. R. freitags zwischen 15:00 Uhr und 19:00 Uhr sowie samstags zwischen 9:00 Uhr und 13:00 Uhr statt. Hierbei werden pro Mannschaft und Verbandsspiel zwei Plätze durchschnittlich vier Stunden bespielt. Aktive Mannschaften spielen sowohl samstags zwischen 13:00 Uhr und 18:00 Uhr sowie sonntags zwischen 10:00 Uhr und 16:00 Uhr. Hierbei werden pro Mannschaft und Verbandsspiel jeweils drei Plätze für durchschnittlich 5 Stunden (samstags) bzw. 6 Stunden (sonntags) bespielt.

Geht man konservativ davon aus, dass am Samstag zwei Jugendspiele und zwei Aktiven-spiele jeweils parallel stattfinden sowie am Sonntag zwei aktive Spiele jeweils parallel stattfinden und die Plätze für die Zeit, in der sie nicht für das Verbandsspiel genutzt werden, durch Training bzw. Freizeitspieler belegt werden, stellen sich Samstag und Sonntag als die am höchsten frequentierten Tage dar. Als Nutzungsdauer werden dadurch maximal 6 Plätze samstags bzw. sonntags 10 Stunden zur Tagzeit außerhalb der Ruhezeiten sowie 1 Stunde zur abendlichen Ruhezeit bzw. 9 Stunden zur Tagzeit außerhalb der Ruhezeiten sowie 2 Stunden zur mittäglichen Ruhezeit und jeweils 1 Stunde zur abendlichen bzw. morgendlichen Ruhezeit berücksichtigt. Im Vergleich mit den berücksichtigten Spielplänen des Tennisclubs Weißenhorn für das Jahr 2019 ist festzustellen, dass diese Parallelbelegung sehr selten innerhalb der ohnehin nur wenigen Wochenenden mit Verbandsspielen (8 bis 9 Wochen im Jahr) vorkommt. V. g. Annahmen stellen vor dem Hintergrund, dass an normalen Spieltagen bzw. bei einem durchschnittlichen Spielbetrieb außerhalb von Spieltagen vorwiegend die nahe am Clubheim liegenden, von dem geplanten Wohngebiet entfernten Plätzen genutzt werden, einen sehr konservativen Ansatz dar.

Neben den vorgenannten maßgeblichen Schallquellen des konservativ berücksichtigten Tennisspielbetriebs sind in Bezug auf die geplante schützenswerte Wohnnutzung östlich der Tennisanlage keine weiteren Schallquellen zu berücksichtigen. Gemäß einer erfolgten

Anfrage von um+t beim Vorstand des TC Weißenhorn wurde mitgeteilt, dass die Tennisanlage über keine Lautsprecheranlage verfügt und somit keine Lautsprecherdurchsagen oder Musikwiedergaben erfolgen. Ebenfalls seien Geräusche von Zuschauern bei Verbandsspielen dem Spielbetrieb untergeordnet. Um die Konzentration der Spieler nicht zu beeinflussen, geht es bei Verbandsspielen in der Regel ruhig auf der Tennisanlage zu. Im Umfeld der einzelnen Tennisplätze werden zudem keine Zuschauerbereiche vorgehalten. Da sich die Stellplätze der Tennisanlage ganz im Nordwesten mit Anbindung an die Mozartstraße mindestens in einem Abstand von 120 m zur geplanten schützenswerten Nutzung befinden, tragen Geräusche von Stellplatz- und Fahrbewegungen keinen Beitrag zum Beurteilungspegel bei. Gemäß Parkplatzlärmstudie beträgt der Mindestabstand zwischen dem kritischen Immissionsort und dem nächstgelegenen Stellplatz zur Nachtzeit in einem allgemeinen Wohngebiet 28 m. Da die potenziellen Immissionsorte ca. 4-mal so weit entfernt sind, wird dort der nächtliche Immissionsrichtwert durch die Emissionen des Parkplatzes mindestens um 6 dB(A) unterschritten und sind somit nicht relevant.

## 5 Berechnungsergebnisse

Trotz Berücksichtigung v. g. konservativer Eingangsdaten ergeben sich bezüglich der bestehenden Tennisanlage des TC Weißenhorn westlich des geplanten allgemeinen Wohngebietes an den betrachteten Immissionsorten zur Tagzeit weder werktags, noch sonntags mit Ausnahme an IO 3 bzw. IO 4 zur morgendlichen Ruhezeit Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) (vgl. Anhang 2.1). An v. g. Immissionsorten beträgt die Überschreitung des Richtwertes von 50 dB(A) zur morgendlichen Ruhezeit (7:00 bis 9:00 Uhr) an Sonntagen lediglich 0,7 bzw. 0,5 dB(A) jeweils im Obergeschoss bei Berücksichtigung einer Vollbelegung der Spielfelder ab 8:00 Uhr, obwohl Verbandsspiele erst um 10:00 Uhr beginnen. Dabei stellen insbesondere die Emissionen der Plätze 1, 2 und 4 den maßgeblichen Anteil am Beurteilungspegel (vgl. Anhang 2.2).

Eine Überschreitung der zulässigen Spitzenpegel ist zu keiner Beurteilungszeit an den maßgeblichen Immissionsorten ermittelt worden (vgl. Anhang 2.3).

Ein überdurchschnittlicher Regelbetrieb auf der Tennisanlage des TC Weißenhorn führt demnach an den geplanten schützenswerten Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes zu keinen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete bzw. zu keinem Immissionskonflikt.

## 6 Fazit

Die auf das Plangebiet einwirkenden Sportlärmmissionen führen zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete während des berücksichtigten überdurchschnittlichen Regelbetriebs. Da eine angesetzte Vollauslastung bei parallel stattfindenden Verbandsspielen sonntags gemäß o. g. Ausgangsdaten maximal 8 Mal im Jahr stattfinden kann, können diese Lastfälle als „seltene Ereignisse“ bis zu 18 Mal pro Jahr zugelassen werden. Unabhängig hiervon werden an den untersuchten Immissionsorten der heranrückenden Wohnbebauung überall die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ unterschritten. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sind im geplanten allgemeinen Wohngebiet **keine** Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzwand oder Orientierung schützenswerter Nutzungen) ggü. Sportanlagenlärm erforderlich.

## 7 Empfehlungen zur Übernahme in den Bebauungsplan

Die folgenden, kursiv gedruckten Textpassagen können direkt in die Begründung des Bebauungsplans übernommen werden.

*Die schalltechnische Begutachtung der Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult mbH, Krumbach vom 29. Januar 2021 (Projekt-Nr. 2926-405-KCK) zur Beurteilung der Sportanlagenlärmimmissionen der Tennisanlage des TC Weißenhorn auf die heranrückende Wohnbebauung ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes „B“ – 8. Änderung, Stadt Weißenhorn.*

*Die schalltechnische Begutachtung der Sportanlagenlärmimmissionen (siehe Anlage) kommt zu dem Ergebnis, dass im geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete hinsichtlich der einwirkenden Sportlärmimmissionen eingehalten werden. Gesunde Wohnverhältnisse können gewahrt werden. Maßnahmen zum Schallschutz sind nicht erforderlich.*

## 8 Anhang

- 1 Lageplan
- 2.1 Berechnungsliste – Beurteilungspegel Verbandsspiele
- 2.2 Berechnungsliste – Teil-Beurteilungspegel Verbandsspiele
- 2.3 Berechnungsliste – Spitzenpegel Verbandsspiele
- 3 Eingabedaten – Schallquellen Verbandsspiele

## 9 Verfasser

Team Schallschutz

Krumbach, 29. Januar 2021



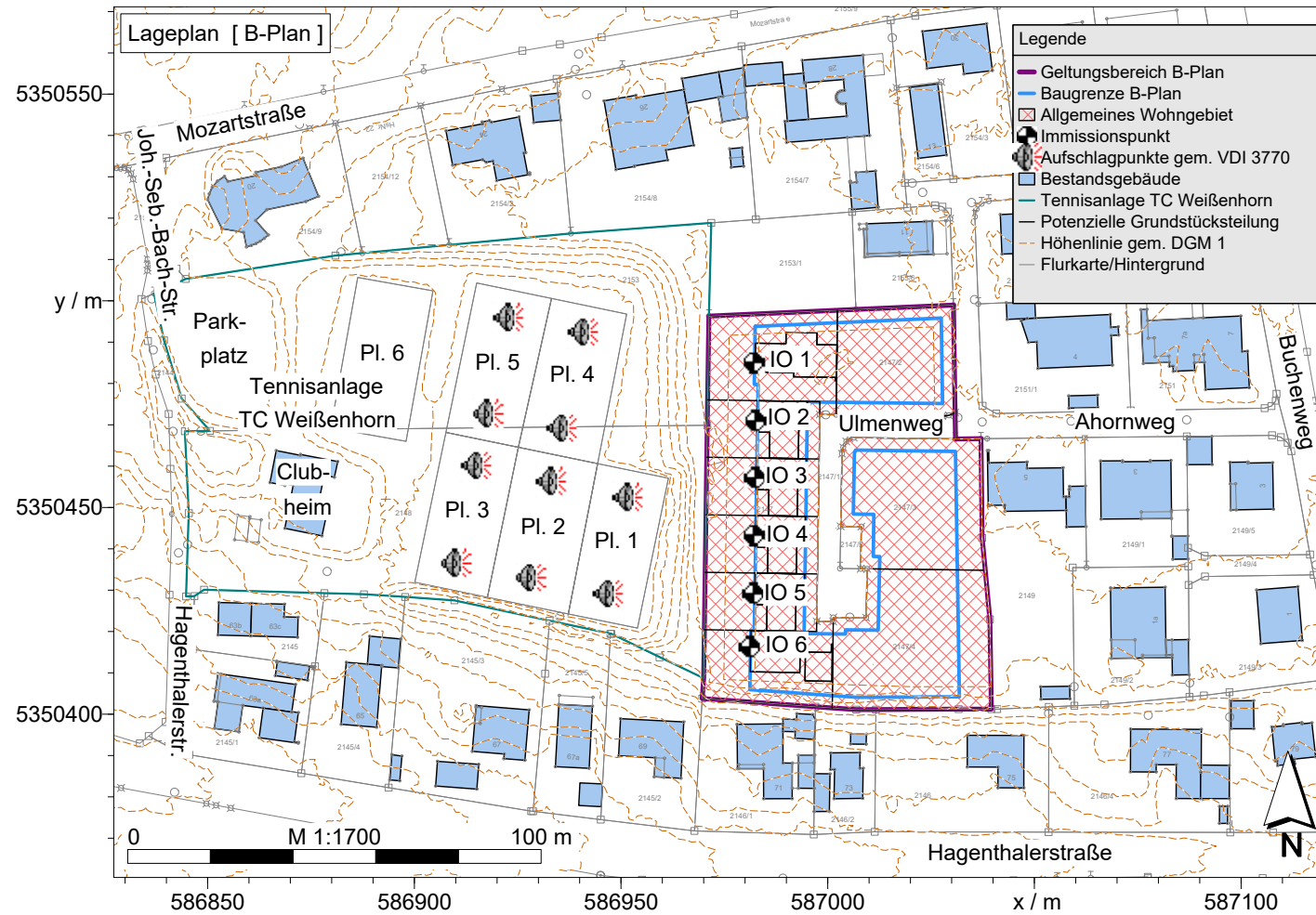
Dipl.-Geogr. Wolpert

Bearbeiter:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Böhm'.

Dipl.-Ing. (FH) Böhm

# Schallgutachten Sportanlagenlärm gemäß 18. BImSchV zum Bebauungsplan "B" - 8. Änderung, Stadt Weißenhorn



Kling Consult Krumbach  
Dipl.-Ing. (FH) Böhm  
Projekt-Nr. 2926-405-KCK  
29. Januar 2021  
Sportlärm (18. BImSchV)  
Lageplan B-Plan  
Gebäude, Schallquellen  
und Immissionsorte  
Anhang 1



Kling Consult Krumbach	29. Januar 2021	Beurteilungspegel
Dipl.-Ing. (FH) Böhm	Sportanlagenlärm (18. BImSchV)	Verbandsspiele
Projekt-Nr. 2926-405-KCK	Berechnungsliste	Anhang 2.1

Kurze Liste - Teil 1		- Unbenannt -							
Immissionsberechnung		Beurteilung nach 18. BImSchV, 2017							
B-Plan		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"							
		Werktag, RZ (6-8h)		Werktag (8-20h)		Werktag, RZ (20-22h)		Werktag, Nacht (22-6h)	
		IRW	L r,A	IRW	L r,A	IRW	L r,A	IRW	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
IPkt001	IO 1 EG	50,0		55,0	47,7	55,0	45,5	40,0	
IPkt002	IO 1 OG	50,0		55,0	49,9	55,0	47,7	40,0	
IPkt004	IO 2 EG	50,0		55,0	48,7	55,0	46,5	40,0	
IPkt005	IO 2 OG	50,0		55,0	51,5	55,0	49,3	40,0	
IPkt007	IO 3 EG	50,0		55,0	49,6	55,0	47,4	40,0	
IPkt008	IO 3 OG	50,0		55,0	52,9	55,0	50,7	40,0	
IPkt010	IO 4 EG	50,0		55,0	49,7	55,0	47,4	40,0	
IPkt011	IO 4 OG	50,0		55,0	52,7	55,0	50,5	40,0	
IPkt013	IO 5 EG	50,0		55,0	49,0	55,0	46,8	40,0	
IPkt014	IO 5 OG	50,0		55,0	51,6	55,0	49,4	40,0	
IPkt016	IO 6 EG	50,0		55,0	48,0	55,0	45,8	40,0	
IPkt017	IO 6 OG	50,0		55,0	50,0	55,0	47,8	40,0	

Kurze Liste - Teil 2		- Unbenannt -							
Immissionsberechnung		Beurteilung nach 18. BImSchV, 2017							
B-Plan		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"							
		Sonntag, RZ (7-9h)		Sonntag (9-13h,15-20h)		Sonntag, RZ (13-15h)		Sonntag, RZ (20-22h)	
		IRW	L r,A	IRW	L r,A	IRW	L r,A	IRW	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
IPkt001	IO 1 EG	50,0	45,5	55,0	48,5	55,0	48,5	55,0	45,5
IPkt002	IO 1 OG	50,0	47,7	55,0	50,7	55,0	50,7	55,0	47,7
IPkt004	IO 2 EG	50,0	46,5	55,0	49,5	55,0	49,5	55,0	46,5
IPkt005	IO 2 OG	50,0	49,3	55,0	52,3	55,0	52,3	55,0	49,3
IPkt007	IO 3 EG	50,0	47,4	55,0	50,4	55,0	50,4	55,0	47,4
IPkt008	IO 3 OG	50,0	50,7	55,0	53,7	55,0	53,7	55,0	50,7
IPkt010	IO 4 EG	50,0	47,4	55,0	50,5	55,0	50,5	55,0	47,4
IPkt011	IO 4 OG	50,0	50,5	55,0	53,5	55,0	53,5	55,0	50,5
IPkt013	IO 5 EG	50,0	46,8	55,0	49,8	55,0	49,8	55,0	46,8
IPkt014	IO 5 OG	50,0	49,4	55,0	52,4	55,0	52,4	55,0	49,4
IPkt016	IO 6 EG	50,0	45,8	55,0	48,8	55,0	48,8	55,0	45,8
IPkt017	IO 6 OG	50,0	47,8	55,0	50,8	55,0	50,8	55,0	47,8

Kling Consult Krumbach	29. Januar 2021	Teil-Beurteilungspegel
Dipl.-Ing. (FH) Böhm	Sportanlagenlärm (18. BImSchV)	Verbandsspiele
Projekt-Nr. 2926-405-KCK	Berechnungsliste	Anhang 2.2

Mittlere Liste - Teil 1		- Unbenannt -					
Immissionsberechnung		Beurteilung nach 18. BImSchV, 2017					
IPkt001	IO 1 EG	B-Plan					
		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"					
		x = 586982.32 m		y = 5350485.20 m		z = 539.80 m	
		Werktag (8-20h)		Werktag, RZ (20-22h)		Werktag, Nacht (22-6h)	
		L <sub>r,i</sub> ,A	L <sub>r,A</sub>	L <sub>r,i</sub> ,A	L <sub>r,A</sub>	L <sub>r,i</sub> ,A	L <sub>r,A</sub>
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
EZQc001	AP 1 Nord	43.4	43.4	41.2	41.2		
EZQc008	AP 4 Süd	40.7	45.3	38.4	43.1		
EZQc007	AP 4 Nord	39.4	46.3	37.2	44.1		
EZQc002	AP 1 Süd	38.8	47.0	36.6	44.8		
EZQc003	AP 2 Nord	36.4	47.4	34.2	45.1		
EZQc004	AP 2 Süd	32.1	47.5	29.8	45.3		
EZQc010	AP 5 Süd	31.1	47.6	28.9	45.4		
EZQc005	AP 3 Nord	28.9	47.6	26.6	45.4		
EZQc006	AP 3 Süd	26.9	47.7	24.7	45.5		
EZQc009	AP 5 Nord	26.9	47.7	24.7	45.5		
	Summe		<b>47.7</b>		<b>45.5</b>		

IPkt002	IO 1 OG	B-Plan					
		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"					
		x = 586982.32 m		y = 5350485.20 m		z = 542.60 m	
		Werktag (8-20h)		Werktag, RZ (20-22h)		Werktag, Nacht (22-6h)	
		L <sub>r,i</sub> ,A	L <sub>r,A</sub>	L <sub>r,i</sub> ,A	L <sub>r,A</sub>	L <sub>r,i</sub> ,A	L <sub>r,A</sub>
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
EZQc001	AP 1 Nord	45.8	45.8	43.6	43.6		
EZQc008	AP 4 Süd	43.7	47.9	41.5	45.7		
EZQc007	AP 4 Nord	40.8	48.6	38.5	46.4		
EZQc002	AP 1 Süd	39.6	49.2	37.3	46.9		
EZQc003	AP 2 Nord	39.0	49.5	36.7	47.3		
EZQc004	AP 2 Süd	33.5	49.7	31.3	47.4		
EZQc010	AP 5 Süd	33.1	49.8	30.9	47.5		
EZQc005	AP 3 Nord	30.5	49.8	28.3	47.6		
EZQc009	AP 5 Nord	29.3	49.8	27.1	47.6		
EZQc006	AP 3 Süd	27.8	49.9	25.6	47.7		
	Summe		<b>49.9</b>		<b>47.7</b>		

IPkt004	IO 2 EG	B-Plan					
		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"					
		x = 586982.88 m		y = 5350471.24 m		z = 539.80 m	
		Werktag (8-20h)		Werktag, RZ (20-22h)		Werktag, Nacht (22-6h)	
		L <sub>r,i</sub> ,A	L <sub>r,A</sub>	L <sub>r,i</sub> ,A	L <sub>r,A</sub>	L <sub>r,i</sub> ,A	L <sub>r,A</sub>
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
EZQc001	AP 1 Nord	45.0	45.0	42.8	42.8		
EZQc008	AP 4 Süd	41.5	46.6	39.3	44.4		
EZQc002	AP 1 Süd	40.2	47.5	38.0	45.3		
EZQc007	AP 4 Nord	38.1	48.0	35.9	45.8		
EZQc003	AP 2 Nord	37.9	48.4	35.7	46.2		
EZQc004	AP 2 Süd	33.5	48.5	31.3	46.3		
EZQc010	AP 5 Süd	31.6	48.6	29.3	46.4		
EZQc005	AP 3 Nord	29.8	48.7	27.6	46.5		
EZQc006	AP 3 Süd	27.5	48.7	25.3	46.5		
EZQc009	AP 5 Nord	26.3	48.7	24.1	46.5		
	Summe		<b>48.7</b>		<b>46.5</b>		

IPkt005	IO 2 OG	B-Plan					
		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"					
		x = 586982.88 m		y = 5350471.23 m		z = 542.60 m	
		Werktag (8-20h)		Werktag, RZ (20-22h)		Werktag, Nacht (22-6h)	
		L <sub>r,i</sub> ,A	L <sub>r,A</sub>	L <sub>r,i</sub> ,A	L <sub>r,A</sub>	L <sub>r,i</sub> ,A	L <sub>r,A</sub>
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
EZQc001	AP 1 Nord	48.6	48.6	46.3	46.3		
EZQc008	AP 4 Süd	44.4	50.0	42.2	47.8		
EZQc002	AP 1 Süd	41.2	50.5	39.0	48.3		
EZQc003	AP 2 Nord	40.4	50.9	38.2	48.7		

Kling Consult Krumbach	29. Januar 2021	Teil-Beurteilungspegel
Dipl.-Ing. (FH) Böhm	Sportanlagenlärm (18. BImSchV)	Verbandsspiele
Projekt-Nr. 2926-405-KCK	Berechnungsliste	Anhang 2.2

EZQc007	AP 4 Nord	39.4	51.2	37.1	49.0	
EZQc004	AP 2 Süd	35.3	51.3	33.0	49.1	
EZQc010	AP 5 Süd	33.2	51.4	31.0	49.2	
EZQc005	AP 3 Nord	31.0	51.4	28.8	49.2	
EZQc009	AP 5 Nord	28.4	51.5	26.2	49.2	
EZQc006	AP 3 Süd	28.2	51.5	25.9	49.3	
	Summe		<b>51.5</b>		<b>49.3</b>	

IPkt007	IO 3 EG	B-Plan		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"			
		x = 586982.67 m		y = 5350457.29 m		z = 539.80 m	
		Werktag (8-20h)		Werktag, RZ (20-22h)		Werktag, Nacht (22-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
EZQc001	AP 1 Nord	46.1	46.1	43.9	43.9		
EZQc002	AP 1 Süd	42.2	47.6	40.0	45.4		
EZQc008	AP 4 Süd	42.1	48.7	39.9	46.5		
EZQc003	AP 2 Nord	38.5	49.1	36.3	46.9		
EZQc007	AP 4 Nord	35.8	49.3	33.6	47.1		
EZQc004	AP 2 Süd	33.4	49.4	31.2	47.2		
EZQc010	AP 5 Süd	32.2	49.5	29.9	47.3		
EZQc005	AP 3 Nord	30.2	49.5	28.0	47.3		
EZQc006	AP 3 Süd	28.3	49.6	26.1	47.3		
EZQc009	AP 5 Nord	26.4	49.6	24.2	47.4		
	Summe		<b>49.6</b>		<b>47.4</b>		

IPkt008	IO 3 OG	B-Plan		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"			
		x = 586982.67 m		y = 5350457.28 m		z = 542.60 m	
		Werktag (8-20h)		Werktag, RZ (20-22h)		Werktag, Nacht (22-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
EZQc001	AP 1 Nord	50.7	50.7	48.5	48.5		
EZQc008	AP 4 Süd	44.2	51.6	42.0	49.3		
EZQc002	AP 1 Süd	43.3	52.2	41.1	50.0		
EZQc003	AP 2 Nord	41.6	52.5	39.4	50.3		
EZQc007	AP 4 Nord	37.6	52.7	35.4	50.5		
EZQc004	AP 2 Süd	35.8	52.8	33.6	50.5		
EZQc010	AP 5 Süd	33.2	52.8	31.0	50.6		
EZQc005	AP 3 Nord	31.7	52.8	29.5	50.6		
EZQc006	AP 3 Süd	29.0	52.9	26.8	50.6		
EZQc009	AP 5 Nord	27.4	52.9	25.1	50.7		
	Summe		<b>52.9</b>		<b>50.7</b>		

IPkt010	IO 4 EG	B-Plan		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"			
		x = 586982.48 m		y = 5350443.35 m		z = 539.80 m	
		Werktag (8-20h)		Werktag, RZ (20-22h)		Werktag, Nacht (22-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
EZQc001	AP 1 Nord	45.7	45.7	43.5	43.5		
EZQc008	AP 4 Süd	42.6	47.5	40.4	45.2		
EZQc002	AP 1 Süd	42.2	48.6	40.0	46.4		
EZQc003	AP 2 Nord	40.2	49.2	37.9	47.0		
EZQc004	AP 2 Süd	35.8	49.4	33.5	47.2		
EZQc007	AP 4 Nord	33.8	49.5	31.6	47.3		
EZQc010	AP 5 Süd	31.3	49.6	29.1	47.3		
EZQc005	AP 3 Nord	30.4	49.6	28.2	47.4		
EZQc006	AP 3 Süd	28.4	49.6	26.2	47.4		
EZQc009	AP 5 Nord	25.7	49.7	23.5	47.4		
	Summe		<b>49.7</b>		<b>47.4</b>		

IPkt011	IO 4 OG	B-Plan		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"			
		x = 586982.48 m		y = 5350443.34 m		z = 542.60 m	
		Werktag (8-20h)		Werktag, RZ (20-22h)		Werktag, Nacht (22-6h)	

Kling Consult Krumbach	29. Januar 2021	Teil-Beurteilungspegel
Dipl.-Ing. (FH) Böhm	Sportanlagenlärm (18. BImSchV)	Verbandsspiele
Projekt-Nr. 2926-405-KCK	Berechnungsliste	Anhang 2.2

		L <sub>r,i</sub> ,A	L <sub>r</sub> ,A	L <sub>r,i</sub> ,A	L <sub>r</sub> ,A	L <sub>r,i</sub> ,A	L <sub>r</sub> ,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
EZQc001	AP 1 Nord	50.2	50.2	48.0	48.0		
EZQc002	AP 1 Süd	45.5	51.5	43.2	49.3		
EZQc008	AP 4 Süd	43.4	52.1	41.2	49.9		
EZQc003	AP 2 Nord	40.8	52.4	38.6	50.2		
EZQc004	AP 2 Süd	36.8	52.5	34.6	50.3		
EZQc007	AP 4 Nord	35.8	52.6	33.6	50.4		
EZQc010	AP 5 Süd	32.7	52.7	30.5	50.5		
EZQc005	AP 3 Nord	31.2	52.7	28.9	50.5		
EZQc006	AP 3 Süd	29.1	52.7	26.9	50.5		
EZQc009	AP 5 Nord	26.2	52.7	24.0	50.5		
	Summe		<b>52.7</b>		<b>50.5</b>		

IPkt013	IO 5 EG	B-Plan						Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"	
		x = 586982.22 m		y = 5350429.27 m		z = 539.80 m			
		Werktag (8-20h)		Werktag, RZ (20-22h)		Werktag, Nacht (22-6h)			
		L <sub>r,i</sub> ,A	L <sub>r</sub> ,A	L <sub>r,i</sub> ,A	L <sub>r</sub> ,A	L <sub>r,i</sub> ,A	L <sub>r</sub> ,A		
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB		
EZQc001	AP 1 Nord	44.4	44.4	42.2	42.2				
EZQc002	AP 1 Süd	43.5	47.0	41.2	44.7				
EZQc008	AP 4 Süd	40.7	47.9	38.5	45.7				
EZQc003	AP 2 Nord	39.3	48.4	37.1	46.2				
EZQc004	AP 2 Süd	36.7	48.7	34.5	46.5				
EZQc007	AP 4 Nord	33.1	48.8	30.9	46.6				
EZQc010	AP 5 Süd	31.7	48.9	29.5	46.7				
EZQc005	AP 3 Nord	30.7	49.0	28.5	46.8				
EZQc006	AP 3 Süd	28.4	49.0	26.2	46.8				
EZQc009	AP 5 Nord	25.5	49.0	23.3	46.8				
	Summe		<b>49.0</b>		<b>46.8</b>				

IPkt014	IO 5 OG	B-Plan						Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"	
		x = 586982.22 m		y = 5350429.26 m		z = 542.60 m			
		Werktag (8-20h)		Werktag, RZ (20-22h)		Werktag, Nacht (22-6h)			
		L <sub>r,i</sub> ,A	L <sub>r</sub> ,A	L <sub>r,i</sub> ,A	L <sub>r</sub> ,A	L <sub>r,i</sub> ,A	L <sub>r</sub> ,A		
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB		
EZQc001	AP 1 Nord	47.9	47.9	45.7	45.7				
EZQc002	AP 1 Süd	46.7	50.4	44.5	48.1				
EZQc008	AP 4 Süd	41.6	50.9	39.4	48.7				
EZQc003	AP 2 Nord	39.6	51.2	37.4	49.0				
EZQc004	AP 2 Süd	37.7	51.4	35.5	49.2				
EZQc007	AP 4 Nord	34.2	51.5	32.0	49.3				
EZQc010	AP 5 Süd	31.4	51.5	29.2	49.3				
EZQc005	AP 3 Nord	30.4	51.6	28.2	49.3				
EZQc006	AP 3 Süd	29.2	51.6	26.9	49.4				
EZQc009	AP 5 Nord	25.0	51.6	22.8	49.4				
	Summe		<b>51.6</b>		<b>49.4</b>				

IPkt016	IO 6 EG	B-Plan						Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"	
		x = 586981.28 m		y = 5350416.34 m		z = 539.80 m			
		Werktag (8-20h)		Werktag, RZ (20-22h)		Werktag, Nacht (22-6h)			
		L <sub>r,i</sub> ,A	L <sub>r</sub> ,A	L <sub>r,i</sub> ,A	L <sub>r</sub> ,A	L <sub>r,i</sub> ,A	L <sub>r</sub> ,A		
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB		
EZQc002	AP 1 Süd	43.3	43.3	41.1	41.1				
EZQc001	AP 1 Nord	42.7	46.0	40.5	43.8				
EZQc008	AP 4 Süd	39.3	46.9	37.1	44.7				
EZQc003	AP 2 Nord	37.4	47.3	35.2	45.1				
EZQc004	AP 2 Süd	36.8	47.7	34.6	45.5				
EZQc007	AP 4 Nord	32.0	47.8	29.8	45.6				
EZQc005	AP 3 Nord	30.4	47.9	28.2	45.7				
EZQc010	AP 5 Süd	29.7	48.0	27.5	45.7				
EZQc006	AP 3 Süd	28.2	48.0	26.0	45.8				

Kling Consult Krumbach	29. Januar 2021	Teil-Beurteilungspegel
Dipl.-Ing. (FH) Böhm	Sportanlagenlärm (18. BImSchV)	Verbandsspiele
Projekt-Nr. 2926-405-KCK	Berechnungsliste	Anhang 2.2

EZQc009	AP 5 Nord	23.4	48.0	21.2	45.8	
	Summe		<b>48.0</b>		<b>45.8</b>	

IPkt017	IO 6 OG	B-Plan						Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"	
		x = 586981.28 m		y = 5350416.33 m		z = 542.60 m			
		Werktag (8-20h)		Werktag, RZ (20-22h)		Werktag, Nacht (22-6h)			
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A		
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB		
EZQc002	AP 1 Süd	45.9	45.9	43.7	43.7				
EZQc001	AP 1 Nord	45.5	48.7	43.3	46.5				
EZQc008	AP 4 Süd	40.1	49.3	37.8	47.1				
EZQc003	AP 2 Nord	38.3	49.6	36.0	47.4				
EZQc004	AP 2 Süd	36.7	49.8	34.5	47.6				
EZQc007	AP 4 Nord	32.9	49.9	30.7	47.7				
EZQc010	AP 5 Süd	30.4	50.0	28.2	47.7				
EZQc005	AP 3 Nord	29.6	50.0	27.4	47.8				
EZQc006	AP 3 Süd	28.9	50.0	26.7	47.8				
EZQc009	AP 5 Nord	23.9	50.0	21.7	47.8				
	Summe		<b>50.0</b>		<b>47.8</b>				

