

Sitzungsvorlage des Bau- und Werksausschusses

am 05.07.2021

öffentlich

TOP 3.

DSNR.: BA 81/2021

**Bebauungsplan "Jägerweg - 3. Änderung", Weißenhorn
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung, Billigung- und Auslegungsbeschluss**Anlage/n: Entwurf des BebauungsplansSachbericht:

Die Stadt Weißenhorn plant im Benehmen mit einem privaten Bauträger die Änderung des Bebauungsplans „Jägerweg“ im Bereich der Flurstücksnummern: Teilbereich 2305/5, 2385/1, 2385/2, 2410/4, 2410/5, 2410/6, 2435/2, 2435/3, 2436/12 sowie Teilbereich 2441/2 (Gemarkung Weißenhorn) im beschleunigten Verfahren. Der bestehende Bebauungsplan „Jägerweg“ der Gemeinde Weißenhorn in seiner gültigen Grundfassung (Plannummer: 164-7091-022-0) ist seit 19.11.1983 rechtsverbindlich.

An der nördlichen Grenze der Fläche verläuft die Roggenburger Straße, südlich der Jägerweg und im Westen liegt Wohnbebauung. Es handelt es sich um ein planerisches Vorhaben zur Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung. Es handelt sich um aktuell noch bebaute Flächen. Die Bestandsbebauung soll im Anschluss an die Planung dem neuen Vorhaben weichen.

Der Stadt Weißenhorn liegt der Entwurf des Bebauungsplans „Jägerweg – 3. Änderung“ mit A) Planzeichnung, B) Zeichenerklärung, C) Allgemeine Vorschriften, D) Textliche Festsetzungen, E) Textliche Hinweise, F) Verfahrensvermerke G) Begründung und H) Anlagen mit Stand vom 23.06.2021 vor.

Der Stadtrat von Weißenhorn hat in seiner Sitzung am 08.03.2021 den Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ gebilligt und die Auslegung beschlossen. Die Bebauungsplanunterlagen wurden vom 22.03.2021 bis zum 22.04.2021 öffentlich im Rathaus der Stadt Weißenhorn ausgelegt. Die im Rahmen der Auslegung eingegangenen Einwendungen haben eine Anpassung des Bebauungsplans erforderlich gemacht. Diese sind nun eingearbeitet und machen eine erneute Billigung mit anschließender Auslegung notwendig.

Die Verwaltung empfiehlt die Beschlüsse wie unten formuliert zu fassen.

Folgende Beschlussvorlage hat das Planungsbüro zu den Stellungnahmen ausgearbeitet:

Beschlussvorlagen für die Sitzung am 05.07.2021

Bauleitplanung: Stadt Weißenhorn Landkreis Neu-Ulm
Vorhaben: (alte Bezeichnung: 2. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“)
(neue Bezeichnung: 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“)
Hier: Behandlung der Stellungnahmen, die während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden in der Zeit vom 22.03.2021 bis 22.04.2021 vorgebracht wurden (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

1.0 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan

Die Nummern entsprechen der laufenden Nummer der Beteiligung

1.1 Keine Stellungnahmen haben abgegeben:

02 Regierung von Schwaben - Höhere Landesplanungsbehörde
05 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg
06 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
10 VNEW Verteilnetz Energie Weißenhorn GmbH & Co. KG
14 terranets bw GmbH
16 M-Net Telekommunikations GmbH
17 Breitbandnetze miecom
18 Bund Naturschutz in Bayern e.V.
19 Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Neu-Ulm
21 Bayerischer Bauernverband
22 Kreisheimatpfleger
25 Freiwillige Feuerwehr Neu-Ulm

1.2 Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen haben abgegeben:

03 Regionalverband Donau-Iller vom 19.04.2021
04 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth vom 23.03.2021
07 Staatliches Bauamt Krumbach vom 22.03.2021
08 Handwerkskammer für Schwaben vom 26.03.2021
09 LEW Verteilnetz GmbH Betriebsstelle Günzburg vom 15.04.2021
11 Industrie- und Handelskammer Schwaben vom 15.04.2021
20 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 15.04.2021
23 Amt für ländliche Entwicklung vom 21.04.2021
24 Bischöfliche Finanzkammer vom 25.03.2021
26 bayernnets vom 23.03.2021

1.3 Bedenken und Anregungen haben vorgebracht:

01	Landratsamt Neu-Ulm	vom 16.04.2021
07	Staatliche Bauamt Krumbach Bereich Straßenbau	vom 22.03.2021
12	Deutsche Telekom Technik GmbH	vom 13.04.2021
13	Kabel Deutschland Vertriebs- und Service-GmbH & Co. KG	vom 20.04.2021
15	Schwaben Netz GmbH	vom 31.03.2021
27	FWW - Fernwärme Weißenhorn	vom 06.04.2021
28	Einwender 1	vom 18.04.2021
29	Einwender 2	vom 18.04.2021
30	Einwender 3	vom 18.04.2021
31	Einwender 4	vom 17.04.2021
32	Einwender 5	vom 16.04.2021
33	Einwender 6	vom 15.04.2021
34	Einwender 7	vom 21.04.2021
35	Einwender 8	vom 11.04.2021
36	Einwender 9	vom 12.04.2021
37	Einwender 10	vom 20.04.2021
38	Einwender 11	vom 19.04.2021

Träger öffentlicher Belange

01 Landratsamt Neu-Ulm Abt. Immissionschutz vom 16.04.2021

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Staatsstraße ist das Plangebiet mit Verkehrslärmimmissionen belastet. Eine überschlägige Lärmprognose ergibt in einem Abstand von 9 m zur Straßenmitte einen Beurteilungspegel für Immissionsorte im 2.OG von 64 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts. Dies entspricht einem maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 von 67 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts.

Falls die Planung trotz der erheblichen Überschreitung der nach der 16. BImSchV zulässigen Immissionswerte von 59 tags bzw. 49 dB nachts verwirklicht werden soll, ist im Bebauungsplan eine Kennzeichnung mit Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung zur Kennzeichnung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24) erforderlich.

Folgende Festsetzungen sollten dann in die Satzung zum Bebauungsplan aufgenommen werden:

Für die im Bebauungsplan mit der Kennzeichnung für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen markierten Flächen sind schützenswerte Aufenthaltsräume insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer möglichst so anzuordnen, dass eine größtmögliche Abschirmwirkung des Verkehrslärmes durch vorgelagerte Gebäude oder Anordnung der Räume auf der den Verkehrslärmimmissionen abgewandten Gebäudeseite erreicht wird.

Hinweis:

Im Zusammenhang mit der Errichtung von Wohngebäuden im mit Planzeichen 15.6 gekennzeichneten Bereich bedarf es eines Nachweises der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Tabelle 8 der Norm DIN 4109)

vor Außenlärm (siehe Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 26. November 2014 Az.: IIB9-4132-014/91).

Würdigung

Die Stellungnahme des Landratsamtes Neu-Ulm Abt. Immissionsschutz wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Weißenhorn bedankt sich für die Stellungnahme und würdigt diese wie folgt:

Die Planung wird gegenüber der Staatsstraße St 2019 (Roggenburger Straße) mehrere Meter abgerückt. Es sind entsprechend der Stellungnahme vom Staatlichen Bauamt Krumbach Bereich Straßenbau eine 12 m breite Anbauverbotszone vom Fahrbahnrand der St 2019 freizuhalten.

Entsprechend der Anmerkung der Fachstelle wird die Festsetzung in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie das Planzeichen in die Plandarstellung zum Bebauungsplan übernommen um gesunde Wohnverhältnisse für die Anwohner zu schaffen. Die Immissionsschutzwerte sind einzuhalten und durch geeignete Maßnahmen (passiver Schallschutz) – entsprechend der Festsetzung der Fachstelle sicherzustellen. Des Weiteren wird der Hinweis in die textlichen Hinweise übernommen.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung zu ändern.

01 Landratsamt Neu-Ulm Abt. Naturschutz und Landschaftspflege vom 16.04.2021

Artenschutz:

Die Aussagen unter Punkt 4 der Begründung zum Thema „Arten und Lebensräume“ bedürfen einer Überarbeitung und Konkretisierung:

- a) Auf den künftigen Baugrundstücken befinden sich derzeit unterschiedliche Grünstrukturen in Form von Rasenflächen, Hecken und größeren Einzelbäumen, die aufgrund der vorliegenden Planung größtenteils entfernt und überbaut werden dürfen. Die Aussage, dass „durch die zu erwartenden Hausgärten zusätzliche Habitatstrukturen geschaffen“ werden, ist grundsätzlich unzutreffend, denn die vorhandenen älteren Habitatstrukturen werden entfernt und erfahrungsgemäß durch naturferne, „pflegeleichte“ und ökologisch nahezu wertlose Gartengestaltungen ersetzt. Dies zeigt die 3-D-Darstellung auf S. 30 der Begründung eindrucklich. Außerdem werden auf den Freiflächen außerhalb der Baugrenzen Stellplätze zugelassen, sodass kaum Flächen übrigbleiben werden, die gärtnerisch gestaltet werden könnten.
- b) Der Text enthält bisher keinen Hinweis darauf, dass die strengen artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG von den Bauherren zu beachten sind. Vor der Rodung von Gehölzen und vor dem Abriss von Gebäuden ist daher in jedem Fall zu untersuchen, ob diese aktuell als Fortpflanzungs- oder Überwinterungsstätte genutzt werden. Sollte dies der Fall sein, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Grünordnung:

- a) Den beigefügten Plänen für ein konkretes Bauvorhaben im Änderungsbereich ist zu entnehmen, dass der große Laubbaum auf dem Grundstück Fl. Nr. 2436/12 ggfls. erhalten werden könnte. Hierzu wäre vermutlich nur eine Rücknahme der bisher spitz zulaufenden Baugrenze auf eine parallel zum geplanten Gebäude verlaufende Gerade erforderlich. Es wird daher gebeten, im Sinne der gebotenen Vermeidung von Eingriffen diese Möglichkeit eingehend zu prüfen und ggfls. den Baum - mitsamt Regelungen zu seinem Schutz während der Bauphase - im Plan als „zu erhalten“ festzusetzen.

- b) Der Gehölzbestand auf der privaten Grünfläche sollte zur Erhaltung festgesetzt und im Plan dargestellt werden.
- c) In der Zeichnung wird das Grundstück Fl. Nr. 2385/2 unzutreffend als „Grünfläche“ dargestellt. Hier handelt es sich laut Luftbild jedoch um eine versiegelte Fläche (Gehweg).
- d) Im Text wird unter 4.1 von dargestellten Standorten für Neupflanzungen gesprochen, in der Zeichnung sind jedoch gar keine Pflanzgebote dargestellt.

Würdigung

Die Stellungnahme des Landratsamtes Neu-Ulm Abt. Naturschutz und Landschaftspflege wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Weißenhorn bedankt sich für die Stellungnahme und würdigt diese wie folgt:

Zum Artenschutz:

Zu a) Die Fachstelle erklärt, dass sich zurzeit auf dem künftigen Baugrundstück unterschiedliche Grünstrukturen befinden. Die Aussage in der Begründung, dass *„durch die zu erwartenden Hausgärten zusätzliche Habitatstrukturen geschaffen“* werden, wird entsprechend der Anmerkung der Fachstelle in der Begründung korrigiert. Die Aussage der Fachstelle, dass hierdurch naturferne, ökologisch nahezu wertlose Gartengestaltungen anstelle der vorhandenen Grünstrukturen treten, kann von der Stadt nicht vollständig geteilt werden. Die Stadt wünscht sich eine ansprechende aber zugleich ökologisch auch sinnvolle Gartengestaltung. Dies wird entsprechend in der Begründung konkretisiert.

Die Stadt ist sich bewusst, dass die grünordnerischen Festsetzungen einen erheblichen Beitrag zur Einbindung des Planungsgebietes in das Umfeld beitragen können. Daher werden zusätzliche textliche Festsetzungen bezüglich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der privaten Grünfläche sowie den zu erhaltenden Gehölzen festgelegt.

Zu b) Da die zwei bestehenden Walnussgehölze unbedingt zu erhalten sind, werden erstens diese beiden Gehölze als zu erhalten in die Planzeichnung aufgenommen und im Weiteren wird der genannte Hinweis auf die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG in die textlichen Hinweise aufgenommen und dieser ist im Weiteren zu beachten. Damit sind vor Rodungen der zu entfallenden Gehölzstrukturen und vor dem Abriss aktuell bestehender Gebäude zu untersuchen, ob diese aktuell als Fortpflanzungs- oder Überwinterungsstätte genutzt werden.

Zu Grünordnung:

Zu a) Wie oben bereits erwähnt wird, sind die zwei großen Walnussgehölze innerhalb des Geltungsbereiches zu erhalten und werden als „zu erhalten“ in der Planzeichnung festgesetzt. Dies gilt insbesondere während der Bauphase. Die Baugrenze wird unabhängig der zwei zu erhaltenden Gehölze entlang der Staatsstraße zurückgenommen.

Zu b) Wie oben bereits erwähnt, sind die zwei großen Walnussgehölze innerhalb des Geltungsbereiches zu erhalten und werden als „zu erhalten“ in der Planzeichnung festgesetzt. Der weitere Gehölzbestand weist keinen erhaltenswerten Zustand auf und wird durch geeignete Neupflanzungen, welche textlich festgesetzt sind, ersetzt.

Zu c) Die Flurnummer 2385/2 wird entsprechend der Anregung der Fachstelle als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Des Weiteren handelt es sich bei der Fl.-Nr. 2385 um eine öffentliche Grünfläche und bei Fl.-Nr. 2410/4 um einen öffentlichen Gehweg. Bisher war dies als private Grünfläche dargestellt. Dies wird entsprechend angepasst.

Zu d) Die Ziffer 4.1 der textlichen Festsetzungen wird entsprechend angepasst. Es sind weiterhin entsprechend der Festsetzung Neupflanzungen vorzunehmen. Die genauen Standorte werden hierbei jedoch weder textlich noch planlich verpflichtend festgelegt, die Anzahl bleibt unverändert.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung zu ändern.

07 Staatliche Bauamt Krumbach Bereich Straßenbau vom 22.03.2021

Das Staatliche Bauamt Krumbach weist darauf hin, dass eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße, von Bebauungen freizuhalten ist. Des Weiteren weisen wir daraufhin, dass keine direkten Zufahrten zur Staatsstraße anzulegen sind. (BayStrWG)

Weiterhin machen wir darauf aufmerksam, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden können.

Nachtrag vom 18.05.2021

nach Prüfung Ihres Anliegens können wir Ihnen folgendes mitteilen. Wir können die Anbauverbotszone von 20 m auf 12 m reduzieren. Innerhalb dieser Anbauverbotszone dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Wir verweisen auf Artikel 2 der bayerischen Bauordnung.

Würdigung

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Krumbach Bereich Straßenbau wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Weißenhorn bedankt sich für die Stellungnahme und würdigt diese wie folgt:

Das Staatliche Bauamt weist zuerst darauf hin, dass die Anbauverbotszone von 20 m freizuhalten ist. Da im näheren Bereich jedoch bereits andere bauliche Anlagen näher als 20 m an die Staatsstraße heranragen, war die Fachstelle bereit mit dem Nachtrag vom 18.05.2021 einer Reduzierung dieser Anbauverbotszone für das Bauvorhaben von 12 m zuzustimmen. Dementsprechend ist das Bauvorhaben 12 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße abzurücken und dieser Bereich von jeglicher Bebauung dauerhaft freizuhalten. Stellplätze dürfen entsprechend der Aussage des Staatlichen Bauamtes Krumbach vom 01.06.2021 innerhalb der Anbauverbotszone errichtet werden. Des Weiteren sind keine direkten Zufahrten entsprechend der Forderung der Fachstelle zur Staatsstraße anzulegen.

Die Hinweise zu den möglichen Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen sowie dass keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden können sowie zum Artikel 2 der bayerischen Bauordnung ergehen zur Kenntnis und werden im Weiteren beachtet.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung zu ändern.

12

Deutsche Telekom Technik GmbH

vom 13.04.2021

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 o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Ein Lageplanausschnitt ist beigelegt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Telefonnummer 0800 33 01903 oder unter der Internetadresse „<https://www.telekom.de/hilfe/bauherren/ihr-hausanschluss>“ so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.

