



Kling Consult GmbH · Burgauer Straße 30 · 86381 Krumbach

Stadt Weißenhorn  
Herr Brandt  
Kirchplatz 5  
89264 Weißenhorn

xx. Monat 2020

Herr Thomas Wiegand Dipl.-Geogr.  
thomas.wiegand@klingconsult.de  
Unser Zeichen: wt-ko  
Unsere Projekt-Nr. 1824-405-KCK  
Durchwahl: -415Planstand Auslegung: Vorentwurf  
Frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 1. Juni 2020 bis 3. Juli 2020  
Beteiligung der Behörden/sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 1. Juni 2020 bis 3. Juli 2020**Bebauungsplan „Unterfeld“, Ortsteil Hegelhofen, Stadt Weißenhorn**

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und den Anregungen von Bürgern aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung

**1 Von Kling Consult wurden 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt****2 Folgende 3 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab:**

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, Krumbach
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Ulm

**3 Folgende 7 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme ab, äußerten jedoch keine Anregungen:**

- Abwasserzweckverband Mittleres Rothtal, Pfaffenhofen a. d. Roth, Schreiben vom 3. Juni 2020
- Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach, Schreiben vom 15. Juni 2020
- Kreishandwerkerschaft Günzburg/Neu-Ulm, Weißenhorn, Schreiben vom 2. Juli 2020
- LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Günzburg, Schreiben vom 1. Juli 2020
- Markt Pfaffenhofen a. d. Roth, Schreiben vom 3. Juni 2020
- Regionalverband Donau-Iller, Ulm, Schreiben vom 5. Juni 2020
- terranets bw GmbH, Schreiben vom 2. Juni 2020





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

##### **4.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, Krumbach, Schreiben vom 29. Juni 2020**

Bei dem o. g. Planungsgebiet handelt es sich laut Bodenschätzung um hochwertige Ackerflächen von sehr guter Bonität. Für die landwirtschaftliche Nutzung gut geeignete Böden sollten grundsätzlich der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung vorbehalten bleiben und nur im unbedingt notwendigen Umfang für außerlandwirtschaftliche Zwecke beansprucht werden.

Aus fachlicher Sicht sollte deshalb nochmals geprüft werden, inwieweit evtl. Flächen von geringerer Bonität verfügbar wären.

In der Begründung unter Pkt. 14 „Naturschutzrechtlicher Ausgleich“ ist der Bedarf an externen Ausgleichsflächen von 7.124 m<sup>2</sup> dargestellt. Dies stellt u. U. einen zusätzlichen Flächenverbrauch für die Landwirtschaft dar.

In diesem Zusammenhang wird auf § 15, Abs. 3, BNatSchG verwiesen, wonach *bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist. Insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.*

So könnten evtl. bestehende Ausgleichsflächen durch zusätzliche Extensivierungsmaßnahmen aufgewertet werden, um den zusätzlichen Flächenverbrauch so gering wie möglich zu halten.

Die durch die Bewirtschaftung der benachbarten, teilweise unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehenden Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen sind zu dulden.

Die Erschließung des Plangebietes über die Oberfeldstraße darf zu keiner Einschränkung des landwirtschaftlichen Fahrverkehrs in der Oberfeldstraße führen. Die Oberfeldstraße und in östlicher Verlängerung der Feldweg Fl. Nr. 268, Gemarkung Hegelhofen ist zur Erschließung der Maschinenhallen (z. B. Fl. Nr. 267, Gemarkung Hegelhofen) und der östlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen von großer Bedeutung. Die Lärmimmissionen des o. g. landwirtschaftlichen Fahrverkehrs sind zu dulden.



*Beschlussvorschlag:*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass es sich bei den überplanten Flächen laut Bodenschätzung um hochwertige Ackerflächen von sehr guter Bonität handelt und diese grundsätzlich der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung vorbehalten bleiben sollen.

Die Stadt Weißenhorn sieht sich hinsichtlich der wohnbaulichen Entwicklung jedoch zahlreichen Anfragen nach Baugrundstücken gegenüber. So sind bereits für das vorgesehene Plangebiet bei der Stadt seit Bekanntwerden der Bebauungsplanaufstellung mehrere Bauplatzreservierungen vorhanden.

Die Stadt Weißenhorn hat sich aufgrund der bereits bestehenden Erschließungsansätze und der bestehenden Flächenverfügbarkeit für das gegenständliche Bebauungsplangebiet im Anschluss an den bestehenden Ortsbereich im Norden von Hegelhofen entschieden. Innerörtliche Entwicklungspotenziale können für die gewünschte Bereitstellung von Wohnbauflächen, wie sie durch den vorliegenden Bebauungsplan entstehen, seitens der Stadt nicht bereitgestellt werden.

Die Stadt Weißenhorn orientiert sich selbstverständlich an den Planungsgrundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der vorrangigen Entwicklung des Innenbereiches vor dem Außenbereich. Gegenläufige Eigentümerinteressen verhindern jedoch eine gemeindlich initiierte Nutzung potenzieller Innenentwicklungsmöglichkeiten.

#### **4.2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, Schreiben vom 3. Juni 2020**

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

**Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:**

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

**Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:**

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

**Der Hinweis auf Art. 7 Abs. 1 BayDSchG kann entfallen.**



*Beschlussvorschlag:*

Die Hinweise des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf die Art. 8 Abs 1 und Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind bereits im Bebauungsplan enthalten. Der Hinweis auf Art. 7 Abs. 1 BayDSchG wird aus den Hinweisen des Bebauungsplanes gestrichen.

#### **4.3 FWW Fernwärme Weißenhorn GmbH, Weißenhorn, Schreiben vom 3. Juli 2020**

Eine Versorgung des Planungsbereiches mit Fernwärme aus dem Bestandsnetz der FWW GmbH wird geprüft. Bei entsprechender Wirtschaftlichkeit ist eine Erschließung aus dem Bestandsbereich Stiftungsklinik/Clarentinerkolleg grundsätzlich möglich. Die FWW bittet um Informationen im weiteren Planungsverlauf.

*Beschlussvorschlag:*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Versorgung des Planbereiches mit Fernwärme grundsätzlich möglich ist. Die FWW wird weiterhin am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Für den Bauungsplan ergibt sich kein Änderungsbedarf.