Mittlere Liste - Teil 2		- Unbenannt -							
Immissionsberechnung		Beurteilung nach 18. BImSchV, 2017							
IPkt001	IO 1 EG	B-Plan						Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"	
		x = 586982.32 m		y = 5350485.20 m		z = 539.80 m			
		Sonntag, RZ (7-9h)		Sonntag (9-13h,15-20h)		Sonntag, RZ (13-15h)			
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A		
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB		
EZQc001	AP 1 Nord	41.2	41.2	44.2	44.2	44.2	44.2		
EZQc008	AP 4 Süd	38.4	43.1	41.5	46.1	41.5	46.1		
EZQc007	AP 4 Nord	37.2	44.1	40.2	47.1	40.2	47.1		
EZQc002	AP 1 Süd	36.6	44.8	39.6	47.8	39.6	47.8		
EZQc003	AP 2 Nord	34.2	45.1	37.2	48.1	37.2	48.1		
EZQc004	AP 2 Süd	29.8	45.3	32.9	48.3	32.9	48.3		
EZQc010	AP 5 Süd	28.9	45.4	31.9	48.4	31.9	48.4		
EZQc005	AP 3 Nord	26.6	45.4	29.7	48.4	29.7	48.4		
EZQc006	AP 3 Süd	24.7	45.5	27.7	48.5	27.7	48.5		
EZQc009	AP 5 Nord	24.7	45.5	27.7	48.5	27.7	48.5		
	Summe		<b>45.5</b>		<b>48.5</b>		<b>48.5</b>		

IPkt002	IO 1 OG	B-Plan						Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"	
		x = 586982.32 m		y = 5350485.20 m		z = 542.60 m			
		Sonntag, RZ (7-9h)		Sonntag (9-13h,15-20h)		Sonntag, RZ (13-15h)			
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A		
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB		
EZQc001	AP 1 Nord	43.6	43.6	46.6	46.6	46.6	46.6		
EZQc008	AP 4 Süd	41.5	45.7	44.5	48.7	44.5	48.7		
EZQc007	AP 4 Nord	38.5	46.4	41.6	49.4	41.6	49.4		
EZQc002	AP 1 Süd	37.3	46.9	40.3	49.9	40.3	49.9		
EZQc003	AP 2 Nord	36.7	47.3	39.8	50.3	39.8	50.3		
EZQc004	AP 2 Süd	31.3	47.4	34.3	50.4	34.3	50.4		
EZQc010	AP 5 Süd	30.9	47.5	33.9	50.5	33.9	50.5		
EZQc005	AP 3 Nord	28.3	47.6	31.3	50.6	31.3	50.6		
EZQc009	AP 5 Nord	27.1	47.6	30.1	50.6	30.1	50.6		
EZQc006	AP 3 Süd	25.6	47.7	28.6	50.7	28.6	50.7		
	Summe		<b>47.7</b>		<b>50.7</b>		<b>50.7</b>		

IPkt004	IO 2 EG	B-Plan						Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"	
		x = 586982.88 m		y = 5350471.24 m		z = 539.80 m			
		Sonntag, RZ (7-9h)		Sonntag (9-13h,15-20h)		Sonntag, RZ (13-15h)			
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A		
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB		
EZQc001	AP 1 Nord	42.8	42.8	45.8	45.8	45.8	45.8		

Kling Consult Krumbach	29. Januar 2021	Teil-Beurteilungspegel
Dipl.-Ing. (FH) Böhm	Sportanlagenlärm (18. BImSchV)	Verbandsspiele
Projekt-Nr. 2926-405-KCK	Berechnungsliste	Anhang 2.2

EZQc008	AP 4 Süd	39,3	44,4	42,3	47,4	42,3	47,4
EZQc002	AP 1 Süd	38,0	45,3	41,0	48,3	41,0	48,3
EZQc007	AP 4 Nord	35,9	45,8	38,9	48,8	38,9	48,8
EZQc003	AP 2 Nord	35,7	46,2	38,7	49,2	38,7	49,2
EZQc004	AP 2 Süd	31,3	46,3	34,3	49,3	34,3	49,3
EZQc010	AP 5 Süd	29,3	46,4	32,3	49,4	32,3	49,4
EZQc005	AP 3 Nord	27,6	46,5	30,6	49,5	30,6	49,5
EZQc006	AP 3 Süd	25,3	46,5	28,3	49,5	28,3	49,5
EZQc009	AP 5 Nord	24,1	46,5	27,1	49,5	27,1	49,5
	Summe		<b>46,5</b>		<b>49,5</b>		<b>49,5</b>

IPkt005	IO 2 OG	B-Plan						Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"					
		x = 586982,88 m			y = 5350471,23 m			z = 542,60 m					
		Sonntag, RZ (7-9h)			Sonntag (9-13h,15-20h)			Sonntag, RZ (13-15h)					
		L <sub>r,i</sub> ,A		L <sub>r</sub> ,A	L <sub>r,i</sub> ,A		L <sub>r</sub> ,A	L <sub>r,i</sub> ,A		L <sub>r</sub> ,A	L <sub>r,i</sub> ,A		L <sub>r</sub> ,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	
EZQc001	AP 1 Nord	46,3	46,3	49,3	49,3	49,3	49,3	49,3	49,3	49,3	49,3	49,3	
EZQc008	AP 4 Süd	42,2	47,8	45,2	50,8	45,2	50,8	45,2	50,8	45,2	50,8	50,8	
EZQc002	AP 1 Süd	39,0	48,3	42,0	51,3	42,0	51,3	42,0	51,3	42,0	51,3	51,3	
EZQc003	AP 2 Nord	38,2	48,7	41,2	51,7	41,2	51,7	41,2	51,7	41,2	51,7	51,7	
EZQc007	AP 4 Nord	37,1	49,0	40,1	52,0	40,1	52,0	40,1	52,0	40,1	52,0	52,0	
EZQc004	AP 2 Süd	33,0	49,1	36,1	52,1	36,1	52,1	36,1	52,1	36,1	52,1	52,1	
EZQc010	AP 5 Süd	31,0	49,2	34,0	52,2	34,0	52,2	34,0	52,2	34,0	52,2	52,2	
EZQc005	AP 3 Nord	28,8	49,2	31,8	52,2	31,8	52,2	31,8	52,2	31,8	52,2	52,2	
EZQc009	AP 5 Nord	26,2	49,2	29,2	52,2	29,2	52,2	29,2	52,2	29,2	52,2	52,2	
EZQc006	AP 3 Süd	25,9	49,3	28,9	52,3	28,9	52,3	28,9	52,3	28,9	52,3	52,3	
	Summe		<b>49,3</b>		<b>52,3</b>		<b>52,3</b>		<b>52,3</b>		<b>52,3</b>	<b>52,3</b>	

IPkt007	IO 3 EG	B-Plan						Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"					
		x = 586982,67 m			y = 5350457,29 m			z = 539,80 m					
		Sonntag, RZ (7-9h)			Sonntag (9-13h,15-20h)			Sonntag, RZ (13-15h)					
		L <sub>r,i</sub> ,A		L <sub>r</sub> ,A	L <sub>r,i</sub> ,A		L <sub>r</sub> ,A	L <sub>r,i</sub> ,A		L <sub>r</sub> ,A	L <sub>r,i</sub> ,A		L <sub>r</sub> ,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	
EZQc001	AP 1 Nord	43,9	43,9	46,9	46,9	46,9	46,9	46,9	46,9	46,9	46,9	46,9	
EZQc002	AP 1 Süd	40,0	45,4	43,0	48,4	43,0	48,4	43,0	48,4	43,0	48,4	48,4	
EZQc008	AP 4 Süd	39,9	46,5	42,9	49,5	42,9	49,5	42,9	49,5	42,9	49,5	49,5	
EZQc003	AP 2 Nord	36,3	46,9	39,3	49,9	39,3	49,9	39,3	49,9	39,3	49,9	49,9	
EZQc007	AP 4 Nord	33,6	47,1	36,6	50,1	36,6	50,1	36,6	50,1	36,6	50,1	50,1	
EZQc004	AP 2 Süd	31,2	47,2	34,2	50,2	34,2	50,2	34,2	50,2	34,2	50,2	50,2	
EZQc010	AP 5 Süd	29,9	47,3	32,9	50,3	32,9	50,3	32,9	50,3	32,9	50,3	50,3	
EZQc005	AP 3 Nord	28,0	47,3	31,0	50,3	31,0	50,3	31,0	50,3	31,0	50,3	50,3	
EZQc006	AP 3 Süd	26,1	47,3	29,1	50,4	29,1	50,4	29,1	50,4	29,1	50,4	50,4	
EZQc009	AP 5 Nord	24,2	47,4	27,2	50,4	27,2	50,4	27,2	50,4	27,2	50,4	50,4	
	Summe		<b>47,4</b>		<b>50,4</b>		<b>50,4</b>		<b>50,4</b>		<b>50,4</b>	<b>50,4</b>	

IPkt008	IO 3 OG	B-Plan						Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"					
		x = 586982,67 m			y = 5350457,28 m			z = 542,60 m					
		Sonntag, RZ (7-9h)			Sonntag (9-13h,15-20h)			Sonntag, RZ (13-15h)					
		L <sub>r,i</sub> ,A		L <sub>r</sub> ,A	L <sub>r,i</sub> ,A		L <sub>r</sub> ,A	L <sub>r,i</sub> ,A		L <sub>r</sub> ,A	L <sub>r,i</sub> ,A		L <sub>r</sub> ,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	
EZQc001	AP 1 Nord	48,5	48,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	
EZQc008	AP 4 Süd	42,0	49,3	45,0	52,4	45,0	52,4	45,0	52,4	45,0	52,4	52,4	
EZQc002	AP 1 Süd	41,1	50,0	44,1	53,0	44,1	53,0	44,1	53,0	44,1	53,0	53,0	
EZQc003	AP 2 Nord	39,4	50,3	42,4	53,3	42,4	53,3	42,4	53,3	42,4	53,3	53,3	
EZQc007	AP 4 Nord	35,4	50,5	38,4	53,5	38,4	53,5	38,4	53,5	38,4	53,5	53,5	
EZQc004	AP 2 Süd	33,6	50,5	36,6	53,6	36,6	53,6	36,6	53,6	36,6	53,6	53,6	
EZQc010	AP 5 Süd	31,0	50,6	34,0	53,6	34,0	53,6	34,0	53,6	34,0	53,6	53,6	
EZQc005	AP 3 Nord	29,5	50,6	32,5	53,6	32,5	53,6	32,5	53,6	32,5	53,6	53,6	
EZQc006	AP 3 Süd	26,8	50,6	29,8	53,7	29,8	53,7	29,8	53,7	29,8	53,7	53,7	
EZQc009	AP 5 Nord	25,1	50,7	28,1	53,7	28,1	53,7	28,1	53,7	28,1	53,7	53,7	
	Summe		<b>50,7</b>		<b>53,7</b>		<b>53,7</b>		<b>53,7</b>		<b>53,7</b>	<b>53,7</b>	

Kling Consult Krumbach	29. Januar 2021	Teil-Beurteilungspegel
Dipl.-Ing. (FH) Böhm	Sportanlagenlärm (18. BImSchV)	Verbandsspiele
Projekt-Nr. 2926-405-KCK	Berechnungsliste	Anhang 2.2

IPkt010	IO 4 EG	B-Plan		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"					
		x = 586982.48 m		y = 5350443.35 m		z = 539.80 m			
		Sonntag, RZ (7-9h)		Sonntag (9-13h,15-20h)		Sonntag, RZ (13-15h)			
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A		
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB		
EZQc001	AP 1 Nord	43.5	43.5	46.5	46.5	46.5	46.5		
EZQc008	AP 4 Süd	40.4	45.2	43.4	48.3	43.4	48.3		
EZQc002	AP 1 Süd	40.0	46.4	43.0	49.4	43.0	49.4		
EZQc003	AP 2 Nord	37.9	47.0	41.0	50.0	41.0	50.0		
EZQc004	AP 2 Süd	33.5	47.2	36.5	50.2	36.5	50.2		
EZQc007	AP 4 Nord	31.6	47.3	34.6	50.3	34.6	50.3		
EZQc010	AP 5 Süd	29.1	47.3	32.1	50.3	32.1	50.3		
EZQc005	AP 3 Nord	28.2	47.4	31.2	50.4	31.2	50.4		
EZQc006	AP 3 Süd	26.2	47.4	29.2	50.4	29.2	50.4		
EZQc009	AP 5 Nord	23.5	47.4	26.5	50.5	26.5	50.5		
	Summe		<b>47.4</b>		<b>50.5</b>		<b>50.5</b>		<b>50.5</b>

IPkt011	IO 4 OG	B-Plan		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"					
		x = 586982.48 m		y = 5350443.34 m		z = 542.60 m			
		Sonntag, RZ (7-9h)		Sonntag (9-13h,15-20h)		Sonntag, RZ (13-15h)			
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A		
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB		
EZQc001	AP 1 Nord	48.0	48.0	51.0	51.0	51.0	51.0		
EZQc002	AP 1 Süd	43.2	49.3	46.3	52.3	46.3	52.3		
EZQc008	AP 4 Süd	41.2	49.9	44.2	52.9	44.2	52.9		
EZQc003	AP 2 Nord	38.6	50.2	41.6	53.2	41.6	53.2		
EZQc004	AP 2 Süd	34.6	50.3	37.6	53.3	37.6	53.3		
EZQc007	AP 4 Nord	33.6	50.4	36.6	53.4	36.6	53.4		
EZQc010	AP 5 Süd	30.5	50.5	33.5	53.5	33.5	53.5		
EZQc005	AP 3 Nord	28.9	50.5	32.0	53.5	32.0	53.5		
EZQc006	AP 3 Süd	26.9	50.5	29.9	53.5	29.9	53.5		
EZQc009	AP 5 Nord	24.0	50.5	27.0	53.5	27.0	53.5		
	Summe		<b>50.5</b>		<b>53.5</b>		<b>53.5</b>		<b>53.5</b>

IPkt013	IO 5 EG	B-Plan		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"					
		x = 586982.22 m		y = 5350429.27 m		z = 539.80 m			
		Sonntag, RZ (7-9h)		Sonntag (9-13h,15-20h)		Sonntag, RZ (13-15h)			
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A		
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB		
EZQc001	AP 1 Nord	42.2	42.2	45.2	45.2	45.2	45.2		
EZQc002	AP 1 Süd	41.2	44.7	44.2	47.7	44.2	47.7		
EZQc008	AP 4 Süd	38.5	45.7	41.5	48.7	41.5	48.7		
EZQc003	AP 2 Nord	37.1	46.2	40.1	49.2	40.1	49.2		
EZQc004	AP 2 Süd	34.5	46.5	37.5	49.5	37.5	49.5		
EZQc007	AP 4 Nord	30.9	46.6	33.9	49.6	33.9	49.6		
EZQc010	AP 5 Süd	29.5	46.7	32.5	49.7	32.5	49.7		
EZQc005	AP 3 Nord	28.5	46.8	31.5	49.8	31.5	49.8		
EZQc006	AP 3 Süd	26.2	46.8	29.2	49.8	29.2	49.8		
EZQc009	AP 5 Nord	23.3	46.8	26.3	49.8	26.3	49.8		
	Summe		<b>46.8</b>		<b>49.8</b>		<b>49.8</b>		<b>49.8</b>

IPkt014	IO 5 OG	B-Plan		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"					
		x = 586982.22 m		y = 5350429.26 m		z = 542.60 m			
		Sonntag, RZ (7-9h)		Sonntag (9-13h,15-20h)		Sonntag, RZ (13-15h)			
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A		
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB		
EZQc001	AP 1 Nord	45.7	45.7	48.7	48.7	48.7	48.7		
EZQc002	AP 1 Süd	44.5	48.1	47.5	51.1	47.5	51.1		
EZQc008	AP 4 Süd	39.4	48.7	42.4	51.7	42.4	51.7		
EZQc003	AP 2 Nord	37.4	49.0	40.4	52.0	40.4	52.0		
EZQc004	AP 2 Süd	35.5	49.2	38.5	52.2	38.5	52.2		
EZQc007	AP 4 Nord	32.0	49.3	35.0	52.3	35.0	52.3		

Kling Consult Krumbach	29. Januar 2021	Teil-Beurteilungspegel
Dipl.-Ing. (FH) Böhm	Sportanlagenlärm (18. BImSchV)	Verbandsspiele
Projekt-Nr. 2926-405-KCK	Berechnungsliste	Anhang 2.2

EZQc010	AP 5 Süd	29.2	49.3	32.2	52.3	32.2	52.3
EZQc005	AP 3 Nord	28.2	49.3	31.2	52.3	31.2	52.3
EZQc006	AP 3 Süd	26.9	49.4	29.9	52.4	29.9	52.4
EZQc009	AP 5 Nord	22.8	49.4	25.8	52.4	25.8	52.4
	Summe		<b>49.4</b>		<b>52.4</b>		<b>52.4</b>

IPkt016	IO 6 EG	B-Plan						Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"	
		x = 586981.28 m		y = 5350416.34 m		z = 539.80 m			
		Sonntag, RZ (7-9h)		Sonntag (9-13h,15-20h)		Sonntag, RZ (13-15h)			
		L <sub>r,i</sub> ,A	L <sub>r</sub> ,A	L <sub>r,i</sub> ,A	L <sub>r</sub> ,A	L <sub>r,i</sub> ,A	L <sub>r</sub> ,A		
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB		
EZQc002	AP 1 Süd	41.1	41.1	44.1	44.1	44.1	44.1		
EZQc001	AP 1 Nord	40.5	43.8	43.5	46.8	43.5	46.8		
EZQc008	AP 4 Süd	37.1	44.7	40.1	47.7	40.1	47.7		
EZQc003	AP 2 Nord	35.2	45.1	38.2	48.1	38.2	48.1		
EZQc004	AP 2 Süd	34.6	45.5	37.6	48.5	37.6	48.5		
EZQc007	AP 4 Nord	29.8	45.6	32.8	48.6	32.8	48.6		
EZQc005	AP 3 Nord	28.2	45.7	31.2	48.7	31.2	48.7		
EZQc010	AP 5 Süd	27.5	45.7	30.5	48.8	30.5	48.8		
EZQc006	AP 3 Süd	26.0	45.8	29.0	48.8	29.0	48.8		
EZQc009	AP 5 Nord	21.2	45.8	24.2	48.8	24.2	48.8		
	Summe		<b>45.8</b>		<b>48.8</b>		<b>48.8</b>		

IPkt017	IO 6 OG	B-Plan						Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"	
		x = 586981.28 m		y = 5350416.33 m		z = 542.60 m			
		Sonntag, RZ (7-9h)		Sonntag (9-13h,15-20h)		Sonntag, RZ (13-15h)			
		L <sub>r,i</sub> ,A	L <sub>r</sub> ,A	L <sub>r,i</sub> ,A	L <sub>r</sub> ,A	L <sub>r,i</sub> ,A	L <sub>r</sub> ,A		
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB		
EZQc002	AP 1 Süd	43.7	43.7	46.7	46.7	46.7	46.7		
EZQc001	AP 1 Nord	43.3	46.5	46.3	49.5	46.3	49.5		
EZQc008	AP 4 Süd	37.8	47.1	40.9	50.1	40.9	50.1		
EZQc003	AP 2 Nord	36.0	47.4	39.1	50.4	39.1	50.4		
EZQc004	AP 2 Süd	34.5	47.6	37.5	50.6	37.5	50.6		
EZQc007	AP 4 Nord	30.7	47.7	33.7	50.7	33.7	50.7		
EZQc010	AP 5 Süd	28.2	47.7	31.2	50.8	31.2	50.8		
EZQc005	AP 3 Nord	27.4	47.8	30.4	50.8	30.4	50.8		
EZQc006	AP 3 Süd	26.7	47.8	29.7	50.8	29.7	50.8		
EZQc009	AP 5 Nord	21.7	47.8	24.7	50.8	24.7	50.8		
	Summe		<b>47.8</b>		<b>50.8</b>		<b>50.8</b>		



Kling Consult Krumbach	29. Januar 2021	Spitzenpegel
Dipl.-Ing. (FH) Böhms	Sportanlagenlärm (18. BImSchV)	Verbandsspiele
Projekt-Nr. 2926-405-KCK	Berechnungsliste	Anhang 2.3

<b>Kurze Liste - Teil 1</b>	<b>- Unbenannt -</b>
<b>Immissionsberechnung</b>	<b>Beurteilung nach 18. BImSchV, 2017</b>
<b>B-Plan</b>	<b>Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"</b>

-- A --	IP	IP: Bezeichnung	IP: x /m	IP: y /m	IP: z /m
1	IPkt001	IO 1 EG	586982.3	5350485.2	539.8
2	IPkt002	IO 1 OG	586982.3	5350485.2	542.6
3	IPkt004	IO 2 EG	586982.9	5350471.2	539.8
4	IPkt005	IO 2 OG	586982.9	5350471.2	542.6
5	IPkt007	IO 3 EG	586982.7	5350457.3	539.8
6	IPkt008	IO 3 OG	586982.7	5350457.3	542.6
7	IPkt010	IO 4 EG	586982.5	5350443.3	539.8
8	IPkt011	IO 4 OG	586982.5	5350443.3	542.6
9	IPkt013	IO 5 EG	586982.2	5350429.3	539.8
10	IPkt014	IO 5 OG	586982.2	5350429.3	542.6
11	IPkt016	IO 6 EG	586981.3	5350416.3	539.8
12	IPkt017	IO 6 OG	586981.3	5350416.3	542.6

<b>Kurze Liste - Teil 2</b>	<b>- Unbenannt -</b>
<b>Immissionsberechnung</b>	<b>Beurteilung nach 18. BImSchV, 2017</b>
<b>B-Plan</b>	<b>Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"</b>

	Werktag (8-20h)									
-- B --	IRW	Lr	Ü.IRW	Q(Lmax)	Lw,Sp	D.ges	Lr,Sp	RW,Sp	Ü.Sp	
1	55.0	47.7	-7.3	EZQc007	95.0	-43.4	51.6	85.0	-33.4	
2	55.0	49.9	-5.1	EZQc007	95.0	-42.0	53.0	85.0	-32.0	
3	55.0	48.7	-6.3	EZQc001	95.0	-44.0	51.0	85.0	-34.0	
4	55.0	51.5	-3.5	EZQc001	95.0	-40.5	54.5	85.0	-30.5	
5	55.0	49.6	-5.4	EZQc001	95.0	-42.9	52.1	85.0	-32.9	
6	55.0	52.9	-2.1	EZQc001	95.0	-38.3	56.7	85.0	-28.3	
7	55.0	49.7	-5.3	EZQc001	95.0	-43.3	51.7	85.0	-33.3	
8	55.0	52.7	-2.3	EZQc001	95.0	-38.8	56.2	85.0	-28.8	
9	55.0	49.0	-6.0	EZQc002	95.0	-42.5	52.5	85.0	-32.5	
10	55.0	51.6	-3.4	EZQc002	95.0	-39.2	55.8	85.0	-29.2	
11	55.0	48.0	-7.0	EZQc002	95.0	-42.6	52.4	85.0	-32.6	
12	55.0	50.0	-5.0	EZQc002	95.0	-40.0	55.0	85.0	-30.0	

<b>Kurze Liste - Teil 3</b>	<b>- Unbenannt -</b>
<b>Immissionsberechnung</b>	<b>Beurteilung nach 18. BImSchV, 2017</b>
<b>B-Plan</b>	<b>Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"</b>

	Werktag, RZ (20-22h)									
-- C --	IRW	Lr	Ü.IRW	Q(Lmax)	Lw,Sp	D.ges	Lr,Sp	RW,Sp	Ü.Sp	
1	55.0	45.5	-9.5	EZQc007	95.0	-43.4	51.6	85.0	-33.4	
2	55.0	47.7	-7.3	EZQc007	95.0	-42.0	53.0	85.0	-32.0	
3	55.0	46.5	-8.5	EZQc001	95.0	-44.0	51.0	85.0	-34.0	
4	55.0	49.3	-5.7	EZQc001	95.0	-40.5	54.5	85.0	-30.5	
5	55.0	47.4	-7.6	EZQc001	95.0	-42.9	52.1	85.0	-32.9	
6	55.0	50.7	-4.3	EZQc001	95.0	-38.3	56.7	85.0	-28.3	
7	55.0	47.4	-7.6	EZQc001	95.0	-43.3	51.7	85.0	-33.3	
8	55.0	50.5	-4.5	EZQc001	95.0	-38.8	56.2	85.0	-28.8	
9	55.0	46.8	-8.2	EZQc002	95.0	-42.5	52.5	85.0	-32.5	
10	55.0	49.4	-5.6	EZQc002	95.0	-39.2	55.8	85.0	-29.2	
11	55.0	45.8	-9.2	EZQc002	95.0	-42.6	52.4	85.0	-32.6	
12	55.0	47.8	-7.2	EZQc002	95.0	-40.0	55.0	85.0	-30.0	

<b>Kurze Liste - Teil 4</b>	<b>- Unbenannt -</b>
<b>Immissionsberechnung</b>	<b>Beurteilung nach 18. BImSchV, 2017</b>
<b>B-Plan</b>	<b>Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"</b>

	Sonntag, RZ (7-9h)
--	--------------------

Kling Consult Krumbach	29. Januar 2021	Spitzenpegel
Dipl.-Ing. (FH) Böhm	Sportanlagenlärm (18. BImSchV)	Verbandsspiele
Projekt-Nr. 2926-405-KCK	Berechnungsliste	Anhang 2.3

-- D --	IRW	Lr	Ü.IRW	Q(Lmax)	Lw,Sp	D,ges	Lr,Sp	RW,Sp	Ü.Sp
1	50.0	45.5	-4.5	EZQc007	95.0	-43.4	51.6	80.0	-28.4
2	50.0	47.7	-2.3	EZQc007	95.0	-42.0	53.0	80.0	-27.0
3	50.0	46.5	-3.5	EZQc001	95.0	-44.0	51.0	80.0	-29.0
4	50.0	49.3	-0.7	EZQc001	95.0	-40.5	54.5	80.0	-25.5
5	50.0	47.4	-2.6	EZQc001	95.0	-42.9	52.1	80.0	-27.9
6	50.0	50.7	0.7	EZQc001	95.0	-38.3	56.7	80.0	-23.3
7	50.0	47.4	-2.6	EZQc001	95.0	-43.3	51.7	80.0	-28.3
8	50.0	50.5	0.5	EZQc001	95.0	-38.8	56.2	80.0	-23.8
9	50.0	46.8	-3.2	EZQc002	95.0	-42.5	52.5	80.0	-27.5
10	50.0	49.4	-0.6	EZQc002	95.0	-39.2	55.8	80.0	-24.2
11	50.0	45.8	-4.2	EZQc002	95.0	-42.6	52.4	80.0	-27.6
12	50.0	47.8	-2.2	EZQc002	95.0	-40.0	55.0	80.0	-25.0

<b>Kurze Liste - Teil 5</b>	<b>- Unbenannt -</b>
<b>Immissionsberechnung</b>	<b>Beurteilung nach 18. BImSchV, 2017</b>
<b>B-Plan</b>	<b>Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"</b>

Sonntag (9-13h,15-20h)									
-- E --	IRW	Lr	Ü.IRW	Q(Lmax)	Lw,Sp	D,ges	Lr,Sp	RW,Sp	Ü.Sp
1	55.0	48.5	-6.5	EZQc007	95.0	-43.4	51.6	85.0	-33.4
2	55.0	50.7	-4.3	EZQc007	95.0	-42.0	53.0	85.0	-32.0
3	55.0	49.5	-5.5	EZQc001	95.0	-44.0	51.0	85.0	-34.0
4	55.0	52.3	-2.7	EZQc001	95.0	-40.5	54.5	85.0	-30.5
5	55.0	50.4	-4.6	EZQc001	95.0	-42.9	52.1	85.0	-32.9
6	55.0	53.7	-1.3	EZQc001	95.0	-38.3	56.7	85.0	-28.3
7	55.0	50.5	-4.5	EZQc001	95.0	-43.3	51.7	85.0	-33.3
8	55.0	53.5	-1.5	EZQc001	95.0	-38.8	56.2	85.0	-28.8
9	55.0	49.8	-5.2	EZQc002	95.0	-42.5	52.5	85.0	-32.5
10	55.0	52.4	-2.6	EZQc002	95.0	-39.2	55.8	85.0	-29.2
11	55.0	48.8	-6.2	EZQc002	95.0	-42.6	52.4	85.0	-32.6
12	55.0	50.8	-4.2	EZQc002	95.0	-40.0	55.0	85.0	-30.0

<b>Kurze Liste - Teil 6</b>	<b>- Unbenannt -</b>
<b>Immissionsberechnung</b>	<b>Beurteilung nach 18. BImSchV, 2017</b>
<b>B-Plan</b>	<b>Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"</b>

Sonntag, RZ (13-15h)									
-- F --	IRW	Lr	Ü.IRW	Q(Lmax)	Lw,Sp	D,ges	Lr,Sp	RW,Sp	Ü.Sp
1	55.0	48.5	-6.5	EZQc007	95.0	-43.4	51.6	85.0	-33.4
2	55.0	50.7	-4.3	EZQc007	95.0	-42.0	53.0	85.0	-32.0
3	55.0	49.5	-5.5	EZQc001	95.0	-44.0	51.0	85.0	-34.0
4	55.0	52.3	-2.7	EZQc001	95.0	-40.5	54.5	85.0	-30.5
5	55.0	50.4	-4.6	EZQc001	95.0	-42.9	52.1	85.0	-32.9
6	55.0	53.7	-1.3	EZQc001	95.0	-38.3	56.7	85.0	-28.3
7	55.0	50.5	-4.5	EZQc001	95.0	-43.3	51.7	85.0	-33.3
8	55.0	53.5	-1.5	EZQc001	95.0	-38.8	56.2	85.0	-28.8
9	55.0	49.8	-5.2	EZQc002	95.0	-42.5	52.5	85.0	-32.5
10	55.0	52.4	-2.6	EZQc002	95.0	-39.2	55.8	85.0	-29.2
11	55.0	48.8	-6.2	EZQc002	95.0	-42.6	52.4	85.0	-32.6
12	55.0	50.8	-4.2	EZQc002	95.0	-40.0	55.0	85.0	-30.0

<b>Kurze Liste - Teil 7</b>	<b>- Unbenannt -</b>
<b>Immissionsberechnung</b>	<b>Beurteilung nach 18. BImSchV, 2017</b>
<b>B-Plan</b>	<b>Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"</b>

Sonntag, RZ (20-22h)									
-- G --	IRW	Lr	Ü.IRW	Q(Lmax)	Lw,Sp	D,ges	Lr,Sp	RW,Sp	Ü.Sp
1	55.0	45.5	-9.5	EZQc007	95.0	-43.4	51.6	85.0	-33.4
2	55.0	47.7	-7.3	EZQc007	95.0	-42.0	53.0	85.0	-32.0
3	55.0	46.5	-8.5	EZQc001	95.0	-44.0	51.0	85.0	-34.0
4	55.0	49.3	-5.7	EZQc001	95.0	-40.5	54.5	85.0	-30.5

Kling Consult Krumbach	29. Januar 2021	Spitzenpegel
Dipl.-Ing. (FH) Böhm	Sportanlagenlärm (18. BImSchV)	Verbandsspiele
Projekt-Nr. 2926-405-KCK	Berechnungsliste	Anhang 2.3

Sonntag, RZ (20-22h)									
-- G --	IRW	Lr	Ü IRW	Q(Lmax)	Lw,Sp	D.ges	Lr,Sp	RW,Sp	Ü Sp
5	55.0	47.4	-7.6	EZQc001	95.0	-42.9	52.1	85.0	-32.9
6	55.0	50.7	-4.3	EZQc001	95.0	-38.3	56.7	85.0	-28.3
7	55.0	47.4	-7.6	EZQc001	95.0	-43.3	51.7	85.0	-33.3
8	55.0	50.5	-4.5	EZQc001	95.0	-38.8	56.2	85.0	-28.8
9	55.0	46.8	-8.2	EZQc002	95.0	-42.5	52.5	85.0	-32.5
10	55.0	49.4	-5.6	EZQc002	95.0	-39.2	55.8	85.0	-29.2
11	55.0	45.8	-9.2	EZQc002	95.0	-42.6	52.4	85.0	-32.6
12	55.0	47.8	-7.2	EZQc002	95.0	-40.0	55.0	85.0	-30.0