Würdigung

Die Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Weißenhorn bedankt sich für die Stellungnahme und würdigt diese wie folgt:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Hinweis zu den vorhandenen Telekommunikationslinien sowie die rechtzeitige Koordination werden in die Begründung zum Bebauungsplan redaktionell übernommen.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung zu ändern.

13

Kabel Deutschland Vertriebs- und Service-GmbH & Co. KG vom 20.04.2021

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 19.03.2021.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z. B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen:

Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

Würdigung

Die Stellungnahme der Kabel Deutschland Vertriebs- und Service-GmbH & Co. KG wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Weißenhorn bedankt sich für die Stellungnahme und würdigt diese wie folgt:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Kabel Deutschland Vertriebs- und Service-GmbH & Co. KG. Der Hinweis zu den vorhandenen Telekommunikationslinien sowie die rechtzeitige Koordination werden in die Begründung zum Bebauungsplan redaktionell übernommen.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung zu ändern.

15

Schwaben Netz GmbH

vom 31.03.2021

in Beantwortung Ihres o.g. Schreibens weisen wir darauf hin, dass bei entsprechender Wirtschaftlichkeit die Versorgung mit Erdgas im angesprochenen Planungsbereich grundsätzlich möglich ist. Gegen den Plan erheben wir keine Einwände.

Um entsprechende Hinweise im weiteren Planungsverlauf dürfen wir ebenso bitten, wie um rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass im Planungsbereich bereits Erdgasleitungen von uns betrieben werden, deren Bestand und Betrieb unbedingt zu sichern ist.

Zum Schutz unserer Erdgasleitungen ist auf Wechselwirkung zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten.

Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der schwaben netz gmbh unter folgender Adresse angefordert werden: <http://planauskunft.schwaben-netz.de/>.

Würdigung

Die Stellungnahme der Schwaben Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Weißenhorn bedankt sich für die Stellungnahme und würdigt diese wie folgt:

Im Planbereich befinden sich Erdgasleitungen der Schwaben Netz GmbH. Die Hinweise zu den vorhandenen Erdgasleitungen, dem Schutz dieser Leitungen sowie bei entsprechender Wirtschaftlichkeit die Versorgung des Planungsgebiets mit Erdgas werden in die Begründung zum Bebauungsplan redaktionell übernommen.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung zu ändern.

27 FWW - Fernwärme Weißenhorn vom 06.04.2021

eine Versorgung des Planungsgebietes mit Fernwärme aus dem Bestandsnetz der FWW GmbH ist bei entsprechender Wirtschaftlichkeit vorgesehen.

Bei Rückfragen können Sie sich jederzeit mit uns in Verbindung setzen.

Würdigung

Die Stellungnahme der FWW - Fernwärme Weißenhorn wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Weißenhorn bedankt sich für die Stellungnahme und würdigt diese wie folgt:

Der Hinweis, dass eine Versorgung des Planungsgebietes mit Fernwärme aus dem Bestandsnetz der FWW GmbH bei entsprechender Wirtschaftlichkeit vorgesehen ist, wird in die Begründung zum Bebauungsplan redaktionell übernommen.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung zu ändern.

Öffentlichkeit

28

Einwender 1

vom 18.04.2021

hiermit erhebe ich Einspruch für obige Bebauungsplanänderung.

*Objekt zu groß

*Gleiches Recht für alle

*Erhöhtes Verkehrsaufkommen

Würdigung

Die Stadt bedankt sich für die Stellungnahme im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Stellungnahme von Einwender 1 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Der Einwender hat drei Kritikpunkte an der Planung.

Zu Objekt ist zu groß:

Das geplante Gebäude besitzt zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebauten Dachgeschoss, welches jedoch nicht als Vollgeschoss ausgebaut wird. Das Gebäude hat eine maximale Firsthöhe von 10,00 m, wobei im Dachgeschoss ein maximaler Kniestock von 1,20 m zulässig ist. Der Angebotsbebauungsplan lässt eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 zu. In der vorliegenden Planung werden die Geschosse, die keine Vollgeschosse nach den Bestimmungen der BayBO darstellen bei der Berechnung der Geschossflächenzahl ganz mitgerechnet.

Die geplante zweigeschossige Bauweise ist sowohl im südlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Jägerweg“, entlang der nördlichen Bebauung im westlich führenden Verlauf des Jägerwegs sowie in der Roggenburger Straße und der Unterfeldstraße ortstypisch. Die Stadt ist sich bewusst, dass die geplante Änderung eine Nachverdichtung am bisherigen Standortes darstellt. Gleichfalls kann durch das Vorhaben dringend benötigter Wohnraumbedarf innerhalb des Stadtgebietes geschaffen werden. Städtebaulich besteht an dieser Stelle die Möglichkeit Wohnraumbedarf zu decken. Durch die geplante Bebauung verschlechtert sich die Belichtung und Belüftung des Nachbargrundstücks unwesentlich. Die gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse werden durch eine Verschattungsstudie, welche unterschiedliche Sonnenstände im Laufe des Jahres zu verschiedenen Uhrzeiten aufzeigen, dargestellt. Darüber hinaus müssen die Abstandsflächen eingehalten werden. Die Baugrenzen sind mit einem Mindestabstand von 3,00 m zum Nachbargrundstück ausgewiesen. Die Bebauung muss jedoch im Verhältnis zur Wandhöhe, der zukünftigen Bebauung, in Entsprechung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung abgerückt werden um gesunde Wohnverhältnisse u. a. zu den Nachbarn einzuhalten. Generell ist das Gebäude aufgrund seiner Kubatur und der zulässigen Wohneinheiten deutlich größer als die Nachbarbebauung. Diesem Teilaspekt muss jedoch entgegengehalten werden, dass das zu überplanende Grundstück in Relation flächenmäßig deutlich größer als die Nachbargrundstücke ist. Zur besseren Verträglichkeit wird das Bauvorhaben von 8 zulässigen Wohneinheiten auf 7 Wohneinheiten reduziert. Die reduzierte Anzahl an Stellplätzen benötigt wirkt sich zugunsten einer größeren Durchgrünung des Vorhabens aus.

Zu gleiches Recht für alle:

Der Einwand „gleiches Recht für alle“ seitens des Einwenders soll wahrscheinlich auf die zulässige Anzahl der Vollgeschosse, die zulässige Wandhöhe sowie die dadurch ermöglichte erhöhte Anzahl an Wohnungen abzielen. Der Großteil der sonstigen Festsetzungen orientiert sich insofern am rechtskräftigen Bebauungsplan. Festzuhalten bleibt, dass ein hoher Wohnungsdruck im Stadtgebiet vorhanden ist. Daher werden für eine mögliche Nachverdichtung in Frage kommende Grundstücke im Stadtgebiet herangezogen und eine mögliche Nachverdichtung geprüft. Im Bereich des Geltungsbereichs sieht die Stadt die Chance das Grundstück einer verträglichen Nachverdichtung zu unterziehen. Hierbei wird nicht nur entsprechend dem LEP die Innen- der Außenentwicklung vorgezogen, sondern es kann auch durch eine Zusammenlegung einzelner Eckgrundstücke eine flächensparende Nachverdichtung durchgeführt werden. Dies kann aber aufgrund der bestehenden Grundstücksgrößen entlang der Jägerweg nicht oder nur auf dem bisher im Geltungsbereich befindlichen Grundstück entsprechend den bisherigen Planungen erhöht werden. Ein gleiches Recht für alle wie oben beschrieben ist daher aus Sicht der Stadt nicht umsetzbar.

Zu erhöhtes Verkehrsaufkommen:

Aufgrund der geplanten Anzahl an Wohneinheiten kommt es automatisch zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Es handelt sich beim Jägerweg zwar um eine Ortsstraße, die jedoch auch eine Verbindung zum Parkplatz des Rothalstadions sowie eine Abkürzung zu Teilen von Grafertshofen darstellt. Durch die geringe Erhöhung der Wohneinheiten innerhalb des Geltungsbereiches, gegenüber dem Bestand im Umfeld sowie der oben genannten Vorbelastungen kann von keiner deutlichen Verschlechterung der IST-Zustandes ausgegangen werden.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung nicht zu ändern.

29

Einwender 2

vom 18.04.2021

hiermit erhebe ich Einspruch für obige Bebauungsplanänderung.

- *Objekt zu groß
- *Gleiches Recht für alle
- *Erhöhtes Verkehrsaufkommen

Würdigung

Die Stadt bedankt sich für die Stellungnahme im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Stellungnahme von Einwender 2 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Der Einwender hat drei Kritikpunkte an der Planung.

Zu Objekt ist zu groß:

Das geplante Gebäude besitzt zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss, welches jedoch nicht als Vollgeschoss ausgebaut wird.

Das Gebäude hat eine maximale Firsthöhe von 10,00 m, wobei im Dachgeschoss ein maximaler Kniestock von 1,20 m zulässig ist. Der Angebotsbebauungsplan lässt eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 zu. In der vorliegenden Planung werden die Geschosse, die keine Vollgeschosse nach den Bestimmungen der BayBO darstellen bei der Berechnung der Geschossflächenzahl ganz mitgerechnet.

Die geplante zweigeschossige Bauweise ist sowohl im südlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Jägerweg“, entlang der nördlichen Bebauung im westlich führenden Verlauf des Jägerwegs sowie in der Roggenburger Straße und der Unterfeldstraße ortstypisch. Die Stadt ist sich bewusst, dass die geplante Änderung eine Nachverdichtung am bisherigen Standortes darstellt. Gleichfalls kann durch das Vorhaben dringend benötigter Wohnraumbedarf innerhalb des Stadtgebietes geschaffen werden. Städtebaulich besteht an dieser Stelle die Möglichkeit Wohnraumbedarf zu decken. Durch die geplante Bebauung verschlechtert sich die Belichtung und Belüftung des Nachbargrundstücks unwesentlich. Die gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse werden durch eine Verschattungsstudie, welche unterschiedliche Sonnenstände im Laufe des Jahres zu verschiedenen Uhrzeiten aufzeigen, dargestellt. Darüber hinaus müssen die Abstandsflächen eingehalten werden. Die Baugrenzen sind mit einem Mindestabstand von 3,00 m zum Nachbargrundstück ausgewiesen. Die Bebauung muss jedoch im Verhältnis zur Wandhöhe, der zukünftigen Bebauung, in Entsprechung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung abgerückt werden um gesunde Wohnverhältnisse u. a. zu den Nachbarn einzuhalten. Generell ist das Gebäude aufgrund seiner Kubatur und der zulässigen Wohneinheiten deutlich größer als die Nachbarbebauung. Diesem Teilaspekt muss jedoch entgegengehalten werden, dass das zu überplanende Grundstück in Relation flächenmäßig deutlich größer als die Nachbargrundstücke ist. Zur besseren Verträglichkeit wird das Bauvorhaben von 8 zulässigen Wohneinheiten auf 7 Wohneinheiten reduziert. Die reduzierte Anzahl an Stellplätzen benötigt wirkt sich zugunsten einer größeren Durchgrünung des Vorhabens aus.

Zu gleiches Recht für alle:

Der Einwand „gleiches Recht für alle“ seitens des Einwenders soll wahrscheinlich auf die zulässige Anzahl der Vollgeschosse, die zulässige Wandhöhe sowie die dadurch ermöglichte erhöhte Anzahl an Wohnungen abzielen. Der Großteil der sonstigen Festsetzungen orientiert sich insofern am rechtskräftigen Bebauungsplan. Festzuhalten bleibt, dass ein hoher Wohnungsdruck im Stadtgebiet vorhanden ist. Daher werden für eine mögliche Nachverdichtung in Frage kommende Grundstücke im Stadtgebiet herangezogen und eine mögliche Nachverdichtung geprüft. Im Bereich des Geltungsbereichs sieht die Stadt die Chance das Grundstück einer verträglichen Nachverdichtung zu unterziehen. Hierbei wird nicht nur entsprechend dem LEP die Innen- der Außenentwicklung vorgezogen, sondern es kann auch durch eine Zusammenlegung einzelner Eckgrundstücke eine flächensparende Nachverdichtung durchgeführt werden. Dies kann aber aufgrund der bestehenden Grundstücksgrößen entlang der Jägerweg nicht oder nur auf dem bisher im Geltungsbereich befindlichen Grundstück entsprechend den bisherigen Planungen erhöht

werden. Ein gleiches Recht für alle wie oben beschrieben ist daher aus Sicht der Stadt nicht umsetzbar.

Zu erhöhtes Verkehrsaufkommen:

Aufgrund der geplanten Anzahl an Wohneinheiten kommt es automatisch zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Es handelt sich beim Jägerweg zwar um eine Ortsstraße, die jedoch auch eine Verbindung zum Parkplatz des Rothalstadions sowie eine Abkürzung zu Teilen von Grafertshofen darstellt. Durch die geringe Erhöhung der Wohneinheiten innerhalb des Geltungsbereiches, gegenüber dem Bestand im Umfeld sowie der oben genannten Vorbelastungen kann von keiner deutlichen Verschlechterung der IST-Zustandes ausgegangen werden.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung nicht zu ändern.

30

Einwender 3

vom 18.04.2021

hiermit erhebe ich Einspruch für obige Bebauungsplanänderung.

- *Objekt zu groß
- *Gleiches Recht für alle
- *Erhöhtes Verkehrsaufkommen

Würdigung

Die Stadt bedankt sich für die Stellungnahme im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Stellungnahme von Einwender 3 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Der Einwender hat drei Kritikpunkte an der Planung.

Zu Objekt ist zu groß:

Das geplante Gebäude besitzt zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss, welches jedoch nicht als Vollgeschoss ausgebaut wird. Das Gebäude hat eine maximale Firsthöhe von 10,00 m, wobei im Dachgeschoss ein maximaler Kniestock von 1,20 m zulässig ist. Der Angebotsbebauungsplan lässt eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 zu. In der vorliegenden Planung werden die Geschosse, die keine Vollgeschosse nach den Bestimmungen der BayBO darstellen bei der Berechnung der Geschossflächenzahl ganz mitgerechnet.

Die geplante zweigeschossige Bauweise ist sowohl im südlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Jägerweg“, entlang der nördlichen Bebauung im westlich führenden Verlauf des Jägerwegs sowie in der Roggenburger Straße und der Unterfeldstraße ortstypisch. Die Stadt ist sich bewusst, dass die geplante Änderung eine Nachverdichtung am bisherigen Standortes darstellt. Gleichfalls kann durch das Vorhaben dringend benötigter Wohnraumbedarf innerhalb des Stadtgebietes geschaffen werden. Städtebaulich besteht an dieser Stelle die Möglichkeit Wohnraumbedarf zu decken. Durch die geplante Bebauung verschlechtert sich die Belichtung und Belüftung des Nachbargrundstücks unwesentlich. Die gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse werden durch eine Verschattungsstudie, welche unterschiedliche Sonnenstände im

Laufe des Jahres zu verschiedenen Uhrzeiten aufzeigen, dargestellt. Darüber hinaus müssen die Abstandsflächen eingehalten werden. Die Baugrenzen sind mit einem Mindestabstand von 3,00 m zum Nachbargrundstück ausgewiesen. Die Bebauung muss jedoch im Verhältnis zur Wandhöhe, der zukünftigen Bebauung, in Entsprechung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung abgerückt werden um gesunde Wohnverhältnisse u. a. zu den Nachbarn einzuhalten. Generell ist das Gebäude aufgrund seiner Kubatur und der zulässigen Wohneinheiten deutlich größer als die Nachbarbebauung. Diesem Teilaspekt muss jedoch entgegengehalten werden, dass das zu überplanende Grundstück in Relation flächenmäßig deutlich größer als die Nachbargrundstücke ist. Zur besseren Verträglichkeit wird das Bauvorhaben von 8 zulässigen Wohneinheiten auf 7 Wohneinheiten reduziert. Die reduzierte Anzahl an Stellplätzen benötigt wirkt sich zugunsten einer größeren Durchgrünung des Vorhabens aus.