#### **4.4 IHK Schwaben, Augsburg, Schreiben vom 3. Juli 2020**

Aus Sicht der IHK Schwaben ergeben sich aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Bedenken gegen die Durchführung des Vorhabens, sofern sichergestellt ist, dass die schützenswerte Wohnnutzung nicht die Produktionsfähigkeit der westlich der Günzburger Straße angesiedelten Betriebe einschränkt.

*Beschlussvorschlag:*

Die Stellungnahme der IHK wird zur Kenntnis genommen. Einschränkungen der wirtschaftlichen Tätigkeit des angrenzenden Gewerbegebietes sind nicht zu erwarten. Durch die vorliegende Planung rücken keine schützenswerten Nutzungen näher an das Gewerbegebiet heran als bisher. Der nächstgelegene Immissionsort (Wohnhaus Flur-Nr. 282/2, Wohnbaufläche gemäß FNP) befindet sich in geringerer Entfernung zum Gewerbegebiet. Änderungsbedarf für die Bebauungsplanung ist nicht gegeben.

#### **4.5 Kreisbrandinspektion Neu-Ulm, Schreiben vom 10. Juli 2020**

Zum Bebauungsplan „Unterfeld, OT Hegelhofen“ muss in der Planung der entsprechende Löschwasserbedarf für das Wohngebiet berücksichtigt werden. Zur Löschwasserentnahme sind hauptsächliche Oberflurhydranten bereit zu stellen. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.



*Beschlussvorschlag:*

Die Hinweise der Kreisbrandinspektion werden bei der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt. Entsprechende Hinweise werden redaktionell in der Begründung ergänzt.

#### **4.6 Landratsamt Neu-Ulm, Bauleitplanung, Straßenrecht, Bodenrichtwerte, Schreiben vom 3. Juli 2020**

##### **Immissionsschutz**

Im Oktober 2018 hat die Weltgesundheitsorganisation (WHO) neue Leitlinien für Umgebungslärm für die europäische Region veröffentlicht. Hierzu wurde vom Umweltbundesamt die Publikation „Position // Juli 2019; WHO-Leitlinien für Umgebungslärm für die Europäische Region. Lärmfachliche Bewertung der neuen Leitlinien der Weltgesundheitsorganisation für Umgebungslärm für die Europäische Region“ veröffentlicht.

Die neuen WHO Leitlinien für Umgebungslärm für die Europäische Region beruhen auf einem standardisierten methodologischen Verfahren, welches zur Sicherung und Vereinheitlichung der Qualitätsstandards von WHO Leitlinienwerken eingeführt wurde. Die aktuellen Leitlinien sind die ersten Empfehlungen des Sektors Umwelt und Gesundheit, die mit diesem Verfahren entwickelt wurden.

Entscheidende gesundheitliche Auswirkungen sind der WHO zu Folge:

- Herz-Kreislauf-Erkrankungen
- chronische Lärmbelästigung
- Schlafstörungen
- kognitive Beeinträchtigung sowie
- Tinnitus und Gehörschäden.

Wichtige gesundheitliche Auswirkungen sind:

- Pränatale Beeinträchtigungen und Fehlgeburten,
- Auswirkungen auf die Lebensqualität, das allgemeine Wohlbefinden und die mentale Gesundheit sowie
- metabolische Auswirkungen.

Die WHO empfiehlt zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse für die Lärmbelastung durch Straßenverkehr folgendes:

##### **Durchschnittliche Belastung (*L<sub>den</sub>*)**

Die WHO empfiehlt für die durchschnittliche Lärmbelastung durch Straßenverkehr einen ***L<sub>den</sub>*** von **53 dB(A)** nicht zu überschreiten, weil Straßenverkehr oberhalb dieses



Dauerschallpegels mit schädlichen gesundheitlichen Auswirkungen verbunden ist. Die WHO stuft diese Empfehlung als **stark** ein.

### **Nächtliche Dauerschallbelastung (*L<sub>night</sub>*)**

Die WHO empfiehlt für die durchschnittliche nächtliche Lärmbelastung durch Straßenverkehr einen *L<sub>night</sub>* von **45 dB(A)** nicht zu überschreiten, da nächtlicher Straßenverkehrslärm oberhalb dieses Dauerschallpegels mit Beeinträchtigungen des Schlafs verbunden ist. Die WHO stuft diese Empfehlung als **stark** ein.

### **Lärmminderungsmaßnahmen des Straßenverkehrs**

Die WHO empfiehlt, dass die Politik geeignete Maßnahmen zur Verringerung der Lärmbelastung durch Straßenverkehr oberhalb der empfohlenen Leitlinienwerte ergreift, um die gesundheitlichen Auswirkungen durch Straßenverkehrslärm zu mindern. Als konkrete Maßnahmen empfiehlt die WHO, Straßenverkehrslärm sowohl **an der Quelle** als auch **auf der Strecke** zwischen der Quelle und der betroffenen Bevölkerung durch **Veränderungen in der Infrastruktur** zu verringern. Die WHO stuft diese Empfehlung als **stark** ein.

### **Bedeutung „starke Empfehlung“**

Eine ‚starke Empfehlung‘ kann laut WHO in den meisten Situationen als politische Richtlinie übernommen werden. Die Empfehlung beruht auf der Überzeugung, dass der gewünschte Effekt bei Befolgen der Empfehlung gegenüber möglichen unerwünschten Folgen überwiegt. Somit sollte die Empfehlung in den meisten Situationen umgesetzt werden.

Im Interesse der zukünftigen Bewohner sollte der Belang des Lärmschutzes ausreichende Beachtung finden.

### **Planung:**

#### **Allgemein**

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sollte Wohnbebauung – wenn nicht den Empfehlungen der WHO entsprochen werden soll - nur dort zugelassen werden, wo die Verkehrsbeurteilungspegel mindestens unterhalb der Immissionsgrenzwerte liegen.

Sollten die Werte der 16. BImSchV an schutzwürdigen Räumen nicht eingehalten werden können, dürfte eine Überschreitung in geringem Umfang nur bei entsprechend gewichtigen Gründen Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Durch geeignete Maßnahmen müssen jedenfalls die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Bei Planung und Abwägung sind deshalb die vernünftigerweise in Erwägung zu ziehenden Möglichkeiten des aktiven und passiven Schallschutzes auszuschöpfen, um jedenfalls diese Werte der 16. BImSchV bzw. Innenpegelwerte von 30 dB(A) für Schlafräume einzuhalten.