Kling Consult Krumbach	29. Januar 2021	Eingabedaten
Dipl.-Ing. (FH) Böhm	Sportanlagenlärm (18. BImSchV)	Schallquellen - Verbandsspiele
Projekt-Nr. 2926-405-KCK	Berechnungsliste	Anhang 3

Punkt-SQ /VDI (10)										B-Plan
<b>EZQc001</b>	<b>Bezeichnung</b>	AP 1 Nord			<b>Wirkradius /m</b>					99999.00
	<b>Gruppe</b>	B-Plan			<b>Lw (Tag) /dB(A)</b>					89.80
	<b>Darstellung</b>	EZQc			<b>Lw (Nacht) /dB(A)</b>					-
	<b>Knotenzahl</b>	1			<b>Lw (Ruhe) /dB(A)</b>					89.80
	<b>Länge /m</b>	---			<b>K0</b>					3.00
	<b>Länge /m (2D)</b>	---			<b>Emission ist</b>					Schallleistungspegel (Lw)
	<b>Fläche /m²</b>	---								
	<b>Beurteilungsvorschrift</b>	<b>Spitzenpegel</b>	<b>Impuls-Zuschlag</b>	<b>Ton-Zuschlag</b>	<b>Info.-Zuschlag</b>				<b>Extra-Zuschlag</b>	
	18. BImSchV, 2017	95.0	0.0	0.0	0.0				0.0	
	<b>Beurteilungszeitraum / Zeitzone</b>	<b>Dauer /h</b>	<b>Emi.-Var</b>	<b>Lw /dB(A)</b>	<b>n-mal</b>	<b>Einwirkzeit /h</b>	<b>dLi /dB</b>	<b>Lwr /dB(A)</b>		
	Werktag, RZ (6-8h)	2.00	Ruhe	89.8	0.00	2.00000	-99.00	-		
	Werktag (8-20h)	12.00	Tag	89.8	1.00	10.00000	-0.79	89.0		
	Werktag, RZ (20-22h)	2.00	Ruhe	89.8	1.00	1.00000	-3.01	86.8		
	Werktag, Nacht (22-6h)	1.00	Nacht	-	0.00	1.00000	-99.00	-		
	Sonntag, RZ (7-9h)	2.00	Ruhe	89.8	1.00	1.00000	-3.01	86.8		
	Sonntag (9-13h,15-20h)	9.00	Tag	89.8	1.00	9.00000	0.00	89.8		
	Sonntag, RZ (13-15h)	2.00	Ruhe	89.8	1.00	2.00000	0.00	89.8		
	Sonntag, RZ (20-22h)	2.00	Ruhe	89.8	1.00	1.00000	-3.01	86.8		
	Sonntag, Nacht (22-7h)	1.00	Nacht	-	0.00	1.00000	-99.00	-		

<b>EZQc002</b>	<b>Bezeichnung</b>	AP 1 Süd			<b>Wirkradius /m</b>					99999.00
	<b>Gruppe</b>	B-Plan			<b>Lw (Tag) /dB(A)</b>					86.70
	<b>Darstellung</b>	EZQc			<b>Lw (Nacht) /dB(A)</b>					-
	<b>Knotenzahl</b>	1			<b>Lw (Ruhe) /dB(A)</b>					86.70
	<b>Länge /m</b>	---			<b>K0</b>					3.00
	<b>Länge /m (2D)</b>	---			<b>Emission ist</b>					Schallleistungspegel (Lw)
	<b>Fläche /m²</b>	---								
	<b>Beurteilungsvorschrift</b>	<b>Spitzenpegel</b>	<b>Impuls-Zuschlag</b>	<b>Ton-Zuschlag</b>	<b>Info.-Zuschlag</b>				<b>Extra-Zuschlag</b>	
	18. BImSchV, 2017	95.0	0.0	0.0	0.0				0.0	
	<b>Beurteilungszeitraum / Zeitzone</b>	<b>Dauer /h</b>	<b>Emi.-Var</b>	<b>Lw /dB(A)</b>	<b>n-mal</b>	<b>Einwirkzeit /h</b>	<b>dLi /dB</b>	<b>Lwr /dB(A)</b>		
	Werktag, RZ (6-8h)	2.00	Ruhe	86.7	0.00	2.00000	-99.00	-		
	Werktag (8-20h)	12.00	Tag	86.7	1.00	10.00000	-0.79	85.9		
	Werktag, RZ (20-22h)	2.00	Ruhe	86.7	1.00	1.00000	-3.01	83.7		
	Werktag, Nacht (22-6h)	1.00	Nacht	-	0.00	1.00000	-99.00	-		
	Sonntag, RZ (7-9h)	2.00	Ruhe	86.7	1.00	1.00000	-3.01	83.7		
	Sonntag (9-13h,15-20h)	9.00	Tag	86.7	1.00	9.00000	0.00	86.7		
	Sonntag, RZ (13-15h)	2.00	Ruhe	86.7	1.00	2.00000	0.00	86.7		
	Sonntag, RZ (20-22h)	2.00	Ruhe	86.7	1.00	1.00000	-3.01	83.7		
	Sonntag, Nacht (22-7h)	1.00	Nacht	-	0.00	1.00000	-99.00	-		

<b>EZQc003</b>	<b>Bezeichnung</b>	AP 2 Nord			<b>Wirkradius /m</b>					99999.00
	<b>Gruppe</b>	B-Plan			<b>Lw (Tag) /dB(A)</b>					85.10
	<b>Darstellung</b>	EZQc			<b>Lw (Nacht) /dB(A)</b>					-
	<b>Knotenzahl</b>	1			<b>Lw (Ruhe) /dB(A)</b>					85.10
	<b>Länge /m</b>	---			<b>K0</b>					3.00
	<b>Länge /m (2D)</b>	---			<b>Emission ist</b>					Schallleistungspegel (Lw)
	<b>Fläche /m²</b>	---								
	<b>Beurteilungsvorschrift</b>	<b>Spitzenpegel</b>	<b>Impuls-Zuschlag</b>	<b>Ton-Zuschlag</b>	<b>Info.-Zuschlag</b>				<b>Extra-Zuschlag</b>	
	18. BImSchV, 2017	95.0	0.0	0.0	0.0				0.0	
	<b>Beurteilungszeitraum / Zeitzone</b>	<b>Dauer /h</b>	<b>Emi.-Var</b>	<b>Lw /dB(A)</b>	<b>n-mal</b>	<b>Einwirkzeit /h</b>	<b>dLi /dB</b>	<b>Lwr /dB(A)</b>		
	Werktag, RZ (6-8h)	2.00	Ruhe	85.1	0.00	2.00000	-99.00	-		
	Werktag (8-20h)	12.00	Tag	85.1	1.00	10.00000	-0.79	84.3		
	Werktag, RZ (20-22h)	2.00	Ruhe	85.1	1.00	1.00000	-3.01	82.1		
	Werktag, Nacht (22-6h)	1.00	Nacht	-	0.00	1.00000	-99.00	-		
	Sonntag, RZ (7-9h)	2.00	Ruhe	85.1	1.00	1.00000	-3.01	82.1		
	Sonntag (9-13h,15-20h)	9.00	Tag	85.1	1.00	9.00000	0.00	85.1		
	Sonntag, RZ (13-15h)	2.00	Ruhe	85.1	1.00	2.00000	0.00	85.1		
	Sonntag, RZ (20-22h)	2.00	Ruhe	85.1	1.00	1.00000	-3.01	82.1		
	Sonntag, Nacht (22-7h)	1.00	Nacht	-	0.00	1.00000	-99.00	-		

<b>EZQc004</b>	<b>Bezeichnung</b>	AP 2 Süd			<b>Wirkradius /m</b>					99999.00
	<b>Gruppe</b>	B-Plan			<b>Lw (Tag) /dB(A)</b>					82.00
	<b>Darstellung</b>	EZQc			<b>Lw (Nacht) /dB(A)</b>					-
	<b>Knotenzahl</b>	1			<b>Lw (Ruhe) /dB(A)</b>					82.00
	<b>Länge /m</b>	---			<b>K0</b>					3.00
	<b>Länge /m (2D)</b>	---			<b>Emission ist</b>					Schallleistungspegel (Lw)
	<b>Fläche /m²</b>	---								

Kling Consult Krumbach	29. Januar 2021	Eingabedaten
Dipl.-Ing. (FH) Böhm	Sportanlagenlärm (18. BImSchV)	Schallquellen - Verbandsspiele
Projekt-Nr. 2926-405-KCK	Berechnungsliste	Anhang 3

Punkt-SQ /VDI (10)								B-Plan
Beurteilungsvorschrift	Spitzenpegel		Impuls-Zuschlag	Ton-Zuschlag	Info.-Zuschlag	Extra-Zuschlag		
18. BImSchV, 2017	95.0		0.0	0.0	0.0	-		
Beurteilungszeitraum / Zeitzone	Dauer /h	Emi.-Var	Lw /dB(A)	n-mal	Einwirkzeit /h	dLi /dB	Lwr /dB(A)	
Werktag, RZ (6-8h)	2.00	Ruhe	82.0	0.00	2.00000	-99.00	-	
Werktag (8-20h)	12.00	Tag	82.0	1.00	10.00000	-0.79	81.2	
Werktag, RZ (20-22h)	2.00	Ruhe	82.0	1.00	1.00000	-3.01	79.0	
Werktag, Nacht (22-6h)	1.00	Nacht	-	0.00	1.00000	-99.00	-	
Sonntag, RZ (7-9h)	2.00	Ruhe	82.0	1.00	1.00000	-3.01	79.0	
Sonntag (9-13h,15-20h)	9.00	Tag	82.0	1.00	9.00000	0.00	82.0	
Sonntag, RZ (13-15h)	2.00	Ruhe	82.0	1.00	2.00000	0.00	82.0	
Sonntag, RZ (20-22h)	2.00	Ruhe	82.0	1.00	1.00000	-3.01	79.0	
Sonntag, Nacht (22-7h)	1.00	Nacht	-	0.00	1.00000	-99.00	-	

<b>EZQc005</b>	<b>Bezeichnung</b>	AP 3 Nord		<b>Wirkradius /m</b>			99999.00
	<b>Gruppe</b>	B-Plan		<b>Lw (Tag) /dB(A)</b>			78.90
	<b>Darstellung</b>	EZQc		<b>Lw (Nacht) /dB(A)</b>			-
	<b>Knotenzahl</b>	1		<b>Lw (Ruhe) /dB(A)</b>			78.90
	<b>Länge /m</b>	---		<b>K0</b>			3.00
	<b>Länge /m (2D)</b>	---		<b>Emission ist</b>			Schallleistungspegel (Lw)
	<b>Fläche /m²</b>	---					
	<b>Beurteilungsvorschrift</b>	<b>Spitzenpegel</b>	<b>Impuls-Zuschlag</b>	<b>Ton-Zuschlag</b>	<b>Info.-Zuschlag</b>	<b>Extra-Zuschlag</b>	
	18. BImSchV, 2017	95.0	0.0	0.0	0.0	-	
	Beurteilungszeitraum / Zeitzone	Dauer /h	Emi.-Var	Lw /dB(A)	n-mal	Einwirkzeit /h	dLi /dB
	Werktag, RZ (6-8h)	2.00	Ruhe	78.9	0.00	2.00000	-99.00
	Werktag (8-20h)	12.00	Tag	78.9	1.00	10.00000	-0.79
	Werktag, RZ (20-22h)	2.00	Ruhe	78.9	1.00	1.00000	-3.01
	Werktag, Nacht (22-6h)	1.00	Nacht	-	0.00	1.00000	-99.00
	Sonntag, RZ (7-9h)	2.00	Ruhe	78.9	1.00	1.00000	-3.01
	Sonntag (9-13h,15-20h)	9.00	Tag	78.9	1.00	9.00000	0.00
	Sonntag, RZ (13-15h)	2.00	Ruhe	78.9	1.00	2.00000	0.00
	Sonntag, RZ (20-22h)	2.00	Ruhe	78.9	1.00	1.00000	-3.01
	Sonntag, Nacht (22-7h)	1.00	Nacht	-	0.00	1.00000	-99.00

<b>EZQc006</b>	<b>Bezeichnung</b>	AP 3 Süd		<b>Wirkradius /m</b>			99999.00
	<b>Gruppe</b>	B-Plan		<b>Lw (Tag) /dB(A)</b>			77.40
	<b>Darstellung</b>	EZQc		<b>Lw (Nacht) /dB(A)</b>			-
	<b>Knotenzahl</b>	1		<b>Lw (Ruhe) /dB(A)</b>			77.40
	<b>Länge /m</b>	---		<b>K0</b>			3.00
	<b>Länge /m (2D)</b>	---		<b>Emission ist</b>			Schallleistungspegel (Lw)
	<b>Fläche /m²</b>	---					
	<b>Beurteilungsvorschrift</b>	<b>Spitzenpegel</b>	<b>Impuls-Zuschlag</b>	<b>Ton-Zuschlag</b>	<b>Info.-Zuschlag</b>	<b>Extra-Zuschlag</b>	
	18. BImSchV, 2017	95.0	0.0	0.0	0.0	-	
	Beurteilungszeitraum / Zeitzone	Dauer /h	Emi.-Var	Lw /dB(A)	n-mal	Einwirkzeit /h	dLi /dB
	Werktag, RZ (6-8h)	2.00	Ruhe	77.4	0.00	2.00000	-99.00
	Werktag (8-20h)	12.00	Tag	77.4	1.00	10.00000	-0.79
	Werktag, RZ (20-22h)	2.00	Ruhe	77.4	1.00	1.00000	-3.01
	Werktag, Nacht (22-6h)	1.00	Nacht	-	0.00	1.00000	-99.00
	Sonntag, RZ (7-9h)	2.00	Ruhe	77.4	1.00	1.00000	-3.01
	Sonntag (9-13h,15-20h)	9.00	Tag	77.4	1.00	9.00000	0.00
	Sonntag, RZ (13-15h)	2.00	Ruhe	77.4	1.00	2.00000	0.00
	Sonntag, RZ (20-22h)	2.00	Ruhe	77.4	1.00	1.00000	-3.01
	Sonntag, Nacht (22-7h)	1.00	Nacht	-	0.00	1.00000	-99.00

<b>EZQc007</b>	<b>Bezeichnung</b>	AP 4 Nord		<b>Wirkradius /m</b>			99999.00
	<b>Gruppe</b>	B-Plan		<b>Lw (Tag) /dB(A)</b>			83.60
	<b>Darstellung</b>	EZQc		<b>Lw (Nacht) /dB(A)</b>			-
	<b>Knotenzahl</b>	1		<b>Lw (Ruhe) /dB(A)</b>			83.60
	<b>Länge /m</b>	---		<b>K0</b>			3.00
	<b>Länge /m (2D)</b>	---		<b>Emission ist</b>			Schallleistungspegel (Lw)
	<b>Fläche /m²</b>	---					
	<b>Beurteilungsvorschrift</b>	<b>Spitzenpegel</b>	<b>Impuls-Zuschlag</b>	<b>Ton-Zuschlag</b>	<b>Info.-Zuschlag</b>	<b>Extra-Zuschlag</b>	
	18. BImSchV, 2017	95.0	0.0	0.0	0.0	-	
	Beurteilungszeitraum / Zeitzone	Dauer /h	Emi.-Var	Lw /dB(A)	n-mal	Einwirkzeit /h	dLi /dB
	Werktag, RZ (6-8h)	2.00	Ruhe	83.6	0.00	2.00000	-99.00
	Werktag (8-20h)	12.00	Tag	83.6	1.00	10.00000	-0.79
	Werktag, RZ (20-22h)	2.00	Ruhe	83.6	1.00	1.00000	-3.01
	Werktag, Nacht (22-6h)	1.00	Nacht	-	0.00	1.00000	-99.00
	Sonntag, RZ (7-9h)	2.00	Ruhe	83.6	1.00	1.00000	-3.01

Kling Consult Krumbach	29. Januar 2021	Eingabedaten
Dipl.-Ing. (FH) Böhm	Sportanlagenlärm (18. BImSchV)	Schallquellen - Verbandsspiele
Projekt-Nr. 2926-405-KCK	Berechnungsliste	Anhang 3

Punkt-SQ /VDI (10)								B-Plan
	Sonntag (9-13h,15-20h)	9.00	Tag	83.6	1.00	9.00000	0.00	83.6
	Sonntag, RZ (13-15h)	2.00	Ruhe	83.6	1.00	2.00000	0.00	83.6
	Sonntag, RZ (20-22h)	2.00	Ruhe	83.6	1.00	1.00000	-3.01	80.6
	Sonntag, Nacht (22-7h)	1.00	Nacht	-	0.00	1.00000	-99.00	-

EZQc008	Bezeichnung		Wirkradius /m		99999.00			
	Gruppe	B-Plan	Lw (Tag) /dB(A)	88.20				
Darstellung	EZQc	Lw (Nacht) /dB(A)	-					
Knotenzahl	1	Lw (Ruhe) /dB(A)	88.20					
Länge /m	---	K0	3.00					
Länge /m (2D)	---	Emission ist	Schallleistungspegel (Lw)					
Fläche /m²	---							
Beurteilungsvorschrift	Spitzenpegel	Impuls-Zuschlag	Ton-Zuschlag	Info.-Zuschlag	Extra-Zuschlag			
18. BImSchV, 2017	95.0	0.0	0.0	0.0	-	0.0		
Beurteilungszeitraum / Zeitzone	Dauer /h	Emi.-Var	Lw /dB(A)	n-mal	Einwirkzeit /h	dLi /dB	Lwr /dB(A)	
Werktag, RZ (6-8h)	2.00	Ruhe	88.2	0.00	2.00000	-99.00	-	
Werktag (8-20h)	12.00	Tag	88.2	1.00	10.00000	-0.79	87.4	
Werktag, RZ (20-22h)	2.00	Ruhe	88.2	1.00	1.00000	-3.01	85.2	
Werktag, Nacht (22-6h)	1.00	Nacht	-	0.00	1.00000	-99.00	-	
Sonntag, RZ (7-9h)	2.00	Ruhe	88.2	1.00	1.00000	-3.01	85.2	
Sonntag (9-13h,15-20h)	9.00	Tag	88.2	1.00	9.00000	0.00	88.2	
Sonntag, RZ (13-15h)	2.00	Ruhe	88.2	1.00	2.00000	0.00	88.2	
Sonntag, RZ (20-22h)	2.00	Ruhe	88.2	1.00	1.00000	-3.01	85.2	
Sonntag, Nacht (22-7h)	1.00	Nacht	-	0.00	1.00000	-99.00	-	

EZQc009	Bezeichnung		Wirkradius /m		99999.00			
	Gruppe	B-Plan	Lw (Tag) /dB(A)	75.80				
Darstellung	EZQc	Lw (Nacht) /dB(A)	-					
Knotenzahl	1	Lw (Ruhe) /dB(A)	75.80					
Länge /m	---	K0	3.00					
Länge /m (2D)	---	Emission ist	Schallleistungspegel (Lw)					
Fläche /m²	---							
Beurteilungsvorschrift	Spitzenpegel	Impuls-Zuschlag	Ton-Zuschlag	Info.-Zuschlag	Extra-Zuschlag			
18. BImSchV, 2017	95.0	0.0	0.0	0.0	-	0.0		
Beurteilungszeitraum / Zeitzone	Dauer /h	Emi.-Var	Lw /dB(A)	n-mal	Einwirkzeit /h	dLi /dB	Lwr /dB(A)	
Werktag, RZ (6-8h)	2.00	Ruhe	75.8	0.00	2.00000	-99.00	-	
Werktag (8-20h)	12.00	Tag	75.8	1.00	10.00000	-0.79	75.0	
Werktag, RZ (20-22h)	2.00	Ruhe	75.8	1.00	1.00000	-3.01	72.8	
Werktag, Nacht (22-6h)	1.00	Nacht	-	0.00	1.00000	-99.00	-	
Sonntag, RZ (7-9h)	2.00	Ruhe	75.8	1.00	1.00000	-3.01	72.8	
Sonntag (9-13h,15-20h)	9.00	Tag	75.8	1.00	9.00000	0.00	75.8	
Sonntag, RZ (13-15h)	2.00	Ruhe	75.8	1.00	2.00000	0.00	75.8	
Sonntag, RZ (20-22h)	2.00	Ruhe	75.8	1.00	1.00000	-3.01	72.8	
Sonntag, Nacht (22-7h)	1.00	Nacht	-	0.00	1.00000	-99.00	-	

EZQc010	Bezeichnung		Wirkradius /m		99999.00			
	Gruppe	B-Plan	Lw (Tag) /dB(A)	80.50				
Darstellung	EZQc	Lw (Nacht) /dB(A)	-					
Knotenzahl	1	Lw (Ruhe) /dB(A)	80.50					
Länge /m	---	K0	3.00					
Länge /m (2D)	---	Emission ist	Schallleistungspegel (Lw)					
Fläche /m²	---							
Beurteilungsvorschrift	Spitzenpegel	Impuls-Zuschlag	Ton-Zuschlag	Info.-Zuschlag	Extra-Zuschlag			
18. BImSchV, 2017	95.0	0.0	0.0	0.0	-	0.0		
Beurteilungszeitraum / Zeitzone	Dauer /h	Emi.-Var	Lw /dB(A)	n-mal	Einwirkzeit /h	dLi /dB	Lwr /dB(A)	
Werktag, RZ (6-8h)	2.00	Ruhe	80.5	0.00	2.00000	-99.00	-	
Werktag (8-20h)	12.00	Tag	80.5	1.00	10.00000	-0.79	79.7	
Werktag, RZ (20-22h)	2.00	Ruhe	80.5	1.00	1.00000	-3.01	77.5	
Werktag, Nacht (22-6h)	1.00	Nacht	-	0.00	1.00000	-99.00	-	
Sonntag, RZ (7-9h)	2.00	Ruhe	80.5	1.00	1.00000	-3.01	77.5	
Sonntag (9-13h,15-20h)	9.00	Tag	80.5	1.00	9.00000	0.00	80.5	
Sonntag, RZ (13-15h)	2.00	Ruhe	80.5	1.00	2.00000	0.00	80.5	
Sonntag, RZ (20-22h)	2.00	Ruhe	80.5	1.00	1.00000	-3.01	77.5	
Sonntag, Nacht (22-7h)	1.00	Nacht	-	0.00	1.00000	-99.00	-	

**Fachbeitrag Artenschutz zur  
artenschutzrechtlichen Prüfung bezüglich der  
Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG  
für die 8. Änderung des Bebauungsplanes „B“,  
Stadt Weißenhorn**

22.12.2015

Auftraggeber:  
Freier Architekt und Stadtplaner  
Martin Maslowski  
Beethovenstraße 2  
89250 Senden

Bearbeitung:  
Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz  
Dr. Andreas Schuler  
Malvenweg 5  
89233 Neu-Ulm  
info@schuler-landschaft.de

<b>1 Einleitung</b> .....	<b>2</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes .....	2
1.2 Bestandsbeschreibung .....	3
<b>2 Gesetzliche und sonstige Grundlagen</b> .....	<b>3</b>
2.1 Gesetzliche Grundlagen .....	3
2.2 Zugriffsverbote und Ausnahmevoraussetzungen nach BNatSchG .....	3
<b>3 Methodik</b> .....	<b>4</b>
<b>4 Darstellung der in Betracht kommenden Wirkungen</b> .....	<b>5</b>
4.1 Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse .....	5
4.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse .....	5
4.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren .....	5
<b>5 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität</b> .....	<b>6</b>
5.1 Maßnahmen zur Vermeidung .....	6
5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG .....	7
<b>6 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten</b> .....	<b>8</b>
6.1 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie .....	8
6.1.1 Säugetiere .....	8
6.1.2 Reptilien .....	9
6.1.3 Schmetterlinge .....	10
6.2 Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie .....	10
<b>7 Fazit</b> .....	<b>11</b>
<b>8 Fotodokumentation</b> .....	<b>12</b>
<b>9 Literatur</b> .....	<b>13</b>



# 1 Einleitung

## 1.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Der Betrachtungsraum der artenschutzrechtlichen Prüfung umfasst das Vorhabensgebiet und den daran angrenzenden Wirkraum. Die Lage der Vorhabensfläche ist aus Abb. 1 ersichtlich.

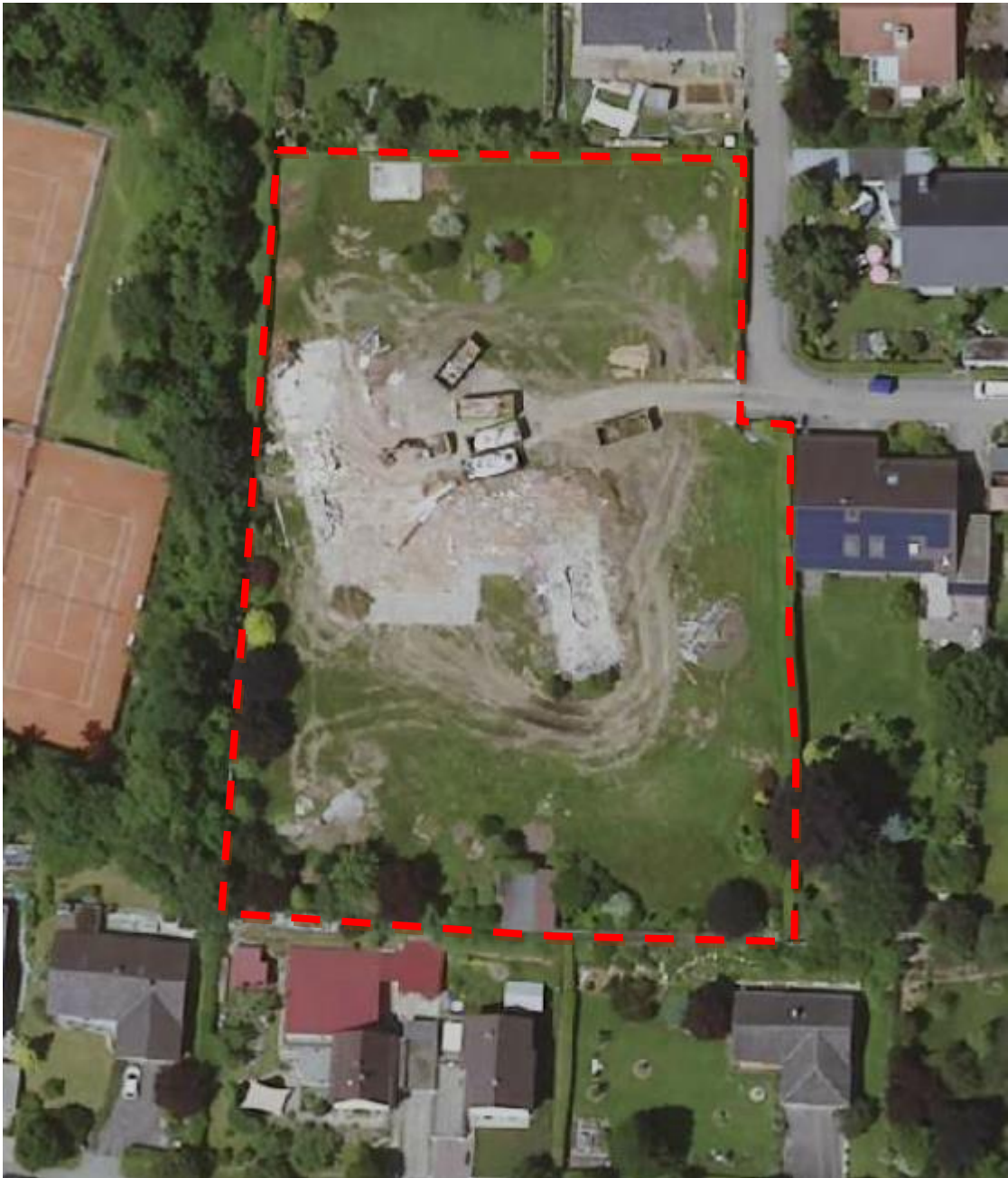


Abb. 1: Lage der Vorhabensfläche

## 1.2 Bestandsbeschreibung

Zur Zeit der Ortsbegehung für den Fachbeitrag Artenschutz am 14.12.2015 waren die Gebäude auf der Fläche bereits abgerissen und die Bäume im zentralen Bereich der Fläche gerodet.

Die Fläche besteht aktuell überwiegend aus Ruderal- und Pionierfluren unterschiedlicher Stadien. Die ehemaligen versiegelten Flächen sind überwiegend mit Schotter bedeckt und weisen als Bewuchs nur einzelne Pionierarten auf. Die ursprünglichen Rasenflächen sind im Zuge der Abriss- und Rodungsarbeiten in Mitleidenschaft gezogen worden und dadurch mit zahlreichen Ruderal-Arten durchsetzt.

Nur entlang der Grundstücksränder sind noch Gehölze vorhanden, die im Norden und Osten - zum Teil auch im Westen - als geschnittene Hecke ausgebildet sind. Im Süden und Südwesten überwiegen frei wachsende Gehölze. Es handelt sich dabei in der Regel um Ziergehölze, der Anteil von Nadelgehölzen ist hoch. Die Bäume und Sträucher sind überwiegend jungen Alters. Große Baumhöhlen oder Spalten, die als Brutplätze für anspruchsvolle höhlenbewohnende Vogelarten (z.B. Star) oder als dauerhafte Quartiere (Wochenstuben, Winterquartiere) für Fledermäuse geeignet sind, wurden nicht festgestellt. Jedoch sind in den Bäumen einzelne Nischen und Spalten vorhanden, die für anspruchslose Arten der Vögel und Fledermäuse nutzbar sind.

## 2 Gesetzliche und sonstige Grundlagen

### 2.1 Gesetzliche Grundlagen

Die Bearbeitung der artenschutzrechtlichen Eingriffsregelung basiert auf folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- BNatSchG in der Fassung vom 29. Juli 2009.
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (in Kraft getreten am 1. März 2011)
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Gemeinschaften vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-RL).
- Richtlinie (79/409/EWG) des Rates der Europäischen Gemeinschaften vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (VRL).

### 2.2 Zugriffsverbote und Ausnahmevoraussetzungen nach BNatSchG

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es ist verboten,

1. 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,
2. 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,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Ergänzend gilt im Kontext des Verfahrens nach § 44 Abs. 5 und 6 BNatSchG n.F.

5. Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung gesetzlich vorgeschriebener Prüfungen, die von fachkundigen Personen unter größtmöglicher Schonung der untersuchten Exemplare und der übrigen Tier- und Pflanzenwelt im notwendigen Umfang vorgenommen werden. Die Anzahl der verletzten oder getöteten Exemplare von europäischen Vogelarten und Arten der in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten ist von der fachkundigen Person der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde jährlich mitzuteilen.

Von den Verboten des § 44 können im Einzelfall nach § 45 Abs. 7 S. 1 Nrn. 1 bis 5 BNatSchG n.F. weitere Ausnahmen zugelassen werden. Im Kontext des Verfahrens relevant sind § 45 Abs. 7 S. 1 Nr. 5 BNatSchG n.F.:

1. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Ergänzend gilt nach § 45 Abs. 7 S. 2 bis 5 BNatSchG n.F.:

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten. Die Landesregierungen können Ausnahmen auch allgemein durch Rechtsverordnung zulassen. Sie können die Ermächtigung nach Satz 4 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen.

### 3 Methodik

Das relevante Artenspektrum wurde auf Reptilien, Fledermäuse, Vögel und Schmetterlinge fokussiert.

Alle anderen Arten können entsprechend des Leitfadens „Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)“ (Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern 2011) ausgeschlossen werden. Für sie kann „eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden“ (Relevanzschwelle), da sie

- im Naturraum ausgestorben bzw. verschollen,
- ihr Verbreitungsgebiet außerhalb des Wirkraumes liegt,
- oder ihr Lebensraum im Untersuchungsraum nicht vorhanden ist.