Zu gleiches Recht für alle:

Der Einwand „gleiches Recht für alle“ seitens des Einwenders soll wahrscheinlich auf die zulässige Anzahl der Vollgeschosse, die zulässige Wandhöhe sowie die dadurch ermöglichte erhöhte Anzahl an Wohnungen abzielen. Der Großteil der sonstigen Festsetzungen orientiert sich insofern am rechtskräftigen Bebauungsplan. Festzuhalten bleibt, dass ein hoher Wohnungsdruck im Stadtgebiet vorhanden ist. Daher werden für eine mögliche Nachverdichtung in Frage kommende Grundstücke im Stadtgebiet herangezogen und eine mögliche Nachverdichtung geprüft. Im Bereich des Geltungsbereichs sieht die Stadt die Chance das Grundstück einer verträglichen Nachverdichtung zu unterziehen. Hierbei wird nicht nur entsprechend dem LEP die Innen- der Außenentwicklung vorgezogen, sondern es kann auch durch eine Zusammenlegung einzelner Eckgrundstücke eine flächensparende Nachverdichtung durchgeführt werden. Dies kann aber aufgrund der bestehenden Grundstücksgrößen entlang der Jägerweg nicht oder nur auf dem bisher im Geltungsbereich befindlichen Grundstück entsprechend den bisherigen Planungen erhöht werden. Ein gleiches Recht für alle wie oben beschrieben ist daher aus Sicht der Stadt nicht umsetzbar.

Zu erhöhtes Verkehrsaufkommen:

Aufgrund der geplanten Anzahl an Wohneinheiten kommt es automatisch zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Es handelt sich beim Jägerweg zwar um eine Ortsstraße, die jedoch auch eine Verbindung zum Parkplatz des Rothalstadions sowie eine Abkürzung zu Teilen von Grafertshofen darstellt. Durch die geringe Erhöhung der Wohneinheiten innerhalb des Geltungsbereiches, gegenüber dem Bestand im Umfeld sowie der oben genannten Vorbelastungen kann von keiner deutlichen Verschlechterung der IST-Zustandes ausgegangen werden.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung nicht zu ändern.

hiermit erhebe ich Einspruch für obige Bebauungsplanänderung.

- *Objekt zu groß
- *Gleiches Recht für alle
- *Erhöhtes Verkehrsaufkommen

Würdigung

Die Stadt bedankt sich für die Stellungnahme im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Stellungnahme von Einwender 4 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Der Einwender hat drei Kritikpunkte an der Planung.

Zu Objekt ist zu groß:

Das geplante Gebäude besitzt zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss, welches jedoch nicht als Vollgeschoss ausgebaut wird. Das Gebäude hat eine maximale Firsthöhe von 10,00 m, wobei im Dachgeschoss ein maximaler Kniestock von 1,20 m zulässig ist. Der Angebotsbebauungsplan lässt eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 zu. In der vorliegenden Planung werden die Geschosse, die keine Vollgeschosse nach den Bestimmungen der BayBO darstellen bei der Berechnung der Geschossflächenzahl ganz mitgerechnet.

Die geplante zweigeschossige Bauweise ist sowohl im südlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Jägerweg“, entlang der nördlichen Bebauung im westlich führenden Verlauf des Jägerwegs sowie in der Roggenburger Straße und der Unterfeldstraße ortstypisch. Die Stadt ist sich bewusst, dass die geplante Änderung eine Nachverdichtung am bisherigen Standortes darstellt. Gleichfalls kann durch das Vorhaben dringend benötigter Wohnraumbedarf innerhalb des Stadtgebietes geschaffen werden. Städtebaulich besteht an dieser Stelle die Möglichkeit Wohnraumbedarf zu decken. Durch die geplante Bebauung verschlechtert sich die Belichtung und Belüftung des Nachbargrundstücks unwesentlich. Die gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse werden durch eine Verschattungsstudie, welche unterschiedliche Sonnenstände im Laufe des Jahres zu verschiedenen Uhrzeiten aufzeigen, dargestellt. Darüber hinaus müssen die Abstandsflächen eingehalten werden. Die Baugrenzen sind mit einem Mindestabstand von 3,00 m zum Nachbargrundstück ausgewiesen. Die Bebauung muss jedoch im Verhältnis zur Wandhöhe, der zukünftigen Bebauung, in Entsprechung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung abgerückt werden um gesunde Wohnverhältnisse u. a. zu den Nachbarn einzuhalten. Generell ist das Gebäude aufgrund seiner Kubatur und der zulässigen Wohneinheiten deutlich größer als die Nachbarbebauung. Diesem Teilaspekt muss jedoch entgegengehalten werden, dass das zu überplanende Grundstück in Relation flächenmäßig deutlich größer als die Nachbargrundstücke ist. Zur besseren Verträglichkeit wird das Bauvorhaben von 8 zulässigen Wohneinheiten auf 7 Wohneinheiten reduziert. Die reduzierte Anzahl an Stellplätzen benötigt wirkt sich zugunsten einer größeren Durchgrünung des Vorhabens aus.

Zu gleiches Recht für alle:

Der Einwand „gleiches Recht für alle“ seitens des Einwenders soll wahrscheinlich auf die zulässige Anzahl der Vollgeschosse, die zulässige Wandhöhe sowie die dadurch ermöglichte erhöhte Anzahl an Wohnungen abzielen. Der Großteil der sonstigen Festsetzungen orientiert sich insofern am rechtskräftigen Bebauungsplan. Festzuhalten bleibt, dass ein hoher Wohnungsdruck im Stadtgebiet vorhanden ist. Daher werden für eine mögliche Nachverdichtung in Frage kommende Grundstücke im Stadtgebiet herangezogen und eine mögliche Nachverdichtung geprüft. Im Bereich des Geltungsbereichs sieht die Stadt die Chance das Grundstück einer verträglichen Nachverdichtung zu unterziehen. Hierbei wird nicht nur entsprechend dem LEP die Innen- der Außenentwicklung vorgezogen, sondern es kann auch durch eine Zusammenlegung einzelner Eckgrundstücke eine flächensparende Nachverdichtung durchgeführt werden. Dies kann aber aufgrund der bestehenden Grundstücksgrößen entlang der Jägerweg nicht oder nur auf dem bisher im Geltungsbereich befindlichen Grundstück entsprechend den bisherigen Planungen erhöht werden. Ein gleiches Recht für alle wie oben beschrieben ist daher aus Sicht der Stadt nicht umsetzbar.

Zu erhöhtes Verkehrsaufkommen:

Aufgrund der geplanten Anzahl an Wohneinheiten kommt es automatisch zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Es handelt sich beim Jägerweg zwar um eine Ortsstraße, die jedoch auch eine Verbindung zum Parkplatz des Rothalstadions sowie eine Abkürzung zu Teilen von Grafertshofen darstellt. Durch die geringe Erhöhung der Wohneinheiten innerhalb des Geltungsbereiches, gegenüber dem Bestand im Umfeld sowie der oben genannten Vorbelastungen kann von keiner deutlichen Verschlechterung der IST-Zustandes ausgegangen werden.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung nicht zu ändern.

32

Einwender 5

vom 16.04.2021

hiermit erhebe ich Einspruch für obige Bebauungsplanänderung.

- *Objekt zu groß
- *Gleiches Recht für alle
- *Erhöhtes Verkehrsaufkommen

Würdigung

Die Stadt bedankt sich für die Stellungnahme im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Stellungnahme von Einwender 5 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Der Einwender hat drei Kritikpunkte an der Planung.

Zu Objekt ist zu groß:

Das geplante Gebäude besitzt zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss, welches jedoch nicht als Vollgeschoss ausgebaut wird.

Das Gebäude hat eine maximale Firsthöhe von 10,00 m, wobei im Dachgeschoss ein maximaler Kniestock von 1,20 m zulässig ist. Der Angebotsbebauungsplan lässt eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 zu. In der vorliegenden Planung werden die Geschosse, die keine Vollgeschosse nach den Bestimmungen der BayBO darstellen bei der Berechnung der Geschossflächenzahl ganz mitgerechnet.

Die geplante zweigeschossige Bauweise ist sowohl im südlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Jägerweg“, entlang der nördlichen Bebauung im westlich führenden Verlauf des Jägerwegs sowie in der Roggenburger Straße und der Unterfeldstraße ortstypisch. Die Stadt ist sich bewusst, dass die geplante Änderung eine Nachverdichtung am bisherigen Standortes darstellt. Gleichfalls kann durch das Vorhaben dringend benötigter Wohnraumbedarf innerhalb des Stadtgebietes geschaffen werden. Städtebaulich besteht an dieser Stelle die Möglichkeit Wohnraumbedarf zu decken. Durch die geplante Bebauung verschlechtert sich die Belichtung und Belüftung des Nachbargrundstücks unwesentlich. Die gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse werden durch eine Verschattungsstudie, welche unterschiedliche Sonnenstände im Laufe des Jahres zu verschiedenen Uhrzeiten aufzeigen, dargestellt. Darüber hinaus müssen die Abstandsflächen eingehalten werden. Die Baugrenzen sind mit einem Mindestabstand von 3,00 m zum Nachbargrundstück ausgewiesen. Die Bebauung muss jedoch im Verhältnis zur Wandhöhe, der zukünftigen Bebauung, in Entsprechung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung abgerückt werden um gesunde Wohnverhältnisse u. a. zu den Nachbarn einzuhalten. Generell ist das Gebäude aufgrund seiner Kubatur und der zulässigen Wohneinheiten deutlich größer als die Nachbarbebauung. Diesem Teilaspekt muss jedoch entgegengehalten werden, dass das zu überplanende Grundstück in Relation flächenmäßig deutlich größer als die Nachbargrundstücke ist. Zur besseren Verträglichkeit wird das Bauvorhaben von 8 zulässigen Wohneinheiten auf 7 Wohneinheiten reduziert. Die reduzierte Anzahl an Stellplätzen benötigt wirkt sich zugunsten einer größeren Durchgrünung des Vorhabens aus.

Zu gleiches Recht für alle:

Der Einwand „gleiches Recht für alle“ seitens des Einwenders soll wahrscheinlich auf die zulässige Anzahl der Vollgeschosse, die zulässige Wandhöhe sowie die dadurch ermöglichte erhöhte Anzahl an Wohnungen abzielen. Der Großteil der sonstigen Festsetzungen orientiert sich insofern am rechtskräftigen Bebauungsplan. Festzuhalten bleibt, dass ein hoher Wohnungsdruck im Stadtgebiet vorhanden ist. Daher werden für eine mögliche Nachverdichtung in Frage kommende Grundstücke im Stadtgebiet herangezogen und eine mögliche Nachverdichtung geprüft. Im Bereich des Geltungsbereichs sieht die Stadt die Chance das Grundstück einer verträglichen Nachverdichtung zu unterziehen. Hierbei wird nicht nur entsprechend dem LEP die Innen- der Außenentwicklung vorgezogen, sondern es kann auch durch eine Zusammenlegung einzelner Eckgrundstücke eine flächensparende Nachverdichtung durchgeführt werden. Dies kann aber aufgrund der bestehenden Grundstücksgrößen entlang der Jägerweg nicht oder nur auf dem bisher im Geltungsbereich befindlichen Grundstück entsprechend den bisherigen Planungen erhöht

werden. Ein gleiches Recht für alle wie oben beschrieben ist daher aus Sicht der Stadt nicht umsetzbar.

Zu erhöhtes Verkehrsaufkommen:

Aufgrund der geplanten Anzahl an Wohneinheiten kommt es automatisch zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Es handelt sich beim Jägerweg zwar um eine Ortsstraße, die jedoch auch eine Verbindung zum Parkplatz des Rothalstadions sowie eine Abkürzung zu Teilen von Grafertshofen darstellt. Durch die geringe Erhöhung der Wohneinheiten innerhalb des Geltungsbereiches, gegenüber dem Bestand im Umfeld sowie der oben genannten Vorbelastungen kann von keiner deutlichen Verschlechterung der IST-Zustandes ausgegangen werden.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung nicht zu ändern.

33

Einwender 6

vom 15.04.2021

hiermit erhebe ich Einspruch für obige Bebauungsplanänderung.

- *Objekt zu groß
- *Gleiches Recht für alle
- *Erhöhtes Verkehrsaufkommen

Würdigung

Die Stadt bedankt sich für die Stellungnahme im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Stellungnahme von Einwender 6 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Der Einwender hat drei Kritikpunkte an der Planung.

Zu Objekt ist zu groß:

Das geplante Gebäude besitzt zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss, welches jedoch nicht als Vollgeschoss ausgebaut wird. Das Gebäude hat eine maximale Firsthöhe von 10,00 m, wobei im Dachgeschoss ein maximaler Kniestock von 1,20 m zulässig ist. Der Angebotsbebauungsplan lässt eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 zu. In der vorliegenden Planung werden die Geschosse, die keine Vollgeschosse nach den Bestimmungen der BayBO darstellen bei der Berechnung der Geschossflächenzahl ganz mitgerechnet.

Die geplante zweigeschossige Bauweise ist sowohl im südlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Jägerweg“, entlang der nördlichen Bebauung im westlich führenden Verlauf des Jägerwegs sowie in der Roggenburger Straße und der Unterfeldstraße ortstypisch. Die Stadt ist sich bewusst, dass die geplante Änderung eine Nachverdichtung am bisherigen Standortes darstellt. Gleichfalls kann durch das Vorhaben dringend benötigter Wohnraumbedarf innerhalb des Stadtgebietes geschaffen werden. Städtebaulich besteht an dieser Stelle die Möglichkeit Wohnraumbedarf zu decken. Durch die geplante Bebauung verschlechtert sich die Belichtung und Belüftung des Nachbargrundstücks unwesentlich. Die gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse werden durch

eine Verschattungsstudie, welche unterschiedliche Sonnenstände im Laufe des Jahres zu verschiedenen Uhrzeiten aufzeigen, dargestellt. Darüber hinaus müssen die Abstandsflächen eingehalten werden. Die Baugrenzen sind mit einem Mindestabstand von 3,00 m zum Nachbargrundstück ausgewiesen. Die Bebauung muss jedoch im Verhältnis zur Wandhöhe, der zukünftigen Bebauung, in Entsprechung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung abgerückt werden um gesunde Wohnverhältnisse u. a. zu den Nachbarn einzuhalten. Generell ist das Gebäude aufgrund seiner Kubatur und der zulässigen Wohneinheiten deutlich größer als die Nachbarbebauung. Diesem Teilaspekt muss jedoch entgegengehalten werden, dass das zu überplanende Grundstück in Relation flächenmäßig deutlich größer als die Nachbargrundstücke ist. Zur besseren Verträglichkeit wird das Bauvorhaben von 8 zulässigen Wohneinheiten auf 7 Wohneinheiten reduziert. Die reduzierte Anzahl an Stellplätzen benötigt wirkt sich zugunsten einer größeren Durchgrünung des Vorhabens aus.

Zu gleiches Recht für alle:

Der Einwand „gleiches Recht für alle“ seitens des Einwenders soll wahrscheinlich auf die zulässige Anzahl der Vollgeschosse, die zulässige Wandhöhe sowie die dadurch ermöglichte erhöhte Anzahl an Wohnungen abzielen. Der Großteil der sonstigen Festsetzungen orientiert sich insofern am rechtskräftigen Bebauungsplan. Festzuhalten bleibt, dass ein hoher Wohnungsdruck im Stadtgebiet vorhanden ist. Daher werden für eine mögliche Nachverdichtung in Frage kommende Grundstücke im Stadtgebiet herangezogen und eine mögliche Nachverdichtung geprüft. Im Bereich des Geltungsbereichs sieht die Stadt die Chance das Grundstück einer verträglichen Nachverdichtung zu unterziehen. Hierbei wird nicht nur entsprechend dem LEP die Innen- der Außenentwicklung vorgezogen, sondern es kann auch durch eine Zusammenlegung einzelner Eckgrundstücke eine flächensparende Nachverdichtung durchgeführt werden. Dies kann aber aufgrund der bestehenden Grundstücksgrößen entlang der Jägerweg nicht oder nur auf dem bisher im Geltungsbereich befindlichen Grundstück entsprechend den bisherigen Planungen erhöht werden. Ein gleiches Recht für alle wie oben beschrieben ist daher aus Sicht der Stadt nicht umsetzbar.