Bei einer Überschreitung von Immissionsgrenzwerten ist der Verzicht auf aktive Lärmschutzmaßnahmen im Falle einer Neuplanung von Wohngebieten zu begründen und sachgerecht abzuwägen (siehe hierzu: RN 34 in J:\Vollzugshilfen\Bauleitplanung\Urteile zur Abwägung\BayVGH 25 N 04.642, 2005-10-25.pdf).

Speziell für die Problematik des Verkehrslärmschutzes bedeutet dies, dass eine hinreichend differenzierte Kosten-Nutzen-Analyse anzustellen ist, d.h. dass wenigstens eine Grobanalyse der relevanten Kosten für aktive oder passive Schutzmaßnahmen vorliegt, die eine sachgerechte Abwägung der Bewältigung des Lärmkonflikts ermöglicht (vgl. BVerwG vom 24.9.2003, NVwZ 2004, 340/342)

#### **Zu planungsrechtliche Ausgangssituation:**

Die Planung sollte auch in Abstimmung mit der Lärminderungsplanung / Lärminderungskonzept erfolgen.

#### **Zu Erschließung:**

Aus Gründen des Lärmschutzes sollte auf die Anbindung an die Staatsstraße St 2020 verzichtet werden, so dass hier ein Lärmschutzwall errichtet werden kann.

#### **Zum Lärmgutachten:**

Höhe Immissionsorte

Gemäß den Festsetzungen im B-Plan sind Geschosshöhen von 10 m zulässig. Im Gutachten wurde eine Regel-Geschosshöhe von ca. 2,8 m in einer Höhe von 5,6 m (Niveau des 1. Obergeschosses) über Gelände angesetzt. Das Gutachten sollte in zu diesem Punkt überarbeitet / ergänzt werden.

#### *Beschlussvorschlag:*

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Begutachtung gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ zur Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen auf potenzielle schützenswerte Nutzungen durchgeführt (Schallgutachten Verkehrslärm zum Bebauungsplan „Unterfeld“, OT Hegelhofen, Kling Consult vom 21. Februar 2020). Diese ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans und liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Die Verkehrslärmbelastung durch Straßenverkehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der RLS-90 für die geplanten schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ zum Tages- und Nachtzeitraum ermittelt und anhand der Orientierungswerte der DIN 18005-1 beurteilt worden.

Im Vorfeld der schalltechnischen Beurteilung wurden im Zuge der Alternativenprüfung verschiedene Möglichkeiten zur Gebietseinteilung untersucht, da aufgrund der Lage entlang der Staatsstraße 2020 eine erhöhte Verkehrslärmbelastung zu erwarten war. Das Heranrücken eines allgemeinen Wohngebietes an die Staatsstraße sollte vermieden werden. Daher wurde die Gebietseinteilung des südlich angrenzenden Gebietes aufgegriffen und im westlichen Bereich des Plangebietes ein Mischgebiet festgesetzt. Zusätzlich ist eine ca. 20 m breite Obstbaumwiese



zwischen Mischgebiet und Straße vorgesehen. Dadurch wird der Ortseingang ansprechend gestaltet und zusätzlich ein größerer Abstand zur Straße erreicht.

Ein wesentlicher Punkt bei der Planung des neuen Baugebietes sind auch die zukünftigen Entwicklungsabsichten der Stadt Weißenhorn für den nördlichen Ortsbereich von Hegelhofen. So ist es geplant, auch die westlich der Straße befindlichen Flächen sowie die nördlichen angrenzenden Bereiche wohnbaulich zu entwickeln. Damit soll zukünftig ein neuer Ortsrand entstehen. Entsprechend dieser Entwicklungsabsichten ist es seitens der Stadt Weißenhorn vorgesehen, die Ortstafel zu versetzen, um eine Geschwindigkeit von 50 km/h für die zukünftig innerorts liegenden Flächen zu erreichen. Aufgrund dessen wurde bereits im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung eine Abstimmung mit den für die Versetzung der Ortstafel zuständigen Behörden durchgeführt. Mit E-Mail vom 20.12.2019 bestätigte das Landratsamt Neu-Ulm, dass nach Rückmeldung der Polizei sowie des Staatlichen Bauamtes die Versetzung der Ortstafel an der St 2020 am nördlichen Ortsrand von Hegelhofen nach Realisierung der geplanten Erschließungsstraße und Beginn der Bebauung erfolgen kann. Der neue Standort befindet sich dann unmittelbar nördlich des neuen Einmündungsbereiches.

Die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt die Versetzung der Ortstafel und die damit einhergehende Geschwindigkeit von 50 km/h auf Höhe des Plangebietes, sowie die geplante Einteilung der Bauflächen (Grünfläche – MI – WA).

Als Ergebnis der Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wird im Gutachten festgestellt, dass auf Grund von ermittelten Überschreitungen der gebietsabhängigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 bzw. z. T. der Grenzwerte der 16. BImSchV innerhalb eines nord-westlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Unter Berücksichtigung einer geplanten Bebauung entlang der Staatsstraße St 2020 lässt sich feststellen, dass ausschließlich an der Nordseite der zukünftigen Gebäude die Grenzwerte (GW) überschritten werden. An den Ost-West-Seiten (Stirnseiten) werden aufgrund Eigenabschirmwirkung und zunehmenden Abstand zur Straße lediglich die Orientierungswerte (OW) überschritten. An der Südseite werden die OW eingehalten. Es ist zudem zu berücksichtigen, dass die auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärmbelastung ohne geplante Bebauung (keine Baureihenfolge), also bei freier Schallausbreitung innerhalb des Geltungsbereiches schalltechnisch ungünstig ermittelt wurde.

Aufgrund der Überschreitungen wurden verschiedene Lösungsmöglichkeiten zur Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen durch die Stadt Weißenhorn geprüft und gegeneinander und untereinander abgewogen.

Die Stadt Weißenhorn hat sich nach Prüfung der möglichen Alternativen für die im Bebauungsplan umgesetzte Erschließung des Baugebietes entschieden. Die Errichtung einer durchgängigen Lärmschutzwand ist daher nicht möglich.

Geht man von einer Lärmschutzwand mit einer Länge von ca. 150 m und einer Höhe von 4 m aus, können die Kosten bei einem Durchschnittspreis von 395 € pro m<sup>2</sup> Lärmschutzwand (BMVI „Statistik des Lärmschutzes an Bundesfernstraßen“ 2016) ca. 237.000 € betragen.