Der Fachbeitrag wurde anhand einer Potentialabschätzung auf Grundlage einer Geländebegehung am 14.12.2015 erstellt. Grundlage für die Potentialabschätzung ist die Habitatstruktur des Gebietes sowie externe Daten.

## **4 Darstellung der in Betracht kommenden Wirkungen**

### **4.1 Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse**

Durch die Inanspruchnahme der Fläche ist der Verlust von Lebensräumen grundsätzlich nicht auszuschließen.

Baubedingt sind Lärm-, Staub- und Schadstoffimmissionen zu erwarten. Ferner sind Wirkungen durch Erschütterungen, Licht, Menschen- und Verkehrsbewegungen möglich.

Aufgrund der Vorbelastung im Siedlungsbereich und der geringen Wirkungen des Vorhabens können erhebliche Wirkungen durch die nur temporär auftretenden Immissionswirkungen, Erschütterungen sowie den Menschen- und Verkehrsbewegungen ausgeschlossen werden. Diese Wirkungen werden daher nicht weiter geprüft.

### **4.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse**

Es entstehen neue Baukörper. Relevante Wirkungen wie Kollisionsrisiken, Zerschneidungseffekte, Barrierewirkungen sowie eine Veränderung des Mikroklimas können aufgrund der Vorbelastung im Siedlungsbereich und der nur geringen Wirkungen des Vorhabens ausgeschlossen werden. Übergeordnete Leitstrukturen für Fledermäuse sind nicht vorhanden bzw. werden nicht beeinträchtigt. Diese Wirkungen werden daher nicht weiter geprüft.

### **4.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Es finden Veränderungen des Betriebes statt. Relevante Wirkungen wie Störungen durch Lärm, Menschen- und Verkehrsbewegungen können aber mit Blick auf die Vorbelastung und die geringe Zusatzbelastung ausgeschlossen werden. Diese Wirkungen werden daher nicht weiter geprüft.

## **5 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

### **5.1 Maßnahmen zur Vermeidung**

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- V1: Rodung der Gehölze zwischen dem 1.10. und Ende Februar. Vor Fällung sind die Bäume mit Nischen und Spalten auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei einer Durchführung der Fällungen und Baufeldfreimachung außerhalb des oben angegebenen Zeitraums muss eine ökologische Baubegleitung erfolgen. Die Begutachtung und ökologische Baubegleitung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen.
- V2: Vorläufiges Nutzungsverbot (Überbauung, Baustelleneinrichtungsflächen, Befahrung) der potentiellen Habitatflächen der Zauneidechse entlang der südlichen Grundstücksgrenze auf mindestens 4 m Breite (s. Abb. 2). Die Flächen sind bei Baumaßnahmen mit einem Amphibienzaun abzusperren, bis durch eine qualifizierte Fachperson der Bestand der Zauneidechsen ab April mit mindestens drei Begehungen festgestellt wurde. Bei Positivnachweis ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

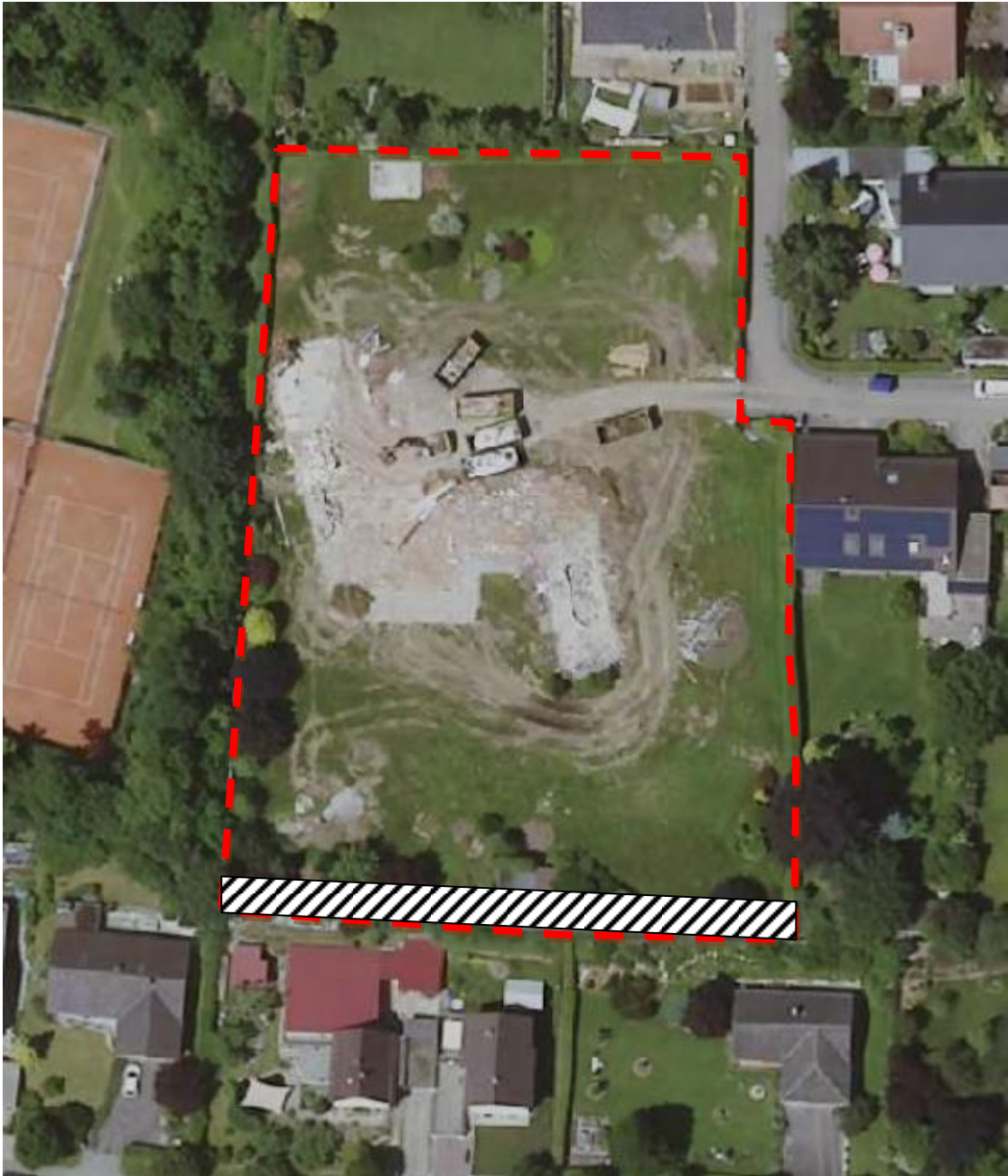


Abb. 2: Vorläufiges Nutzungsverbot für potentielles Zauneidechsenhabitat (4 m breit).

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

Zur Sicherung der ökologischen Funktionalität sind vorläufig keine Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig. Bei Nachweise der Zauneidechse sind ggf. CEF-Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## 6 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

### 6.1 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

#### 6.1.1 Säugetiere

Im Untersuchungsgebiet sind keine Strukturen vorhanden, die als tradierte Fledermausquartiere in Frage kommen. Eine vereinzelt Nutzung der größeren Bäume als Tagesverstecke (z.B. in Spalten und Nischen) ist jedoch nicht auszuschließen. Ferner ist eine Nutzung als untergeordnetes Nahrungshabitat und für Transferflüge nicht auszuschließen. Für die TK Blätter 7626 Blatt Ulm (Südost), 7627 Ichenhausen, 7726 Illertissen und 7727 Buch sind folgende Fledermausarten genannt.

Tab. 1: Liste der im Bereich der TK Blätter 7626, 7627, 7726, 7727 nachgewiesenen Fledermausarten. RL B/D = Rote Liste Bayern/Deutschland: 2= stark gefährdet; 3 = gefährdet; V = Art der Vorwarnliste; D: Datenlage ungenügend, EZK: Erhaltungszustand: g = günstig, u = ungünstig.

Arten Deutscher Name	Wiss. Name	Gefährdung		EZK
		RL BY	RL D	
Rauhautfledermaus	<i>Pipistellus nathusii</i>	3	-	g
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	V	V	g
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>		V	g
Graues Langohr	<i>Plecotus austriacus</i>	3	2	u
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	3		g
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	3	V	u
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>			g
Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>		V	u
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	3	G	g
Zweifarbelfledermaus	<i>Vespertilio murinus</i>	2	D	?
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>			g

Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Säugetierarten (Biber, Haselmaus) können aufgrund der Habitatstruktur ausgeschlossen werden.

Die weitere Prüfung beschränkt sich daher auf die Fledermäuse.

#### Prognose und Bewertung bezüglich § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: „Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren“

Eine Tötung von Fledermäusen als Folge einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist auszuschließen, da in den verbleibenden Gehölzen keine Strukturen vorhanden sind, die als tradierte Quartiere (Wochenstuben, Winterquartiere) geeignet sind. Eine Tötung von Jungtieren oder Tieren im Winterschlaf ist daher ausgeschlossen.

Eine Tötung von Fledermäusen in Tagesverstecken kann aufgrund der Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden.

Alle anderen Wirkungen des Vorhabens fangen, verletzen oder töten nicht.

- **Ergebnis: Das Zugriffsverbot ist nicht erfüllt.**

**Prognose und Bewertung bezüglich § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: „Erhebliche Störung“**

Eine erhebliche Störung ist aufgrund der Vorbelastung im Siedlungsbereich ausgeschlossen (s. Abschnitt 4).

- **Ergebnis: Das Zugriffsverbot ist nicht erfüllt.**

**Prognose und Bewertung bezüglich § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: „Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“**

Eine Zerstörung von tradierten Quartieren (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist auszuschließen, da nach Prüfung vor Ort in den vorhandenen Bäumen keine tradierten Quartiere auf der Vorhabensfläche festgestellt wurden.

- **Ergebnis: Das Zugriffsverbot ist nicht erfüllt.**

### 6.1.2 Reptilien

Ein Vorkommen der Zauneidechse kann entlang der südlichen Grundstücksgrenze nicht ausgeschlossen werden. Dort befinden sich in einem ca. 2 bis 3 m breiten Streifen sowohl südexponierte Sonnenplätze, als auch Rückzugsmöglichkeiten und Kleinsäugerlöcher, die als Winterquartiere nutzbar sind sowie grabbares Bodensubstrat für die Eiablage (s. Fotodokumentation).

**Prognose und Bewertung bezüglich § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: „Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren“**

Eine Tötung in Verbindung mit der Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte ist unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme V2 auszuschließen, da die potentiell geeigneten Habitate abgesperrt sind.

Alle anderen Wirkungen fangen, verletzen oder töten nicht.

- **Ergebnis: Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung ist Zugriffsverbot nicht erfüllt.**

**Prognose und Bewertung bezüglich § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: „Erhebliche Störung“**

Eine erhebliche Störung ist aufgrund der Vorbelastung im Siedlungsbereich ausgeschlossen (s. Abschnitt 4).

- **Ergebnis: Das Zugriffsverbot ist nicht erfüllt.**

**Prognose und Bewertung bezüglich § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: „Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“**

Eine Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte ist unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme V2 auszuschließen, da die potentiell geeigneten Habitate abgesperrt sind.

- **Ergebnis: Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung ist Zugriffsverbot nicht erfüllt.**



### 6.1.3 Schmetterlinge

Futterpflanzen von artenschutzrechtlich relevanten Schmetterlingsarten wurden nicht festgestellt. Ein Vorkommen kann damit ausgeschlossen werden. Eine weitere Prüfung der Artengruppe entfällt damit.

## 6.2 Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie

### Bestand

Auf der Vorhabensfläche ist das Vorkommen folgender in Tab. 2 dargestellten Arten potentiell möglich. Anspruchsvollere Höhlenbrüter wie Kleiber und Star können ausgeschlossen werden, in den Bäumen wurden lediglich einzelne Spalten und Nischen festgestellt, die allenfalls von Ubiquisten unter den Höhlenbrütern wie Blau- und Kohlmeise oder Gartenbaumläufer besiedelt werden können.

Tab. 2: Liste der im Bereich der Vorhabensfläche vorkommenden Brutvogelarten. RL BY/D = Rote Liste Bayern/Deutschland: 3 = gefährdet; V = Art der Vorwarnliste; b = besonders geschützt, s = streng geschützt.

Arten Dt. Name	Wiss. Name	Rote Liste		Schutz BNatSchG
		BY	D	
Amsel	<i>Turdus merula</i>			b
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>			b
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>			b
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>			b
Gartengraszmücke	<i>Sylvia borin</i>			b
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>			b
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>			b
Kohlmeise	<i>Parus major</i>			b
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>			b
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>			b
Singdrossel	<i>Turdus philomenos</i>			b
Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapilla</i>			b
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>			b
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>			b
Wintergoldhähnchen	<i>Regulus regulus</i>			b
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>			b
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>			b

### Prognose und Bewertung bezüglich § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: „Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren“

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme ist eine Tötung in Verbindung mit der Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte auszuschließen, da zur Zeit der Baufeldfreimachung keine Bruten stattfinden und die ggf. vorkommenden Tiere die Fläche im Zuge der Baufeldfreimachung verlassen.

Alle anderen Wirkungen fangen, verletzen oder töten nicht.

- **Ergebnis: Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung ist Zugriffsverbot ist nicht erfüllt.**

#### **Prognose und Bewertung bezüglich § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: „Erhebliche Störung“**

Eine erhebliche Störung ist aufgrund der Vorbelastung im Siedlungsbereich ausgeschlossen (s. Abschnitt 4). Empfindliche Arten können ausgeschlossen werden.

- **Ergebnis: Das Zugriffsverbot ist nicht erfüllt.**

#### **Prognose und Bewertung bezüglich § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: „Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“**

Im Bereich der geplanten Bebauung sind potentiell von 17 Vogelarten (s. Tab. 2) Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten. Durch die vorgeschlagene Vermeidungsmaßnahme „Freiräumen des Baufelds zwischen 1.10 und Ende Februar“ ist das Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die freibrütenden Arten Amsel, Buchfink, Gartengrasmücke, Girlitz, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Singdrossel, Sommergoldhähnchen, Stieglitz, Wacholderdrossel, Wintergoldhähnchen, Zaunkönig und Zilpzalp ausgeschlossen, da diese Arten jedes Jahr ein neues Nest bauen.

Es ist aber potentiell nicht auszuschließen, dass einzelne Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Blau- und Kohlmeise sowie des Gartenbaumläufers zerstört werden, da die Arten ihre Höhlen, Spalten und Nischen wiederkehrend und z. Teil auch in Winter nutzen.

Nach § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG n.F. liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies wird im Folgenden für die genannten Arten geprüft.

Blau- und Kohlmeise sowie der Gartenbaumläufer sind mit die häufigsten Vogelarten in Deutschland und stellen nur wenige Ansprüche an die Habitatstruktur. Sie kommen im Wald, in Feldgehölzen und Gärten vor.

Die Analyse des Raums um das Vorhaben zeigt eindeutig, dass insbesondere im Bereich der umliegenden Gärten und Gehölze zahlreiche geeignete Habitate für die Art zur Verfügung stehen. Insofern ist zwangsläufig davon auszugehen, dass im gesamten Raum um das Vorhaben zahlreiche Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für die Arten vorhanden sind und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang in jedem Fall erhalten bleibt. Für die Arten ist das Zugriffsverbot nicht erfüllt.

- **Ergebnis: Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung ist das Zugriffsverbot nicht erfüllt.**

## **7 Fazit**

Nach eingehender Prüfung sind die Verbotstatbestände unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.

## 8 Fotodokumentation



Ehemaliger Gebäudestandort



Ruderalflur mit Gehölzaufwuchs



Ruderalflur mit mehrjährigen Arten



Beeinträchtigte ehemalige Rasenfläche



Potentielles Zauneidechsenhabitat südl. Grundstücksgrenze



Potentielles Zauneidechsenhabitat südl. Grundstücksgrenze

## 9 Literatur

Article 12 Working Group (2005): Contribution to the interpretation of the strict protection of species (Habitat Directive article 12). 36 S.

Bauer, H-G, Bezzel, E., Fiedler, W. (2005): Kompendium der Vögel Mitteleuropas.

Bezzel, E.; Geiersberger, I.; Lossow, G. v.; Pfeiffer, R. (2005): Brutvögel in Bayern. Verbreitung 1996 bis 1999. Verlag Eugen Ulmer. 560 S.

Bundesministerium für Umwelt (BMU) 2011: Entwicklung einer fachlich-methodischen Handreichung zur Berücksichtigung von Naturschutzbelangen bei der Planung und Zulassung von Biogasanlagen.

EC (European Commission) (2007): Interpretation manual of European Union habitats. 144 pp.

Gellermann, M; Schreiber, M. (2007): Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen in staatlichen Planungs- und Zulassungsverfahren. Schriftenreihe Natur und Recht, Band 7. Springer-Verlag GmbH. 271 S.

Meschede, A.; Rudolph, B.-U. (2004): Fledermäuse in Bayern. Ulmer Verlag, Stuttgart, 411 S.

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (2011): Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). 17 Seiten + 3 Anlagen.

Südbeck, P., Andretzke, H., Fischer, S., Gedeon, K., Schikore, T. Schröder, K. & Sudfeldt, C. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. - Radolfzell, 792 S.

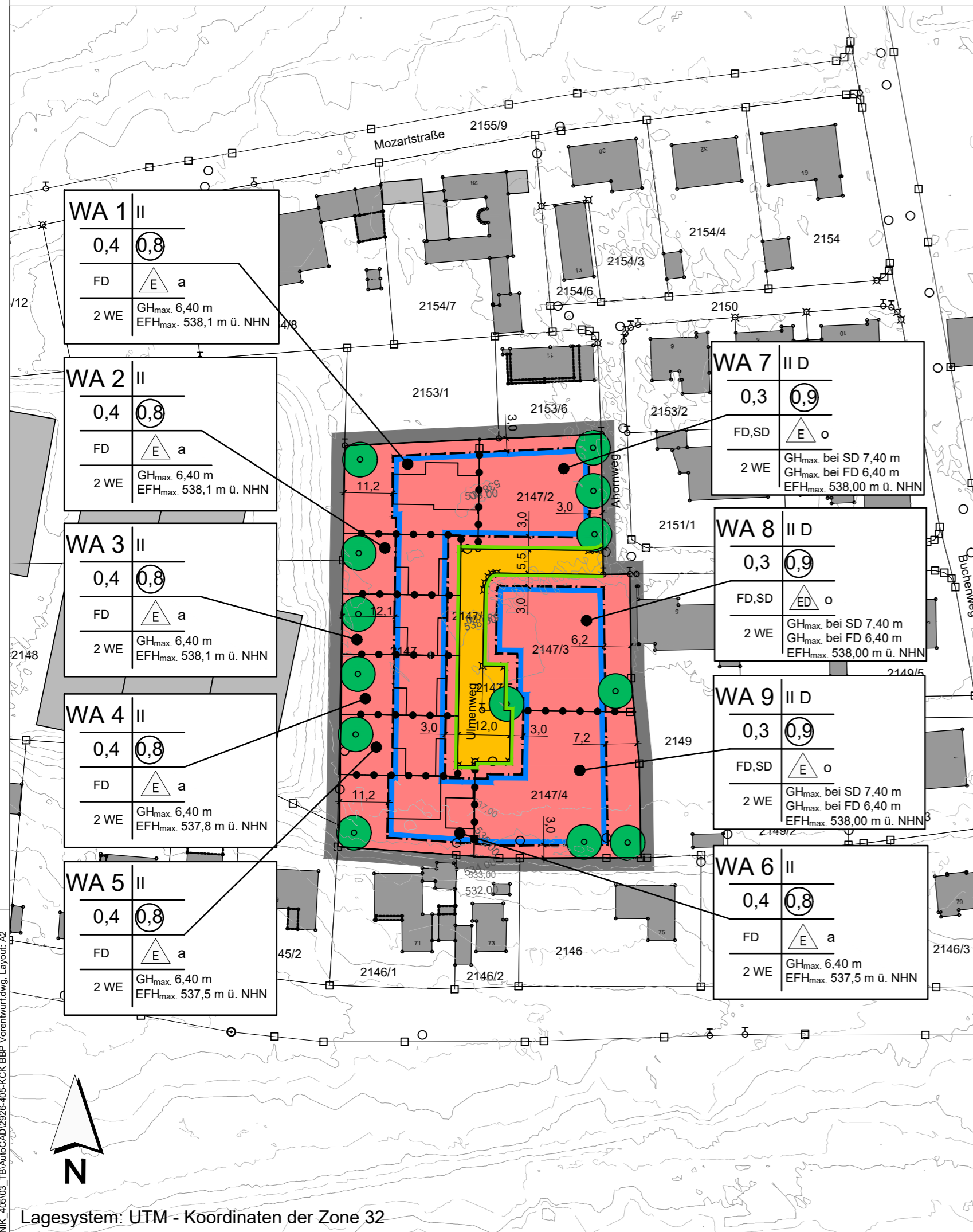
Zahn, A. (o. Jahr): Fledermäuse Bestandserfassung und Schutz. Koordinierungsstelle für Fledermäuse Südbayern.

Aufgestellt: 22.12.2015



Dr. Andreas Schuler  
Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz

# Bebauungsplan "B" - 8. Änderung, Stadt Weißenhorn



## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Maßzahl in Metern
- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- Maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)
- Baugrenze
- Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (Bauweise)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig
- Maximal zulässige Gebäudehöhe
- Maximale Höhe des Erdgeschossrohfußbodens (EFH) in Meter über NHN (beispielhaft)
- Zulässige Dachform für Hauptgebäude:
  - FD Flachdach
  - SD Satteldach
  - o Offene Bauweise
  - a Abweichende Bauweise
  - E Nur Einzelhäuser zulässig
  - ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - 2 WE Maximale zulässige Zahl der Wohneinheiten je Gebäude
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Zu pflanzender Baum

## B. HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- Höhenlinien des natürlichen Geländes in Meter über NHN
- | Art der baulichen Nutzung          | Zahl d. Vollgeschosse    |
|------------------------------------|--------------------------|
| Grundflächenzahl (GRZ)             | Geschosflächenzahl (GFZ) |
| Zulässige Dachform und Dachneigung | Bauweise                 |
| max. Anzahl d. Wohneinheiten       | max. zulässige Dachhöhe  |

Füllschema der Nutzungsschablone

## C. VERFAHRENSVERMERKE:

Der Bau-, Umwelt- und Werksausschuss der Stadt Weißenhorn hat in der Sitzung vom ..... beschlossen, den Bebauungsplan "B" - 8. Änderung aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Beschluss zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Rathaus der Stadt Weißenhorn öffentlich ausgelegt.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Der Beschluss zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Rathaus der Stadt Weißenhorn öffentlich ausgelegt.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Die Stadt Weißenhorn hat mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Werksausschusses vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Weißenhorn, den ..... (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am .....

Weißenhorn, den ..... (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Textlichen Festsetzungen und Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Weißenhorn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

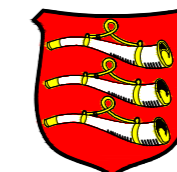
Weißenhorn, den ..... (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

INDEX C  
INDEX B  
INDEX A

PROJEKT

## Bebauungsplan "B" - 8. Änderung, Stadt Weißenhorn

AUFTRAGGEBER



Stadt Weißenhorn

Schlossplatz 1  
89264 Weißenhorn

PLANER

Kling Consult GmbH



Burgauer Str. 30 · 86381 Krumbach  
Tel.: +49 8282 994 - 0 · Fax: +49 8282 994 - 110  
KC@klingconsult.de · www.klingconsult.de

PLANART

BEARBEITET: WT 29.01.2021

GEZEICHNET: ZE/BSW 29.01.2021

GEPRÜFT:

MASSSTAB: 1:1000

Vorentwurf

2926-405-KCK

**Sitzungsvorlage des Bau- und Werksausschusses**

am 07.06.2021

öffentlich

TOP 4.

DSNR.: BA 85/2021

**Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan "Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs" OT Oberhausen, Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Anlage/n: Planzeichnung BB; Textliche Festsetzungen BBP; Begründung mit Umweltbericht BBP; Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht FNP;

Sachbericht:

Mit Antrag, eingegangen am 29. April 2019, hat der Antragsteller seine Absicht mitgeteilt im Bereich der Niederhauserstraße eine Fahrzeug- und Warenlagerhalle errichten zu wollen. Mangels bestehenden Baurechts wandte er sich mit der Bitte an die Stadtverwaltung das Vorhaben bauplanungsrechtlich zu ermöglichen.

Durch Beschluss des Bau- und Werksausschusses in der öffentlichen Sitzung vom 14.10.2019 erklärte sich die Stadt Weißenhorn dazu bereit in ein Verfahren einzusteigen mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, insofern der Antragsteller die Kosten trägt. Auf die Sitzungsvorlage wird Bezug genommen. Der Beschluss wurde am 1. November 2019 im Stadtanzeiger veröffentlicht.

Die Bauleitplanung ist zur geordneten Gewerbeentwicklung erforderlich. Die Planung dient der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zur bedarfsgerechten Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Rahmen des Bestands unter Berücksichtigung der städtebaulichen, grünordnerischen, verkehrlichen und sonstigen umweltrelevanten Belange.

Das beauftragte Planungsbüro hat im Rahmen dieser Zielsetzung einen Vorentwurf zur Aufstellung eines Bebauungsplans und zur Änderung des Flächennutzungsplans Weißenhorn erstellt. Die Unterlagen sind angehängt.

Aktuell befindet sich ein Lärmgutachten in Erstellung, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.

Der Bereich der Bauleitplanung liegt im Nordwesten der Stadt Weißenhorn des Ortsteils Oberhausen. Die Teilfläche der Flurnummer 714/2 mit einer Größe von ca. 3365 m<sup>2</sup> soll als Gewerbegebiet planungsrechtlich gesichert werden. Mit der vorliegenden Planung soll dem Grundstückseigentümer, unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung und Nutzungsstrukturen, eine verträgliche Erweiterung seiner östlich angrenzenden Nutzungen ermöglicht werden. Zusätzlich wird durch die beabsichtigte Ortsrandeingrünung eine orts- und landschaftsbildverträgliche Entwicklung ermöglicht. Die vorliegende Planung rundet den Siedlungskörper der Gemarkung Oberhausen zum bestehenden Siedlungsumfeld im Norden ab.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Eine bloße Erweiterung der bestehenden Ortsergänzungssatzung schied nach rechtlichen Bedenken im Rahmen der Gespräche mit dem LRA Neu-Ulm aus. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Parallel hierzu werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgefordert. Anschließend erfolgt eine Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs entsprechend der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen. Nach Billigung durch den Stadtrat wird das Verfahren nach §§ 3 Absatz 2 und 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche für Landwirtschaft aus. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert.

## Beschlussvorschlag:

### "1. Billigungs- und Auslegungsbeschluss FNP

- a. Der Bau- und Werksausschuss der Stadt Weißenhorn billigt den durch das Planungsbüro OPLA im Parallelverfahren ausgearbeiteten Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung im Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ in der Fassung vom 27. April 2021 mit...
  - Teil A: der Planzeichnung
  - Teil B: den Verfahrensvermerken
  - Teil C: der Begründung
  - Teil D: dem Umweltbericht.
- b. Der Bau- und Werksausschuss beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen."
- c. Der betroffenen Öffentlichkeit wird gem. § 3 I, II BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 I, II BauGB innerhalb einer Frist von einem Monat Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss BBP

Der Bau- und Werksausschuss der Stadt Weißenhorn billigt den durch das Planungsbüro OPLA ausgearbeiteten Vorentwurf des Bebauungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ in der Fassung vom 27. April 2021 mit...

Teil A: der Planzeichnung  
Teil B: den Festsetzungen  
Teil C: der Begründung  
Teil D: dem Umweltbericht.

Der Bau- und Werksausschuss beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird gem. § 3 I, II BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 I, II BauGB innerhalb einer Frist von einem Monat Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.



Roman Brandt  
Leitung Fachbereich  
Planen und Bauen

Kerstin Lutz  
2. Bürgermeisterin

Verwaltungsinterne Vermerke:

<b>Information und Beteiligung der Fachbereiche</b> <input type="checkbox"/> Fachbereich 1 <input type="checkbox"/> Fachbereich 2 <input type="checkbox"/> Fachbereich 3 <input checked="" type="checkbox"/> Fachbereich 4
<b>Sitzungsvorlagen mit möglicher finanzieller Auswirkung</b> Für den betroffenen TOP sind <input checked="" type="checkbox"/> <u>keine</u> Haushaltsmittel erforderlich <input type="checkbox"/> Haushaltsmittel erforderlich (-> Gegenzeichnung der Finanzverwaltung erforderlich) <input type="checkbox"/> und unter der Haushaltsstelle      eingestellt <input type="checkbox"/> und noch <u>keine</u> Haushaltsmittel eingestellt
<b>Gegenzeichnung der Finanzverwaltung:</b> <b>Bekanntgabe von NÖ-TOP's:</b> <input type="checkbox"/> Bekanntgabe des Beschlusses sobald Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO). <input type="checkbox"/> Personalangelegenheit keine Bekanntgabe.