Zu erhöhtes Verkehrsaufkommen:

Aufgrund der geplanten Anzahl an Wohneinheiten kommt es automatisch zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Es handelt sich beim Jägerweg zwar um eine Ortsstraße, die jedoch auch eine Verbindung zum Parkplatz des Rothalstadions sowie eine Abkürzung zu Teilen von Grafertshofen darstellt. Durch die geringe Erhöhung der Wohneinheiten innerhalb des Geltungsbereiches, gegenüber dem Bestand im Umfeld sowie der oben genannten Vorbelastungen kann von keiner deutlichen Verschlechterung der IST-Zustandes ausgegangen werden.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung nicht zu ändern.

hiermit erhebe ich Einspruch für obige Bebauungsplanänderung.

- *Objekt zu groß
- *Gleiches Recht für alle
- *Erhöhtes Verkehrsaufkommen

Würdigung

Die Stadt bedankt sich für die Stellungnahme im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Stellungnahme von Einwender 7 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Der Einwender hat drei Kritikpunkte an der Planung.

Zu Objekt ist zu groß:

Das geplante Gebäude besitzt zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss, welches jedoch nicht als Vollgeschoss ausgebaut wird. Das Gebäude hat eine maximale Firsthöhe von 10,00 m, wobei im Dachgeschoss ein maximaler Kniestock von 1,20 m zulässig ist. Der Angebotsbebauungsplan lässt eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 zu. In der vorliegenden Planung werden die Geschosse, die keine Vollgeschosse nach den Bestimmungen der BayBO darstellen bei der Berechnung der Geschossflächenzahl ganz mitgerechnet.

Die geplante zweigeschossige Bauweise ist sowohl im südlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Jägerweg“, entlang der nördlichen Bebauung im westlich führenden Verlauf des Jägerwegs sowie in der Roggenburger Straße und der Unterfeldstraße ortstypisch. Die Stadt ist sich bewusst, dass die geplante Änderung eine Nachverdichtung am bisherigen Standortes darstellt. Gleichfalls kann durch das Vorhaben dringend benötigter Wohnraumbedarf innerhalb des Stadtgebietes geschaffen werden. Städtebaulich besteht an dieser Stelle die Möglichkeit Wohnraumbedarf zu decken. Durch die geplante Bebauung verschlechtert sich die Belichtung und Belüftung des Nachbargrundstücks unwesentlich. Die gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse werden durch eine Verschattungsstudie, welche unterschiedliche Sonnenstände im Laufe des Jahres zu verschiedenen Uhrzeiten aufzeigen, dargestellt. Darüber hinaus müssen die Abstandsflächen eingehalten werden. Die Baugrenzen sind mit einem Mindestabstand von 3,00 m zum Nachbargrundstück ausgewiesen. Die Bebauung muss jedoch im Verhältnis zur Wandhöhe, der zukünftigen Bebauung, in Entsprechung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung abgerückt werden um gesunde Wohnverhältnisse u. a. zu den Nachbarn einzuhalten. Generell ist das Gebäude aufgrund seiner Kubatur und der zulässigen Wohneinheiten deutlich größer als die Nachbarbebauung. Diesem Teilaspekt muss jedoch entgegengehalten werden, dass das zu überplanende Grundstück in Relation flächenmäßig deutlich größer als die Nachbargrundstücke ist. Zur besseren Verträglichkeit wird das Bauvorhaben von 8 zulässigen Wohneinheiten auf 7 Wohneinheiten reduziert. Die reduzierte Anzahl an Stellplätzen benötigt wirkt sich zugunsten einer größeren Durchgrünung des Vorhabens aus.

Zu gleiches Recht für alle:

Der Einwand „gleiches Recht für alle“ seitens des Einwenders soll wahrscheinlich auf die zulässige Anzahl der Vollgeschosse, die zulässige Wandhöhe sowie die dadurch ermöglichte erhöhte Anzahl an Wohnungen abzielen. Der Großteil der sonstigen Festsetzungen orientiert sich insofern am rechtskräftigen Bebauungsplan. Festzuhalten bleibt, dass ein hoher Wohnungsdruck im Stadtgebiet vorhanden ist. Daher werden für eine mögliche Nachverdichtung in Frage kommende Grundstücke im Stadtgebiet herangezogen und eine mögliche Nachverdichtung geprüft. Im Bereich des Geltungsbereichs sieht die Stadt die Chance das Grundstück einer verträglichen Nachverdichtung zu unterziehen. Hierbei wird nicht nur entsprechend dem LEP die Innen- der Außenentwicklung vorgezogen, sondern es kann auch durch eine Zusammenlegung einzelner Eckgrundstücke eine flächensparende Nachverdichtung durchgeführt werden. Dies kann aber aufgrund der bestehenden Grundstücksgrößen entlang der Jägerweg nicht oder nur auf dem bisher im Geltungsbereich befindlichen Grundstück entsprechend den bisherigen Planungen erhöht werden. Ein gleiches Recht für alle wie oben beschrieben ist daher aus Sicht der Stadt nicht umsetzbar.

Zu erhöhtes Verkehrsaufkommen:

Aufgrund der geplanten Anzahl an Wohneinheiten kommt es automatisch zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Es handelt sich beim Jägerweg zwar um eine Ortsstraße, die jedoch auch eine Verbindung zum Parkplatz des Rothalstadions sowie eine Abkürzung zu Teilen von Grafertshofen darstellt. Durch die geringe Erhöhung der Wohneinheiten innerhalb des Geltungsbereiches, gegenüber dem Bestand im Umfeld sowie der oben genannten Vorbelastungen kann von keiner deutlichen Verschlechterung der IST-Zustandes ausgegangen werden.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung nicht zu ändern.

35

Einwender 8

vom 11.03.2021

durch das BV Jägerweg 2 ist eine deutlich höhere Verkehrsdichte zu befürchten die dazu führen wird, dass die Einfahrt Jägerweg 5 blockiert bzw. behindert wird.

Würdigung

Die Stadt bedankt sich für die Stellungnahme im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Stellungnahme von Einwender 8 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Aufgrund der geplanten Anzahl an Wohneinheiten kommt es automatisch zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Es handelt sich beim Jägerweg zwar um eine Ortsstraße, die jedoch auch eine Verbindung zum Parkplatz des Rothalstadions sowie eine Abkürzung zu Teilen von Grafertshofen darstellt. Durch die geringe Erhöhung der Wohneinheiten innerhalb des Geltungsbereiches, gegenüber dem Bestand im Umfeld sowie der oben genannten Vorbelastungen kann von keiner deutlichen Verschlechterung der IST-Zustandes ausgegangen werden.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung nicht zu ändern.

36

Einwender 9

vom 12.03.2021

durch die Verringerung der Abstandsflächen wird bewirkt, dass ein „riesiger“ 2½ geschoss-flächenhoher Wohnkomplex unmittelbar neben mein 1 ½ geschossiges Haus gesetzt wird und alle Balkone zu meiner Seite ragen.

Darüber hinaus ist durch das BV Jägerweg 2 eine deutlich höhere Verkehrsdichte zu befürchten die dazu führen wird, dass die Einfahrt Jägerweg 4 blockiert bzw. behindert wird.

Würdigung

Die Stadt bedankt sich für die Stellungnahme im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Stellungnahme von Einwender 9 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Das geplante Gebäude besitzt zwei Vollgeschosse, sowie ein ausgebautetes Dachgeschoss, welches jedoch nicht als Vollgeschoss ausgebaut wird. Zudem hat das Gebäude eine maximale Firsthöhe von 10,00 m, wobei im Dachgeschoss ein maximaler Kniestock von 1,20 m zulässig ist. Der Angebotsbebauungsplan lässt eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 zu. In der vorliegenden Planung werden die Geschosse, die keine Vollgeschosse nach den Bestimmungen der BayBO darstellen bei der Berechnung der Geschossflächenzahl ganz mitgerechnet.

Die geplante zweigeschossige Bauweise ist sowohl im südlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Jägerweg“, entlang der nördlichen Bebauung im westlich führenden Verlauf des Jägerwegs sowie in der Roggenburger Straße und der Unterfeldstraße ortstypisch. Die Stadt ist sich bewusst, dass die geplante Änderung eine Nachverdichtung am bisherigen Standortes darstellt. Gleichfalls kann durch das Vorhaben dringend benötigter Wohnraumbedarf innerhalb des Stadtgebietes geschaffen werden. Städtebaulich besteht an dieser Stelle die Möglichkeit Wohnraumbedarf zu decken. Durch die geplante Bebauung verschlechtert sich die Belichtung und Belüftung des Nachbargrundstücks unwesentlich. Die gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse werden durch eine Verschattungsstudie, welche unterschiedliche Sonnenstände im Laufe des Jahres zu verschiedenen Uhrzeiten aufzeigen, dargestellt. Darüber hinaus müssen die Abstandsflächen eingehalten werden. Die Baugrenzen sind mit einem Mindestabstand von 3,00 m zum Nachbargrundstück ausgewiesen. Die Bebauung muss jedoch im Verhältnis zur Wandhöhe, der zukünftigen Bebauung, in Entsprechung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung abgerückt werden um gesunde Wohnverhältnisse u. a. zu den Nachbarn einzuhalten. Generell ist das Gebäude aufgrund seiner Kubatur und der zulässigen Wohneinheiten deutlich größer als die Nachbarbebauung. Diesem Teilaspekt muss jedoch entgegengehalten werden, dass das zu überplanende Grundstück in Relation flächenmäßig deutlich größer als die Nachbargrundstücke ist. Zur besseren Verträglichkeit wird das Bauvorhaben von 8 zulässigen Wohneinheiten auf 7 Wohneinheiten reduziert. Die reduzierte Anzahl an

Stellplätzen benötigt wirkt sich zugunsten einer größeren Durchgrünung des Vorhabens aus.

Da das geplante Gebäude nur ein zusätzliches Vollgeschoss aufweist und die Abstandsflächen eingehalten werden müssen, kann die Stadt die Bezeichnung des Vorhabens als „riesig“ oder „übermäßig groß“ gegenüber der bestehenden Bebauung nicht vollständig nachvollziehen.

Aufgrund der geplanten Anzahl an Wohneinheiten kommt es automatisch zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Es handelt sich beim Jägerweg zwar um eine Ortsstraße, die jedoch auch eine Verbindung zum Parkplatz des Rothstadions sowie eine Abkürzung zu Teilen von Grafertshofen darstellt. Durch die geringe Erhöhung der Wohneinheiten innerhalb des Geltungsbereiches, gegenüber dem Bestand sowie der oben genannten Vorbelastungen kann von keiner deutlichen Verschlechterung der IST-Zustandes ausgegangen werden.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung nicht zu ändern.

37

Einwender 10

vom 20.04.2021

1. Die Bezeichnung Bebauungsplan „Jägerweg - 2. Änderung“ irritiert. Sie erweckt den Eindruck, als ob es lediglich eine vorangegangene Änderung des Bebauungsplans gegeben habe. Aus dem Geodatenportal ergibt sich jedoch, dass bereits ein Bebauungsplan „Jägerweg“ (2. Änderung) existiert. Er trägt die Plannummer 165-7091-022-2 und ist seit 07.12.1990 rechtsverbindlich. Bei dem derzeit laufenden Bebauungsplanverfahren müsste es sich demnach um die 3. Änderung handeln. Es ist auffallend und bezeichnend, dass sich die Begründung des Bebauungsplans zu dessen Entwicklungsgeschichte nicht äußert.

Dies geschah möglicherweise mit Absicht, weil sich der Gemeinderat sonst mit der Begründung zur 2. Änderung auseinandersetzen müsste. Aus ihr ergibt sich, dass es Ziel der Bebauungsplanänderung war, Spannungen durch eine Nachverdichtung im Gebiet zu verhindern. Wörtlich heißt es in der Begründung vom 12.04.1990:

„Die gesteigerte Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern führt zunehmend zu Bauanträgen von Mehrfamilienhäusern in diesen Einfamilienhausgebieten, wo sie grundsätzlich auch zulässig sind. Die Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl führt hierbei zu städtebaulichen Spannungen zwischen der bestehenden Einfamilienhausbebauung und den neu geplanten Mehrfamilienhäusern. Um diese Spannungen nicht noch mehr zu verstärken, indem auch noch Nicht-Vollgeschosse ohne Anrechnung auf die GFZ ausgebaut werden können, ergänzt die Stadt Weißenhorn gem. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauGB diese Bebauungspläne, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und ihrer Umfassungswände in Geschossen, die nach den

Bestimmungen der BayBO keine Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Geschossflächenzahl ganz mitzurechnen sind.

Die Ergänzung zielt vor allem auf Neubauten ab, die in Anwendung der neuen gesetzlichen Regelung den Rahmen der umgebenden Bebauung sprengen. Sollten in Einzelfällen in Gebäuden, die vor Inkrafttreten dieser Satzung gebaut wurden, Nicht-Vollgeschosse ausgebaut werden, so sind Ausnahmen von dieser Satzung möglich."

Die Stadt hatte damals die Zielsetzung, über die nach der bisherigen Fassung des Bebauungsplans zulässigen Mehrfamilienhäuser hinaus keine Nachverdichtungen zuzulassen, weil sonst der Rahmen der umgebenden Bebauung gesprengt werde. Dieser Rahmen wird erst recht gesprengt, wenn über die nach dem Bebauungsplan aus dem Jahre 1983 zulässige Ausnutzung auch noch die Zahl der zulässigen Geschosse und die Kniestockhöhe geändert werden, so dass mindestens ein 8-Familien-Wohnhaus entstehen kann. Diese Öffnung widerspricht dem Planungsziel des Bebauungsplans und bedarf einer besonderen Begründung. Insbesondere auch deshalb, weil damit die gesamte eingeschossige Bebauung entlang des Jägerwegs städtebaulich in Bewegung gerät. Eine solche besondere Begründung ist den ausgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen.

2. Die durch die 2. Änderung des Bebauungsplans beabsichtigte Bebauung auf den Fl.-St. 2435/3 und 2435/2 ist gegenüber dem westlichen Angrenzer, unserem Mandanten, rücksichtslos.

Zum einen geht von ihr eine erdrückende Wirkung auf die Bebauung des Grundstücks Jägerweg 4 aus. Das Gebäude Jägerweg 4 wird gegenüber der geplanten östlich angrenzenden Bebauung eine „Petit-esse" darstellen. Das eingeschossige Gebäude unseres Mandanten wird nach Osten „eingemauert" sein.

Jedenfalls wird die Bebauung zu einer Verschattung führen, die für die Bewohner des Grundstücks Jägerweg 4 unzumutbar ist. Zwar befinden sich an der Ostfassade des Gebäudes unseres Mandanten bisher keine Räume zum dauernden Aufenthalt. Unser Mandant ist jedoch z.Zt. dabei, dieses Gebäude den heutigen Wohnanforderungen anzupassen. Die bestehenden Fenster wurden bereits erneuert. Dies reicht jedoch nicht aus, um die Wohnverhältnisse auf den heutigen Stand zu bringen. Das Gebäude befindet sich im Wesentlichen noch in dem Zustand, der mit Baubescheid vom 16.10.1956 genehmigt wurde. Nach Osten befindet sich im Erdgeschoss lediglich eine Waschküche und eine Küche. Um die Wohnsituation zu verbessern, beabsichtigt unser Mandant, statt der Waschküche einen Wohnraum herzustellen und die Küche zu einer Wohnküche zu modernisieren. Dafür werden erheblich größere Fensteröffnungen in die Ostfassade eingebaut werden. Außerdem beabsichtigt unser Mandant, das Dach zu Wohnzwecken auszubauen und dafür auch nach Osten Gauben zu errichten. Die dafür erforderliche Belichtung wird durch die geplante Bebauung verhindert. Den Nachweis wird ein Verschattungsgutachten erbringen, das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erstellen ist. Nach § 2 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Stadt, die von

der Planung betroffenen Belange zu ermitteln und zu bewerten. Dies ist bisher in keiner Weise geschehen.