Des Weiteren können sich durch eine Lärmschutzwand die Verkehrslärmimmissionen auf der gegenüberliegenden Straßenseite erhöhen. Da in diesem Bereich gemäß der Planungsabsicht der Stadt Weißenhorn ebenfalls eine Wohnbebauung vorgesehen ist, wäre eine Lärmschutzwand mit schallabsorbierenden Materialien nötig, um der Reflexion entgegenzuwirken. Dadurch würden sich die Kosten zusätzlich erhöhen. Besonders unter dem Aspekt des „kostengünstigen Bauens“ auch für den dringend benötigten Wohnraum für junge Familien wäre die Errichtung einer solchen Lärmschutzwand unverhältnismäßig: So sind insgesamt sind 11 Grundstücke betroffen. 2 Grundstücke befinden sich in MI und weisen nur Orientierungswertüberschreitungen auf. In WA ist ein Grundstück hinsichtlich Grenzwertüberschreitung betroffen, bei 8 Grundstücken ist nur der Orientierungswert überschritten.

Sind aufgrund der Unverhältnismäßigkeit der Kosten zum Nutzen der Lärmschutzeinrichtung aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht sinnvoll, dann sind anstelle von aktiven Lärmschutzeinrichtungen durch passive Maßnahmen entsprechende Innenpegel zu gewährleisten. Davon wird vorliegend Gebrauch gemacht.

Nach Abwägung der verschiedenen Belange gewichtet die Stadt Weißenhorn die Umsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen höher als die Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung. Daher sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für die betroffenen Bereiche festgesetzt.

Die zitierte Lärmaktionsplanung der Stadt Weißenhorn beinhaltet für die Oberfeldstraße keine konkreten Maßnahmen bzw. es lassen sich für das Plangebiet keine Maßnahmen ableiten.

Für den Bebauungsplan ergibt sich kein Änderungsbedarf.

## **Naturschutz und Landschaftspflege**

### **Teil B, Textliche Festsetzungen**

#### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

Unter § 16 sollten die Worte „oder ein Obstbaum“ gestrichen werden. Die Anpflanzungen von Obstbäumen innerhalb von Hecken erscheint nicht sinnvoll; innerhalb der Ortsrandeingrünungsflächen sollte die Artenauswahl für Bäume daher auf heimische Laubbaumarten beschränkt werden. Unter § 18 ist bei den Sträuchern der Weißdorn (*Crataegus monogyna*) zu streichen, da diese Gehölzart zur Verbreitung der Pflanzenkrankheit „Feuerbrand“ beiträgt.

#### *Beschlussvorschlag:*

Die Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen. Die Artenauswahl für die anzulegende Ortsrandeingrünung wird entsprechend der Anregung auf standortheimische Laubbäume begrenzt. Aus Vorsorgegründen wird der Weißdorn aus der Artenauswahl zum Anpflanzen von Sträuchern gestrichen.



## Hinweise

Bei den Hinweisen ist unter § 5 zu ergänzen, dass auch innerhalb der zulässigen Rodungszeiten immer die Belange des Artenschutzes zu beachten sind. Vor der Rodung eines Baumes ist daher jeweils zu überprüfen, ob sich darin Überwinterungsstätten geschützter Tierarten befinden (Fledermäuse, Bilche). Sollte dies der Fall sein, ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren.

### *Beschlussvorschlag:*

Die Belange des Artenschutzes sind immer, auch auf den nachfolgenden Planungsebenen und unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Aus Vorsorgegründen wird der bereits in der Satzung enthaltene Hinweis auf die Rodungszeiten entsprechend der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde ergänzt.

## Ausgleichsflächen

Um zu gewährleisten, dass die Ausgleichsfläche A1 sich ungestört entwickeln kann und nicht schleichend von Anwohnern aus dem MI mitgenutzt wird (z. B. durch Aufstellen von privaten Spielgeräten, Anlegen von Grillplätzen, Zelten, o. Ä.), sollte vorgeschrieben werden, dass auf der Westseite des MI an der Grenze zur Ausgleichsfläche zwingend eine Einfriedung zu errichten ist.

Es wird gebeten, einen zeitlichen Rahmen für die Herstellung der Ausgleichsflächen festzusetzen.

### *Beschlussvorschlag:*

Um sicherzustellen, dass sich die Ausgleichsfläche A1 ungestört entwickeln kann wird als Festsetzung aufgenommen, dass die Fläche auf der Westseite durch eine Einfriedung von der Baugebietsfläche abzugrenzen ist. Der zeitliche Rahmen wird so gefasst, dass die Ausgleichsfläche A1 bis zur Fertigstellung der Erschließungsstraße hergestellt sein muss.

## Umweltbericht

Unter Punkt 15.4 sind folgende Fehler zu berichtigen:

- Fälschlicherweise wird hier die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Unterallgäu als zuständige Behörde genannt.
- Die Ausgleichsflächen sind nicht einer unteren Naturschutzbehörde zu „melden“, sondern es sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen an das Bayerische Ökoflächenkataster zu übermitteln.
- Ebenfalls unter Punkt 15.4 wird fälschlicherweise dargelegt, dass die untere Naturschutzbehörde zuständig für Überwachung/Monitoring der Ausgleichsflächen sei. Das ist falsch. Für die Überwachung und das Monitoring der Ausgleichsflächen ist im Rahmen des Vollzugs ihrer eigenen Satzung allein die Stadt Weißenhorn als Satzungsgeberin zuständig und verantwortlich.



*Beschlussvorschlag:*

Die redaktionellen Hinweise zum Umweltbericht werden in den Bebauungsplanunterlagen angepasst.

**Wasserrecht und Bodenschutz**

**Niederschlagswasserbeseitigung**

Im Textteil, III. Hinweise, wird in § 2 die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser vorgegeben. In der Begründung wird auf Seite 15, 2 Absatz, erläutert, dass keine Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser erfolgt.

Begründung Seite 12:

Der letzte Absatz muss wie folgt beginnen:

Der Ortsteil Hegelhofen der Stadt Weißenhorn ist abwassertechnisch an die Kläranlage der Stadt Weißenhorn im Stadtteil Hegelhofen angeschlossen...

Die Ausführungen in Textteil und Begründung sind anzupassen.