# 1. Festsetzungen durch Planzeichen

## Art der baulichen Nutzung

**GE** Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

## Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung		GE	Gewerbegebiet
Grundfläche (GR)	Bauweise	GR 2.000 m <sup>2</sup> o	Grundfläche als Höchstmaß offene Bauweise
Wandhöhe (WH)	Gesamthöhe (GH)	WH, GH SD 30°- 45°	Wandhöhe, Gesamthöhe Satteldach, Dachneigung 30° - 45°
Einzelhaus	Dachform	E	Einzelhaus (E)

**Baugrenze**  
 Baugrenze

**Verkehrsflächen**  
 öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie

**Grünflächen**  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

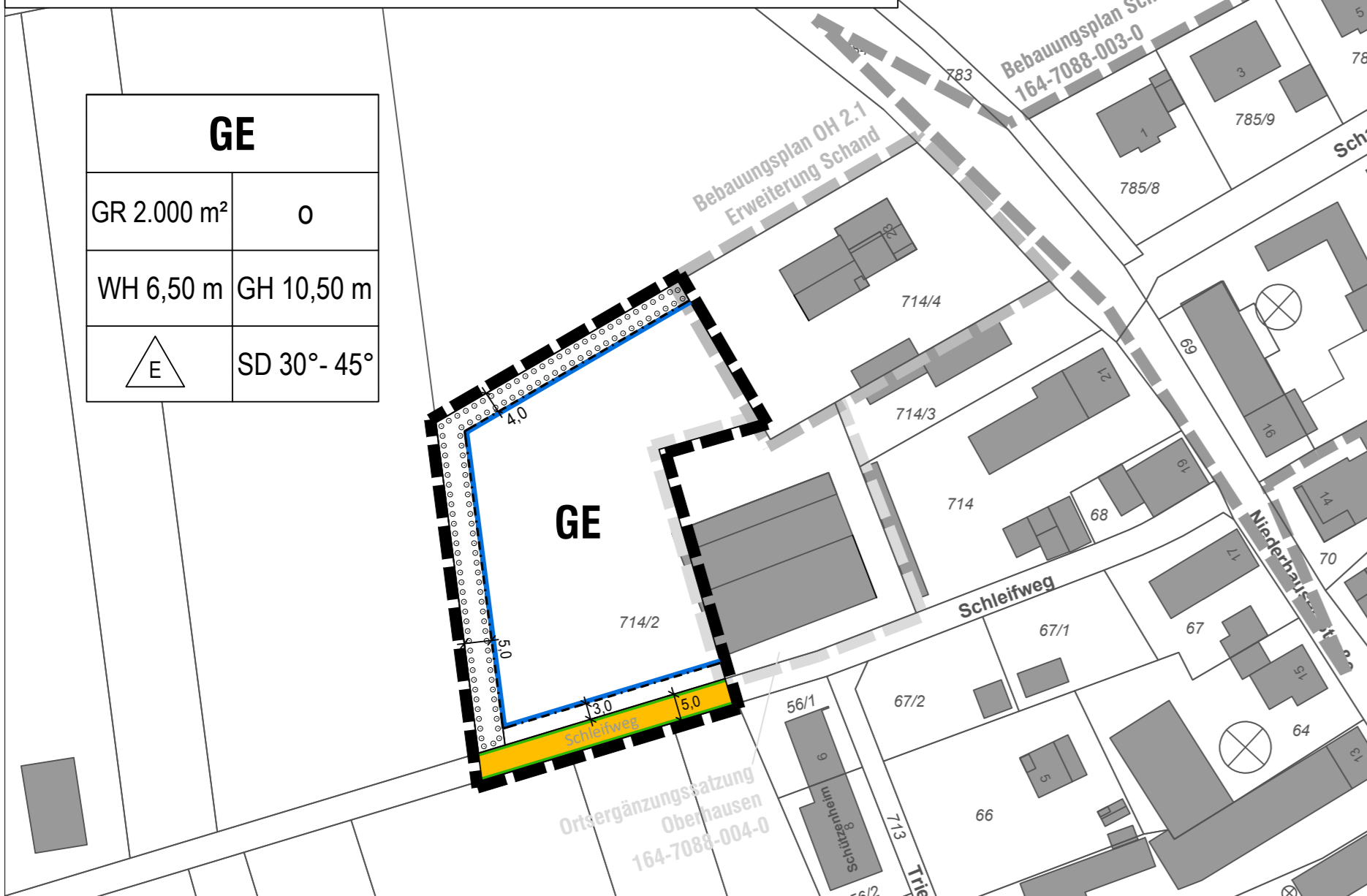
**Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft**  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**PLANZEICHEN**

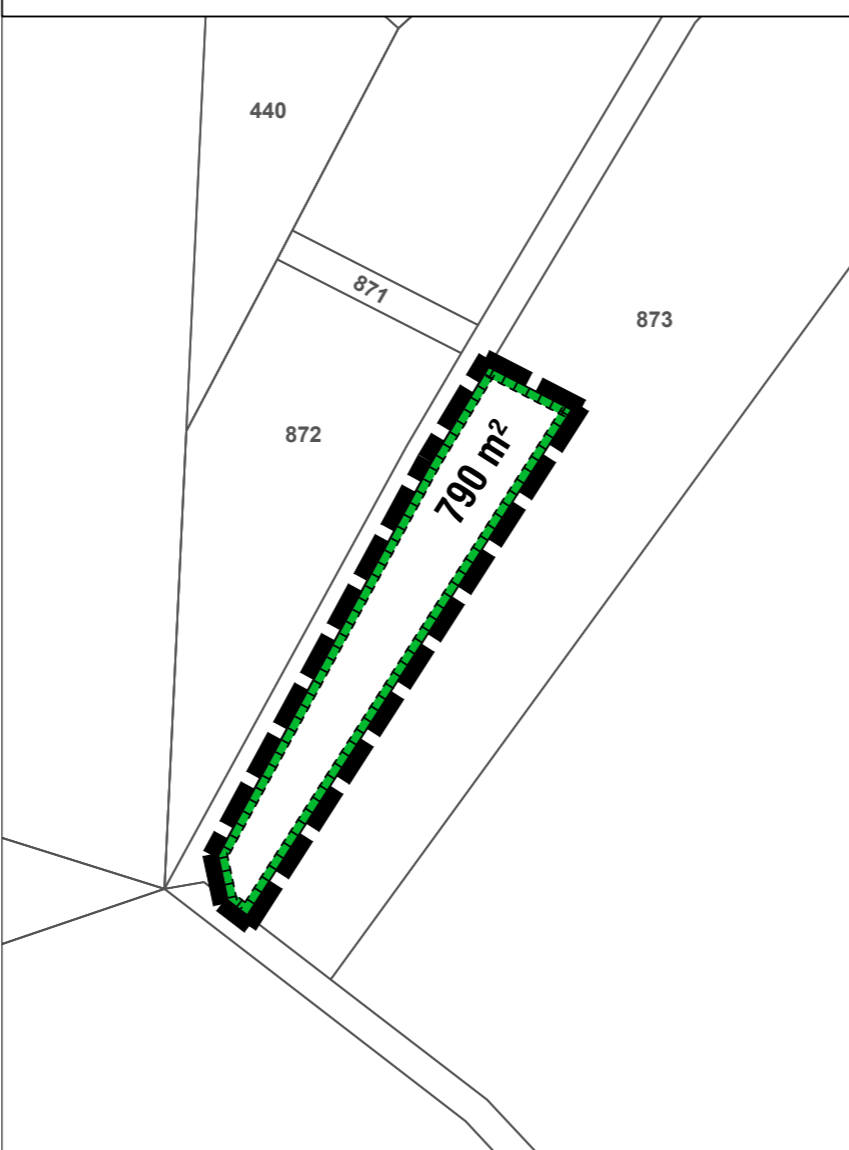
**Sonstige Planzeichen**  
 Räumliche Abgrenzung des Bebauungsplans  
 Räumliche Abgrenzung Bebauungsplan "Schand"  
 Abgrenzung Bebauungsplan "OH 2.1 - Erweiterung Schand"  
 Ortsergänzungssatzung Oberhausen

**2. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen**  
 Bestehende Flurstücksgrenzen mit Fl.-Nr.  
 Bestehende Haupt- und Nebengebäude  
 Bemaßung

## Teilräumlicher Geltungsbereich 1: Planzeichnung



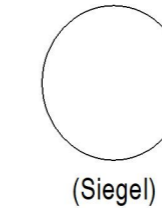
## Teilräumlicher Geltungsbereich 2: Planzeichnung Ausgleich



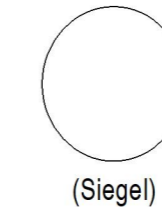
# VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Weißenhorn hat in der Sitzung vom ... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.
  - Die Stadt Weißenhorn hat mit Beschluss des Stadtrats vom ... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.
- Stadt Weißenhorn, den .....

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



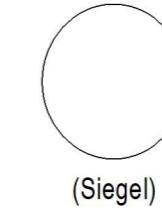
7. Ausgefertigt  
 Stadt Weißenhorn, den .....



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

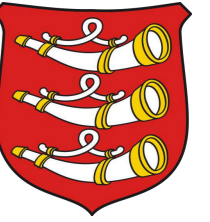
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle“ wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten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

Stadt Weißenhorn, den .....



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

# STADT Weißenhorn



Landkreis Neu-Ulm

## BEBAUUNGSPLAN "Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle"

im Ortsteil Oberhausen

### A) Planzeichnung

Regelverfahren gem. § 2 BauGB

**VORABZUG i. d. F. v. 16.04.2021**

### VORENTWURF

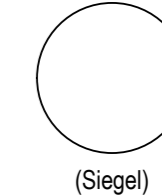
Auftraggeber: Stadt Weißenhorn

Fassung vom 11.05.2021

### OPLA

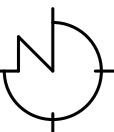
BÜROGEMEINSCHAFT FÜR ORTSPLANUNG UND STADTENTWICKLUNG  
 Architekten & Stadtplaner  
 Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
 86153 Augsburg  
 Tel: 0821 / 50 89 378-0  
 Fax: 0821 / 50 89 378-52  
 Mail: info@opla-augsburg.de  
 I-net: www.opla-d.de

Ausgefertigt  
 Stadt Weißenhorn, den .....



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

Projektnummer: 21018



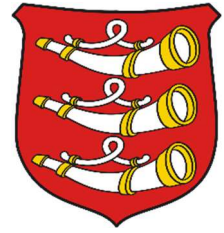
Maßstab 1 : 1.000  
 Blatt 1/1  
 Bearbeitung:  
 Alexander Frey, M. Eng.



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

---

# STADT WEIßENHORN



Landkreis Neu-Ulm

---

## ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

für den Bereich des Bebauungsplanes  
„Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich  
des Schleifwegs“

(Gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB: Zusammenfassung des Umweltberichts aus der Begründung zum Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“)

- A) PLANZEICHNUNG**
- B) VERFAHRENSVERMERKE**
- C) BEGRÜNDUNG**
- D) UMWELTBERICHT**

VORENTWURF

**VORABZUG vom 28.05.2021**

Auftraggeber: Stadt Weißenhorn

Fassung vom 07.06.2021

**OPLA**

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

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

Projektnummer: 21018  
Bearbeitung: AF, M. Eng

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A)</b>	<b>PLANZEICHNUNG</b>	<b>3</b>
<b>B)</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>4</b>
<b>C)</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>6</b>
1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	6
2.	Lage und Beschaffenheit des Änderungsbereiches .....	6
3.	Darstellung und Planinhalt im Flächennutzungsplan.....	8
4.	Übergeordnete Planungen .....	10
5.	Umweltbelange.....	12
6.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung .....	12
7.	Flächenstatistik .....	13
<b>D)</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>14</b>
1.	Grundlagen .....	14
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....	15
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) .....	19
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	20
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	20
6.	Monitoring.....	20
7.	Beschreibung der Methodik .....	20
8.	Zusammenfassung .....	21

## A) PLANZEICHNUNG



### A 3) ZEICHENERKLÄRUNG



Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)



Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)



Ortsrandeingrünung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der  
Änderung des Flächennutzungsplanes

*Hinweis: Für den Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn gilt die Zeichenerklärung gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. v. 03.04.2006*

## B) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Weißenhorn hat in der Sitzung vom ... die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am . . . . .  
.. ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich ... beteiligt.
5. Der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am ... ortsüblich bekanntgemacht.

6. Die Stadt Weißenhorn hat mit Beschluss des Stadtrates vom ... die Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom ... festgestellt.

Stadt Weißenhorn, den . . . . .

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister

(Siegel)

7. Das Landratsamt Neu-Ulm hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom ..., AZ ... gem. § 6 BauGB genehmigt.

.....

Landratsamt Neu-Ulm

(Siegel)

8. Ausgefertigt

Stadt Weißenhorn, den . . . . .

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister

(Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am ... gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Flächennutzungsplan während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. Die 16. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit wirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Weißenhorn, den . . . . .

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister

(Siegel)

## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

---

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Rechtsgrundlage für den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ geschaffen werden. Darüber hinaus kann mittels des Änderungsverfahrens der rechtswirksame Flächennutzungsplan im östlichen Teil des Plangebiets im Rahmen einer Aktualisierung an die aktuellen Bedingungen angepasst werden.

Anlass für die Änderung ist die Bereitstellung einer geeigneten Fläche für den Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle in Nordwesten der Stadt Weißenhorn im Ortsteil Oberhausen. Dahingehend soll eine gewerbliche Fläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO für ein Teilstück der Flurnummer 714/2 ausgewiesen werden. Dieser Teilbereich des Plangebiets ist noch nicht im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens überplant. Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird auf Ebene des Bebauungsplanes konkret ermittelt und festgesetzt. Die östlichen Teile des Bebauungsplanes mit der Fl.-Nr. 714/4 sowie den Teilflächen der Fl.-Nr. 714, 714/2 und 714/3 sollen als gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplanes in die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes miteinbezogen werden. Dabei soll eine Anpassung an die derzeitigen Bedingungen sichergestellt werden. Alle betroffenen Grundstücke befinden sich innerhalb der Stadt Weißenhorn und Gemarkung Oberhausen.

Den ca. 7.250 m<sup>2</sup> umfassenden Änderungsbereich stellt der derzeit wirksame Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft sowie Grünflächen dar. Aufgrund der Abweichung zum geplanten Vorhaben wird der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ der Stadt Weißenhorn geändert.

### 2. LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES ÄNDERUNGSBEREICHES

---

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich am nördlichen Ortsrand der Stadt Weißenhorn Gemarkung Oberhausen westlich der Niederhauser Straße. Alle Flächen im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich innerhalb der Stadt Weißenhorn und Gemarkung Oberhausen. Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 7.250 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet beinhaltet vollständig die Flurnummern 714/4 und die Teilflächen der Fl.-Nrn. 714, 714/2 und 714/3.

Der Umgriff der Änderung der Flächennutzungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Wiesenflächen
- Im Osten durch die Niederhauser Straße sowie daran angrenzend überwiegend Wohnnutzungen



- Im Süden durch gemischte Nutzungsstrukturen, die Feuerwehr, den Schleifweg sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Fläche

Durch die Niederhauser Straße im Osten und den Schleifweg im Süden wird das Änderungsgebiet vollständig erschlossen.



Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (@2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet befindet sich auf einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 489,50 m ü. N. N. Topographisch bedingt fällt das Gelände um ca. 1,0 m nach Westen. Das Vorhabengebiet wird derzeit im westlichen Teilbereich landwirtschaftlich genutzt und lässt sich als strukturarme offene Feldflur charakterisieren. Der östliche Bereich umfasst bereits bestehende gemischte Nutzungen. Zudem befinden sich keine Gehölzstrukturen im Plangebiet. Überschwemmungs- und Hochwassergefährdungsgebiete tangieren das Plangebiet nicht.

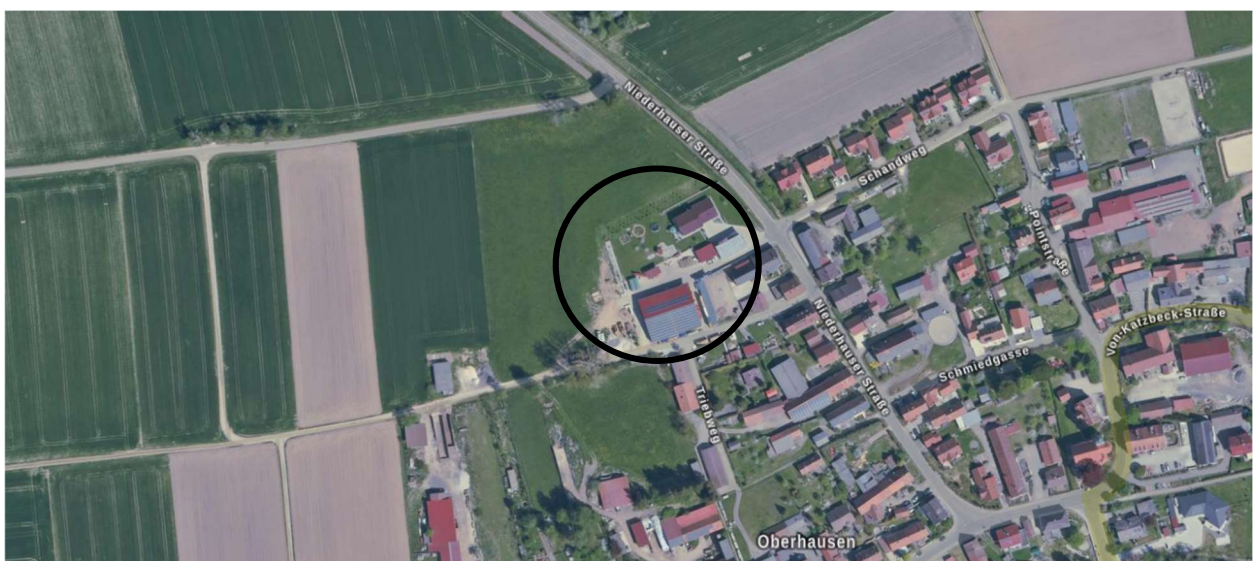


Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes, o. M. (@2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

### 3. DARSTELLUNG UND PLANINHALT IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

#### 3.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn in der Fassung vom 03.04.2006 ist das Plangebiet größtenteils als Fläche für Landwirtschaft sowie südlich kartierten Grünflächen ausgewiesen. Östlich direkt angrenzend wird mit der Niederhauser Straße eine überörtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ durchgeführt. Die Änderung geht dabei über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Osten des Plangebietes hinaus. Damit kann der wirksame Flächennutzungsplan im Rahmen einer Aktualisierung an die heutigen Bedingungen bzw. bestehenden Nutzungen angepasst werden.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn, o. M. mit Umgriff des Geltungsbereiches der Änderung.

### 3.2 Planinhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes rundet den Siedlungskörper der Stadt Weißenhorn Gemarkung Oberhausen nach Norden zum bestehenden Siedlungsumfeld ab. Aufgrund der beabsichtigten Planung eines Neubaus einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle (Teilfläche Fl.-Nr. 714/2) soll die landwirtschaftliche Fläche zu einer gewerblichen Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO geändert werden. Die bereits bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen auf den östlichen Teilflächen (Fl.-Nrn. 714, 714/3, 714/4) werden in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung miteinbezogen, um den Planstand an die aktuellen Bedingungen anzupassen. Dahingehend werden gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO im Sinne der Berichtigung des Flächennutzungsplanes dargestellt. Nördlich und westlich des Plangebietes sind Ortsrandeingrünungen vorgesehen, um den nördlichen Siedlungsrand einzugrünen bzw. den Übergang zur freien Landschaft zu definieren. Die Ortsrandeingrünung soll als Planungsgrundlage des Bebauungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ auch im Flächennutzungsplan abgebildet werden.

Der für den Eingriff des Plangebietes erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich sowie die Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung werden auf der Ebene des Bebauungsplanes konkret ermittelt und festgesetzt.



Abbildung 4: Auszug aus dem Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weißenhorn, o. M.

## 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Änderung des Flächennutzungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ sind für die Stadt Weißenhorn in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018) und des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15) zu beachten.

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

Im Landesentwicklungsprogramm von Bayern (LEP 2018) wird die Stadt Weißenhorn als Mittelzentrum der Region Donau-Iller ausgewiesen. Zudem befindet sich die Stadt im Verdichtungsraum von Ulm bzw. Neu-Ulm.

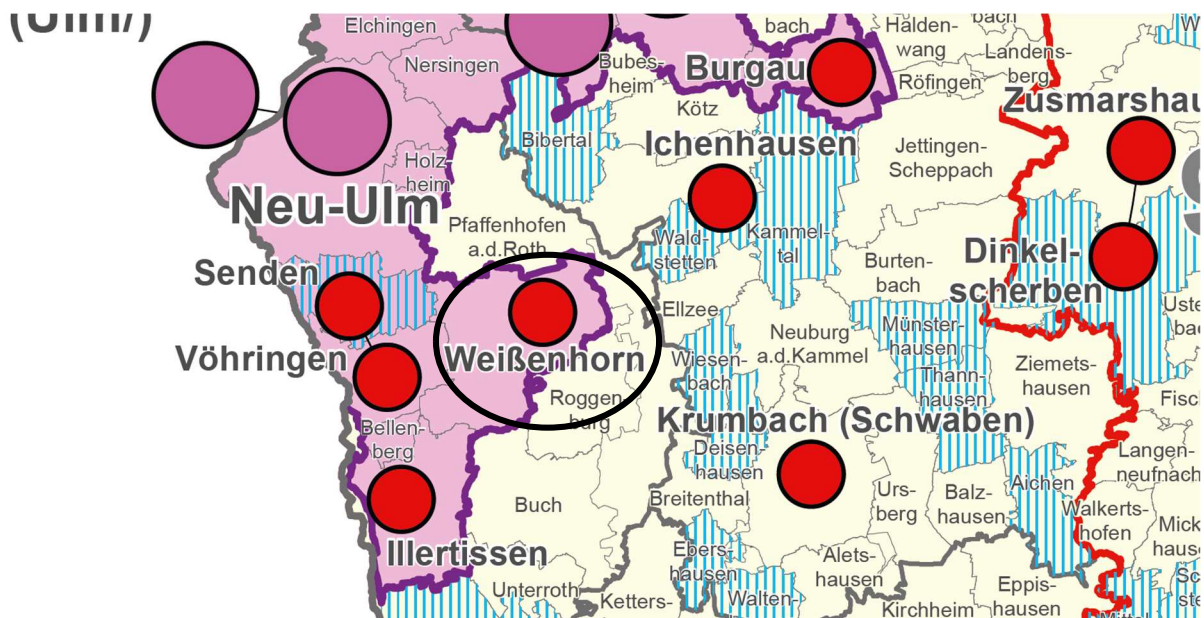


Abbildung 5: Auszug aus der Strukturkarte des LEP 2018, o. M.

#### 4.1.1 Raumstruktur

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

#### 4.1.2 Siedlungsstruktur

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

#### 4.1.3 Verkehr

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

#### 4.2 Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)

Für die Stadt Weißenhorn ist der Regionalplan der Region Donau-Iller maßgebend. Raumstrukturell wird die Stadt Weißenhorn als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen und befindet sich entlang der Entwicklungsachse Ulm-Neu-Ulm-Senden-Weißenhorn.

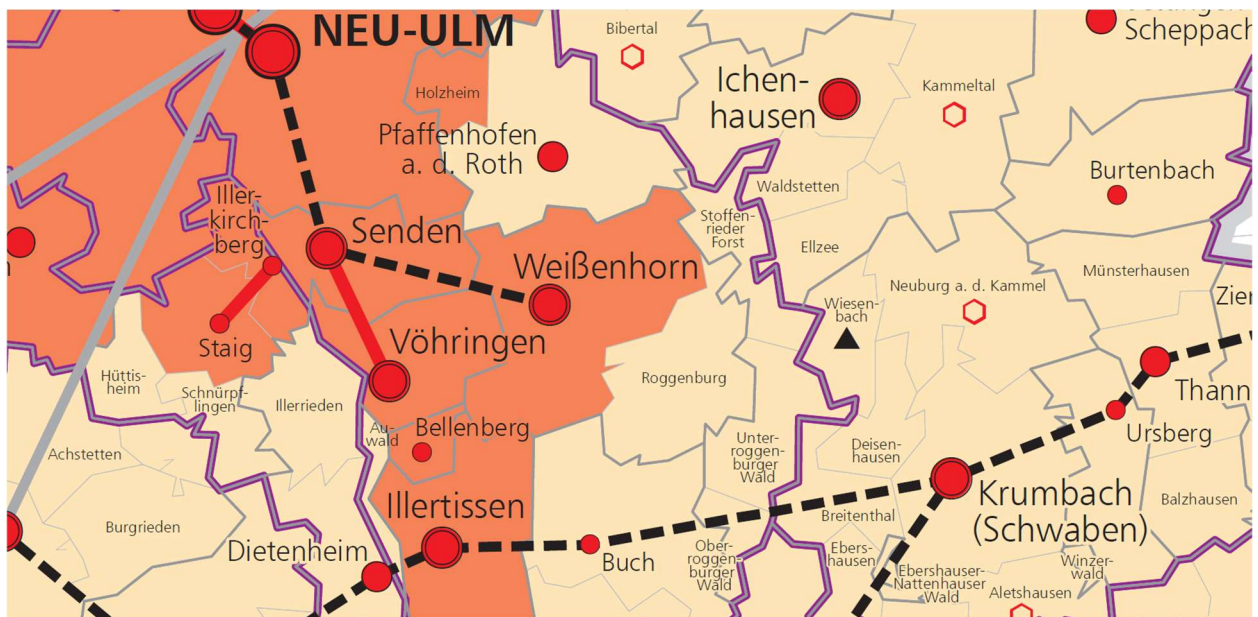


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15), o. M.

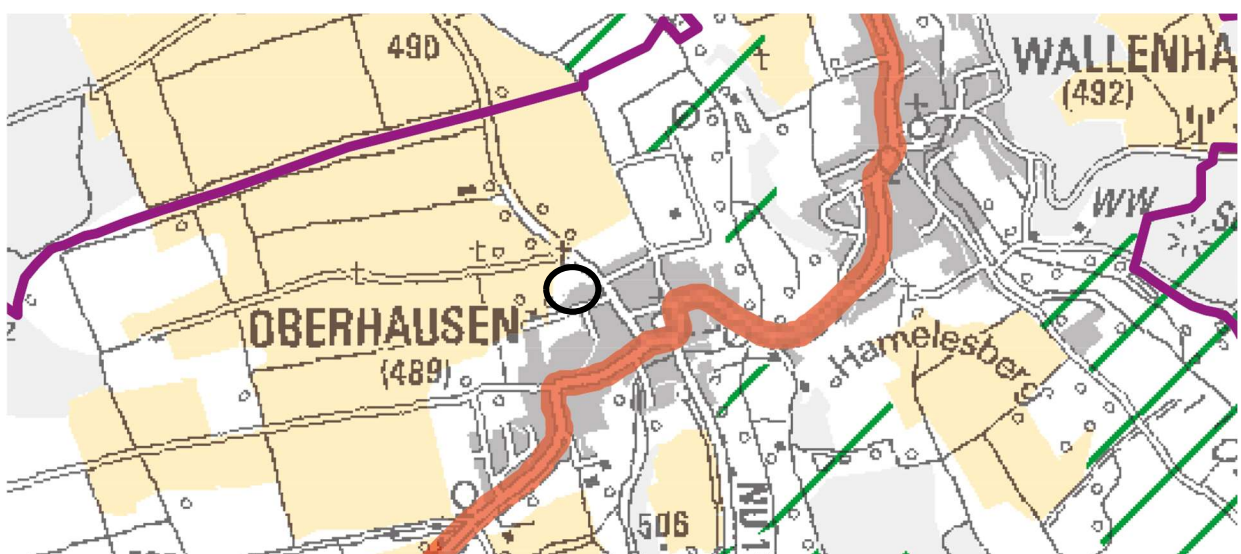


Abbildung 7: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15), o. M.

Regionalplanerisch werden für das Plangebiet (Stadt Weißenhorn, Gemarkung Oberhausen) keine Aussagen formuliert. Der Planungsbereich schließt an das bestehende südliche Siedlungsumfeld an und rundet den nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Oberhausen der Stadt Weißenhorn ab. Östlich in ca. 200 m Entfernung verläuft ein regionaler Grünzug, welcher vom Plangebiet nicht tangiert wird. Mit der südlich gelegenen Von-Katzbeck-Straße liegt ein regionalbedeutsames Straßennetz in 250 m Entfernung. Das Plangebiet selbst befindet sich in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Tourismus und Erholungsgebiete sind ebenfalls nicht betroffen. Auch Überschwemmungs- oder Hochwassergefährdungsgebiete oder Schutzgebiete jeglicher Art werden nicht tangiert.

## 5. UMWELTBELANGE

---

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange, wie zum Beispiel des Natur-, Boden- und Landschaftsschutzes, der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Kulturgüter und die Gesundheit des Menschen, sowie von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowohl auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung als auch auf Ebene des Bebauungsplanes im Zuge einer Umweltprüfung in Form von Umweltberichten ermittelt und bewertet. Die Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden konkret im verbindlichen Bebauungsplanverfahren ermittelt und festgesetzt.

## 6. NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG

---

Die Darstellungen im Zuge der Flächennutzungsplanänderung stellen gemäß Art. 6 Bay-NatSchG und § 14 BNatSchG im Sinne der vorbereitenden Bauleitplanung Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die ausgeglichen werden müssen.

Aufgrund der beabsichtigten Ausweisung der gewerblichen Bauflächen auf der Teilfläche der Fl.-Nr. 714/2 muss ein naturschutzfachlicher Eingriff geltend gemacht werden bzw. es wird ein Ausgleich erforderlich. Die bereits bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen auf den östlichen Teilflächen (Fl.-Nrn. 714, 714/3, 714/4) werden in den Umgriff des Plangebiets miteinbezogen, um den Planstand an die aktuellen Begebenheiten anzupassen. Hierbei erfolgt keine Neuausweisung von Bauflächen, sondern lediglich eine Aktualisierung des Planstandes an die derzeitigen Bedingungen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zum „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ ermittelt sowie notwendige Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und detailliert beschrieben. Der für den Eingriff des Plangebietes erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird auf der Ebene des Bebauungsplanes konkret ermittelt und festgesetzt.

## 7. FLÄCHENSTATISTIK

<b>Geltungsbereich Gesamt [m<sup>2</sup>]</b>	<b>ca. 7.250 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
<b>Gewerbliche Bauflächen (G)</b>	<b>ca. 2.610 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 36 %</b>
<b>Gemischte Bauflächen (M)</b>	<b>ca. 3.940 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 54 %</b>
<b>Ortsrandeingrünung</b>	<b>ca. 700 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 10 %</b>

## D) UMWELTBERICHT

*Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 gebeten. Der Umweltbericht stellt daher eine vorläufige Fassung dar, welche im weiteren Verfahren aufgrund neuer Erkenntnisse aktualisiert und angepasst werden kann.*

### 1. GRUNDLAGEN

#### 1.1 Einleitung

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB stellt der vorliegende Umweltbericht eine Zusammenfassung des Umweltberichts aus der Begründung zum Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ dar.

#### 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine geeignete Fläche für den Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle in Nordwesten der Stadt Weißenhorn im Ortsteil Oberhausen bereitgestellt werden. Eine westliche Teilfläche der Flurnummer 714/2 wird dafür in eine gewerbliche Fläche ausgewiesen. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird diese als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die östlichen Teilflächen mit der Fl.-Nr. 714/4 sowie den Teilflächen der Fl.-Nr. 714, 714/2 und 714/3 werden in die Änderung des Flächennutzungsplanes miteinbezogen und als gemischte Bauflächen im Sinne der Berichtigung dargestellt. Damit soll der Planstand im Rahmen einer Aktualisierung an die aktuellen Bedingungen angepasst werden. Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird auf Ebene des Bebauungsplanes konkret ermittelt und festgesetzt. Alle betroffenen Grundstücke befinden sich innerhalb der Stadt Weißenhorn und Gemarkung Oberhausen.

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

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.09.2013, Teilfortschreibung von 2017), der Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15) und der Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn.



### 1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 14), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt. Im Rahmen der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter werden weitere Belange konkretisiert.

### 1.3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn weist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft und südlich gelegene Grünflächen aus.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine westliche Teilfläche der Fl. Nr. 714/2 von einer landwirtschaftlichen Fläche zu einer gewerblichen Baufläche geändert. Die östlichen Teilbereiche mit den Fl.-Nr. 714, 714/2 und 714/3 werden als gemischte Bauflächen im Sinne der Berichtigung des Flächennutzungsplanes dargestellt. Damit wird der Planstand an die aktuellen Bedingungen angepasst. Nördlich und westlich sind Ortsrandeingrünungen zur freien Landschaft vorgesehen.

### 1.3.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine gesetzlichen Schutzgebiete jeglicher Art.

### 1.3.4 Denkmalschutz

Innerhalb und in der Nähe des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.

## 2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

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

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

### 2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

#### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet charakterisiert sich durch eine angrenzende strukturarme offene Feldflur. Schutzgebiete oder Naturparks jeglicher Art sowie Biotope befinden sich nicht im Plangebiet. Auch sind keine Gewässer, Gräben oder Grünstrukturen vorhanden. Im Bereich der geplanten gewerblichen Flächen im westlichen Teil wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt sowie

zur Befahrung und Lagerung von Baustoffen genutzt. Die östlichen gemischten Bauflächen werden durch bestehende gemischte Nutzungsstrukturen beansprucht. Zur Abrundung des Siedlungskörpers sind Ortseingrünungen westlich und nördlich geplant. Es lässt sich eine Vorbelastung aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung, Befahrung, Lagerung und der bestehenden gemischten Nutzungen festhalten.

#### Auswirkungen:

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen im Osten sind keine Auswirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand zu erwarten. Die Ausweisung der gewerblichen Baufläche geht aufgrund der Vorbelastungen mit einer geringen Bedeutung einher. Konkrete und detaillierter Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

#### Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt auszugehen.

## 2.2 Schutzgut Boden

#### Bestandsaufnahme:

Aufgrund der bestehenden Nutzungen ist das Plangebiet bereits zu Teilen versiegelt. Einzig eine Teilfläche der Fl.-Nr. 714/2 im westlichen Bereich wird als eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Als Bodentyp lässt sich fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) festhalten. Altlasten sind nicht bekannt.