3. Aus den Festsetzungen des alten Bebauungsplans aus dem Jahr 1983 ergibt sich, dass entlang der Roggenburger Straße konsequent eine Fläche von der Bebauung freigehalten wurde. Die Baugrenzen sind so gestaltet, dass entlang der Roggenburger Straße eine Bauverbotszone entsteht. Diese Bauverbotszone deckt sich mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der diese Fläche ebenfalls als Bauverbotszone festlegt. Anhand der für diese Stellungnahme zugänglichen Unterlagen konnte allerdings die Bedeutung des Planzeichens im Flächennutzungsplan nicht eindeutig zugeordnet werden. Aus der Begründung zur Baubauungsplanänderung ist kein Argument zu entnehmen, weshalb die Darstellung des Flächennutzungsplans und die stringente Festsetzung eines Anbauverbots im Bebauungsplan entlang der Roggenburger Straße für den jetzigen Änderungsplan keine Bedeutung mehr haben soll. Angesichts der Nähe zur bestehenden Kreuzung ist auch kein Grund ersichtlich, die Bebauung näher an die Roggenburger Straße und die Kreuzung heranrücken zu lassen. Die beabsichtigte Änderung sieht insoweit sehr nach einer Gefälligkeitsplanung aus.
4. Dieser Schluss liegt auch deshalb nahe, weil sich in den bei der Auslegung zugänglichen Unterlagen kein Lärmschutzgutachten für die geplanten Bebauungsmöglichkeiten befindet. Es erscheint offenkundig, dass die für das WA geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Jedenfalls gebietet es § 2 Abs. 3 BauGB, die Immissionsbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten zu ermitteln und zu bewerten. Ohne ein solches Gutachten begeht die Stadt einen für die Gültigkeit des Bebauungsplans beachtlichen Ermittlungsfehler.
5. Ein solcher Ermittlungsfehler besteht auch, wenn das Thema des Artenschutzes nicht gründlicher untersucht wird. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich z. Zt. Gebäude sowie Bäume und Sträucher, die auf Habitate geschützter Arten schließen lassen. In den bisher ausliegenden Unterlagen findet sich keine Habitatanalyse und keine Potentialeinschätzung - erst recht keine ausführliche artenschutzrechtliche Untersuchung.
6. Die von unserem Mandanten mit Schreiben vom 12.03.2021 persönlich geltend gemachten Bedenken bleiben im Übrigen aufrechterhalten.

Aus all dem folgt, dass die ausgelegten Planunterlagen beachtliche Ermittlungsdefizite beinhalten und der geplante Bebauungsplan mit den Vorgaben einer gerechten Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB nicht zu vereinbaren ist. Die Planung ist deshalb einzustellen.

Würdigung

Die Stadt bedankt sich für die Stellungnahme im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Stellungnahme von Einwender 10 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Zu 1) Entsprechend dem Hinweis des Einwenders 10 wird die Bezeichnung der Änderung zum Bebauungsplan in die 3. Änderung abgeändert. Hierbei handelt es sich um ein reines Redaktionsversehen. Die bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplanänderungen haben bis dato weiterhin Gültigkeit.

Der Stadtrat ist sich der Spannungen zwischen der bestehenden Einfamilienhausbebauung und dem neu geplanten Mehrfamilienhaus bewusst und hat deshalb entschieden, dass auch in vorliegender Planung bei der Berechnung der GFZ die Geschosse, die keine Vollgeschosse nach den Bestimmungen der BayBO darstellen bei der Berechnung der Geschossflächenzahl ganz mitzurechnen. Die Erhöhung auf zwei Vollgeschosse zu Beginn des Jägerwegs wird darüber hinaus detaillierter begründet.

Zu 2) Die geplante Bebauung im Geltungsbereich muss wie bisher auch die geltenden Abstandsflächenregelungen einhalten. Dies bedeutet, dass mindestens 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze einzuhalten sind. Je höher das geplante Gebäude, desto mehr Abstand muss auch zur Nachbarbebauung entsprechend der Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO eingehalten werden. Diese gesetzlichen Regelungen gewähren gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse. Von einer rücksichtslosen Bebauung kann hier keine Rede sein.

Des Weiteren ist das geplante Vorhaben nicht als „Riegel“ angedacht, sondern ist durch eine deutliche Gliederung aufgelockert und im Bereich der bestehenden Nachbarbebauung des Jägerwegs 4 zusätzlich nach Osten versetzt, um dieser möglichen Verschlechterung schon von vornherein entgegenzuwirken.

Darüber hinaus wird das geplante Vorhaben reduziert, wodurch sich die Länge der Bebauung entlang der Grundstücksgrenze nochmals verringert.

Die gesunden Wohnverhältnisse können, auch unter Berücksichtigung einer möglichen Modernisierung des Bestandsgebäudes Jägerweg 4, vollumfänglich weiterhin gewährleistet werden und stellen keine Beeinträchtigung dar. Dadurch, dass es sich hierbei um eine verträgliche Nachverdichtung handelt, kann von einem Verschattungsgutachten Abstand genommen werden. Die gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse werden durch eine Verschattungsstudie, welche unterschiedliche Sonnenstände im Laufe des Jahres zu verschiedenen Uhrzeiten aufzeigt, dargestellt.

Zu 3) Auf die Stellungnahme des Staatlichen Bauamts wird verwiesen. Diese bestätigt der Stadt, dass die angegebene Anbauverbotszone einzuhalten ist. Dennoch kann aufgrund bereits in räumlicher Nähe bestehender Bebauungen im Straßenverlauf die Anbauverbotszone von 20 m auf 12 m reduziert werden. Dadurch wird auch die geplante Bebauung insgesamt kleiner und wirkt sich weniger stark auf die Nachbarbebauung aus.

Zu 4) Auf die Stellungnahme des Landratsamts Neu-Ulm Abt. Immissionsschutz wird verwiesen. Ein schalltechnisches Gutachten ist in vorliegender Planung nicht notwendig. Die Planung wird zusätzlich von der Staatstraße abgerückt, sodass sich die immissionsschutztechnische Situation allgemein verbessert. Dennoch müssen durch passive Schallschutzmaßnahmen die geltenden Immissionsschutzwerte eingehalten werden. Dies wird entsprechend der Festsetzung zum Bebauungsplan festgesetzt.

Zu 5) Die vorhandenen Gehölze und Gehölzstrukturen stellen nach aktuellem Stand keine hochwertigen Strukturen oder Habitate dar. Entsprechend der Abwägung zur Stellungnahme vom LRA Neu-Ulm Abtl. Naturschutz und Landschaftspflege sind die zwei bestehenden Walnussgehölze unbedingt zu erhalten. Dabei werden zunächst diese beiden Gehölze als „zu erhalten“ in der Planzeichnung festgesetzt und weiterhin der genannte Hinweis auf die zu beachtende artenschutzrechtliche Vorschrift des § 44 BNatSchG in die textlichen Hinweise aufgenommen. Dementsprechend ist vor Rodungen zu beseitigender Gehölzstrukturen und vor Abriss bestehender Gebäude zu untersuchen, ob insofern aktuell eine Nutzung als Fortpflanzungs- oder Überwinterungsstätte vorliegt.

Daher ist auch entsprechend der Aussage der Fachstelle keine Habitatanalyse, Potentialabschätzung oder ausführliche artenschutzrechtliche Untersuchung notwendig.

Zu 6) Auf die Abwägung des Einwenders 9 wird verwiesen. Die Stellungnahme ergeht zur Kenntnis.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung zu ändern.

38

Einwender 11

vom 19.04.2021

nachstehend möchte ich meine Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan „Jägerweg - 2. Änderung“ hinsichtlich der ausliegenden Planung (Fassung vom 08.03.2021) vorbringen. Nachstehend aufgeführte Punkte sind meines Erachtens nicht bzw. unvollständig gewürdigt worden.

- a) Die Roggenburger Straße (ST 2019) ist im Bereich ab Einmündung Schulstraße bis Ortsende lt. aktuellem Flächennutzungsplan auf ihrer Nord- u. Südseite mit dem Planzeichen für Immissionsschutz (§ 5 Abs. 2, Nr. 6 u. 4 BauGB) eingfasst.
D.h., dass für neue Bauvorhaben entsprechende Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffen sind. (sh. z. B. Bebauungsplan Holbeinstraße) Der Hinweis ist weder in Begründung noch in den Festsetzungen ersichtlich.
Als unmittelbarer Anlieger der Roggenburger Straße stelle ich fest, dass seit Rechtswirksamkeit des best. Bebauungsplanes Jägerweg im Jahr 1983 das Verkehrsaufkommen und somit Lärm um ca. 50 Prozent zugenommen hat.

- b) Den Naturschutz betreffend, vermisse ich den Hinweis auf Erhalt bzw. die Behandlung von zwei ca. 40 bis 50 cm Durchmesser, bestehende Walnussbäume (sh. beiliegendes Foto) die in dieser Größenordnung, erheblich zur Luftverbesserung in diesem Bereich beitragen.
- c) Mir fehlen für den Bereich der Außenanlagen, Stellplätze und Garagen, ein konkreter Hinweis bzw. Festsetzungen zur Vermeidung bzw. Ausführung der Oberflächenversiegelung mit entsprechenden ökologischen Belägen wie z.B. Rasenpflaster/Schotterrasen oder ähnliches.
- d) Trotz zunehmendem Straßenverkehr wurde das Sichtdreieck im Einmündungsbereich Jägerweg / Roggenburger Straße von bisher 95 m auf 70 m reduziert. Das Baufenster in der Planfassung in der 2. Änderung wurde trotz Hinweis im Flächennutzungsplan bezogen auf den Immissionsschutz auf ca. 3 m an die südl. Straßenbegrenzung der St. 2019 verlegt.
 Im bestehenden Bebauungsplan von 1983 ist die Baugrenze im nördlichen Bereich der anliegenden Grundstücke auf ca. 25 m ab Straßenmitte der Roggenburger Straße festgelegt. D.h. dass hier auf ca. 30 % der Fläche keine Bebauung möglich ist. Nicht berücksichtigt wurde m. E., dass im Lauf der Jahre ein Baugebiet, südlich des Jägerweges, über die Straße Unterfeldweg teilweise erschlossen wird. Damit entsteht eine Anhäufung und weiter Belastung von Einmündungen. Dies gerade im Zufahrtsbereich des gepl. Mehrfamilienhauses, Kreuzung von Unterfeldweg, Jägerweg, Roggenburger Straße sowie ein Erschließungsweg parallel zur Roggenburger Straße.
- e) Aus städtebaulicher Sicht fügt sich dieser Baukörper, abgesehen von der architektonischen Gestaltung, in seiner Größenordnung und Kubatur mit einem Kniestock von 1,20 m, absolut nicht in die gewachsene Umgebung des Bestandes ein.
 Best. GFZ 0,5, neue GFZ 0,8, d.h. 60 % Erhöhung (geringfügig?) Dies hätte z.B. mit einer Bebauung in Form eines Doppelhauses, bzw. 3 RH oder ein 3-Fam.Haus, städtebaulich besser gelöst werden können.
- f) Nachverdichtung
 Dies ist bei einem Abbruch eine der radikalsten Formen aber auf Grund der bestehenden Bausubstanz nachvollziehbar.
 Hier aber Zunahme des Autoverkehrs, Verkehrsströme werden nicht minimiert Bestehende Baumgruppen und Vegetationen sollten erhalten bleiben.
 Eingliederung des Baukörpers in das bestehende Umfeld der Straße ist in dieser Größenordnung nicht erkennbar.

Verkehrsanlagen der Liegenschaft werden oberirdisch hergestellt anstatt (ca. 15-20 Stellplätze bzw. Garagen) in einer Tiefgarage untergebracht.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht zu erkennen, wären aber in diesem Fall städtebaulich sinnvoll.

Die soziale Struktur des Umfeldes wird verändert (bisher 1-Fam. Haus, MFH 8 WE)

Der Hinweis in der Begründung, dass insgesamt durch die zu erwartende Bebauung insgesamt keine Verschlechterung der Lebensraumstrukturen ergibt, da durch die zu erwartenden Hausgärten zusätzliche Habitatstrukturen entstehen ist nicht nachzuvollziehen. Eine Wohnanlage mit 8 WE und ca. 15-20 Stellplätzen oder Garagen, Fahrradabstellplatz, ca. 8-16 Mülltonnen in Verbindung mit der Anlage von Hausgärten ist kaum vorstellbar.

- g) In der ausgelegten Planfassung sind m. E. zwei redaktionelle Fehler enthalten: Inhaltsverzeichnis:
- a) Planzeichnung, 3. Änderung,
 - b) Zeichenerklärung 3. Erweiterung

Würdigung

Die Stadt bedankt sich für die Stellungnahme im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Stellungnahme von Einwender 11 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Zu a) Entsprechend des Landratsamts Neu-Ulm Abtl. Immissionsschutz wird entlang der Roggenburger Straße eine Grundrissorientierung in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen. Auf die Stellungnahme der Fachstelle wird verwiesen.

Zu b) Der Hinweis wird zum Erhalt der zwei bestehenden Gehölze (Walnussbäume) wird ergänzt.

Zu c) Angaben zur Vermeidung von Oberflächenversiegelung im Bereich der Zufahrten, Stellplätze und Garagen werden entsprechend in den Bebauungsplan ergänzt.

Zu d) Entsprechend der Stellungnahme des Staatlichen Bauamt sind 12 m Anbauverbotszone vom Fahrbahnrand einzuhalten. Stellplätze dürfen entsprechend der Aussage des Staatlichen Bauamtes Krumbach vom 01.06.2021 innerhalb der Anbauverbotszone errichtet werden. Die Planung wird entsprechend darauf angepasst. Darüber hinaus ist aktuell ein Sichtdreieck für eine zulässige Geschwindigkeit von 50 km/h und einer Mindestlänge L von 70 m ausgelegt. Dies entspricht einerseits den aktuellen Richtlinien für die Anlage von Straßen und andererseits auch der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Durch die bestehende Vorbelastung des Jägerwegs durch die teilweise Anbindung des Baugebietes über den Unterfeldweg sowie die teilweise Erschließung des Parkplatzes des Rothalstadions sowie von Teilen Grafershofen wird die geringfügige Mehrung der PKW-Fahrten auf und zum Geltungsbereiches der Änderung als unproblematisch gesehen.

Zu e) Bei einer bisherigen eingeschossigen Bauweise geht die Erhöhung eines Einzelbaukörpers um ein weiteres Geschoss mit einer deutlichen Erhöhung der GFZ einher, da die Geschossfläche sich rein rechnerisch um 100 % erhöhen kann. Die Stadt hätte durch eine Bebauung in Form eines Doppelhauses durchaus reagieren können. Hierfür ist jedoch die Grundstücksgröße und der herrschende Wohnungsmangel innerhalb des Stadtgebietes zu groß um das Grundstück in dieser Form auszunutzen.

Die Stadt ist sich der Erhöhung der GFZ bewusst, sieht diese Erhöhung jedoch aufgrund oben genannter Gründe als durchaus gerechtfertigt an. Gesunde Wohnverhältnisse bleiben weiterhin gewahrt.

Zu f) Die Planungen sehen den Erhalt der bestehenden Walnussbäume vor. Darüber hinaus wird nicht nur das geplante Gebäude reduziert, sondern damit auch die geplanten Wohneinheiten und die zu errichtenden Stellplätze. Dadurch wird eine bessere Eingrünung und Begrünung des Grundstücks umgesetzt. Dies trägt zusätzlich zur besseren Verträglichkeit des Vorhabens bei. Ausgleichsmaßnahmen werden aufgrund des Baubestandes und dem Erhalt der wertvollen Gehölze für nicht notwendig erachtet.

Zu g) Die Änderung wird in 3. Änderung zum Bebauungsplan „Jägerweg“ abgeändert.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung zu ändern.

2.0 Billigungsbeschluss

Der Stadtrat beschließt den von Steinbacher-Consult ausgearbeiteten Entwurf der 3. Änderung (alte Bezeichnung: 2. Änderung) zum Bebauungsplan „Jägerweg“ mit Begründung in der Fassung vom 05.07.2021.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Werksausschuss der Stadt Weißenhorn billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Jägerweg - 3. Änderung“ (Stand der Planunterlagen: 23. Juni 2021) mit ...