*Beschlussvorschlag*

Im Rahmen der Straßenplanung wurde festgestellt, dass für eine ordnungsgemäße Versickerung eine Filterschicht von 1 m zwischen Grundwasserstand und Austritt Versickerung erforderlich ist, dafür muss bei der Straßenplanung das Straßenniveau um ca. 30 cm angehoben werden. Eine alternative Beseitigung des Regenwassers ist schwierig, weil keine entsprechende Vorflut zur Verfügung steht.

Zusätzlich zu den zu bauenden Sickeranlagen für die Straßenflächen müssen für die Bauplätze entsprechend jeweils separat eine Sickereinheit erstellt werden. Die festzusetzenden Erdgeschosshöhen müssen an das Straßenniveau angepasst werden. Die Festsetzungen sind daher folgendermaßen anzupassen:

- Unverschmutztes Regenwasser ist innerhalb der jeweiligen Grundstücke zu versickern.
- Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen sind je Grundstück an das Straßenniveau anzupassen und in der Plandarstellung anzugeben. Die Unterschreitung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist nicht zulässig.
- Je Grundstück ist separat eine Sickereinheit (Rigole) zu erstellen.

Der erste Satz in Kapitel 7 der Begründung ist folgendermaßen anzupassen: „Der Ortsteil Hegelhofen der Stadt Weißenhorn ist abwassertechnisch an die Kläranlage der Stadt Weißenhorn im Stadtteil Hegelhofen angeschlossen.“.



#### 4.7 miecom-Netzservice GmbH, Schreiben vom 8. Juni 2020

Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen der miecom-Netzservice GmbH:

- Gasfaserausbau mit weiteren Sparten

*Beschlussvorschlag:*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die miecom-Netzservice GmbH im Bereich des Plangebietes die Planung von Glasfaserausbau mit weiteren Sparten beabsichtigt. Auf Ebene der Bauleitplanung sind keine Regelungen dazu erforderlich. Es ergibt sich kein Änderungsbedarf für den Bebauungsplan.

#### 4.8 Regierung von Schwaben, Augsburg, Schreiben vom 25. Juni 2020

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

LEP 3.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausrichten

LEP 3.1 Abs. 2 (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden

LEP 3.2 (Z): Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen

Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:

Nach den der Regierung von Schwaben vorliegenden Unterlagen beabsichtigt die Stadt Weißenhorn, im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche (ca. 1,7 ha) und eine gemischte Baufläche (ca. 0,18 ha) im Umfang von insgesamt ca. 2,6 ha mit Grünflächen am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Hegelhofen darzustellen und diese mit dem Bebauungsplan zu konkretisieren.

Aus landesplanerischer Sicht ist Folgendes festzustellen:

Die Bayerische Staatsregierung hat zur Verringerung des Flächenverbrauchs eine Flächensparoffensive eingeleitet. In diesem Rahmen ist die kommunale Bauleitplanung ein wichtiges Handlungsfeld.

Für die Umsetzung der LEP-Festlegungen zur Flächenschonung bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe hat das BayStMWi allen Gemeinden, Märkten und Städten in Bayern eine Auslegungshilfe (Stand: 07.01.2020) übermittelt. In dieser sind im Einzelnen die Punkte angeführt, die die Landesplanung bei der Beurteilung des Bauleitplanes zugrunde zu legen hat. Sie ergeben sich aus den Ziffern II.1. bis II.4. der Auslegungshilfe. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die



Ermittlung der vorhandenen Flächenpotenziale in der planenden Kommune (Ziffer II.2.) und die Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen (Ziffer II.3.).

Die der Regierung von Schwaben von der Stadt Weißenhorn übermittelten Bauleitplanunterlagen tragen den in der Auslegungshilfe genannten Anforderungen nicht in allen Teilen Rechnung.

Die Regierung von Schwaben begründet dies wie folgt:

- Ermittlung der vorhandenen Potenziale

Den vorliegenden Planunterlagen ist nicht zu entnehmen, ob und inwieweit sich die Stadt Weißenhorn mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung im gesamten Stadtgebiet gemäß Ziffer II.2. der Auslegungshilfe auseinandergesetzt hat.

- Angaben zum Bedarf

Aus den vorliegenden Planunterlagen geht bislang nicht hervor, welcher Bedarf die geplante Neuausweisung auslöst. Eine nachvollziehbare Bedarfsermittlung auf Basis einer plausiblen Datengrundlage, wie unter Ziffer II.1. der Auslegungshilfe ausgeführt, ist den Unterlagen nicht zu entnehmen.

Die Regierung von Schwaben bittet daher, die neu dargestellten Siedlungsflächen für Wohnen nach Maßgabe der o.g. LEP-Festlegungen in Verbindung mit den Anforderungen der Auslegungshilfe vom 07.01.2020 nochmals kritisch zu überprüfen und das Ergebnis samt seinen Erwägungen in der Begründung nachvollziehbar darzulegen. Möglicherweise ergeben sich noch Spielräume zugunsten einer flächensparenden Siedlungsentwicklung, etwa durch die Rücknahme von im Flächennutzungsplan dargestellten, jedoch nicht zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen.

#### *Beschlussvorschlag:*

Für den vorliegenden Bebauungsplan „Unterfeld“ wurde eine umfassende Bedarfssprüfung bzw. ein Bedarfsnachweis unter der gemeindeweiten Einbeziehung potenzieller Wohnbau- und Mischbauflächen erarbeitet. Vor dem Hintergrund der Flächensparoffensive wurde dabei auf die Ermittlung und Prüfung der Daten besonderes Augenmerk gelegt. Dabei wurde nachgewiesen, dass der aktuelle und zukünftige Wohnbauflächenbedarf die vorhandenen Potenziale übersteigt und der konkrete Bedarf an Neuausweisung mit der vorliegenden Bauleitplanung besteht und im Umfang angemessen ist. Der Bedarfsnachweis ist in der Begründung zum Bebauungsplan zu ergänzen.

#### **4.9 schwaben netz gmbh, Schreiben vom 15. Juni 2020**

Die schwaben netz gmbh weist darauf hin, dass bei entsprechender Wirtschaftlichkeit die Versorgung mit Erdgas im angesprochenen Planungsbereich grundsätzlich möglich ist. Gegen den Plan erhebt die schwaben netz gmbh keine Einwände.

Um entsprechende Hinweise im weiteren Planungsverlauf wird ebenso gebeten, wie um rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich.