#### Auswirkungen:

Umfangreiche Erdbewegungen sind nicht erforderlich. Mit der Ausweisung der gewerblichen Baufläche im Westen gehen primär Versiegelung und Bodenverdichtung einher, was die natürliche Bodenfunktion beeinträchtigt. Die vorgesehenen Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind auf Ebene des Bebauungsplanes vorgesehen. Darüber hinaus wird eine nördliche und westliche Ortsrandeingrünung ausgewiesen. Aufgrund der bestehenden Nutzungen bzw. die Aktualisierung des Planstand ergeben sich keine Auswirkungen für die östlich geplanten gemischten Bauflächen. Konkrete und detaillierter Auswirkungen im Sinne des Eingriffes sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

#### Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Boden auszugehen.

## 2.3 Schutzgut Fläche

#### Bestandsaufnahme:

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für die westliche Teilfläche eine Fläche für Landwirtschaft dar, welche in eine gewerbliche Baufläche geändert wird. Der östliche Teilbereich befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, wird jedoch in die Änderung

des Flächennutzungsplanes miteinbezogen, um den Planstand an die bereits durchgeführten Planungen anzupassen und zu berichtigen. Hierfür werden gemischte Bauflächen im Sinne der Berichtigung des Flächennutzungsplanes dargestellt. Im Norden und Westen sind Ortsrandeingrünungen vorgesehen.

#### Auswirkungen:

Die Nutzung und der Versiegelungsgrad wird sich auf der Neuausweisung der westlichen gewerblichen Bauflächen im Zuge der Festsetzungen im Bebauungsplan erhöhen. Für die östlichen Teilflächen sind keine Auswirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zu erwarten. Konkrete und detaillierte Auswirkungen im Sinne des Eingriffes sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

#### Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer bis mittlerer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Fläche auszugehen.

## 2.4 Schutzgut Wasser

#### Bestandsaufnahme:

Relevante Vorbehalts-, Vorrang-, Schutz- oder Gefährdungsgebiete werden nicht berührt. Gräben oder Gewässer sind ebenfalls nicht vorhanden. Das Plangebiet wird im Osten durch bestehende gemischte Nutzungen geprägt. Die östliche Ausweisung der gewerblichen Baufläche wird zurzeit teilweise landwirtschaftlich und teilweise zur Befahrung und Lagerung von Baustoffen beansprucht.

#### Auswirkungen:

Durch die Umnutzung zu einer gewerblichen Baufläche ist mit einer zunehmenden Versiegelung zu rechnen. Für die östlichen Bereiche, welche gegenwärtig bereits gemischten Nutzungsstrukturen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aufweisen, sind keine Auswirkungen zu erwarten. Konkrete und detaillierte Auswirkungen im Sinne des Eingriffes sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

#### Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Wasser auszugehen

## 2.5 Schutzgut Klima und Luft

#### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet weist ein geringes Gefälle auf und wird im westlichen Teilbereich noch landwirtschaftlich genutzt. Der östliche Teil wird aufgrund der bestehenden Nutzungen bereits beansprucht, woraus sich keine Auswirkungen ergeben. Vorliegende Planung ist von untergeordneter Relevanz, da das Plangebiet nur eine vergleichbar geringe Größe in direkter Angrenzung zum Siedlungsumfeld aufweist.

### Auswirkungen:

Die durch das Planvorhaben zulässige Flächenversiegelung trägt zu klimatischen Aufheizungseffekten bei. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werde auf der Ebene des Bebauungsplanes erläutert. Der Standort befindet sich im ländlichen Umfeld, wodurch von keiner relevanten Belastung für das Lokalklima auszugehen ist. Konkrete und detaillierter Auswirkungen im Sinne des Eingriffes sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

### Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

## 2.6 Schutzgut Mensch

### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet hat derzeit aufgrund seiner bestehenden Nutzungen keine Bedeutung als Erholungsfunktion. Durch die beabsichtigte Ausweisung von gewerblichen Bauflächen ist die Schutzbedürftigkeit der umliegenden Nutzungen zu prüfen.

### Auswirkungen:

Aufgrund der bereits bestehenden Begebenheiten ist von geringen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion auszugehen. Aufgrund der Auswirkungen durch die gewerbliche Nutzung auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen, ist auf das schalltechnische Gutachten zu verweisen. Konkrete und detaillierter Auswirkungen im Sinne des Eingriffes sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

### Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer bis mittlerer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

## 2.7 Schutzgut Landschaft

### Bestandsaufnahme:

Landschaftsschutzgebiete, Naturparks, Vorbehalts- oder Vorranggebiete werden nicht tangiert. Das Vorhaben befindet sich in einer strukturarmen Umgebung ohne jegliche Gehölzstrukturen, und wird durch bereits bestehende Nutzungen geprägt.

### Auswirkungen:

Aufgrund der geringen Größe der neu ausgewiesenen Baufläche und der direkten Angrenzung an das Siedlungsumfeld ist die vorliegende Planung von tendenziell geringerer Bedeutung. Zusätzlich sind Ortsrandeingrünungen im Übergang zur freien Landschaft vorgesehen.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Landschaft auszugehen.

## 2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler kartiert.

Auswirkungen:

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Konkrete und detaillierter Auswirkungen im Sinne des Eingriffes sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Kultur- und Landschaftsgüter auszugehen.

## 2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Die Schutzgüter beeinflussen sich im unterschiedlichen Maße. Primäre Wechselwirkungen liegen mit der Ausweisung der gewerblichen Baufläche und die damit verbundene Überformung bzw. Versiegelung der Flächen vor. Für die Berichtigung im Zuge der Darstellung der gemischten Baufläche sind keine Wechselwirkungen bzw. Auswirkungen zu erwarten, da dies lediglich zur Anpassung des Planstandes dient. Primäre Wechselwirkungen lassen sich zwischen den Schutzgütern Boden, Tiere, Wasser und Landschaftsbild begründen. Immissionsrelevante Auswirkungen sowie weitere Konkretisierungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes vertieft betrachtet.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass dem Grundstückseigentümer die Erweiterung seiner bestehenden östlichen angrenzenden Nutzungen im Sinne des Neubaus der Fahrzeug- und Warenlagerhalle nicht ermöglicht wird. Die landwirtschaftliche bzw. gemischte Nutzung im westlichen Teilbereich der Flächennutzungsplan würde bestehen bleiben. Die Ausweisung der gemischten Bauflächen bleibt unberührt, da diese lediglich zur Aktualisierung des Planstandes in den Geltungsbereich miteinbezogen werden. Die Nichtdurch-

führung der Planung bedingt zudem, dass andere bisher durch angrenzende Nutzung unbeeinflusste Bauflächen an anderer Stelle ausgewiesen werden müssen.

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

---

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wird in der Regel unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt. Der Nachweis der Ausgleichsflächen wird auf Ebene des Bebauungsplanes konkret ermittelt und festgesetzt.

#### **5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

---

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

#### **6. MONITORING**

---

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

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

#### **7. BESCHREIBUNG DER METHODIK**

---

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut: Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Änderung des Flächennutzungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc.

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage, Januar 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- UmweltAtlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Stand vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand vom 07. August 2013
- Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn i. d. F. v. 03.04.2006
- Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.03.2018
- eigene Erhebungen

## 8. ZUSAMMENFASSUNG

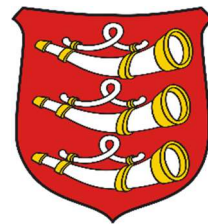
---

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

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung des Flächennutzungsplanes an den Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ angepasst werden. Dabei wird die westliche Teilfläche von einer landwirtschaftlichen in eine gewerbliche Baufläche geändert. Die östlichen Teilflächen werden in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung miteinbezogen bzw. es werden gemischte Bauflächen zur Berichtigung des Planstandes dargestellt. Damit soll der wirksame Planstand an den aktuellen Rechtsstand angepasst werden. Nördlich und westlich sind Ortsrandeingrünungen vorgesehen. Die Betrachtung der Umweltbelange und der Schutzgüter hat ergeben, dass die Auswirkungen der vorliegenden Planung handelbar sind. Eine detaillierte Betrachtung kann der Begründung und dem Umweltbericht des Bebauungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ entnommen werden. Konkretisierende und detailliertere Aussagen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu beziehen.

---

# STADT WEIßENHORN



Landkreis Neu-Ulm

---

## BEBAUUNGSPLAN

### „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlager- halle nördlich des Schleifwegs“

im Ortsteil Oberhausen

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Regelverfahren gem. § 2 BauGB

## VORENTWURF

Auftraggeber: Stadt Weißenhorn

**VORABZUG 28.05.2021**

Fassung vom 07.06.2021

---

# OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

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

Projektnummer: 21018  
Bearbeitung: AF, M. Eng.



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1 Art der baulichen Nutzung .....	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung .....	4
§ 3 Bauweise, Grenzabstände .....	5
§ 4 Verkehrsflächen .....	5
§ 5 Grünordnung .....	5
§ 6 Boden- und Grundwasserschutz .....	6
§ 7 Abgrabungen und Aufschüttungen .....	6
§ 8 Ausgleichsmaßnahmen .....	6
§ 9 Gestaltungsfestsetzungen .....	7
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>9</b>
1. Niederschlagswasser .....	9
2. Immissionsschutz .....	10
3. Wärmepumpen-Systeme .....	10
4. Denkmalschutz .....	10
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	11
6. Überwachung .....	12
7. Bußgeldvorschrift .....	12
<b>AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN</b>	<b>13</b>

## PRÄAMBEL

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

## Bebauungsplan

### „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“

als Satzung.

#### Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 07.06.2021 mit:

- Teilräuml. Geltungsbereich 1, Planzeichnung, M 1:1.000
- Teilräuml. Geltungsbereich 2, Planzeichnung Ausgleich, M 1:1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 07.06.2021 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 07.06.2021

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

- (1) Gewerbegebiete (GE)
1. Der in der Planzeichnung mit **GE** gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
  2. Zulässig sind:
    - a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
    - b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
    - c) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
  3. Nicht zulässig sind:
    - a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
    - b) Tankstellen,
    - c) Vergnügungsstätten.

### § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

- (1) Grundfläche  
*gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO*  
Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Grundfläche (GR) von 2.000 m<sup>2</sup> wird als Höchstmaß festgesetzt.
- (2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte  
*gem. § 18 BauNVO*
1. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Bei Satteldächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses (EG). Bei Satteldächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
  2. Die maximale Oberkante OK FFB EG wird mit 490,75 ü. N.N festgesetzt.
  3. Folgende Höhen (Wandhöhe WH, Gesamthöhe GH) der baulichen Anlage werden im GE festgesetzt
    - a) Maximale Wandhöhe (WH): max. 6,50 m

b) Maximale Gesamthöhe (GH): max. 10,50 m

### § 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB*

(1) Bauweise

*gem. § 22 BauNVO*

Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

*gem. § 23 BauNVO*

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für das Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
2. Gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

### § 4 VERKEHRSFLÄCHEN

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

Es wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### § 5 GRÜNORDNUNG

---

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

(1) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

*§ 9 Abs. 1 Nr. 25*

In den als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Bereichen am Ortsrand ist eine Pflanzung mit heimischen Baum- und Strauchgruppen zu erfolgen. Pro angefangene 25 m Grundstückslänge ist die Pflanzung eines heimischen Laubbaums oder Obstbaums (regionaltypische Sorten) oder die Pflanzung von Strauchgruppen zu erfolgen.

(2) Private Grundstücksflächen

Je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum II. Wuchsklasse bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) oder eine Strauchgruppe

zu pflanzen. Die bestehenden sowie die unter § 5 Abs. 1 zu pflanzenden Bäumen oder Strauchgruppen auf dem Grundstück können hierauf angerechnet werden.

(3) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
2. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

## § 6 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

---

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

- (1) Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Flächen von mehr als 15 m<sup>2</sup> sind naturnah zu gestalten (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).
- (2) Unverschmutztes Niederschlagswasser muss auf den Baugrundstücken flächenmäßig versickert oder zurückgehalten werden (z. Bsp. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen mit Überlauf).

## § 7 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB*

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

## § 8 AUSGLEICHSMAßNAHMEN

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

- (1) Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 790 m<sup>2</sup> bereitzustellen.

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft werden folgende naturschutzfachliche Ausgleichsflächen festgesetzt:

Gemäß Planzeichnung „Teilgeltungsbereich 2 – Planzeichnung Ausgleich“ auf der Fl.-Nr. 873, Gemarkung Oberhausen, in Höhe von ca. 790 m<sup>2</sup>

- (2) Entwicklungsziele der Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 873 (Gemarkung Oberhausen):  
Extensive artenreiche Feuchtwiese
1. Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen
    - a) Extensivierung der Nutzung
    - b) Das Grünland ist 1- bis 2-mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd in den ersten fünf Bewirtschaftungsjahren nicht vor Mitte Juni, in den Folgejahren nicht vor Ende Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Die Fläche ist von Verbuschung freizuhalten.
    - c) Aufkommendes Springkraut oder andere Neophyten sind mechanisch zu bekämpfen.
    - d) Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln auf der Ausgleichsfläche ist während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig.
    - e) Die Grenzen der Ausgleichsfläche sind durch Holzpfähle zu kennzeichnen.
  2. Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.
  3. Sämtliche festgesetzte Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung durchzuführen.

## § 9 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

*gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO*

- (1) Dachformen, Dachneigungen
1. Zulässig sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45°.
- (2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung
1. Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.
  2. Für Dacheindeckungen sind Eindeckungen in rotem und rotbraunem Farbspektrum zulässig.

(3) Einfriedungen

1. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig.
2. Zum öffentlichen Straßenraum sind Einfriedungen als senkrechte Holz- oder Metallzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m (inkl. sichtbarem Sockel) zulässig. Zäune zum öffentlichen Straßenraum sind mindestens punktuell zu hinterpflanzen (mindestens 1 Strauch alle 10 m).
3. Durchgängige Mauern, Gabionen, Sichtbeton und geschlossene Elemente aus Edelstahl oder Stahl (mehr als 70 Prozent geschlossen) sind nicht zulässig. Einfahrtstore und Gartentüren sind von der Regelung zu geschlossenen Elementen ausgenommen.
4. Am Ortsrand sind ausschließlich Zäune zulässig. Soweit die Einfriedung nicht auf der Grundstücksgrenze errichtet wird, sind außerhalb der Einfriedung (Fläche zwischen Einfriedung und den angrenzenden Flächen) ausschließlich Laubgehölze zulässig.

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. NIEDERSCHLAGSWASSER

---

#### 1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

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

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

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

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

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

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

#### 1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

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

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



## 2. IMMISSIONSSCHUTZ

---

### 2.1 Landwirtschaft

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

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

## 3. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

---

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

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht\\_psw/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht_psw/index.htm)

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

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

## 4. DENKMALSCHUTZ

---

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

### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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

### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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

## **5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ**

---

### **5.1 Erdarbeiten**

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

### **5.2 Bodenbelastungen**

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

### **5.3 Bodenschutz**

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

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

## **6. ÜBERWACHUNG**

---

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

## **7. BUßGELDVORSCHRIFT**

---

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

---

## AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

---

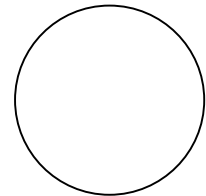
Ausgefertigt

Stadt Weißenhorn

Weißenhorn, den .....

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister



(Siegel)

---

Der Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft

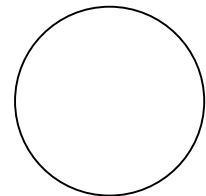
Inkrafttreten

Stadt Weißenhorn

Weißenhorn, den .....

.....

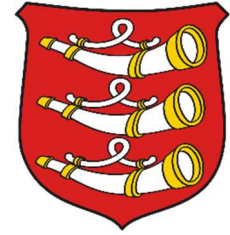
Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister



(Siegel)

---

# STADT WEIßENHORN



Landkreis Neu-Ulm

---

## BEBAUUNGSPLAN

### „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlager- halle nördlich des Schleifwegs“

im Ortsteil Oberhausen

### C) BEGRÜNDUNG MIT D) UMWELTBERICHT

Regelverfahren gem. § 2 BauGB

## VORENTWURF

**VORABZUG vom 28.05.2021**

Auftraggeber: Stadt Weißenhorn

Fassung vom 07.06.2021

---

# OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

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

Projektnummer: 21018  
Bearbeitung: AF, M. Eng.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>C)</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1.	Anlass, ziele und zwecke der planung .....	3
2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	3
3.	Übergeordnete Planungen .....	5
4.	Beschreibung des Planbereiches .....	7
5.	Umweltbelange .....	8
6.	Planungskonzept .....	9
7.	Begründung der Festsetzungen .....	9
8.	Energie .....	13
9.	flächenstatistik .....	14
<b>D)</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>15</b>
1.	Grundlagen .....	15
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....	17
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) .....	24
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	24
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	27
6.	Monitoring .....	27
7.	Beschreibung der Methodik .....	27
8.	Zusammenfassung .....	28

## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

---

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ der Stadt Weißenhorn ist die Baurechtschaffung einer geeigneten Fläche für den Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle im Nordwesten der Stadt Weißenhorn im Ortsteil Oberhausen. Dahingehend soll mit dem Plangebiet die Teilfläche der Flurnummer 714/2 mit einer Größe von ca. 3.365 m<sup>2</sup> als Gewerbegebiet planungsrechtlich gesichert werden. Mit vorliegender Planung soll dem Grundstückseigentümer eine verträgliche Erweiterung seiner östlich angrenzenden Nutzungen unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung und Nutzungsstrukturen ermöglicht werden. Zusätzlich wird durch die beabsichtigte Ortsrandeingrünung eine orts- und landschaftsbildverträgliche Entwicklung ermöglicht. Die vorliegende Planung rundet den Siedlungskörper der Gemarkung Oberhausen zum bestehenden Siedlungsumfeld im Norden ab. Dabei befindet sich das betroffene Grundstück innerhalb der Stadt Weißenhorn und Gemarkung Oberhausen.

Es haben Überlegungen mit dem Landratsamt Neu-Ulm hinsichtlich der Planung einer Ortsabrundungssatzung stattgefunden. Letztendlich haben sich die Beteiligten darauf geeinigt, dass das vorliegende Planungskonzept (Gewerbegebiet) den Anforderungen des Bauvorhabens am ehesten gerecht wird.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche für Landwirtschaft aus. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert. Um die städtebauliche verträgliche Entwicklung der Teilfläche der Stadt Weißenhorn zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

### 2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

---

#### 2.1 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Parallel hierzu werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgefordert. Anschließend erfolgt eine Überarbeitung des Bebauungsplangentwurfs entsprechend der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen. Nach Billigung durch den Stadtrat wird das Verfahren nach §§ 3 Absatz 2 und 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt.

## 2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn in der Fassung vom 03.04.2006 als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Da eine gewerbliche Nutzung des Planungsgebietes nicht mit den Darstellungen des aktuell wirksamen Flächennutzungsplanes übereinstimmt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ durchgeführt.

In der Änderung des Flächennutzungsplanes soll aufgrund der beabsichtigten Planung eines Neubaus einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle (Teilfläche Fl.-Nr. 714/2) die landwirtschaftliche Fläche zu einer gewerblichen Baufläche gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO geändert werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes geht dabei über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus. Die bereits bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen auf den östlichen Teilflächen (Fl.-Nrn. 714, 714/3, 714/4) werden in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung miteinbezogen und als gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO als Berichtigung des Flächennutzungsplanes angepasst. Nördlich und westlich des Plangebietes sind Ortsrandeingrünungen vorgesehen, um den nördlichen Siedlungsrand einzugrünen bzw. den Übergang zur freien Landschaft zu definieren.



Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan (links) und Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes (rechts), o. M.

## 2.3 Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebietes der Teilfläche der Flurnummer 714/2 liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor. Nord-östlich grenzen die rechtswirksamen Bebauungspläne „Schand“ (164-7088-003) sowie „OH 2.1 – Erweiterung Schand“ an. Mit der „Ortsergänzungssatzung Oberhausen“ (164-7088-004-0) befindet sich eine wirksame Satzung unmittelbar östlich der östlichen Teilfläche der Flurnummer 714/2. Darüber hinaus sind die angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne in der Planzeichnung zum vorliegenden Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ dargestellt.



### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ sind für die Stadt Weißenhorn in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018) und des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15) zu beachten.

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

Im Landesentwicklungsprogramm von Bayern (LEP 2018) wird die Stadt Weißenhorn als Mittelzentrum der Region Donau-Iller ausgewiesen. Zudem befindet sich die Stadt im Verdichtungsraum von Ulm bzw. Neu-Ulm.

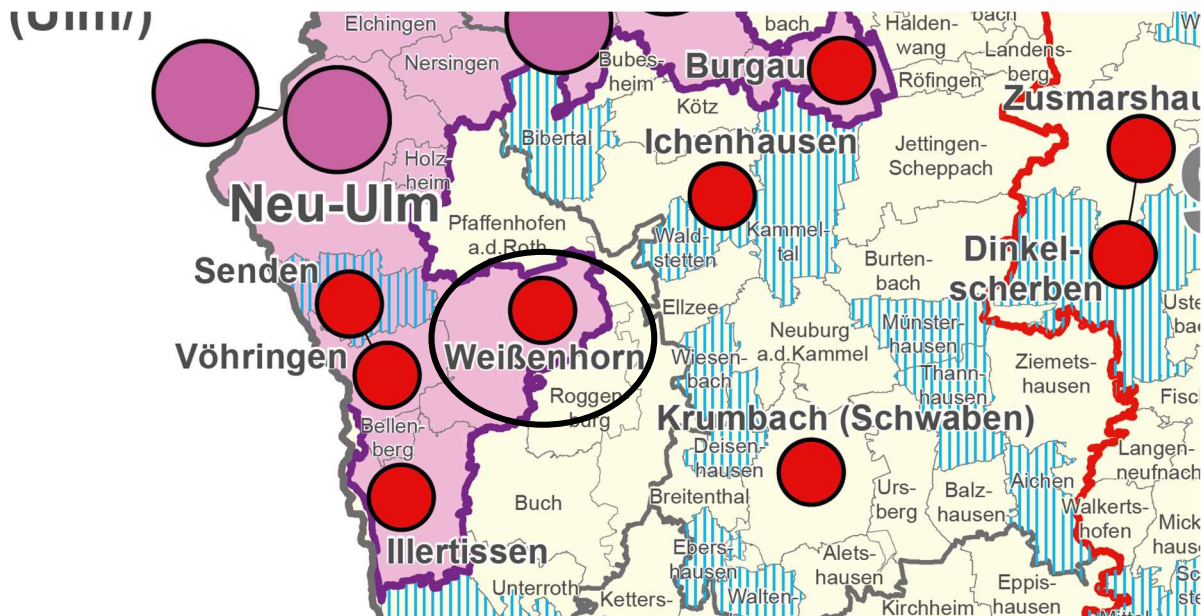


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP 2018, o. M.

##### 3.1.1 Raumstruktur

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

##### 3.1.2 Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (3.1 (G)).

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (3.3 (G)).

### 3.1.3 Verkehr

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

## 3.2 Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)

Für die Stadt Weißenhorn ist der Regionalplan der Region Donau-Iller maßgebend. Raumstrukturell wird die Stadt Weißenhorn als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen und befindet sich entlang der Entwicklungsachse Ulm-Neu-Ulm-Senden-Weißenhorn.

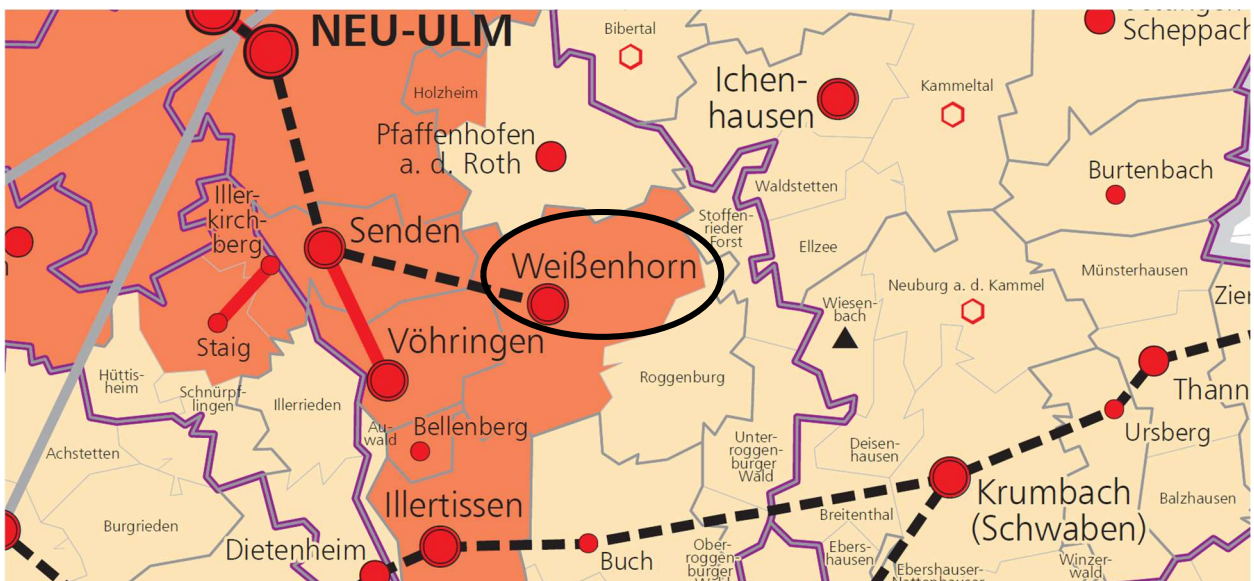


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15), o. M.

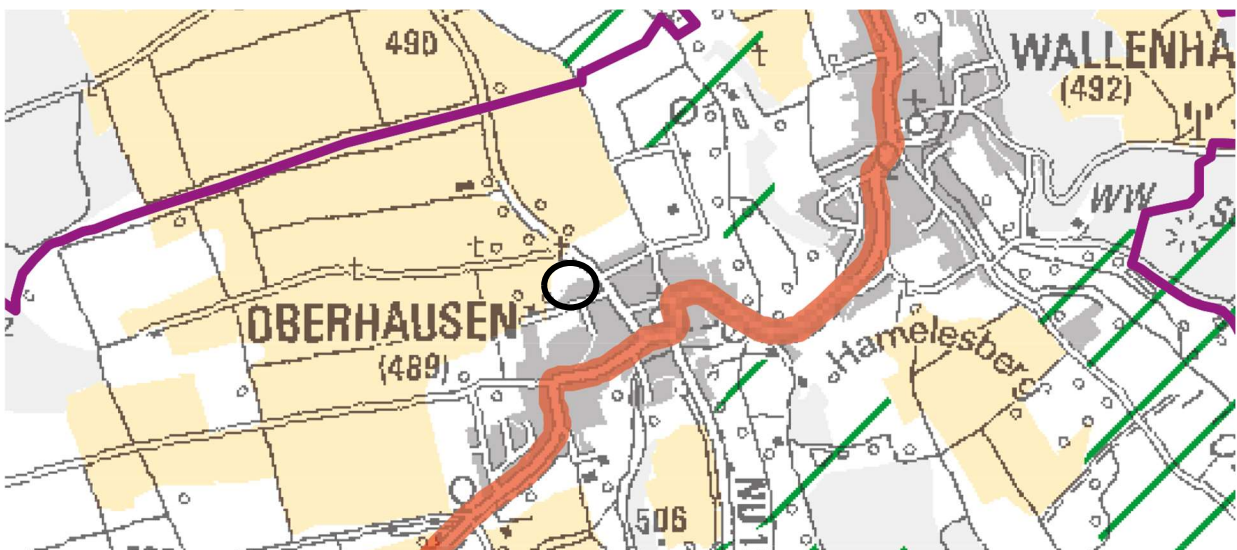


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15), o. M.

Regionalplanerisch werden für das Plangebiet (Stadt Weißenhorn, Gemarkung Oberhausen) keine Aussagen formuliert. Der Planungsbereich schließt an das bestehende südliche Siedlungsumfeld an und rundet den nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Oberhausen der Stadt Weißenhorn ab. Östlich in ca. 200 m Entfernung verläuft ein regionaler Grünzug, welcher vom Plangebiet nicht tangiert wird. Mit der südlich gelegenen Von-Katzbeck-Straße liegt ein regionalbedeutsames Straßennetz in 250 m Entfernung. Das Plangebiet selbst befindet sich in keinen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Tourismus und Erholungsgebiete sind ebenfalls nicht betroffen. Auch Überschwemmungs- oder Hochwassergefährdungsgebiete oder Schutzgebiete jeglicher Art werden nicht tangiert.

Weiterführende Konkretisierungen sind u. a. dem Umweltbericht Teil D zu entnehmen.

## 4. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

### 4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 3.365 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Teilfläche der Flurnummer 714/2.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb des Marktes und der Gemarkung.

### 4.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

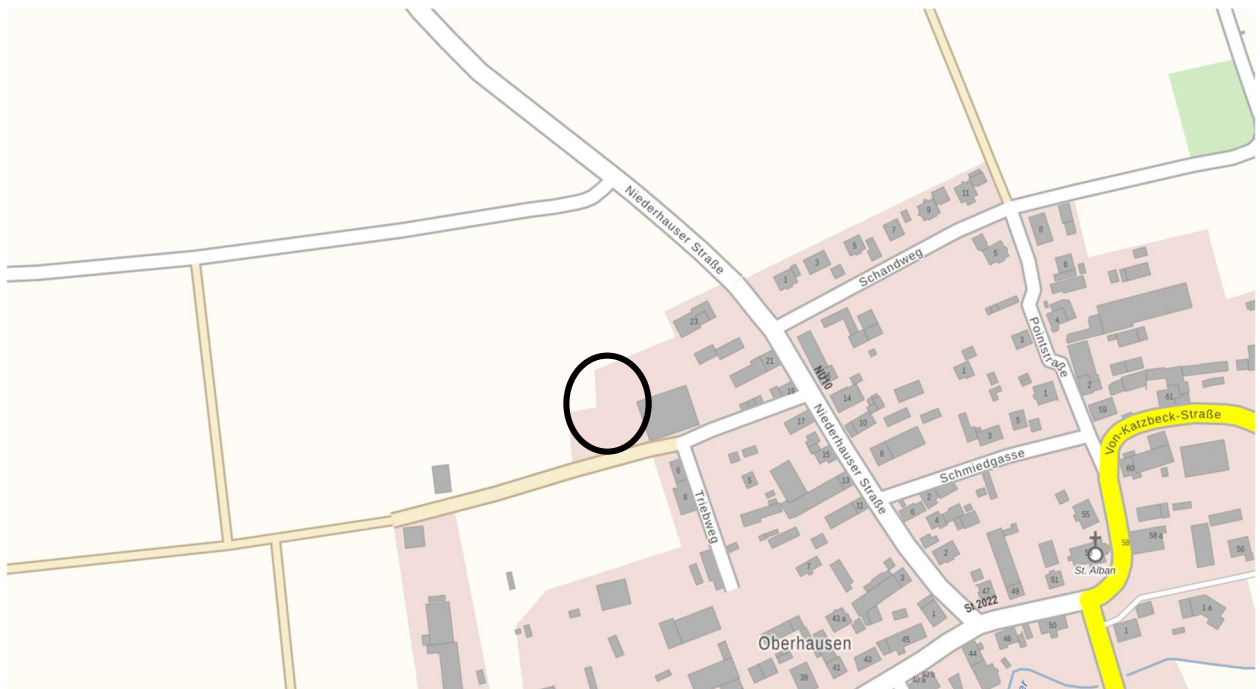


Abbildung 5: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Wiesenflächen
- Im Osten durch gemischte Nutzungsstrukturen und einem Brennholzhandel
- Im Süden durch gemischte Nutzungsstrukturen, die Feuerwehr sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Westen durch angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen

Das Plangebiet wird vollständig durch den Schleifweg erschlossen.