Teil A: Planzeichnung
Teil B: Zeichenerklärung
Teil C: Allgemeine Vorschriften
Teil D: Textlichen Festsetzungen
Teil E: Textliche Hinweise
Teil F: Verfahrensvermerke
Teil C: Begründung
Teil D: Anlagen

und der Maßgabe, dass das Ing. Büros Steinbacher-Consult, Neusäß die erforderlichen redaktionellen Änderungen/Ergänzungen in den Bebauungsplan und die Begründung einarbeitet.

Die Verwaltung wird beauftragt für den Bebauungsplan „Jägerweg – 3. Änderung“ das Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Jutta Kempter
3. Bürgermeisterin

Verwaltungsinterne Vermerke:

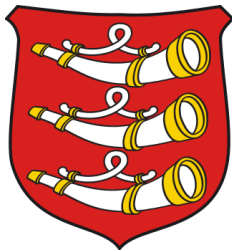
Information und Beteiligung der Fachbereiche <input type="checkbox"/> Fachbereich 1 <input type="checkbox"/> Fachbereich 2 <input type="checkbox"/> Fachbereich 3 <input checked="" type="checkbox"/> Fachbereich 4
Sitzungsvorlagen mit möglicher finanzieller Auswirkung Für den betroffenen TOP sind <input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

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

BEBAUUNGSPLAN „JÄGERWEG“

3. ÄNDERUNG

MIT BEGRÜNDUNG



STADT WEISSENHORN
LANDKREIS NEU-ULM

Entwurf zur

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Neusäß, den 08.03.2021

geändert am 05.07.2021



SteinbacherConsult
... invent the future



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

INHALTSVERZEICHNIS

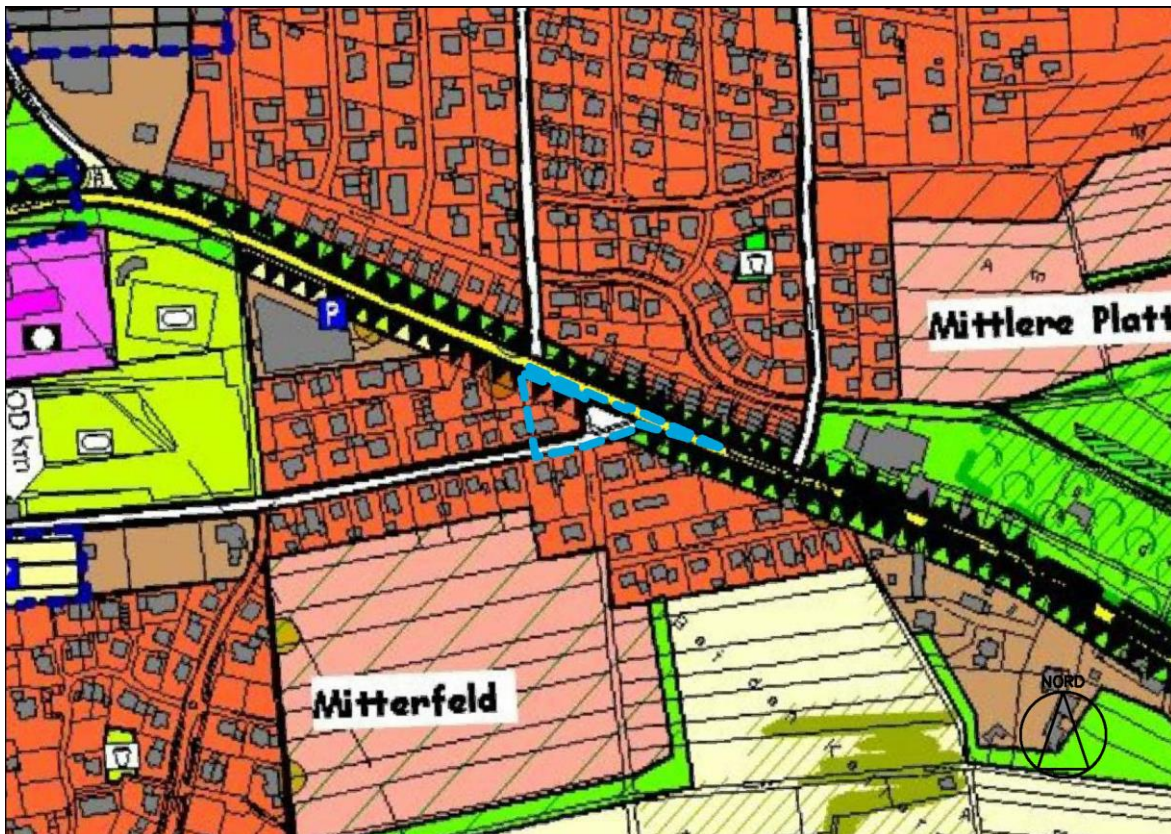
ÜBERSICHT IN M 1 : 10 000	4
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN IN M 1 : 5 000	4
LUFTBILD IN M 1 : 5 000	5
BPLAN „JÄGERWEG“ IN KRAFT GETRETEN AM 19.11.1983 MIT ÄNDERUNGSGELTUNGSBEREICH	6
1. Planzeichnung in M 1: 1 000	6
2. Zeichenerklärung und Satzung der rechtskräftigen Fassung vom 19.11.1983	7
A) PLANZEICHNUNG – 3. ÄNDERUNG	11
B) ZEICHENERKLÄRUNG – 3. ÄNDERUNG	12
PRÄAMBEL	14
C) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	14
1. Inhalt des Bebauungsplanes	14
2. Bestandteile	14
D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN 3. ÄNDERUNGSBEREICH	16
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	16
1. Maß der baulichen Nutzung	16
2. Garagen / Stellplätze	16
3. Höhenlage der Gebäude (Erweiterungsbereich)	17
4. Grünordnung	17
5. Immissionsschutz	18
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	19
6. Abstandsflächen	19
7. Gestaltung der baulichen Anlagen	19
8. In-Kraft-Treten	19

E)	TEXTLICHE HINWEISE	20
1.	Niederschlagswasser	20
2.	Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse	21
3.	Grundwasser	22
4.	Wasserversorgung	22
5.	Brandschutz	22
6.	Müllbeseitigung	22
7.	Immissionsschutz	23
8.	Wärmepumpen-Systeme	24
9.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	24
10.	Denkmalschutz	25
11.	Anbauverbotszone	25
12.	Naturschutz	25
F)	VERFAHRENSVERMERKE	26
G)	BEGRÜNDUNG	28
1.	Anlass der Planung	28
2.	Flächennutzungsplan	29
3.	Verfahren	29
4.	Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG	30
5.	Maß der baulichen Nutzung	30
6.	Garagen / Stellplätze	31
7.	Höhenlage der Gebäude (mehrgeschossige Garage)	31
8.	Gestaltung der Gebäude	31
9.	Telekommunikation	31
10.	Leitungen	32
H)	ANLAGEN	33
1.	Bauvorhaben mit Geltungsbereich	33
2.	Gebäudeschnitt	34
3.	Ansicht der Gebäude	34
4.	Verschattungsstudie	35

ÜBERSICHT IN M 1 : 10 000



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN IN M 1 : 5 000

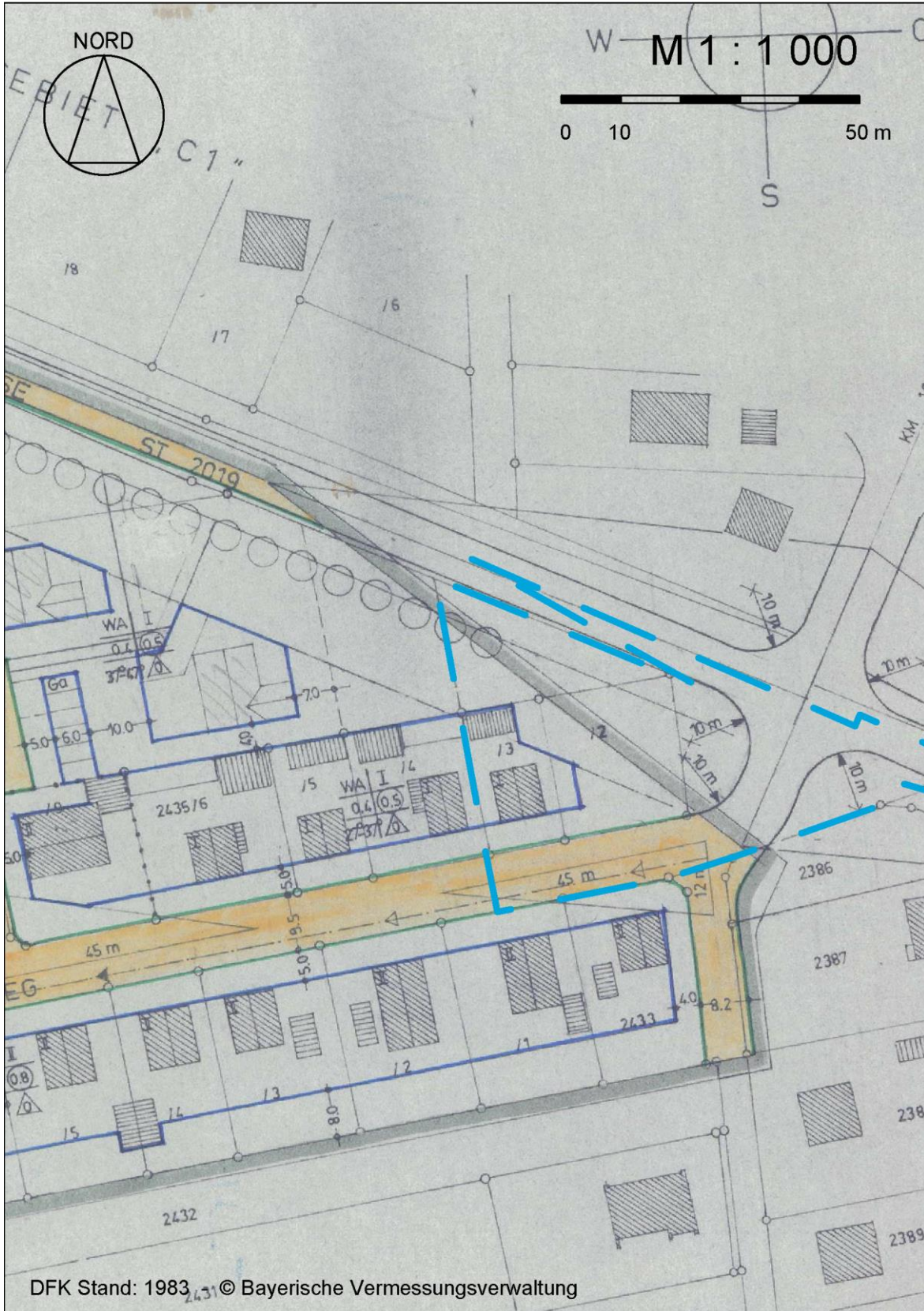


LUFTBILD IN M 1 : 5 000

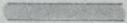






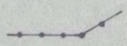
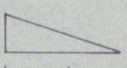


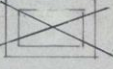
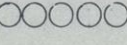



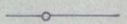



BPLAN „JÄGERWEG“ IN KRAFT GETRETEN AM 19.11.1983 MIT ÄNDERUNGSGELTUNGSBEREICH

1. Planzeichnung in M 1 : 1 000



2. Zeichenerklärung und Satzung der rechtskräftigen Fassung vom 19.11.1983

ZEICHENERKLÄRUNG	
A. FÜR FESTSETZUNGEN	
MISCHGEBIET	MI
GEWERBEGEBIET	GE
ALLGEMEINES WOHNGEBIET	WA
GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES	
BAUGRENZE	
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE	
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE	
EIN VOLLGESCHOSS	I
ZWEI VOLLGESCHOSSE HÖCHST ZUL.	II
ZWEI VOLLGESCHOSSE ZWINGEND	Ⓜ
OFFENE BAUWEISE	0
NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZUL.	
GRUNDFLÄCHENZAHL	0.4
GESCHOSSFLÄCHENZAHL	
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG	
SICHTWINKEL	
MASSANGABEN	
FIRSTRICHTUNG	
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	
STRAUCHBEPFLANZUNG	
B. FÜR HINWEISE	
BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE	
BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE	
GEPLANTE GEBÄUDE	
BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
FLURSTÜCKSNUMMERN	2344
GARAGEN	Ga

Stadt Weißenhorn

Bebauungsplan "D 1"
der Stadt Weißenhorn

Die Stadt Weißenhorn erläßt aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes -BBauG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl I S. 949) und des Art. 91 der Bayer. Bauordnung -BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (GVBl S. 419) folgenden, mit Bescheid des Landratsamtes Neu-Ulm vom 02.11.1983..... genehmigten Bebauungsplan als Satzung:

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt die von Architekt Helmut Schmid, Weißenhorn, gefertigte Bebauungsplanzeichnung vom 24. Januar 1983, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 500 qm aufweisen.
- (2) Vorhandene, bereits mit freistehenden Einzelhäusern bebaute Grundstücke sind von der Festsetzung § 2/1. ausgenommen, soweit die Mindestfläche von 500 qm nicht vorhanden ist.
- (3) Baugrundstücke für Doppel- und Reihenhäuser müssen eine Mindestgröße von 250 qm aufweisen.

- 2 -

§ 3

Bauweise

- (1) Im Planbereich gilt vorbehaltlich des Abs. 2 die offene Bauweise.
- (2) Garagen müssen mit Nebengebäuden jeweils in einem Baukörper zusammengefaßt und können, soweit nach Bebauungsplanzeichnung möglich, an der Grenze errichtet werden.

§ 4

Garagen und sonstige Nebengebäude

- (1) Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- (2) Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschl. der sonstigen Nebengebäude in der Gestaltung aufeinander abzustimmen.

§ 5

Gestaltung der Gebäude

- (1) Bei zweigeschoßigen Hauptgebäuden Dachneigung 27° - 37° , bei eingeschößigen Hauptgebäuden 37° - 47° .
- (2) Untergeordnete Nebengebäude und Garagen Pult- oder Flachdächer 0 - 15° .
- (3) Höhe des Kniestockes, gemessen von Oberkante Decke bis Unterkante Fußschwelle höchstens $0,55$ m.
Dachvorsprung am Ortgang höchstens $0,30$ m, an der Traufe einschl. Dachrinne höchstens $0,70$ m.
- (4) Dachaufbauten sind nur bei eingeschößigen Gebäuden zulässig.

§ 6

Sockelhöhe

Die Oberkante der Kellerdecke darf nicht mehr als $0,75$ m über Oberkante Gehsteig liegen.

- 3 -

§ 7

Einfriedungen

- (1) Die Höhe der Einfriedung einschließlich des Sockels darf 1,20 m nicht überschreiten.
- (2) Maschendrahteneinfriedungen müssen hinterpflanzt werden.

§ 8

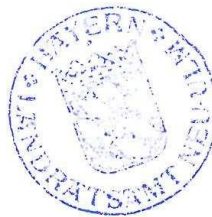
Sichtfelder

Innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtfelder dürfen bauliche Anlagen, Einfriedungen und Anpflanzungen von mehr als 0,90 m über eine durch die Endpunkte der Sichtdreiecke auf Fahrbahnebene gelegte Ebene nicht errichtet werden bzw. angelegt werden.

Weißenhorn, den 1. April 1983

Berchtenbreiter
Berchtenbreiter
1. Bürgermeister

Genehmigt gemäß § 11 BBauG mit Beschluss des Landratsamtes
vom 02. 11. 1983 Nr. 6101715-538183
Neu-Ulm, den 03. 11. 1983



Landratsamt Neu-Ulm
I. A. *Dudoff*
Dipl. Ing. Bartosch
Baudirektor

A) PLANZEICHNUNG – 3. ÄNDERUNG



B) ZEICHENERKLÄRUNG – 3. ÄNDERUNG

Planliche Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches „Jägerweg“ – 3. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs.2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

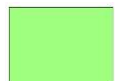


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Rad- und Gehweg

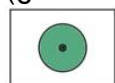
Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. , § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

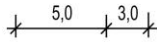


Sichtdreieck mit 70 m Schenkellänge

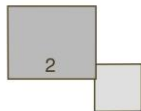


Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Planliche Hinweise



288/1



Anbauverbotszone zu St 2019 (12 m)

Maßzahlen in m

Flurstücksgrenze

Flurnummer

Bestandsgebäude

Rückbau von Gebäuden

PRÄAMBEL

Die Stadt Weißenhorn erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) folgenden

Bebauungsplan „Jägerweg“ 3. Änderung

als Satzung.

C) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

1. Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Planzeichnung vom 05.07.2021, in der Fassung vom 05.07.2021, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.
- 1.2 Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Flächen der Flurstücknummern: Teilbereich 2305/5, Teilbereich 2305/11, 2385/1, 2385/2, 2410/4, 2410/5, 2410/6, 2435/2, 2435/3, 2436/12 sowie Teilbereich 2441/2 (Gemarkung Weißenhorn).

2. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Übersicht im M 1 : 10.000
- Flächennutzungsplan im M 1 : 5.000
- Luftbild im M 1: 5.000
- Ursprüngliche Fassung des Bebauungsplans
im M 1 : 1.000

- A) Planzeichnung im M 1 : 1.000
- B) Zeichenerklärung 1. Änderung und Erweiterung
- C) Allgemeine Vorschriften
- D) Textliche Festsetzungen
- E) Textliche Hinweise
- F) Verfahrensvermerke

Beigefügt ist:

- G) Begründung
- H) Anlagen

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN 3. ÄNDERUNGSBEREICH

Für den Änderungsbereich gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Jägerweg“ (siehe dazu Fassung vom 19.11.1983) sowie der 1. und 2. Änderung mit Ausnahme der in dieser Satzung geänderten Festsetzungen für den Änderungsbereich. (Abgrenzung durch die festgesetzte Nutzungskordel in der Planzeichnung).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 BauNVO)

1.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt **0,4**.

Die Grundflächenzahl gilt als Höchstgrenze. Durch Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.

1.2 Geschoßflächenzahl

Für das Allgemeine Wohngebiet beträgt die maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) **0,8**.

Bei der Berechnung der GFZ sind Geschosse, die keine Vollgeschosse nach den Bestimmungen der BayBO darstellen bei der Berechnung der Geschossflächenzahl ganz mizurechnen.

1.3 Zahl der Wohneinheiten

Es sind maximal 7 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

1.4 Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal 2 Vollgeschosse (II) zulässig.

2. Garagen / Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind auch innerhalb der Anbauverbotszone zulässig.

3. Höhenlage der Gebäude (Erweiterungsbereich)

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

3.1 Unterer und oberer Höhenbezugspunkt

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (EG-FFB).

Die Firsthöhe ist definiert als oberster Abschluss der Dachhaut, gemessen von der Oberkante des EG-FFB.

3.2 Höhenlage des Bezugspunktes

Die Oberkante des EG-FFB darf nicht mehr als 0,30 m über der Höhenlage der Straßenachse der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Als Bezugspunkt auf der Straßenachse ist der Schnittpunkt der Verlängerung der Gebäudemitte im rechten Winkel zur Mitte der Fahrbahn (=Straßenachse).

3.3 Firsthöhe (FH)

Die maximale Firsthöhe beträgt **10,00 m**.

4. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Die privaten Grundstücksflächen sind entsprechend fachlich durch ökologisch hochwertige Gestaltungsmaßnahmen gärtnerisch anzulegen.

4.1 Pflanzgebot

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen. Für die Bepflanzung der privaten Grünflächen sind überwiegend standortgerechte Laubgehölze in Anlehnung an die potentielle Vegetation zu verwenden. Die Artenliste unter Punkt 4.2 dient der Pflanzenauswahl, ist aber nicht verpflichtend.

Zur Gliederung des Gebietes sind je 450 m² angefangener privater Grundstücksfläche mindestens ein Baum 2. Ordnung bzw. zwei kleinkronige Bäume gemäß Artenliste zu pflanzen.

Die zwei bestehenden Walnussgehölze sowie die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen und arttypisch zu entwickeln, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben.

Die genaue Lage auf dem privaten Grundstück ist variabel. Der Grenzabstand von Pflanzen zum Nachbarn ist im Sinne des Art. 47 AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches) zu beachten.

4.2 Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten

Verkehrsflächen mit geringer oder nur untergeordneter Belastung und sonstige nicht zwingend zu befestigende Flächen sind, mit Ausnahme aller Bereich, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen, mit un- oder teilversiegelten Beläge zu befestigen. Die Verkehrsflächen, Stellplätze und Grundstückszufahrten sind als befestigte

Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster und ähnliche Beläge.

4.3 Artenliste

Mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm in 1 m Höhe

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Häng-Birke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sowie Obstbäume regionaltypisch-bewährter Sorten (Hochstamm, Stammumfang mindestens 7 cm)

Kleinkronige Bäume

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm in 1 m Höhe

Cornus mas	Kornelkirsche
Malus silvestris	Wildapfel
Sorbus aria	Mehlbeere

Sträucher

Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa arvensis	Feld-Rose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

5. Immissionsschutz

Für die im Bebauungsplan mit der Kennzeichnung für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen markierten Flächen sind schützenswerte Aufenthaltsräume insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer möglichst so anzuordnen, dass eine größtmögliche Abschirmwirkung des Verkehrslärmes durch vorgelagerte Gebäude oder Anordnung der Räume auf der den Verkehrslärmimmissionen abgewandten Gebäudeseite erreicht wird.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

6. Abstandsflächen

Es gelten die Vorschriften nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

7. Gestaltung der baulichen Anlagen

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

7.1 Kniestock

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Gemessen wird von Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren.

7.2 Dachüberstände

Traufe: maximal 0,80 m

Ortgang: maximal 0,40 m

8. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Jägerweg“ - 3. Änderung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Weißenhorn, den

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister (Siegel)

E) TEXTLICHE HINWEISE

1. Niederschlagswasser

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Dieses soll aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet werden.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENOW), 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.

Soweit das im Baugebiet gesammelte unverschmutzte Niederschlagswasser gedrosselt dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt werden soll, wird auf den Vollzug der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 23.02.2006 (Az. 52.15-6323/02 V 48.1) hingewiesen; es ist vom Einleiter eigenverantwortlich zu prüfen, ob ein Ergänzungs-/Tekturverfahren erforderlich ist – etwaige Anträge sind selbstständig zu stellen.

Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim zuständigen Landratsamt prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dennoch folgenden Daten mitzuteilen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge/Sickerrate in l/s
- Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter darf nur erfolgen sofern eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

Hierbei sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer" (TRENOW) zu beachten. Sofern die Anforderungen der TRENOW nicht eingehalten werden, sind dem zuständigen Landratsamt für die Einleitung des Niederschlagswassers prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis vorzulegen.

1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

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

1.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Wild abfließendes Wasser (Hangoberflächenwasser) darf durch die Bebauung in seinem Lauf nicht so verändert werden, dass Nachteile für tiefer oder höher liegende Grundstücke damit verbunden sind (§ 37 WHG). Etwaige Geländeänderungen sind so vorzunehmen bzw. die Entwässerungseinrichtungen sind so anzulegen, dass dieses Wasser schadlos abgeführt wird.

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

1.4 Gebäudegestaltung

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen den Auftrieb zu sichern (weiße Wanne).

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

2. **Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse**

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind dem zuständigen Landratsamt einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Wasserhaushaltsgesetz - WHG-). Ergibt sich, dass auf das Grundwasser eingewirkt wird, so sind die Arbeiten nach Art. 30 Bayerische Wassergesetz (BayWG) einzustellen, bis die Gewässerbenutzung oder der

Gewässerausbau vorzeitig zugelassen oder die erforderliche Erlaubnis erteilt oder der Plan festgestellt oder genehmigt ist, soweit nicht eine erlaubnisfrei Gewässerbenutzung vorliegt.

Das DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge“ sowie das DWA-Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) sind zu beachten.

3. Grundwasser

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

Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

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

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz- bzw. Mischwasserkanal angeschlossen werden.

4. Wasserversorgung

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

5. Brandschutz

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

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 140 m zu situieren.

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

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

6. Müllbeseitigung

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

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

7. Immissionsschutz

7.1 Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Um Belästigungen durch Luftwärmepumpen zu vermeiden, müssen Geräte, wenn sie außerhalb von Gebäuden errichtet werden, die Immissionsrichtwerte [tags 55 dB(A) bzw. nachts 40 dB(A)] am nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsort nach TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Gegebenenfalls sind die Geräte zur Einhaltung dieser Vorgabe schalltechnisch wirksam ein zu hausen.

Bei der Wahl des Aufstellungsortes wird Folgendes empfohlen:

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

Bei der Wahl des Gerätes wird Folgendes empfohlen:

- Aus Sicht des Lärmschutzes ist eine Innenaufstellung zu bevorzugen.
- Das Gerät sollte einen möglichst geringen Schalleistungspegel haben. Ein Schalleistungspegel von 50 dB(A) entspricht dem aktuellen Stand der Technik.
- Die Anlage darf möglichst wenig tieffrequente Geräuschanteile erzeugen. Auch dürfen Geräusche nicht tonhaltig sein, d.h. es sollten keine Einzel-töne (Brummen, Pfeifen) hervortreten.

Ausreichend dimensionierte Pufferspeicher können Anschaltvorgänge und Betriebszeiten zur Nachtzeit verringern.

Der Leitfaden der LAI (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz) für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) vom 28.08.2013, aktualisiert durch Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020, ist zu beachten

Im Zusammenhang mit der Errichtung von Wohngebäuden im mit Planzeichen „Kennzeichnung für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ gekennzeichneten Bereich bedarf es eines Nachweises der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Tabelle 8 der Norm DIN 4109) vor Außenlärm (siehe Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 26. November 2014 Az.: IIB9-4132-014/91).

8. Wärmepumpen-Systeme

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

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

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

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

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

9. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das zuständige Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

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 zuständige Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das zuständige Landratsamt, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen. Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Verwertung des Oberbodens

Im Sinne des § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

10. Denkmalschutz

10.1 Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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

10.2 Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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

11. Anbauverbotszone

Entlang der Staatsstraße ist eine Bauverbotszone von 12 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße, von Bebauungen freizuhalten. Auf Artikel 2 der BayBO wird verwiesen. Ausnahmsweise dürfen Stellplätze auch innerhalb der Bauverbotszone errichtet werden.

12. Naturschutz

Vor Rodung, der zu entfernenden Gehölzstrukturen und vor dem Abriss aktuell bestehender Gebäude ist zu untersuchen, ob diese aktuell als Fortpflanzungs- oder Überwinterungsstätte genutzt werden.

Bei Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass durch die Umsetzung der Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

F) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung am __.__.2020 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ in der Fassung vom 08.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2021 bis 22.04.2021 beteiligt.
3. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ in der Fassung vom 08.03.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2021 bis 22.04.2021 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf II der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ in der Fassung vom 05.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.
5. Der Entwurf II der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ in der Fassung vom 05.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.
6. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom __.__.2021 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.2021 als Satzung beschlossen.

Stadt Weißenhorn, den

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister(Siegel)

- 7 Ausgefertigt mit all seinen Bestandteilen

Stadt Weißenhorn, den

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Weißenhorn, den

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister(Siegel)

G) BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan „Jägerweg“ der Stadt Weißenhorn besitzt Rechtskraft seit dem 19.11.1983. Das Gebiet des Bebauungsplanes ist bereits vollständig bebaut.

Aktuell besteht aufgrund der Anforderungen der Gesellschaft ein erhöhter Bedarf an Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes. Um diesen gerecht zu werden, werden verstärkt innerstädtische Potentiale genutzt. Die Grundstücksbesitzer der Grundstücke Fl. Nrn. 2435/2, 2435/3 und 2436/12 stehen mit einem Bauträger in Verhandlungen, der wiederum mit der Stadt Weißenhorn einen städtebaulichen Vertrag zur Überplanung dieses Bereiches geschlossen hat. Die Stadt beabsichtigt diesen Bereich entsprechend durch ein Bauleitplanverfahren sinnvoll nachzuverdichten um den geänderten Anforderungen und insbesondere dem Bedarf an dringend benötigten Wohnraum entgegenzuwirken. Ziel und Zwecke der Planung ist es auf den oben genannten Flurnummern ein Mehrfamilienhaus mit bis zu 7 Wohneinheiten zu errichten. Die Bestandsgebäude auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 2435/2 und 2435/3 sollen zurückgebaut und durch den Bau des Mehrfamilienhauses ersetzt werden. Um dieses Vorhaben zu ermöglichen, muss eine Anpassung des Geltungsbereichs, der Baugrenze sowie die Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse auf zwei an der Zahl erfolgen. Die Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO) und die Gestaltung der Gebäude (u. a. Dachneigung) entsprechen dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Jägerweg“ sowie der 1. und 2. Änderung. Dadurch fügt sich der Neubau in seiner Gestalt harmonisch in das Stadtbild ein.

2. Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht von Nöten.



Abb. 1: Ausschnitt aus rechtswirksamem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3. Verfahren

Im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung soll auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 2435/2, 2435/3 sowie 2436/12, Gemarkung Stadt Weißenhorn, das Baurecht für eine, der heutigen Zeit angepassten, Wohnbebauung angepasst werden. Damit wird vor allem dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen. Es wird folglich ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

4. Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG

Arten und Lebensräume

Unabhängig von den Regelungen des § 13 BauGB gelten die Regelungen des BNatSchG und des BayNatSchG (bspw. hinsichtlich Artenschutz) weiterhin, so dass deren Belange nachfolgend geprüft und abgehandelt werden.

Das Plangebiet befindet sich im städtischen Innenbereich mit einer gewachsenen städtebaulichen Struktur.

Gesetzlich geschützte oder amtlich kartierte Biotope sind nicht vorhanden.

Gemeldete Schutzgebiete nach dem erweiterten Naturschutzrecht (Naturschutzzonen, FFH-Gebiete, etc.) sind von der Planung im Geltungsbereich nicht betroffen.

Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Arten und Lebensräume kann als gering bewertet werden.

Es ist davon auszugehen, dass sich durch die zu erwartende Bebauung insgesamt keine Verschlechterung der Lebensraumstrukturen ergibt. Die zwei prägenden Einzelgehölze (Walnussbäume) sind, auch während der Bauphase, zu erhalten. Entsprechend den textlichen Festsetzungen sind Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück zu tätigen. Die öffentliche Grünfläche auf den Fl.-Nr. 2385 bleibt vollumfänglich erhalten.

Für die naturschutzfachlich bedeutsamen Strukturen im weiteren Umfeld wird aufgrund der Entfernung sowie der Geringfügigkeit der zu erwartenden Auswirkungen nicht von Beeinträchtigungen durch die vorliegende Änderung ausgegangen.

Fazit:

Es werden keine Anhaltspunkte für das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungs-, Störungs- und Schädigungsverbot) gesehen.

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sowie Art. 16 BayNatSchG sind im Planungsgebiet oder in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden. Aufgrund der Geländestruktur und intensiver Vornutzung ist nicht mit besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten zu rechnen.

5. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung, dazu zählen Geschossflächenzahl, zulässige Wohneinheiten sowie die Anzahl der Vollgeschosse, sind im Änderungsbereich anders definiert, als im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Jägerweg“ sowie der 1. und 2. Änderung. Um das Bauvorhaben eines Mehrfamilienhauses möglich zu machen wird das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung geringfü-

gig erhöht. Dies widerspricht nicht dem gewachsenen Ortsbildcharakter. Der Baukörper des Mehrfamilienhauses fügt sich in seiner Form in die bestehenden Baustrukturen ein. Eine zweigeschossige Bebauung entspricht hierbei der näheren Umgebung und kann städtebaulich gegenüber der bestehenden eingeschossigen Bebauung entlang des nördlichen Jägerwegs durchaus als verträglich angesehen werden. Hierbei helfen auch die geltende Abstandsflächenregelung.

6. Garagen / Stellplätze

Garagen und Stellplätze werden außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen, um eine sinnvolle und flexible Errichtung der zu erbringenden Plätze für den ruhenden Verkehr auf dem Grundstück zu ermöglichen. Die Garagen sind im Einklang der Anbauverbotszone in 12 m Abstand zur Roggenburger Straße zu errichten. Dadurch kann eine Barriere gegenüber den Lärmimmissionen des Straßenverkehrs geschaffen werden und dient dem Schutz der Wohnbebauung. Stellplätze dürfen auch innerhalb der Anbauverbotszone errichtet werden.