Die schwaben netz gmbh weist ausdrücklich darauf hin, dass im Planungsbereich bereits Erdgasleitungen von der schwaben netz gmbh betrieben werden, deren Bestand und Betrieb unbedingt zu sichern ist.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen bittet die schwaben netz gmbH eingebunden zu werden.

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

*Beschlussvorschlag:*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Versorgung des Planbereiches mit Erdgas grundsätzlich möglich ist. Die bereits betriebenen Erdgasleitungen verlaufen in der Oberfeldstraße und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Eine Beeinträchtigung der Leitung ist nicht zu erwarten. Die schwaben netz gmbh wird weiterhin am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Für den Bauungsplan ergibt sich kein Änderungsbedarf.

#### **4.10 Staatliches Bauamt Krumbach, Schreiben vom 8. Juni 2020**

Das Staatliche Bauamt Krumbach macht darauf aufmerksam, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbaulastträger erhoben werden können.

*Beschlussvorschlag:*

Die Hinweise des Staatlichen Bauamt Krumbach werden zur Kenntnis genommen. Für den Bebauungsplan ergibt sich kein Änderungsbedarf.

#### **4.11 VNEW Verteilnetze Energie Weißenhorn GmbH & Co. KG, Weißenhorn, Schreiben vom 23.06.2020**

Die VNEW beabsichtigt die Errichtung einer Trafostation in Kompaktbauweise zur Allgemeinen Stromversorgung. Eine zentrale Lage ist hierbei erwünscht. Der Flächenbedarf beträgt ca. 12 m<sup>2</sup> - 15 m<sup>2</sup>.

*Beschlussvorschlag:*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die VNEW die Errichtung einer Trafostation in Kompaktbauweise zur allgemeinen Stromversorgung innerhalb des Plangebietes beabsichtigt. Die genaue Lage der Trafostation ist noch nicht bekannt und wird voraussichtlich im Zuge der Erschließungsplanung in Abstimmung mit den Spartenägern abgestimmt. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO wird im Bebauungsplan ergänzt, dass Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, innerhalb des Geltungsbereiches allgemein zulässig sind.



#### **4.12 Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring, Schreiben vom 30. Juni 2020**

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

##### *Beschlussvorschlag:*

Die Stellungnahme der Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen betreffen die weitere Erschließungsplanung und nicht Regelungsinhalte des Bebauungsplanes. Änderungen sind daher nicht veranlasst.

#### **4.13 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 30.06.2020**

Zu dem Entwurf des Bauleitplanes bestehen keine wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn folgende Hinweise beachtet werden:

##### **Grundwasser**

Das Planungsgebiet ist durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet. Entsprechend den vorliegenden Erkenntnissen aus einer im Zuge der Bauleitplanung durchgeführten Baugrunderkundung wird der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) bei 491,5 m ü NN festgesetzt. Damit besteht Einverständnis. Unabhängig davon können auch höhere Grundwasserstände auftreten.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen, Bau von Tiefgaragen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

##### **Vorschlag für die Festsetzungen**

*„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden/höchsten bekannten Grundwasserstand von (durch den Baugrundgutachter festzulegen) m ü. NN zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z. B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt*



*werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.“*

*Beschlussvorschlag:*

Der folgende Inhalt wird in den Hinweisen ergänzt: „Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden/höchsten bekannten Grundwasserstand von (durch den Baugrundgutachter festzulegen) m ü. NHN zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z. B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.“

### **Niederschlags-/Abwasserbeseitigung**

Es wird auf die Stellungnahme des Landratsamtes Neu-Ulm 42-6404.1 vom 26.06.2020 verwiesen.

Hier werden widersprüchliche Angaben in den textlichen Festsetzungen im Vergleich zur Begründung bei der Niederschlagswasserbeseitigung angesprochen.

Die Abwasserentsorgung des Stadtteils Hegelhofen erfolgt über die kommunale Kläranlage der Stadt Weißenhorn im Stadtteil Hegelhofen.

*Beschlussvorschlag:*

Eine Stellungnahme des Landratsamtes (LRA) zum Bauleitplanverfahren vom 26.06.2020 mit dem Az. 42-6404.1 liegt nicht vor. Nach Rücksprache mit dem LRA sowie dem WWA handelt es sich um die Stellungnahme vom 03.07.2020 (Az. 33-6102.5:164/7090/009-0+6100.5/164/6).

Im Rahmen der Straßenplanung wurde festgestellt, dass für eine ordnungsgemäße Versickerung eine Filterschicht von 1 m zwischen Grundwasserstand und Austritt Versickerung erforderlich ist, dafür muss bei der Straßenplanung das Straßenniveau um ca. 30 cm angehoben werden. Eine alternative Beseitigung des Regenwassers ist schwierig, weil keine entsprechende Vorflut zur Verfügung steht.

Zusätzlich zu den zu bauenden Sickeranlagen für die Straßenflächen müssen für die Bauplätze entsprechend jeweils separat eine Sickereinheit erstellt werden. Die festzusetzenden Erdgeschosshöhen müssen an das Straßenniveau angepasst werden. Die Festsetzungen sind daher folgendermaßen anzupassen:

- Unverschmutztes Regenwasser ist innerhalb der jeweiligen Grundstücke zu versickern.
- Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen sind je Grundstück an das Straßenniveau anzupassen und in der Plandarstellung anzugeben. Die Unterschreitung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist nicht zulässig.
- Je Grundstück ist separat eine Sickereinheit (Rigole) zu erstellen.





Gemäß Stellungnahme des Landratsamts Neu-Ulm wird der erste Satz in Kapitel 7 der Begründung ist folgendermaßen anzupassen: „Der Ortsteil Hegelhofen der Stadt Weißenhorn ist abwassertechnisch an die Kläranlage der Stadt Weißenhorn im Stadtteil Hegelhofen angeschlossen.“.

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

### **5.1 Einwender 1, Schreiben vom 3. Juli 2020**

Einwender 1 möchte als Anwohner der Oberfeldstraße in Hegelhofen Stellung nehmen zum ausgelegten Bebauungsplan.

Zunächst möchte der Einwender 1 anregen, die im Teilbereich WA II getroffene Festlegung von 8 WO pro Gebäude zu reduzieren auf 6 Wohneinheiten, wie auch dargestellt im Teil C: Umweltbericht, Abbildung 1, Städtebauliches Konzept.

Der Einwender 1 möchte dies mit folgenden Argumenten begründen. Zunächst ist der benachbarte Ortsteil Attenhofen als Orientierung der Gestaltung relevanter anzusehen als Gebiete im Stadtkern, da Attenhofen im Gegensatz zum Stadtgebiet nahezu direkt angrenzt. In Attenhofen finden sich keine Bereiche mit in einer Sammlung von 7 Gebäude mit 8 jeweils Wohneinheiten.

Kapitel 5.2 des Umweltberichts erläutert, dass u.a. im Bereich WA2 die GRZ die für Wohngebiete zulässige Obergrenze überschreitet, was in der jetzigen Festlegung zu einer höheren Versiegelung der Grundstücke führt. Infolgedessen entsteht m.E. dessen die Notwendigkeit, den Bauherren zu erlauben, Niederschlagswasser in die Kanalisation einzuleiten, was im Bebauungsplan Oberfeld nicht zugestanden wurde. Die rechnerische Beurteilung des Kanalquerschnitts kann der Einwender 1 mangels fehlender Angaben nicht beurteilen, hierzu aber darauf hinweisen, dass bereits in 2008 ein Starkregenereignis zu einer Überlastung der Kanalisation im Gebiet Oberfeld mit einhergehender Überflutung der Straße und einer Reihe von Gebäuden geführt hat. Dies ohne zusätzliche Niederschlagseinleitung in die Kanalisation durch die Grundstücke.

Die Versiegelungsproblematik und die Notwendigkeit der Niederschlagseinleitung in die Kanalisation könnte durch eine Reduzierung der Wohneinheiten im Bereich WA 2 beseitigt werden.

Weiterhin möchte der Einwender 1, wie auch die Bürger der Oberfeldstraße 3, 5, 11, 13 und 17 anregen, die Anbindung des Unterfeld an die Oberfeldstraße als Spielstraße auszuführen. Ohne diese Barrierewirkung würde sonst im Resultat der Großteil des PKW Verkehr des östlichen Teils des Unterfeld (Bereiche WA 1 und WA 2) für Fahrten in die Stadt und das südliche Umland (Autobahn, Vöhringen, etc.) den kürzeren Weg über die Oberfeldstraße wählen. Die Konsequenz wäre eine unverhältnismäßige Belastung der Anwohner der Oberfeldstraße, die bereits mit dem Verkehrsaufkommen durch die landwirtschaftliche Tätigkeit konfrontiert sind.



Die vorgeschlagene Spielstraße hätte hier, der Meinung des Einwender 1 nach, eine lenkende Wirkung, die den Großteil des Verkehrsaufkommens auf die neu zu schaffende Anbindung an die Staatsstraße 2020 führen würde.

*Beschlussvorschlag:*

Für den Bebauungsplan wurde ein Bedarfsnachweis erarbeitet. Daraus leitet sich die im Bebauungsplan vorgesehene Dichte und die Festsetzung in die von 8 WO pro Gebäude im WA II ab. Für das Plangebiet besteht zudem kein Regenwasserkanal, so dass aktuell eine Einleitung des Regenwassers in die Kanalisation nicht möglich ist, bzw. erhebliche und unangemessene Kosten verursachen würde. Die technische Machbarkeit der Versickerung im Plangebiet ist gutachterlich nachgewiesen. Aus diesen Gründen ist an der vorliegenden Planung festzuhalten. Änderungen am Bebauungsplan ergeben sich daraus keine.

Der Vorschlag, die Anbindung des Unterfeld an die Oberfeldstraße als Spielstraße auszuführen wird begrüßt. Der entsprechende Straßenabschnitt ist im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich auszuführen.

## **5.2 Einwender 2, Schreiben vom 21. Juni 2020**

Die an das neue Baugebiet "Unterfeld" angrenzenden Eigentümer, haben sich gefreut, dass es gelungen ist, die seit 2018 mehrfach gegebene Zusage (seitens des Bürgermeisters) einzuhalten und den bestehenden Bebauungsplan „Oberfeld 2“ unverändert beizubehalten.

Die an die Bestandsgrundstücke angrenzende Bebauung WA1 ist im nun vorliegenden Bebauungsplan „Unterfeld“ zwar entgegen dem Wunsch der Einwender 2 der Begrenzung auf 1,5 geschossig, was auf den Grundstücken der Einwender von Gemeinde Seite so strikt vorgegeben war, mit zwei Vollgeschossen, im Mischgebiet sogar mit 3 Vollgeschossen, und 10 Metern Firsthöhe deutlich überschritten, kann von jedoch durch den gegebenen Abstand so akzeptiert werden. Gleiches gilt für die Erlaubnis der Erstellung von Doppelhäusern, anderer Dachformen, sowie der im Mischgebiet zulässigen Mehrfamilienhäuser.

Die ursprünglich zugesagte reine Wohnnutzung wird im nun vorliegenden Bebauungsplan um die Zulassung von Gebäuden, die „der Versorgung des Gebietes dienende Läden“ beherbergen, sowie „nicht störende Handwerksbetriebe“ erweitert. Es wird gebeten, eine reine Wohnnutzung für die direkt an die Bestandsgrundstücke angrenzenden Bauten im Gebiet WA1 vorzusehen und dies im Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Wie bereits im Bürgergespräch und in der Stadtratssitzung angemerkt, wird die Größe des neuen Baugebietes für den kleinen Ortsteil Hegelhofen für deutlich überdimensioniert gehalten. Vor allem bedingt durch die 7 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 56 Wohneinheiten ist ein enormer Anstieg der Einwohnerzahl um mindestens 230 (gerechnet mit durchschnittlich 3 Personen pro Haushalt, Doppelhäuser nicht angenommen) zu erwarten, welcher in dieser Masse eine Integration der neuen Einwohner in



das Dorfleben unmöglich machen wird. Dementgegen ist die Anzahl von gerade einmal 21 Einzel/Doppelhäuser zu gering. Die zukünftigen Besitzer der Einzel/Doppelhäuser, welche durch die bestehenden Vergaberichtlinien wohl in der Mehrzahl ortsansässige Familien mit ehrenamtlichen Engagement sein werden, planen sicher langfristig hier sesshaft zu werden und haben ein Eigeninteresse sich hier in Hegelhofen zu integrieren. Ganz anders sieht es bei Bewohnern von Mietswohnungen aus. Eine maximal zentrumsferne, derart verdichtete Bebauung erscheint auch städteplanerisch nicht zielführend. Eine Verschiebung der Bebauung zugunsten von Einzel/Doppelhäuser, Reihen-/Kettenhäuser oder kleinerer Mehrfamilienhäuser wird vorgeschlagen.

Zudem wird eine enorme Verkehrsmehrbelastung auf der Oberfeldstraße befürchtet, da diese sicher von den Grundstücken im Nord-Osten inklusive der 5 Mehrfamilienhäuser als Ein-/Ausfahrtsstraße aufgrund der direkteren Verbindung nach Weißenhorn genutzt werden wird.

Um diesem Problem entgegenzuwirken könnte die Verbindungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich bzw. als Spielstraße gestaltet werden. Zusätzlich könnte die zweireihige Bebauung inkl. Stichstraßen nach Süden hin verlegt werden und so die nach Norden verlagerte Straße die Ein-/Ausfahrtsstraße für alle Grundstücke des neuen Baugebietes darstellen.

Es sind nur 8 Parkplätze eingezeichnet und Gehwege nur auf einer Straßenseite. Man sieht im jetzigen Gebiet, dass die Parkstreifen immer gut belegt sind, daher wären weitere Parkflächen sowie Gehwege auf beiden Seiten sinnvoll. Gerade im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind gar keine Parkflächen eingezeichnet. Gerade hier sind Parkplätze für Besucher dringend notwendig, um ein Beparken der schmalen Straßen zu vermeiden.

Es wird auf die in den Terminen gegebenen und protokollierten Zusagen vertraut.

#### *Beschlussvorschlag:*

Für den Bebauungsplan wurde ein Bedarfsnachweis mit folgendem Resultat erarbeitet. Ein Ziel der Stadt Weißenhorn ist die sparsame Flächenverwendung und nachhaltige Stadtentwicklung. Dennoch steht die hohe Nachfrage nach Wohnraum einem kleinen Angebot gegenüber, durch den die Stadt sich verpflichtet sieht bauplanerisch tätig zu werden und entsprechende Bauleitpläne aufzustellen, da es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gebietet. Auf den letzten rückläufigen Bauplatz haben sich 94 BürgerInnen beworben. Zudem ist aus dem Bevölkerungszuwachs in Weißenhorn ein noch weiter zunehmender Bedarf festzustellen. Die neu mit dem Bebauungsplan festgesetzte Wohnbaufläche umfasst Ein- und Mehrfamilienhäuser, sodass hier einer großen Anzahl an Personen in Relation zur verwendeten Fläche das Wohnen ermöglicht werden kann. Der Bedarf für die vorliegende Planung an dieser Lage Neuausweisung besteht daher. Aus diesen Gründen ist an der vorliegenden Planung festzuhalten. Änderungen am Bebauungsplan ergeben sich daraus keine.



Der zugrundeliegende städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan greift strukturell bereits die vorhandene zweireihige Bebauung im südlichen Anschluss an das Plangebiet auf und setzt diese fort. Die vorgeschlagene Verlegung der zweireihigen Bebauung inkl. Stichstraßen nach Süden hin hierzu im Widerspruch und ist aus diesem Grund städtebaulich nicht sinnvoll.

Für die Allgemeinen Wohngebiete sind neben Wohngebäuden ausschließlich die der Versorgung dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen, das gleiche gilt für das Mischgebiet, zusätzlich sind hier Geschäfts- und Bürogebäude möglich. Diese Nutzungsmischung entspricht / reine Wohnnutzung für die direkt an die Bestandsgrundstücke angrenzenden Bauten im Gebiet WA1 vorzusehen

Der Vorschlag, die Anbindung des Unterfeld an die Oberfeldstraße als Spielstraße auszuführen wird begrüßt. Damit wird auch eine übermäßige zusätzliche Verkehrsmehrbelastung auf der Oberfeldstraße vermieden, da durch diese Maßnahme die Verkehrserschließung auf den direkten Anschluss an die Staatsstraße 2020 gelenkt wird. Der entsprechende Straßenabschnitt ist im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich auszuführen.

Einwender 2 stellt fest, dass nur 8 Parkplätze eingezeichnet seien. Weitere Parkflächen sowie Gehwege auf beiden Seiten wären sinnvoll, gerade im Bereich der Mehrfamilienhäuser seien gar keine Parkflächen.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Die erforderliche Anzahl ergibt sich aus der „Änderung der Satzung zur Festlegung der erforderlichen Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge bei Wohngebäuden“, der Stellplatzsatzung der Stadt Weißenhorn (im Weiteren: Stpl-Satz), die in der Stadtratssitzung vom 14. November 1994 in geänderter Form beschlossen wurde.

Demnach hängt die Zahl der erforderlichen Stellplätze für Wohngebäude von der Größe der Wohnung gemäß § 1.1 StplSatz wie folgt ab:

Bei Wohnungen bis 35 m <sup>2</sup> :	1,0 Stellplätze
Bei Wohnungen bis 75 m <sup>2</sup> :	1,5 Stellplätze
Bei Wohnungen über 75 m <sup>2</sup> :	2,0 Stellplätze

Weitere Einzelheiten können der Stellplatzsatzung im Original entnommen werden.

Die Festsetzung zur Anzahl der Stellplätze begründet sich auch in der Annahme einer höheren Pkw-Dichte in ländlicher Lage mit vergleichsweise geringer ausgebautem ÖPNV-Angebot. Darüber hinaus soll damit ein Parken auf öffentlichen Verkehrsflächen verhindert werden.

In den textlichen Festsetzungen wird in § 8 Abs. 4 geregelt, dass bei der Errichtung und/oder Änderung von Wohnungen ist die erforderliche Zahl an Stellplätzen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Weißenhorn herzustellen bzw. nachzuweisen



ist. Damit ist die Planung von Parkplätzen im vorgegebenen Umfang und im ausreichenden Maß sichergestellt.

## **6 Verfahrensbeschluss**

Der Bauausschuss der Stadt Weißenhorn billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Unterfeld“ i. d. Fassung vom 28.02.2020 mit der Maßgabe, dass Kling Consult die erforderlichen Änderungen/Ergänzungen in die Flächennutzungsplanunterlagen einarbeitet. Die Flächennutzungsplanänderung wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Krumbach, 30.11.2020

### **Verteiler**

- 1) Herr Brandt, Stadt Weißenhorn
- 2) KC 405, wp – kai – wt