#### 4.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände befindet sich auf einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 490 m ü. N. N. und weist topographisch bedingt ein leichtes Gefälle nach Westen auf. Das Vorhabengebiet wird derzeit landwirtschaftlich sowie als Lagerfläche der angrenzenden Warenlagerhalle genutzt und lässt sich als strukturarme Feldflur charakterisieren. Es befinden sich keine Gehölzstrukturen im Plangebiet. Der östliche Bereich umfasst bereits bestehende gemischte Nutzungen.

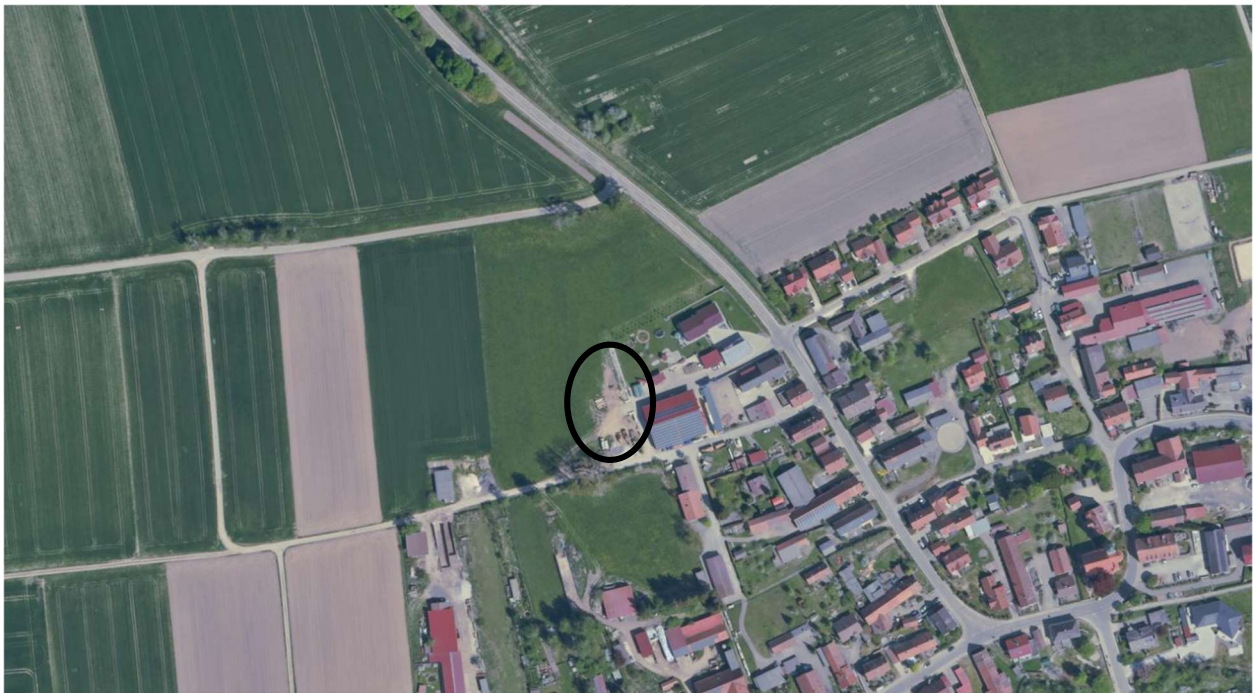


Abbildung 6: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

## 5. UMWELTBELANGE

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

## 6. PLANUNGSKONZEPT

---

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Auf der Teilfläche der Fl.-Nr. 714/2 ist die gewerbliche Bereitstellung einer Fläche für den Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle im Nordwesten der Stadt Weißenhorn im Ortsteil Oberhausen geplant. Damit sollen dem Eigentümer die Möglichkeiten einer geordneten Erweiterung seines bestehenden Betriebes gegeben werden, um den Neubau einer Fahrzeug- bzw. Warenlagerhalle planungsrechtlich zu sichern. Die Bebauungsmöglichkeit auf dem Grundstück orientiert sich dabei an der Umgebung bzw. der östlichen bestehenden Bebauung. Dabei soll unter anderem die Versiegelung auf das notwendige Minimum reduziert werden und sich der neue Baukörper in Form und Kubatur in die umliegende Umgebung einfügen. Die Erschließung kann vollständig über den Schleifweg sichergestellt werden. Im Norden und Westen ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen um den Übergang zur freien Landschaft zu definieren.

### 6.2 Ausgleichsflächen

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

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

Die Ermittlung der Ausgleichsverpflichtung erfolgt im Umweltbericht unter D 4.2. Die Ausgleichsflächen werden extern hergestellt.

## 7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

---

### 7.1 Art der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Damit soll eine Bereitstellung einer geeigneten Fläche für einen Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle auf der Teilfläche der Fl.-Nr. 714/2 gewährleistet werden. Das Vorhaben dient der verträglichen Erweiterung der bereits bestehenden östlich angrenzenden Nutzung unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungsstrukturen und rundet den Siedlungskörper im nördlichen Bereich der Gemarkung Oberhausen ab.

Die Zulässigkeiten ermöglichen den Neubau der Fahrzeug- und Warenlagerhalle als gewerbliche Nutzung. Zusätzlich werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ermöglicht. Damit wird dem Grundstückseigentümer die Nutzung der Betriebsstätte zu Wohnzwecken ermöglicht. Vergleichbare Nutzungsstrukturen finden sich bereits in der Umgebung vor.

Nicht zulässig sind Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, welche nicht der Zweckbestimmung des Planungsvorhabens entsprechen. Gleichzeitig wird der Ausschluss damit begründet, dass diese Nutzungen dem Standort bzw. der Lage des vorliegenden Plangebiet nicht entsprechen.

*Um die Auswirkungen durch die gewerbliche Nutzung auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zu prüfen und zu untersuchen, wird auf das schalltechnische Gutachten verwiesen. Wesentliche Auswirkungen und Konkretisierungen im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.*

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximale Grundfläche (GR) sowie über die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt und ermöglicht den verträglichen Neubau der Fahrzeug- und Warenlagerhalle im Sinne der Erweiterung der östlich angrenzenden Nutzung.

Die maximal zulässige Grundfläche überschreitet die Vorgaben des § 17 BauNVO nicht. Es wird eine maximale Grundfläche GR von 2.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Damit soll die verträgliche Entwicklung des Neubaus der Fahrzeug- und Warenlagerhalle ermöglicht werden. Gleichzeitig werden durch die Festsetzung die Anteile der Versiegelung auf ein Minimum reduziert, um zum einen den bestehenden Charakter des Gebietes am nördlichen Ortsrand der Stadt Weißenhorn Gemarkung Oberhausen und zum anderen die Zweckbestimmung des Gewerbebetriebes zu wahren.

Als unterer Höhenbezugspunkt für die Wandhöhe (WH) wird die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses herangezogen. Im Rahmen der Umsetzung eines Satteldachs gemäß gestalterischen Festsetzungen bildet der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe den Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Als unterer Höhenbezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses heranzuziehen. Der obere Bezugspunkt des Satteldachs für die Gesamthöhe definiert dabei den höchsten Punkt der äußeren Dachhaut. Gemäß den textlichen Festsetzungen wird eine maximale Oberkante der Oberkante FFB EG mit 490,75 ü. N. N. festgelegt. Darüber hinaus wird eine maximale Wandhöhe von 6,50 m bzw. Gesamthöhe von 10,50 m festgesetzt. Damit soll der verträgliche Neubau der Fahrzeug- und Warenlagerhalle unter Wahrung des Ortsbildes und der umliegenden Bebauung gewährleistet werden. Die Festsetzung orientiert sich an der östlich angrenzenden bestehenden Halle bzw. Nutzung.

## 7.3 Bauweise und Grenzabstände – Grundzug der Planung

Nach den textlichen Festsetzungen wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen ermöglicht. Im westlichen Teil wird zur Grundstücksgrenze ein Abstand von 5 m für eine Eingrünung freigehalten. Zudem wird der nördliche Verlauf der Baugrenze an den benachbarten Bebauungsplan „OH 2.1 – Erweiterung Schand“ angepasst und somit auf einen Abstand von 4 m zur nördlichen Abgrenzung des Plangebietes festgesetzt. Die südliche Abgrenzung der Baugrenze orientiert sich nach Osten zur bestehenden Halle. Neben dem Hauptbaukörper sind Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen oder sonstige für den Betriebsablauf meist untergeordnete bauliche Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grund-

stücksflächen zulässig. Damit wird die Zielsetzung des Gewerbebetriebs inklusive seiner Betriebsabläufe ermöglicht. Zeitgleich wird eine verträgliche Bebauung unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungsintensitäten und Lage des Plangebiet am Ortsrand berücksichtigt. In Angrenzung zum Ortsrand sind umfassende Ortsrandeingrünungen definiert, um den Übergang zur freien Landschaft zu fassen. Diese sind sowohl nördlich als auch westlich vorgesehen und entsprechen der östlichen Fortführung der Randeingrünungen ausgehend vom Bebauungsplan „Schand“ und „OH 2.1 - Erweiterung Schand“.

#### **7.4 Verkehrsflächen**

Mit dem Schleifweg im südlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese dient der primären von Süden kommenden Erschließung des Grundstücks bzw. der gewerblichen Nutzung. Nach aktuellen Bedingungen zum jetzigen Zeitpunkt lässt sich in diesem Bereich bereits die Zufahrt und Befahrung durch die östlich angrenzende Nutzung festhalten.

#### **7.5 Grünordnung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung stehen in Anlehnung an die östlichen Bebauungspläne „Schand“ und „OH 2.1 - Erweiterung Schand“ und ermöglichen eine verträgliche Entwicklung der gewerblichen Baufläche unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungen. Mit den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine nördliche und westliche Randeingrünung des Gebietes vorgesehen. Dabei sind entsprechend den textlichen Festsetzungen heimische Baum- oder Strauchgruppen zu pflanzen, welche pro angefangene 25 m Grundstückslänge auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen durchzuführen sind. Gleichzeitig ist die private Grundstücksfläche je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit einem heimischen Laubbaum II. Wuchsklasse bzw. Obstbaum oder einer Strauchgruppe zu bepflanzen. Die bestehenden oder zu pflanzenden Bäume oder Sträucher auf dem Grundstück durch die Ortsrandeingrünung können hierauf angerechnet werden.

#### **7.6 Boden- und Grundwasserschutz**

Gefährdungen für Boden- und Grundwasser sollen vermieden und minimiert werden. Unverschmutztes Niederschlagswasser muss auf den Baugrundstücken flächenmäßig versickert oder zurückgehalten werden. Dafür können ökologisch gestaltete Rückhalteteiche oder Regenwasserzisternen mit Überlauf installiert und errichtet werden. Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und mikroklimatischen Begünstigungen sind private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Dabei sind Flächen von mehr als 15 m<sup>2</sup> naturnah zu gestalten.

## 7.7 Abgrabungen und Aufschüttungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur für die Erforderlichkeit der Durchführung der Bau- maßnahme zulässig und auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Mit den getroffenen Festsetzungen soll das natürliche Gelände möglichst beibehalten werden. Potentielle Höhen- differenzen sind durch natürliche Böschungen mit einem Neigungswinkel von max. 1:1,5 oder sichtbaren Stützmauern bis max. 0,50 m zu überwinden.

## 7.8 Ausgleichsmaßnahmen

Mit dem Eingriff des Bebauungsplanes und der Umsetzung des vorliegenden Plangebietes sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, welche unter Anwendung des Bayerischen Leitfa- dens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Umweltbericht unter D 4.2 ermittelt und begründet sind. Detaillierte Konkretisierungen sind auf der Ebene des Umweltberichts zu ent- nehmen und werden hier lediglich zusammenfassend dargestellt.

Für die Kompensation des Eingriffs wird ein naturschutzfachlicher Ausgleich in der Höhe von ca. 790 m<sup>2</sup> erforderlich. Dieser erfolgt gemäß Planzeichnung „Teilgeltungsbereich 2 – Plan- zeichnung Ausgleich“ auf der Fl.-Nr. 873, Gemarkung Oberhausen.

Das Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche lässt sich als extensive artenreiche Feuchtwiese im Rahmen einer Extensivierung der Nutzung festhalten, da es sich bei der vorliegenden Wiesenfläche um eine Nassfläche handelt. Dabei ist das Grünland ein bis zwei-mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Die Fläche ist von Verbuschung freizuhalten. Aufkommendes Springkraut oder andere Neophyten sind mechanisch zu bekämpfen. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mi- neralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzen- schutzmitteln auf der Ausgleichsfläche ist während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig. Die Grenzen der Ausgleichsfläche sind durch Holzpfähle zu kennzeichnen. Mit den getroffenen Festsetzungen wird der Eingriff zum Bebauungsplan ausgeglichen. Es erfolgt eine Aufwertung der Ausgleichsfläche am nord- westlichen Ortsrand der Gemarkung Oberhausen.

## 7.9 Gestaltungsfestsetzungen

Die Regelungen zur Gestaltung betreffen neben der Dachform und Dachneigung auch die Fassadengestaltung, Dacheindeckung sowie Regelungen zu den Einfriedungen. Mit den ge- troffenen Festsetzungen soll sich das Vorhabengebiet bzw. der gewerbliche Neubau der Fahr- zeug- und Warenlagerhalle in die Eigenart der Umgebung einfügen sowie die umliegenden Bestandsstrukturen berücksichtigen. Im Rahmen der textlichen Festsetzungen sind aus- schließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Damit soll eine ver- gleichbare Entwicklung des Neubaus in Anlehnung an die bereits bestehende östliche Halle ermöglicht werden. Gleichzeitig fügen sich die Dachform und Dachneigung in die Umgebung ein bzw. lassen sich als prägende Gestaltungsmerkmale im Siedlungsumfeld festhalten.

Damit reflektierende Wirkungen und Beeinträchtigungen von Fassadengestaltungen und Dacheindeckungen des Neubaus vermieden werden, sind grelle und leuchtende Farben so- wie glänzend reflektierende Materialien für Eindeckungen und Außenwände nicht zulässig.



Zur Einfügung in die Umgebung bzw. in Orientierung am Bestand sind lediglich Farbspektren aus rotem und rotbraunem Farbspektrum erlaubt.

Einfriedungen sollen möglichst offen gestaltet werden und eine Höhe von 1,40 m nicht überschreiten. Um den Bestandscharakter innerhalb des Plangebietes auch weiterhin zu erhalten, sind entlang von öffentlichen Straßen senkrechte Holz- und Metallzäune zulässig. Diese müssen zumindest punktuell innerhalb des Grundstückes und des Zaunes hinterpflanzt werden (alle 10 m mindestens ein Strauch). In Orientierung zum Ortsrand im Westen und Norden sind lediglich Zäune zulässig. Außerhalb dieser Einfriedung zum Ortsrand (soweit diese nicht an der Grundstücksgrenze errichtet wird) sind im Sinne der grünordnerischen Ortsrandeingrünung ausschließlich Laubgehölze zulässig, Mauern, Gabionen, Sichtbeton und geschlossene Elemente aus Edelstahl oder Stahl (mehr als 70 Prozent geschlossen) sind nicht zulässig.

## 8. ENERGIE

---

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können. Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen. Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

### Solarenergie

Die Stadt Weißenhorn liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 kW/m<sup>2</sup>). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

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

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

## 9. FLÄCHENSTATISTIK

---

<b>Geltungsbereich Gesamt [m<sup>2</sup>]</b>	<b>ca. 3.365 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
<b>Gewerbegebiet (GE)</b>	<b>ca. 2.635 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 78 %</b>
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	<b>ca. 235 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 7 %</b>
<b>Grünfläche</b>	<b>ca. 495 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 15 %</b>

## D) UMWELTBERICHT

*Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 gebeten. Der Umweltbericht stellt daher eine vorläufige Fassung dar, welche im weiteren Verfahren aufgrund neuer Erkenntnisse aktualisiert und angepasst werden kann.*

### 1. GRUNDLAGEN

---

#### 1.1 Einleitung

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

#### 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie auch in der Begründung dargestellt, soll im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens eine geeignete Fläche für den Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle im Ortsteil Oberhausen planungsrechtlich gesichert werden. Dafür wird auf einer Teilfläche der Flurnummer 714/2 mit einer Größe von 3.365 m<sup>2</sup> ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dem Grundstückseigentümer soll eine verträgliche Erweiterung der östlich angrenzenden Nutzungen im Sinne des Neubaus unter Berücksichtigung der Umgebung gewährleistet werden. Die vorgesehene nördliche und westliche Ortsrandeingrünung kann eine orts- und landschaftsbildverträgliche Entwicklung der Abrundung des Siedlungskörper im Norden der Stadt Weißenhorn Gemarkung Oberhausen ermöglichen. Das betroffene Grundstück befindet sich innerhalb der Stadt Weißenhorn und Gemarkung Oberhausen. Um eine städtebauliche verträgliche Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

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

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.09.2013, Teilfortschreibung von 2017), der Regionalplan der Region Donau-Iller und der Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn.

### 1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018) und des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt. Im Landesentwicklungsprogramm von Bayern wird die Stadt Weißenhorn als Mittelzentrum der Region Donau-Iller ausgewiesen und befindet sich im Verdichtungsraum von Ulm bzw. Neu-Ulm. Der Regionalplan der Region Donau-Iller stellt die Stadt Weißenhorn als Mittelzentrum im Verdichtungsraum entlang der Entwicklungsachse (Ulm-Neu-Ulm-Senden-Weißenhorn) dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt an das bestehende südlich gelegene Siedlungsumfeld an. Sowohl landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Tourismus- und Erholungsgebiete als auch Überschwemmungs- oder Hochwassergefährdungsgebiete und Schutzgebiete jeglicher Art werden vom Planungsvorhaben nicht berührt. Östlich in 200 m Entfernung verläuft ein regionaler Grünzug, welcher nicht tangiert wird.

### 1.3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Da eine gewerbliche Nutzung des Planungsgebietes nicht mit den Darstellungen des aktuell wirksamen Flächennutzungsplanes übereinstimmt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, welche gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ durchgeführt wird.

In der Änderung soll aufgrund der vorliegenden Planung (Teilfläche Fl.-Nr. 714/2) die landwirtschaftliche Fläche zu einer gewerblichen Baufläche geändert werden. Die bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen auf den östlichen Teilflächen werden in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung miteinbezogen, befinden sich allerdings nicht im Umgriff des vorliegenden Bebauungsplanes. Nördlich und westlich des Plangebietes sind Ortsrandeingrünungen vorgesehen, um den nördlichen Siedlungsrand einzugrünen bzw. den Übergang zur freien Landschaft zu definieren. Es sind keine weiteren umweltrelevanten Zielvorgaben formuliert.



Abbildung 7: Wirksamer Flächennutzungsplan (links) und Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes (rechts), o. M.

### 1.3.3 Schutzgebiete

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG sowie keine internationalen Schutzgebietsordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie betroffen. Hochwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgefährdungsgebiete werden von der Planung nicht tangiert. Das Plangebiet selbst liegt in keinem Schutzgebiet jeglicher Art. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Schutzgebiete von der Planung betroffen.

### 1.3.4 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Der Denkmalschutz wird in der Satzung des Bebauungsplans gem. Art 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG berücksichtigt.

## 2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

---

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

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

### 2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

#### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet charakterisiert sich durch eine angrenzende strukturarme offene Feldflur und befindet sich in keinem Schutzgebiet oder Naturpark jeglicher Art. Auch sind innerhalb sowie im näheren Umfeld des Vorhabengebietes keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung vorhanden. Das Plangebiet selbst weist keinerlei Grünstrukturen auf. Gewässer oder Gräben sind ebenfalls nicht vorhanden. Gegenwärtig wird das Plangebiet landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Der östliche Teilbereich wird bereits aufgrund der bestehenden Nutzung der angrenzenden Halle zur Befahrung und Lagerung von Baustoffen oder ähnlichem genutzt. Entsprechend ist von Arbeitsprozessen sowie von Aussaat, Ernte sowie Dungeeintrag auszugehen. Nördlich und westlich grenzen offene Feld- bzw. Ackerfluren an. Im Süden liegen gemischte Nutzungsstrukturen vor. Von Relevanz wäre dieser Lebensraum für Offenlandarten wie beispielsweise Wachtel, Kiebitz, Feldlerche oder das Rebhuhn. Durch die Vorbelastung aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung, Befahrung und Lagerung sind Brutvorkommen jeglicher Art im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand tendenziell nicht zu erwarten. Die biologische Vielfalt ist aufgrund der derzeitigen Nutzung und der fehlenden unterschiedlichen Lebensraumstrukturen als gering einzustufen. Es ist folglich davon auszugehen, dass das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna hat.

### Auswirkungen:

Die Umsetzung der beabsichtigten Planung führt zum Verlust von Lebensräumen für feldebewohnende Arten und Wiesenbrüter. Aufgrund der geringen Strukturvielfalt und der artenarmen Ausstattung ist die Habitataignung tendenziell gering. Die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Allerdings können Nahrungshabitate von verschiedenen Tiergruppen beeinträchtigt werden.

Während der Bauphase kann es durch Baulärm, Staub- und Schadstoffemissionen zu Störungen der in diesem Bereich lebenden Fauna kommen. Ferner sind Erschütterungen, Licht, Menschen- und Verkehrsbewegungen möglich. Durch die Inanspruchnahme der Fläche ist die Betroffenheit von Artengruppen grundsätzlich nicht auszuschließen.

Relevante Wirkungen wie Kollisionsrisiken, Zerschneidungseffekte, Barrierewirkungen sowie eine Veränderung des Mikroklimas können aufgrund der Vorbelastung durch die Siedlungsrandlage und der geringen Auswirkungen des Vorhabens als gering eingestuft werden

### Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt auszugehen.

## 2.2 Schutzgut Boden

### Bestandsaufnahme:

Gemäß der Bodenübersichtskarte (1:25.000) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt erstreckt sich über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ folgender Bodentyp: fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) (12a). Die geologische Einheit bildet Lehm, umgelagert, pleistozän bis holozän. Die Gesteinsbeschreibung umfasst Schluff, tonig, sandig, Frostbodenbildung, Hang- oder Schwemmlehm. Ein Bodengrundgutachten ist nicht vorhanden, wird aber vor jeder Baumaßnahme dem Bauherrn empfohlen. Das Plangebiet wird im westlichen Bereich noch landwirtschaftlich genutzt. Ein östlicher Teilbereich wird bereits aufgrund bestehender Nutzungen zur Befahrung und Lagerung von Baustoffen ausgehend der östlich angrenzenden Halle genutzt. Daher sind Teilbereiche des Geltungsbereiches bereits durch vorangegangene Beanspruchungen tendenziell verdichtet. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altlasten bekannt.

### Auswirkungen:

Aufgrund des ebenen Geländes sind keine umfangreichen Erdbewegungen (Abtrag und Aufschüttungen) erforderlich. Während der Bauphase wird durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen Boden verdichtet. Durch das Vorhaben werden ca. 3.365 m<sup>2</sup> überplant, wovon ca. 2.635 m<sup>2</sup> als Gewerbegebiet mit den damit verbundenen Versiegelungen und Bodenverdichtungen beansprucht wird. Durch die zulässige Flächenversiegelung durch das Gebäude werden die natürlichen Bodenfunktionen in diesem Bereich beeinträchtigt. Zur Reduzierung der Bodenversiegelung sind mehrere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen. Bei vermeidbaren Versiegelungen, wie Stellplätzen oder

Zufahrten ist darauf zu achten, dass diese sickerfähig ausgeführt werden (z. B. wassergebundene Beläge, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine). Zudem ist nicht verschmutztes Niederschlagswasser zu versickern sowie nördlich und westlich sind Ortseingrünungen festgesetzt. Damit wird die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion gemindert. Düngeeinträge durch die Landwirtschaft bleiben zukünftig aufgrund der Nutzungsänderung aus.

#### Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Boden auszugehen.

### 2.3 Schutzgut Fläche

#### Bestandsaufnahme:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn wird das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die derzeitigen Nutzungen belaufen sich auf landwirtschaftliche Teilnutzungen sowie Befahrung und Lagerung von Baustoffen oder ähnlichem. Vorliegende Bebauungsplanung beabsichtigt den Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle im Rahmen einer Erweiterung der angrenzenden östlichen Nutzung. Dahingehend soll ein Gewerbegebiet planungsrechtlich gesichert werden. Im Norden und Westen befindet sich der Siedlungsrand der Gemarkung, für welchen eine Ortsrandeingrünung vorgesehen ist.

#### Auswirkungen:

Gegenüber der aktuellen Nutzung erhöht sich der Versiegelungsgrad entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche des Gewerbegebiets. Im Bereich von Grünflächen bzw. der Ortsrandeingrünung verbessert sich hingegen die Bodenfunktion durch Bewuchs und ausbleibende Düngeeinträge. Durch die geplanten Baumaßnahmen geht grundsätzlich Freifläche durch Versiegelung verloren. Durch die Neuausweisung der gewerblichen Baufläche auf landwirtschaftlicher Fläche gehen Flächen der Landwirtschaft verloren. Für den Naturhaushalt sind die Flächen, mit Ausnahme der negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung, von geringer Bedeutung. Aufgrund der Größe des Plangebietes sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als gering bis mittel einzuschätzen. Die geplanten Grünflächen sowie der künftig ausbleibende Düngeeintrag durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung wirken sich minimierend auf die Erheblichkeit des Eingriffes aus. Auch die bestehende teilräumliche Befahrung und Lagerung von Baustoffen im Plangebiet der Neuausweisung lässt sich als bestehende Vorbelastung darstellen.

#### Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer bis mittlerer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Fläche auszugehen.

## 2.4 Schutzgut Wasser

### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet liegt gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Landesamt für Umwelt, Bayern) außerhalb gefährdeter Hochwasser- oder Überschwemmungsgebiete. Weder Wasserschutzgebiete noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden im Zuge des Bebauungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ tangiert. Zudem befindet sich kein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet oder Gewässer im Geltungsbereich des Planungsbereiches. Gewässer, Gräben oder sonstige Fließgewässer sind innerhalb des Planungsgebiets sowie im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Im Plangebiet handelt es sich gegenwärtig um eine unbebaute Fläche mit einem leichten Gefälle nach Westen um ca. 1,0 m. Mit Beeinträchtigungen aufgrund wild-abfließenden Wassers muss nicht gerechnet werden. Auch eine Versickerung von Niederschlagswasser kann nach derzeitigem Stand grundsätzlich sichergestellt werden. Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung im westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes sowie die angrenzenden westlichen intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ist u.a. von Stickstoffanreicherungen im Grundwasser durch Düngeeinträge auszugehen.

### Auswirkungen:

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

Auf der gesamten Fläche wird durch die Oberflächenversiegelung der Abfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens stark vermindert. Die Festsetzungen zur Reduzierung der Versiegelung, zum Boden- und Grundwasserschutz sowie zur Grünordnung tragen zu einer Verminderung des Oberflächenabflusses bei. Eine mögliche Grundwasserbelastung durch Düngeeinträge bleibt mit Durchführung der Planung aufgrund der Aufgabe der teilweise noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung aus. Damit können die Auswirkungen minimiert werden.

### Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

## 2.5 Schutzgut Klima / Luft

### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet weist ein geringes Gefälle um bis zu ca. 1,0 m nach Westen auf und wird im westlichen Teilbereich noch landwirtschaftlich genutzt. Der östliche Teilbereich wird aufgrund der angrenzenden Nutzungen bereits zur Befahrung und für die Lagerung von Baustoffen beansprucht. Es befinden sich keine Gehölzstrukturen im Plangebiet. Während die



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

#### Auswirkungen:

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

#### Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

## 2.6 Schutzgut Mensch

#### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet hat derzeit aufgrund seiner bestehenden Nutzungen keine Bedeutung als Erholungsfunktion. Primär wird die Fläche noch landwirtschaftlich genutzt bzw. östliche Teilbereiche zur Befahrung sowie Lagerung von Baustoffen oder ähnlichem. Emissionen gehen primär von der Niederhauser-Straße im Osten sowie den gemischten Nutzungsstrukturen in der umliegenden Umgebung aus. Mit dem Schleifweg wird das Plangebiet erschlossen.

Im Zuge der beabsichtigten Festsetzung eines Gewerbegebiets ist die Schutzbedürftigkeit der umliegenden Nutzungen zu prüfen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt, um die immissionsrelevanten Auswirkungen der gewerblichen Nutzung im Plangebiet zu untersuchen.

*Das schalltechnische Gutachten wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.*

#### Auswirkungen:

Aufgrund der bereits bestehenden Begebenheiten ist von geringen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion auszugehen. Während der Bauphase ist mit Lärm, der durch die Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, zu rechnen.

Um die Auswirkungen durch die gewerbliche Nutzung auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zu untersuchen und zu bewerten, wird auf das schalltechnische Gutachten verwiesen.

*Wesentliche Auswirkungen und Konkretisierungen im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.*

### Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer bis mittlerer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

## 2.7 Schutzgut Landschaft

### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet (Gemarkung Oberhausen) liegt nördlich der Stadt Weißenhorn Gemarkung Oberhausen. Es sind kein Landschaftsschutzgebiet, Naturpark und Vorbehalts- oder Vorranggebiet für Natur und Landschaft innerhalb bzw. direkt angrenzend für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes formuliert. Das Vorhabengebiet befindet sich in einer relativ strukturarmen Umgebung und enthält keine Gehölzstrukturen. Westlich und nördlich schließen unmittelbar landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Während östlich gemischte Nutzungsstrukturen vorliegen, grenzen südlich der Schleifweg, Mischnutzungen, die Feuerwehr sowie weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Durch die vorliegende Planung wird der bestehende nördliche Siedlungsrand des Ortsteils Oberhausen abgerundet. Mit dem Gewerbegebiet wird der Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle westlich angrenzend zur bestehenden Nutzung ermöglicht. Als Übergang zur freien Landschaft sind Ortsrandeingrünungen sowohl nördlich als auch westlich vorgesehen.

### Auswirkungen:

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

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

### Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Landschaft auszugehen.

## 2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### Bestandsaufnahme:

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

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler kartiert. Ebenfalls befinden sich keine vorangenannten Kultur- und Sachgüter in der näher Umgebung.

### Auswirkungen:

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

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Kultur- und Landschaftsgüter auszugehen.

## **2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen**

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen zu erkennen und bewerten zu können.

Die wesentlichen Wechselwirkungen, die mit den Planungsausweisungen verbunden sind, entstehen durch die bauliche Überformung des Gebiets, verbunden mit der Versiegelung von Flächen. Damit entstehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Boden, Fläche, Wasser und Mikroklima sowie das Landschaftsbild. Immissionsrelevante Auswirkungen beeinflussen primär das Schutzgut Mensch. Aufgrund der durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen, welche sich ebenfalls auf mehrere Schutzgüter gleichzeitig auswirken und hierdurch wieder positive Wechselwirkungen entstehen, werden keine erheblichen negativen Wechselwirkungen der Schutzgüter oder kumulierte Auswirkungen befürchtet.

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

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

---

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen weiterhin im westlichen Teil landwirtschaftlich genutzt sowie im östlichen Teil zur Befahrung und Lagerung von Baustoffen oder ähnlichem genutzt werden. Der Düngeeintrag und die Gefahr einer möglichen Belastung des Grundwassers bliebe erhalten. Eine Versiegelung des Bodens würde jedoch unterbleiben. Es würden keine möglichen Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen z.B. für das Schutzgut Boden oder Fläche resultieren.

Bei einem Verzicht auf die vorlegte Bauleitplanung würde dem Grundstückseigentümer die Erweiterung seiner bestehenden östlich angrenzenden Nutzung im Sinne des Neubaus einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nicht ermöglicht. Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird der östliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zur Befahrung und Lagerung genutzt, was sich dadurch als Vorbelastung festhalten lässt. Lediglich die östlichen Teile befinden sich noch in landwirtschaftlicher Nutzung als Acker- bzw. Grünland. Die Nichtdurchführung der Planung bedingt zudem, dass andere bisher durch angrenzende Nutzung unbeeinflusste Bauflächen an anderer Stelle ausgewiesen werden müssen. Die auf der Ebene des Bebauungsplanes umfassenden Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung zur Aufwertung des Ortsbildes würden ausbleiben.

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

---

#### **4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Nördliche und westliche Ortsrandeingrünung
- Grünordnerische Maßnahmen

Schutzgut Boden und Fläche

- Nördliche und westliche Ortsrandeingrünung
- Herstellung der Lager- und Stellflächen mit wasserdurchlässigem Material
- Aussetzen der Düngeeinträge
- Reduzierungsmaßnahmen zur Versiegelung des Plangebiets
- Grünordnerische Maßnahmen
- Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut Wasser

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

Schutzgut Mensch

- Immissionswirksame Einschränkungen

#### Schutzgut Klima und Luft

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

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Nördliche und westliche Ortsrandeingrünung

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen: Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

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

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

## 4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

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

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

Im Folgenden wird die Ausgleichsermittlung nach derzeitigem Stand tabellarisch dargestellt:

Eingriffsermittlung Bebauungsplans "Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle"  
 Stadt Weißenhorn, Gmk. Oberhausen Vorläufiger Stand zum Vorentwurf

Ausgangszustand	Einstufung vor Bebauung	Art des Eingriffs	Eingriffsschwere	Eingriffsfläche m <sup>2</sup>	Beeinträchtigungsintensität	Faktoren-Spanne	gewählter Faktor	Ausgleichsbedarf m <sup>2</sup>
Landwirtschaft. Fläche	Kat I	Gewerbegebiet	A	2.635,00	A I	0,3-0,6	0,3	790,50
Landwirtschaft. Fläche	Kat I	Ortsrandeingrünung	Aufwertung	495,00	-	-		0,00
		<b>gesamt</b>		<b>3.130,00</b>				<b>790,50</b>

Mit dem Eingriff des Bebauungsplanes wird ein Gewerbegebiet mit einer Fläche von ca. 2.635 m<sup>2</sup> planungsrechtlich gesichert. Aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung, der strukturarmen Acker- bzw. Feldflur sowie der derzeitigen bestehenden Nutzungen zur Befahrung und Lagerung der Teilfläche lässt sich die Kategorie I des Eingriffes festhalten. Zum anderen ist aufgrund der zulässigen Grundfläche eine weitere Einstufung gemäß Beeinträchtigungsintensität A 1 anzuwenden. Daraus ergibt ein Faktorenspanne im Rahmen des Eingriffes von 0,3 bis 0,6. Bedingt durch die geringe landwirtschaftliche Nutzung im westlichen Teilbereich, die Befahrung und Lagerung von Baustoffen im östlichen Teilbereich mit der Folge von bestehenden Bodenverdichtungen sowie die geringe Größe des Plangebiets lässt sich der zu wählende Faktor grundlegend reduzieren. Gleichzeitig lässt sich mit einer zulässigen Grundfläche (GR) von 2.000 m<sup>2</sup> in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie die im Westen und Norden festgesetzte Ortsrandeingrünung der Eingriff minimieren. Damit kann ein gewählter Faktor von 0,3 für den Eingriff herangezogen und begründet werden. Die Straßenverkehrsfläche des Schleifwegs ist in die Ausgleichsermittlung nicht miteinzubeziehen, da diese bereits gegenwärtig einer Versiegelung und Nutzung zugeführt ist. Die Ortsrandeingrünungen sind als Aufwertung festzuhalten und definieren den Übergang zur freien Landschaft am nord-westlichen Siedlungsrand.

Die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 790 m<sup>2</sup> bereitzustellen. Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt gemäß „Teilgeltungsbe- reich 2 – Planzeichnung Ausgleich“ auf der Fl.-Nr. 873, Gemarkung Oberhausen, in Höhe von ca. 790 m<sup>2</sup> (Ausgleichsfläche).

Als Ausgleichsmaßnahme wird die Herstellung einer extensiven artenreichen Feuchtwiese im Rahmen der Extensivierung der Nutzung herangezogen. Diese wird primär damit begründet, dass es sich bei den vorliegenden Wiesenflächen um Nassflächen handelt. Das Grünland ist 1- bis 2-mal pro Jahr zu mähen. Gleichzeitig darf die erste Mahd in den ersten fünf Bewirtschaftungsjahren nicht vor Mitte Juni erfolgen. Das Mähgut ist dabei vollständig von der Fläche zu entfernen. Die Fläche ist von Verbuschung freizuhalten. Springkraut oder andere Neophyten sind grundlegend mechanisch zu bekämpfen. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln auf der Ausgleichsfläche sind während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig. Zusätzlich sind die Grenzen der Ausgleichsfläche durch Holzpfähle zu kennzeichnen. Mit den

Ausgleichsmaßnahmen kann von einer starken Aufwertung der Wiesenfläche im Zuge des erforderlichen Ausgleichs zum Eingriff im Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ ausgegangen werden. Die Entwicklungsziele sowie die Maßnahmen sind stets einzuhalten.

## 5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

---

Vorliegender Bebauungsplan eröffnet dem Grundstückseigentümer die planungsrechtliche Sicherung einer gewerblichen Baufläche im Sinne eines Neubaus einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle. Diese soll in direkter Angrenzung zum östlich bestehenden Betrieb ermöglicht werden. Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt finden auf dem Plangebiet zum einen Befahrung und zum anderen Lagerung von Baustoffen statt. Mit der Planung kann eine effiziente Erweiterung der Nutzung im Sinne des Neubaus eröffnet werden. Gleichzeitig wird durch die vorgesehen Ortsrandeingrünung der Übergang zur freien Landschaft definiert und verstärkt. Alternative Planungsmöglichkeiten liegen in dieser Form nicht vor.

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

## 6. MONITORING

---

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

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

## 7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

---

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet.

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage, Januar 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- UmweltAtlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Stand vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand vom 07. August 2013
- Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn i. d. F. v. 03.04.2006
- Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.03.2018
- eigene Erhebungen

## 8. ZUSAMMENFASSUNG

---

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

Mit dem Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ stehen nach erster Prüfung in aktueller Weise keine Ziele und Grundsätze von übergeordneten Planungen sowie wesentlichen Umweltbelangen entgegen. Das Plangebiet befindet sich in einer strukturarmen Umgebung und liegt in keinem Schutzgebiet jeglicher Kategorie. Innerhalb des Geltungsbereichs finden sich keine Gewässer oder Gehölzstrukturen. Bestehende denkmalschutzrechtliche Erkenntnisse, welche die Vorhabenplanung tangieren, sind nicht bekannt.

Das geplante Vorhaben dient dem Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle im Sinne der Erweiterung der bereits bestehenden Nutzungsstruktur östlich angrenzend durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes. Bereits gegenwärtig wird das Vorhabengebiet für Befahrung sowie Lagerung von Baustoffen beansprucht. Aufgrund der von dem Gewerbegebiet ausgehenden Emissionen gilt es die Schutzbedürftigkeit der Umgebung zu prüfen. Durch die Ausweisung von Randbegrünungen kann der Eingriff minimiert werden, während die gewerbliche Fläche ausgewiesen und bereitgestellt wird. Neben der Abrundung des Siedlungskörpers zum bestehenden Siedlungsumfeld kann mittels der festgesetzten Ortsrandeingrünung ein definierter Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist aufgrund der direkten Siedlungsnähe, der gegenwärtigen Vorbelastung durch die aktuelle Nutzung sowie der geplanten Eingrünung der Randbereiche des Plangebietes insgesamt von geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen.



Die Tabelle zeigt nach derzeitigem Kenntnisstand die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

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

**Sitzungsvorlage des Bau- und Werksausschusses**

am 07.06.2021

öffentlich

TOP 5.

DSNR.: BA 91/2021

**Anfrage Überplanung Flur Nr. 1745**Anlage/n: Anfrage, LageplanSachbericht:

Der Stadtverwaltung liegt eine Anfrage vor. Das Schreiben vom 24.04.2021 befindet sich im Anhang. Die Antragstellerin möchte das Flurstück Nr. 1745 Gem. Weißenhorn zur Verlagerung des Betriebs erwerben. Die bauliche Verlagerung müsste durch eine Bauleitplanung ermöglicht werden. Der Flächennutzungsplan sieht an dieser Stelle landwirtschaftliche Nutzfläche vor. Zuständigkeitshalber muss der Verkauf durch den Stadtrat beschlossen werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werksausschuss der Stadt Weißenhorn sieht eine Bebauung grundsätzlich über einen Bebauungsplan als möglich an.
2. Vergabe des Grundstücks:
  - a. Das Grundstück soll öffentlich ausgeschrieben werden oder
  - b. der Bauausschuss der Stadt Weißenhorn beschließt, sofern der Stadtrat dem anschließenden Verkauf der Fläche in seiner nächsten Sitzung zustimmt, den Flächennutzungsplan bezüglich des Grundstücks mit der Flurnummern 1745 Gemarkung Weißenhorn zu ändern und für das gleiche Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, der ein Gebiet für den Betrieb eines autorisierten Mercedes-Benz Autohauses mit Service und Vermittlung ausweist. Die Kosten für die Bauleitplanung sowie für den notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleich sind von der Antragstellerin zu tragen. Dazu soll ein städtebaulicher Vertrag aufgesetzt werden."

Dr. Wolfgang Fendt  
1. Bürgermeister

Verwaltungsinterne Vermerke:

<b>Information und Beteiligung der Fachbereiche</b> <input type="checkbox"/> Fachbereich 1 <input type="checkbox"/> Fachbereich 2 <input type="checkbox"/> Fachbereich 3 <input checked="" type="checkbox"/> Fachbereich 4
<b>Sitzungsvorlagen mit möglicher finanzieller Auswirkung</b> Für den betroffenen TOP sind <input checked="" type="checkbox"/> <u>keine</u> Haushaltsmittel erforderlich <input type="checkbox"/> Haushaltsmittel erforderlich (-> Gegenzeichnung der Finanzverwaltung erforderlich) <input type="checkbox"/> und unter der Haushaltsstelle      eingestellt <input type="checkbox"/> und noch <u>keine</u> Haushaltsmittel eingestellt
<b>Gegenzeichnung der Finanzverwaltung:</b> <b>Bekanntgabe von NÖ-TOP's:</b> <input type="checkbox"/> Bekanntgabe des Beschlusses sobald Gründe für die <input type="checkbox"/> Personalangelegenheit keine Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO).      Bekanntgabe.

0242.21

10.05.2021

Sitzungsvorlage **des Bau- und Werksausschusses**

am 07.06.2021

öffentlich

TOP 6.

DSNR.: BA 88/2021

### **Antrag Überplanung Flur Nr. 1780 und 1781**

Anlage/n: Antrag

#### Sachbericht:

Bei der Stadtverwaltung ist ein Antrag eingegangen. Es handelt sich dabei um die Eigentümer der Flurnummern 1780 und 1781. Sie möchten die Grundstücke gerne bebauen.

Die Grundstücke befinden sich nördlich der Ulmer Straße am Ortsausgang im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan setzt an dieser Stelle eine landwirtschaftliche Nutzfläche fest. Östlich der Fläche befindet sich eine gewerblich zum Autoverkauf. Südlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich teils Gewerbe- und Wohnbaufläche.

Zunächst müsste mittels einer Bauleitplanung Baurecht geschaffen werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans sind erforderlich.

Nach Angaben der Eigentümer sollen Gewerbeflächen für einen Laden mit Bäcker sowie Arztpraxen entstehen. Es seien aber auch Wohnungen geplant.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans in diesem Bereich städtebaulich vertretbar. Dabei ist zu empfehlen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. So kann sichergestellt werden, dass ein Vorhaben umgesetzt wird, dass den Vorstellungen der Stadt entspricht.

#### Beschlussvorschlag:

"Der Bau- und Werksausschuss der Stadt Weißenhorn beschließt den Flächennutzungsplan im Bereich des Grundstücks mit den Flurnummern 1780 und 1781 Gemarkung Weißenhorn zu ändern und für das gleiche Gebiet einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Die Kosten für die Bauleitplanung sowie für den notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleich sind von der Antragstellerin zu tragen. Dazu soll ein städtebaulicher Vertrag aufgesetzt werden."

Dr. Wolfgang Fendt  
1. Bürgermeister

Verwaltungsinterne Vermerke:

<b>Information und Beteiligung der Fachbereiche</b>	
<input type="checkbox"/> Fachbereich 1	<input type="checkbox"/> Fachbereich 2 <input type="checkbox"/> Fachbereich 3 <input checked="" type="checkbox"/> Fachbereich 4
<b>Sitzungsvorlagen mit möglicher finanzieller Auswirkung</b>	
Für den betroffenen TOP sind	
<input checked="" type="checkbox"/> <u>keine</u> Haushaltsmittel erforderlich	
<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel erforderlich (-> Gegenzeichnung der Finanzverwaltung erforderlich)	
<input type="checkbox"/> und unter der Haushaltsstelle      eingestellt <input type="checkbox"/> und noch <u>keine</u> Haushaltsmittel eingestellt	
<b>Gegenzeichnung der Finanzverwaltung:</b>	
<b>Bekanntgabe von NÖ-TOP's:</b>	
<input type="checkbox"/> Bekanntgabe des Beschlusses sobald Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO).	<input type="checkbox"/> Personalangelegenheit keine Bekanntgabe.

**Sitzungsvorlage des Bau- und Werksausschusses**

am 07.06.2021

öffentlich

TOP 7.

DSNR.: BA 103/2021

**Antrag der CSU-Stadtratsfraktion: Ausbau Geh- und Radweg  
Biberachzell bis zur Querungshilfe (28.10.19)**Anlage/n: LageplanSachbericht:

Auf den am 9.12.19 zurückgestellten Antrags der CSU-Stadtratsfraktion wird zurückgekommen. Auf die Niederschrift der Bauausschusssitzung vom 9.12.2019 wird Bezug genommen.

Aus dem weiteren Ausbau des Radwegs von der neuen Querungshilfe bis zur Biberacher Straße 13 ergäbe sich wenig bzw. kein Mehrwert. Dieser würde aufgrund der beginnenden Bebauung keine 80 m weiter enden. Spätestens dann würde der Radweg enden und die Radler auf die Straße überführen. Weiter wird die Bebaubarkeit des möglichen Baugrundstücks (Flnr. 83/5) weiter eingeschränkt. Zudem ist das Grundstück an dieser Stelle abschüssig und dürfte eine kostenintensive Befestigung durch Stützmauer erforderlich machen. Im Ergebnis steht ein weiterer Ausbau des Radwegs aus Sicht der Verwaltung in keinem Verhältnis von Nutzen und Kosten.

Die Klage des Anliegers gegen den Landkreis auf Rückbau der Querungshilfe wurde abgewiesen. Das Gericht hat diese rechtlich als nicht zu beanstanden beurteilt.

Auf die Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Krumbach wird hingewiesen:

*„... Aufgrund des nicht möglichen Grunderwerbs einer Teilfläche der Flur-Nr. 83/5 Gemarkung Biberachzell konnte die Radwegführung nicht weiter in den innerorts Bereich geführt werden. Fußgänger und von Norden kommende Radfahrer müssen somit die Fahrbahn der Kreisstraße NU 10 kurz vor bzw. nach der Ortstafel queren.*

*Da die Sicht auf den Verkehr, der nach Biberachzell einfährt, bedingt durch eine Kuppe im Kurvenbereich und der angrenzenden Bebauung bzw. Bepflanzung eingeschränkt ist, wurde eine gesicherte Querungsstelle mit Aufstellmöglichkeit vorgesehen. Dies verbessert die Verkehrssicherheit für den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer erheblich, da dieser nur noch auf einen Verkehrsstrom achten muss.*

338

*Durch den vollständigen Erwerb der Fläche der Flur-Nr. 1490 war die Unterbringung der hierfür notwendigen Fahrbahnaufweitung in diesem Bereich möglich. Die genaue Lage der Querungsstelle ergab sich durch die seitlich vorhandenen Zufahrten in Privatgrundstücke und die Vorgabe, dass Querungsstellen nur im innerörtlichen Bereich anzuordnen sind. ....“*

Im Gespräch mit Herrn Reimann (LRA Neu-Ulm) wurde vereinbart, dass sich das Staatliche Bauamt Krumbach, die Polizei und das LRA Neu-Ulm im Rahmen eines Termins am 30.06.21 den Bereich der Querungshilfe nochmals anschaut.

Das Ergebnis der Prüfung einer möglichen Überführung des Radverkehrs Richtung Ortsmitte entsprechend dem Vorschlag des ADFC durch Fahrbahnmarkierung wird rückgemeldet. Auf Höhe der Querungshilfe ist kein Schutzstreifen für einen Radweg zulässig, da es an der erforderlichen Fahrbahnbreite fehlt. Es werden mindestens 7,50 m benötigt.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird, vorbehaltlich einer positiven Rückmeldung, beauftragt die erforderlichen Schritte zur Umsetzung der entsprechenden Fahrbahnmarkierung zu veranlassen.

Roman Brandt  
Leitung Fachbereich  
Planen und Bauen

Dr. Wolfgang Fendt  
1. Bürgermeister

Verwaltungsinterne Vermerke:

<b>Information und Beteiligung der Fachbereiche</b> <input type="checkbox"/> Fachbereich 1 <input type="checkbox"/> Fachbereich 2 <input type="checkbox"/> Fachbereich 3 <input checked="" type="checkbox"/> Fachbereich 4
<b>Sitzungsvorlagen mit möglicher finanzieller Auswirkung</b> Für den betroffenen TOP sind <input type="checkbox"/> <u>keine</u> Haushaltsmittel erforderlich <input checked="" type="checkbox"/> Haushaltsmittel erforderlich (-> Gegenzeichnung der Finanzverwaltung erforderlich) <input type="checkbox"/> und unter der Haushaltsstelle      eingestellt <input checked="" type="checkbox"/> und noch <u>keine</u> Haushaltsmittel eingestellt
<b>Gegenzeichnung der Finanzverwaltung:</b> <b>Bekanntgabe von NÖ-TOP's:</b> <input type="checkbox"/> Bekanntgabe des Beschlusses sobald Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO). <input type="checkbox"/> Personalangelegenheit keine Bekanntgabe.





Nicht amtlicher Auszug aus dem Geographischen Informationssystem der Stadt Neu-Ulm 859539

Anfrage CSU 28.10.2019

Maßstab:

1:623

Datum:

19.05.2021



Gemarkung:

Biberachzell

Kartenblatt:

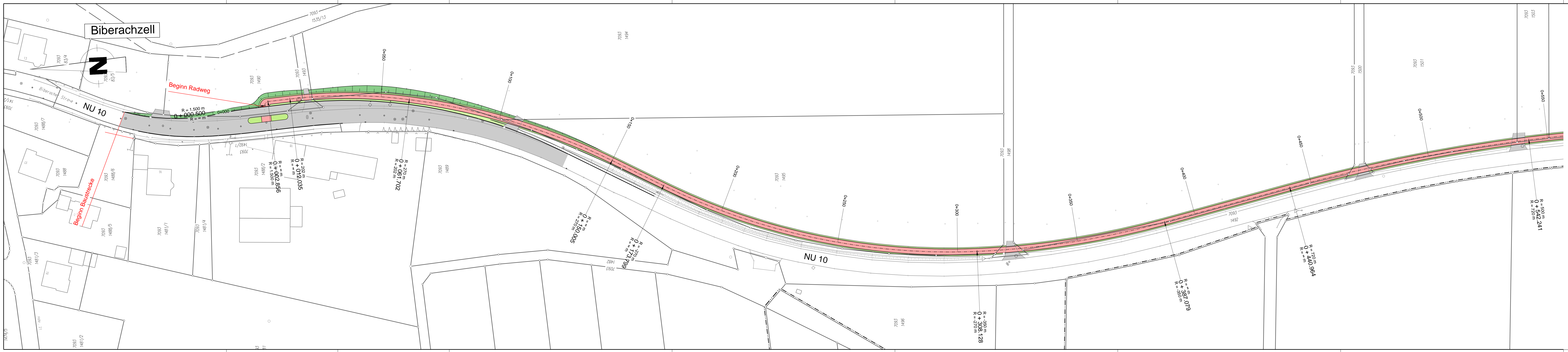
0944

i. A.

Neu|Ulm

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäude- und Topographiebestand kann vom örtlichen Bestand abweichen

Zur Maßentnahme bedingt geeignet!



Biberachzell



Beginn Radweg

Beginn Baustrecke

NU 10

NU 10

<b>Staatliches Bauamt Krumbach</b>		bearbeitet: April 2016 Deiningner	
Nattenhauser Str. 16		gezeichnet: April 2016 Salzmann	
86381 Krumbach		geprüft: April 2016 Wufka	
Tel.: 08282/9908-0, Fax: 08282/9908-200, E-Mail: poststelle@stbakru.bayern.de		PSP Nr.: 873S.BTKR0006.00.00.10	
		Projekt: NU10_RW_Biberach-Biberachzell	
		Datei: _Lageplan.sds	

Nr.	Art der Änderung	Datum	Zeichen

## VORENTWURF

Straßenbauverwaltung Freistaat Bayern		Unterlage / Blatt-Nr.: 5 / 1	
Staatliches Bauamt Krumbach		Lageplan	
Straße / Abschn.-Nr. / Station: NU 10/140 / 0,280 - 2,640		Achse Nord	
PROJIS-Nr.:		Biberachzell - Asch	
		Maßstab: 1 : 500	

**Kreisstraße NU 10 Beuren - Biberach**  
Anlage eines Geh- und Radweges  
zwischen Biberachzell und Biberach

aufgestellt: Staatliches Bauamt Krumbach	
 Wufka, Baurat Krumbach, den	



Ortsverband **WEIßENHORN**

Franz Josef Niebling  
1. Vorsitzender CSU Stadtratsfraktion  
Am Haldenberg 14  
89264 Weißenhorn  
Telefon 07309 / 4263630  
Mobil 0173 / 8806328  
[franz-josef.niebling@csu-weissenhorn.de](mailto:franz-josef.niebling@csu-weissenhorn.de)  
[www.csu-weissenhorn.de](http://www.csu-weissenhorn.de)

An die Stadtverwaltung Weißenhorn  
Herrn Bürgermeister Dr. Fendt  
Schlossplatz 1

89264 Weißenhorn

28. Oktober 2019

### **Antrag: Ausbau Geh- und Radweg Biberachzell bis zur Querungshilfe**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Fendt,  
immer mehr Menschen bewegen sich, ob zur Arbeit oder in der Freizeit, mit dem Rad oder zu Fuß. Das entlastet das Straßennetz und schont die Umwelt. Um diesen positiven Trend weiter zu fördern, stellt die CSU Weißenhorn den Antrag, das fehlende Teilstück des östlichen Geh- und Radweges zwischen der neuen Querungshilfe und der Hausnummer 13 in der Biberacher Straße in Biberachzell fertigzustellen.

Durch die Entflechtung des Verkehrs und einer verbesserten Fuß- und Radverkehrsführung wird eine deutliche Steigerung der Verkehrssicherheit erzielt. Darüber hinaus werden mit dem Lückenschluss die Geh- und Radwege so miteinander verknüpft, dass mehr Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer geschaffen werden. Derzeit müssen alle Fußgänger auch Kinder und Eltern mit Kinderwagen, die östlich der Biberacher Straße wohnen, zweimal diese Straße queren, wenn sie den Geh- und Radweg nach Asch nutzen wollen. Mit dem Lückenschluss würden die Fußgänger den Geh- und Radweg direkt ohne unsichere Querung der vielbefahrenen Biberacher Straße nutzen können.

Sollte das benötigte private Teilgrundstück zum Radwegbau nicht erworben werden können, ist zumindest die Fertigstellung des fehlenden Gehweges in Biberachzell anzustreben. Die notwendigen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt oder des Landkreises Neu-Ulm. Dieser Vorschlag wurde bereits durch Bürger bei der Bürgerversammlung im Frühjahr angesprochen und für sehr wichtig erachtet. Die Verwaltung hat jedoch trotz mehrmaliger Anfragen von Stadtrat Biberacher seither keine weiteren Informationen zu dem Punkt dargelegt.

Die CSU Stadtratsfraktion Weißenhorn stellt deshalb folgenden Antrag:

- Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Landkreis Neu-Ulm und dem Staatlichen Bauamt Krumbach Gespräche zu führen, um den Lückenschluss auf Machbarkeit, Zuständigkeit, Kosten und Umsetzungszeit zu untersuchen. Dies soll dem Stadtrat oder dem zuständigen Ausschuss im Januar 2020 vorgestellt werden, um noch im Bauprogramm und Haushalt 2020 Berücksichtigung zu finden.

Mit freundlichen Grüßen  
gez. Franz Josef Niebling gez. Dr. Günther Hogrefe gez. Ernst-Peter Keller  
Fraktionsvorsitzende der CSU Stadtratsfraktion Weißenhorn, sowie gez. Marcus Biberacher

Sitzungsvorlage **des Bau- und Werksausschusses**  
 am 07.06.2021 öffentlich  
 TOP DSNR.:

### **Vergabe Herstellung Asphaltdeckschichten im BG Biberachzell und BG Wallenhausen**

Anlage/n:

Sachbericht:

Die Fertigstellung der Asphaltdeckschicht in den im Jahr 2017 erschlossenen Baugebieten Biberachzell, Bruder Klaus Weg und in Wallenhausen, Dinkel- Weizen- und Gerstenstraße ist im diesjährigen Haushalt enthalten. Die vom Bauamt erstellten Ausschreibungsunterlagen wurden in beschränkter Ausschreibung an 12 Firmen versandt.

Zum Submissionstermin am 20.5.21 haben 6 Firmen ein Angebot abgegeben. Das mindestnehmende nachgerechnete Bruttoangebot beläuft sich auf 46.492,12 €. Das Angebot des Zweitbieters liegt bei 57.534,12 € der Höchstbieter bei 78.900,93 €.

Die Aufteilung des Submissionsergebnisses der mindestnehmenden Firma mit dem jeweiligen Haushaltsansatz und Schätzkosten ergibt untenstehende Aufstellung.

	Subm.-ergebnis brutto	Hsh.Ansatz 2021	Schätzkosten für HH
BG Biberachzell	24.011,34 €	35.000,- €	36.000,- €
BG Wallenhausen	22.480,78 €	45.000,- €	45.000,- €
Gesamt	46.492,12 €	80.000,- €	81.000,- €

Um wirtschaftliche Angebote zu erhalten wurde den Baufirmen ein Zeitfenster von KW 25 bis KW 45 gegeben um die Arbeiten auszuführen. Für die Ausführung der Arbeiten sind jeweils 8 bis 10 Arbeitstage erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Auftrag zur Herstellung der Asphaltdeckschichten in den Baugebieten Biberachzell und Wallenhausen wird an den Mindestbieter zum Bruttoangebot i.H. von 46.492,12 € erteilt.

Hermann Rittler  
Dipl. Ing. (FH)

Dr. Wolfgang Fendt  
1. Bürgermeister

Verwaltungsinterne Vermerke:

<b>Information und Beteiligung der Fachbereiche</b> <input type="checkbox"/> Fachbereich 1 <input type="checkbox"/> Fachbereich 2 <input type="checkbox"/> Fachbereich 3 <input type="checkbox"/> Fachbereich 4
<b>Sitzungsvorlagen mit möglicher finanzieller Auswirkung</b> Für den betroffenen TOP sind <input type="checkbox"/> <u>keine</u> Haushaltsmittel erforderlich <input checked="" type="checkbox"/> Haushaltsmittel erforderlich (-> Gegenzeichnung der Finanzverwaltung erforderlich) <input checked="" type="checkbox"/> und unter der Haushaltsstelle <b>63009520</b> eingestellt <input type="checkbox"/> und noch <u>keine</u> Haushaltsmittel eingestellt
<b>Gegenzeichnung der Finanzverwaltung:</b> <b>Bekanntgabe von NÖ-TOP's:</b> <input type="checkbox"/> Bekanntgabe des Beschlusses sobald Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO). <input type="checkbox"/> Personalangelegenheit keine Bekanntgabe.

**Sitzungsvorlage des Bau- und Werksausschusses**

am 07.06.2021

öffentlich

TOP 9.

DSNR.: BA 92/2021

**Herstellung einer Asphalttschicht Emershofer Straße bis Biogasanlage, Zufahrt Reiterhof**Anlage/n:Sachbericht:

Der Ausbau einer einfachen Tragdeckschicht (TDS) im Bereich der Emershofer Straße bis zum Ortsschild ist im diesjährigen Haushalt enthalten. Ursprünglich war vorgesehen, dieses Vorhaben mit der Erschließung des Feuerwehrgrundstückes auszuführen. Wegen aktueller Planungen des Staatlichen Bauamtes in Bezug auf einen By-Pass am Kreisverkehr Illerberger Straße wird die Einmündung und die Emershofer Straße voraussichtlich nach Westen verschoben. Es ist deshalb vorgesehen die Befestigung erst beim Grundstück Haus Nr. 29 zu beginnen. Nach Rücksprache mit dem Betreiber der Biogasanlage würde es dieser begrüßen, wenn der Ausbau bis seinem Grundstück erfolgen würde. Hierdurch entstehen zusätzliche Kosten i.H. von ca. 22.000,-€ für eine Verlängerung um ca. 120 m. Der Betreiber wäre bereit, hierfür einen Kostenanteil i.H. von 15 %, ca. 3.300,-€, Kostenbeteiligung wie bei ähnlichen Vorhaben der letzten Jahre, zu übernehmen.

Im Bereich der Einmündung Illerberger Straße zur Daimlerstraße wurde im Zuge der Erstellung der Ampelanlage, im südlichen Bereich, ein Teil der Zufahrt zur Reitanlage asphaltiert. Dieser Anlieger wünscht ebenfalls den Ausbau der gesamten Zufahrt. Die Länge der restlichen, derzeit unbefestigten Straße, beträgt ebenfalls ca. 120 m bzw. Kosten i.H. von 22.000,-€.

Der Beginn der Ausschreibung würde erst nach Vorlage schriftlicher Kostenübernahmeerklärungen durch die Anlieger erfolgen.

Für einen einfachen Ausbau, ohne Untergrundverbesserung sind keine Zuschüsse zu erwarten. Für einen höherwertigeren Ausbau belaufen sich die Kosten auf das ca. Doppelte.

Beschlussvorschlag:

Der Ausbau der Emershofer Straße soll in einfacher Weise auf vorhandenem Untergrund bis zum Ende der Biogasanlage erfolgen. In die Ausschreibung wird die Befestigung der Zufahrt zur Reitanlage mit aufgenommen. Von den Eigentümern der Biogasanlage und des Reiterhofes sind Kostenbeteiligungen i.H. von jeweils 15 % der zusätzlichen Kosten anzufordern.

Die Verwaltung wird beauftragt eine entsprechende Ausschreibung vorzunehmen.

Hermann Rittler  
Dipl. Ing (FH)

Dr. Wolfgang Fendt  
1. Bürgermeister

Verwaltungsinterne Vermerke:

<b>Information und Beteiligung der Fachbereiche</b> <input type="checkbox"/> Fachbereich 1 <input type="checkbox"/> Fachbereich 2 <input type="checkbox"/> Fachbereich 3 <input type="checkbox"/> Fachbereich 4
<b>Sitzungsvorlagen mit möglicher finanzieller Auswirkung</b> Für den betroffenen TOP sind <input type="checkbox"/> <u>keine</u> Haushaltsmittel erforderlich <input checked="" type="checkbox"/> Haushaltsmittel erforderlich (-> Gegenzeichnung der Finanzverwaltung erforderlich) <input checked="" type="checkbox"/> und unter der Haushaltsstelle 6300.9521 eingestellt <input type="checkbox"/> und noch <u>keine</u> Haushaltsmittel ein- gestellt
<b>Gegenzeichnung der Finanzverwaltung:</b> <b>Bekanntgabe von NÖ-TOP´s:</b> <input type="checkbox"/> Bekanntgabe des Beschlusses sobald Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO), <input type="checkbox"/> Personalangelegenheit keine Bekanntgabe.