7. Höhenlage der Gebäude (mehrgeschossige Garage)

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Jägerweg“ wurden keine Festsetzungen zu Wandhöhe und Firsthöhe getroffen. Für eine eindeutige städtebauliche Ordnung sowie einer eindeutigen Vorgabe für die Umsetzung der künftigen Bebauung im Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird eine maximale Firsthöhe festgesetzt.

8. Gestaltung der Gebäude

Die maximale Höhe des Kniestocks sowie die Breite der Dachüberstände werden, der künftigen Bebauung entsprechend, geringfügig angepasst. Die Erhöhung der Maße des Kniestocks und der Dachüberstände widersprechen nicht der umliegenden Bebauung.

9. Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Telefonnummer 0800 33 01903 oder unter der Internetadresse

„<https://www.telekom.de/hilfe/bauherren/ihr-hausanschluss>“ so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.

Kabel Deutschland Vertriebs- und Service-GmbH & Co. KG

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertriebs- und Service-GmbH & Co. KG. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Kabel Deutschland Vertriebs- und Service-GmbH & Co. KG mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Es wird ebenfalls darauf verwiesen, dass der Kabel Deutschland Vertriebs- und Service-GmbH & Co. KG ggf. (z. B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

10. Leitungen

Erdgasleitungen

Es wird darauf verwiesen, dass im Planungsbereich bereits Erdgasleitungen von der Schwaben Netz GmbH betrieben werden, deren Bestand und Betrieb unbedingt zu sichern ist.

Zum Schutz dieser Erdgasleitungen ist auf Wechselwirkung zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten.

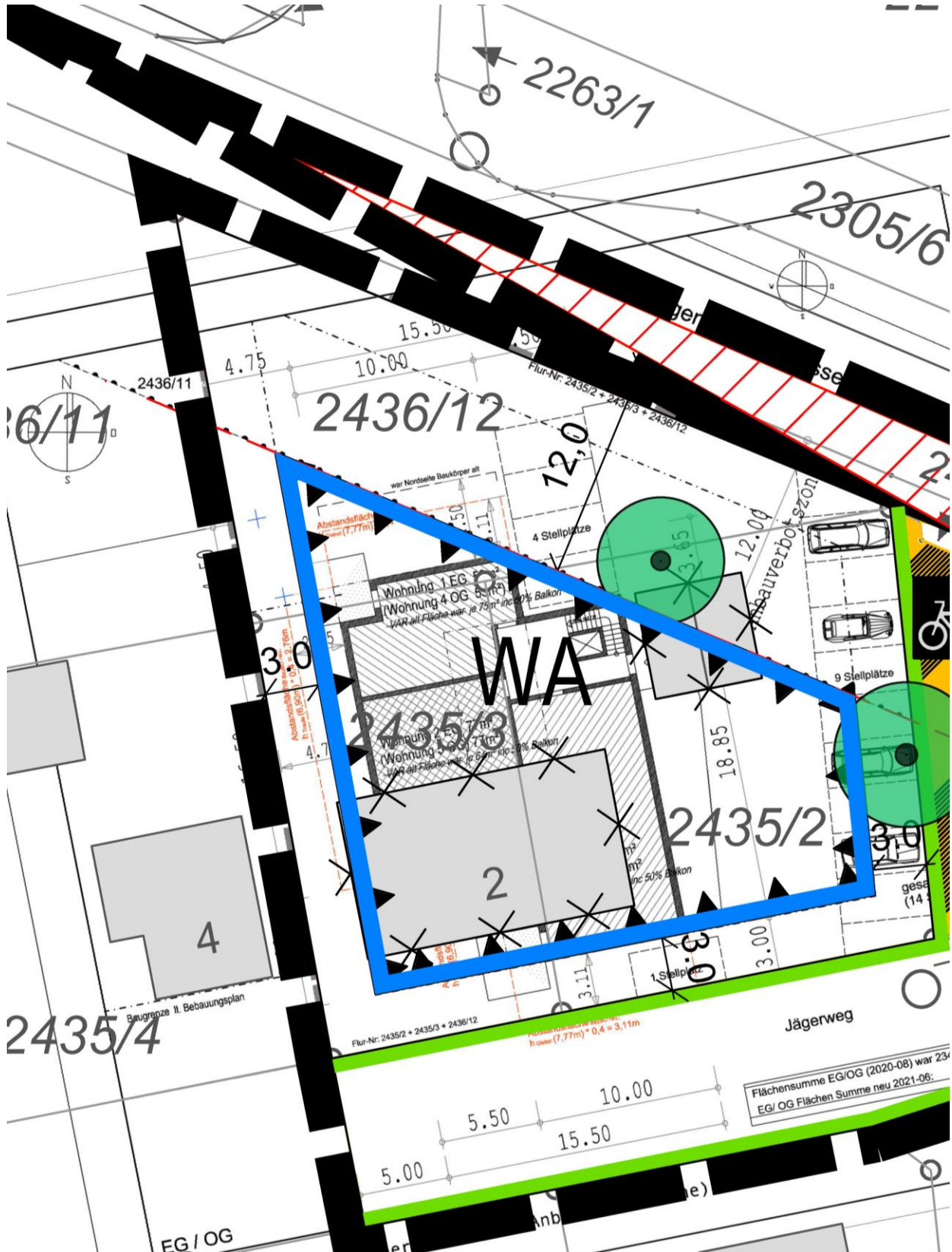
Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der Schwaben Netz GmbH unter folgender Adresse angefordert werden: <http://planauskunft.schwaben-netz.de/>.

Fernwärme

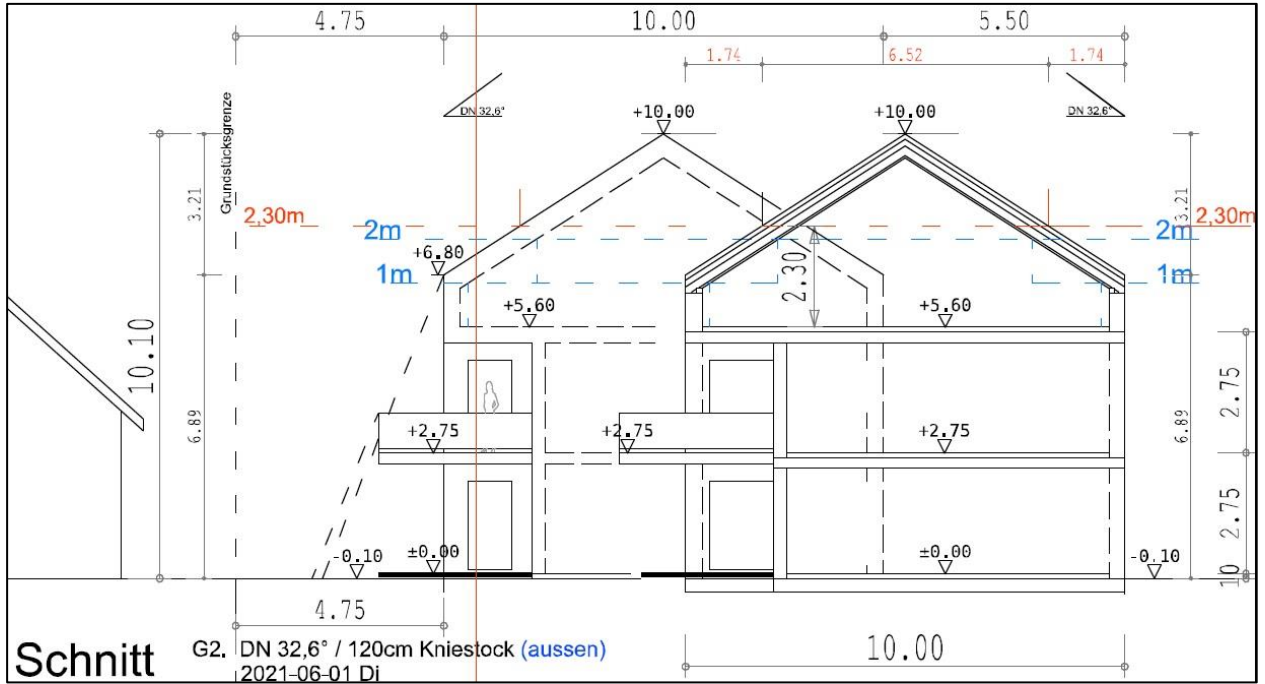
Eine Versorgung des Planungsgebietes mit Fernwärme aus dem Bestandsnetz der FWW - Fernwärme Weißenhorn GmbH ist bei entsprechender Wirtschaftlichkeit vorgesehen.

H) ANLAGEN

1. Bauvorhaben mit Geltungsbereich



2. Gebäudeschnitt



3. Ansicht der Gebäude



4. Verschattungsstudie

Schattenwürfe im Laufe des Jahres (23. März / 23. Juni / 23. September / 23. Dezember) zu unterschiedlichen Uhrzeiten.

23. März um 10 Uhr:



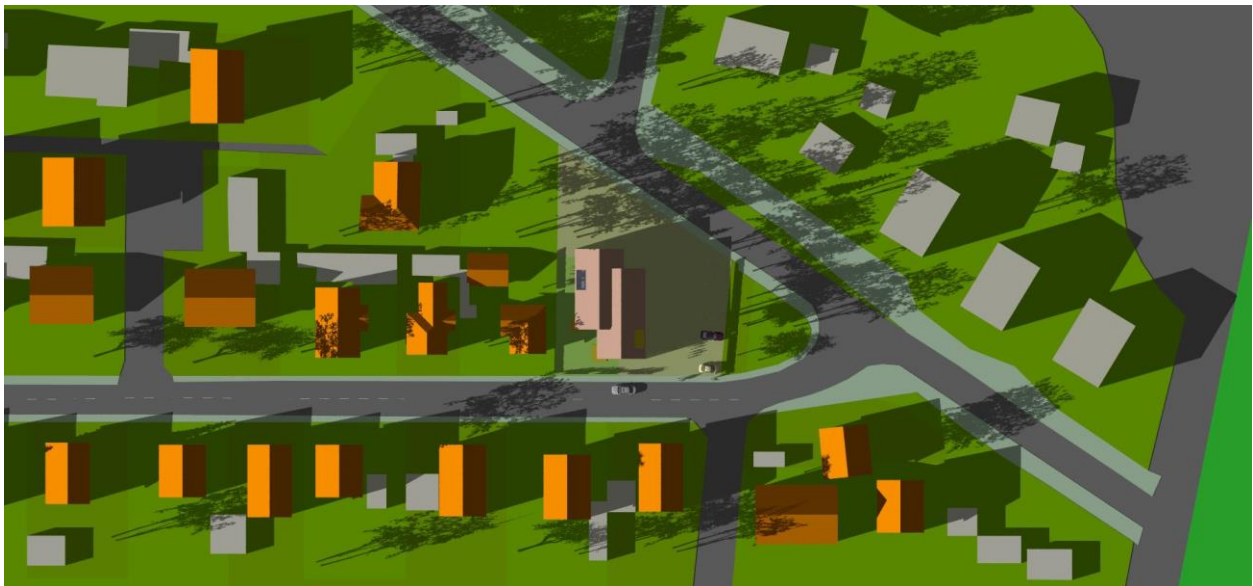
23. März um 12 Uhr:



23. März um 14 Uhr:



23. März um 16 Uhr:



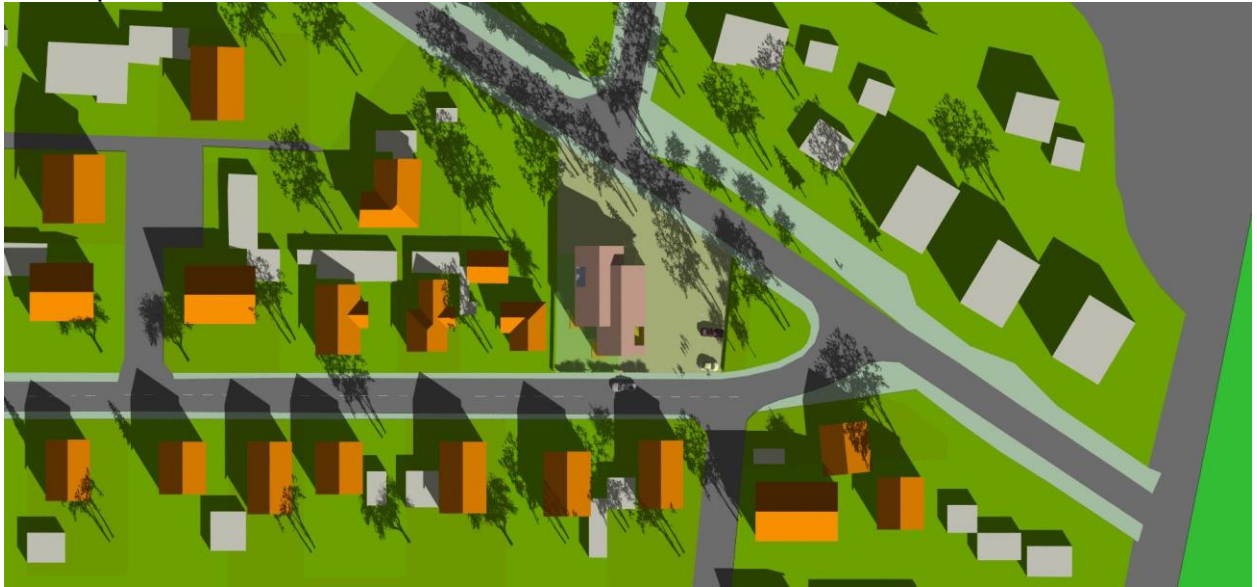
23. Juni um 10 Uhr:



23. Juni um 14 Uhr:



23. September um 10 Uhr:



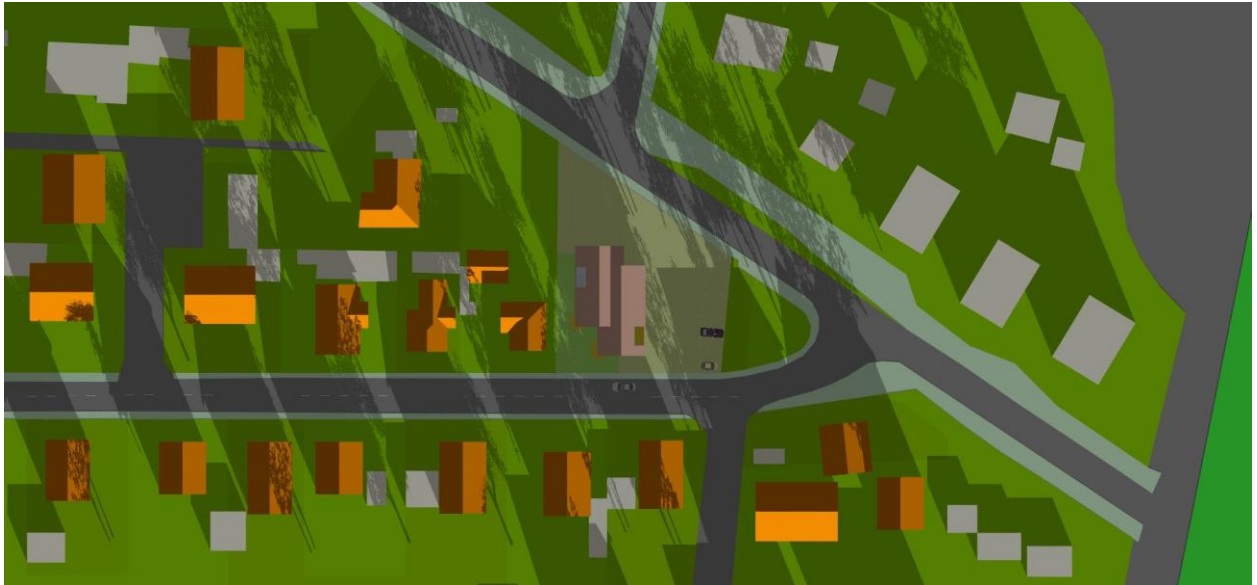
23. September um 12 Uhr:



23. September um 14 Uhr:



23. Dezember um 10 Uhr:



23. Dezember um 12 Uhr:



23. Dezember um 14 Uhr:

