

Sitzungsvorlage **des Bau- und Werksausschusses**

am 18.01.2021

öffentlich

TOP 4.

DSNR.: BA 205/2020

**Aufstellungsverfahren Bebauungsplan "Untersfeld" OT Hegelhofen,  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Anlage/n: BBP Begründung, BBP Plan, BBP Textliche Festsetzungen;

Sachbericht:

Zur Deckung des hohen Bedarfs an Wohnraum überplant die Stadt Weißenhorn im Norden von Hegelhofen eine an der ST2020 gelegene Fläche als Wohngebiet mit Mischgebietsanteilen.

Das Aufstellungsverfahren zum qualifizierten Bebauungsplan „Untersfeld“ im OT Hegelhofen befindet sich im Stadium vor Einleitung des förmlichen Beteiligungsverfahrens (§ 3 ff. BauGB), das heißt vor Auslegung des Entwurfs, der Begründung des Bebauungsplans und den dazu vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen.

Die Entwürfe zum qualifizierten Bebauungsplan „Untersfeld“ mit Stand vom 18.12.2020 sind in der Anlage angehängt.

Das Planungsbüro hat folgende Beschlussvorlage zu den Stellungnahmen ausgearbeitet:

**Bebauungsplan „Untersfeld“, 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 Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehenden Geruchs-, Lärm- und Staubbmissionen 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.

In § 4 der Hinweise wurde ergänzt, dass durch die Bewirtschaftung der benachbarten, teilweise unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehenden Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen zu dulden sind.

Die Verkehrlenkung innerhalb des Plangebietes ist auf die Haupteerschließung direkt über den direkten Anschluss an die St 2022 ausgerichtet. Der Anschluss an die Oberfeldstraße ist neu als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt und hat damit eine untergeordnete Erschließungsfunktion. Die Erschließung des Plangebietes über die Oberfeldstraße führt daher zu keiner Einschränkung des landwirtschaftlichen Fahrverkehrs in der Oberfeldstraße.

#### **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 anzu-

zeigen. 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 ( $L_{den}$ )**

Die WHO empfiehlt für die durchschnittliche Lärmbelastung durch Straßenverkehr einen  $L_{den}$  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 ( $L_{night}$ )**

Die WHO empfiehlt für die durchschnittliche nächtliche Lärmbelastung durch Straßenverkehr einen  $L_{night}$  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 „Untefeld“, 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 Ortsein-

gang 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 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.

Wie in Kap. 4 „Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte“ der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben dient das zugrundeliegende städtebauliche Konzept dazu, eine wirtschaftliche Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen, ein Einfügen der Neubebauung in die Umgebung zu sichern und die Bedürfnisse des Verkehrs zu befriedigen. Aufgrund der Lage des neuen Baugebietes an der Staatsstraße wurden bereits im Zuge der Konzepterstellung verschiedene Möglichkeiten geprüft, um die Verkehrslärmbelastung zu reduzieren und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen (vgl. Kapitel 11 „Immissionschutz – Verkehrslärm“). Daraus ergibt sich die vorliegende Einteilung der Bauflächen (Grünfläche – MI – WA), die auf die zunehmende Lärmbelastung zur Straße hin reagiert. Ebenso ist daran die Positionierung der höheren Gebäude in WA 2 ausgerichtet. Bei Anordnung der höheren Gebäude des allgemeinen Wohngebiets im westlichen Bereich würden die schalltechnischen Orientierungswerte in den oberen Geschossen überschritten werden, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse könnten nicht sichergestellt werden. Aus diesem Grund können die höheren Mehrfamilienhäuser nur im östlichen Bereich des Planungsgebietes angeordnet werden.

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 abwasser-

technisch 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 Bedarfsprüfung 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 Spartenträgern 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 Ausbauentscheidung 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  
Neubaugelbiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg

Neubaugelbiete.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. 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.“

### **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 Landratsamtes 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 Einwenders 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. Aus diesem Grund entspricht eine Reduzierung auf 6 Wohneinheiten nicht den Erfordernissen.

Für das Plangebiet besteht 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 Mietwohnungen 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: StplSatz), 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. In der Planzeichnung wurden neu die Parkplätze im öffentlichen Raum als Hinweis ergänzt.

## **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

Um die Entstehung des BG „Unterfeld“ voranzutreiben, sollte die Verwaltung bereits jetzt zur Ausschreibung der notwendigen Erschließungsanlagen ermächtigt werden.

Beschlussvorschlag:

1. Billigungs- und Auslegungsbeschluss Bebauungsplan:

Der Bau und Werksausschuss der Stadt Weißenhorn billigt den von Kling Consult ausgearbeiteten Entwurf des Bebauungsplans „Unterfeld“, OT Hegelhofen mit Begründung in der Fassung vom 01.07.2021 und der Maßgabe die erforderlichen redaktionellen Änderungen/Ergänzungen in den Bebauungsplan und die Begründung einzuarbeiten.

Die Verwaltung wird beauftragt das Beteiligungsverfahren einzuleiten und den Bebauungsplan öffentlich auszulegen.“

2. Ausschreibung der notwendigen Erschließungsanlagen:

Die Verwaltung wird zur Ausschreibung der notwendigen Erschließungsanlagen ermächtigt.

Roman Brandt  
Leitung FB 4

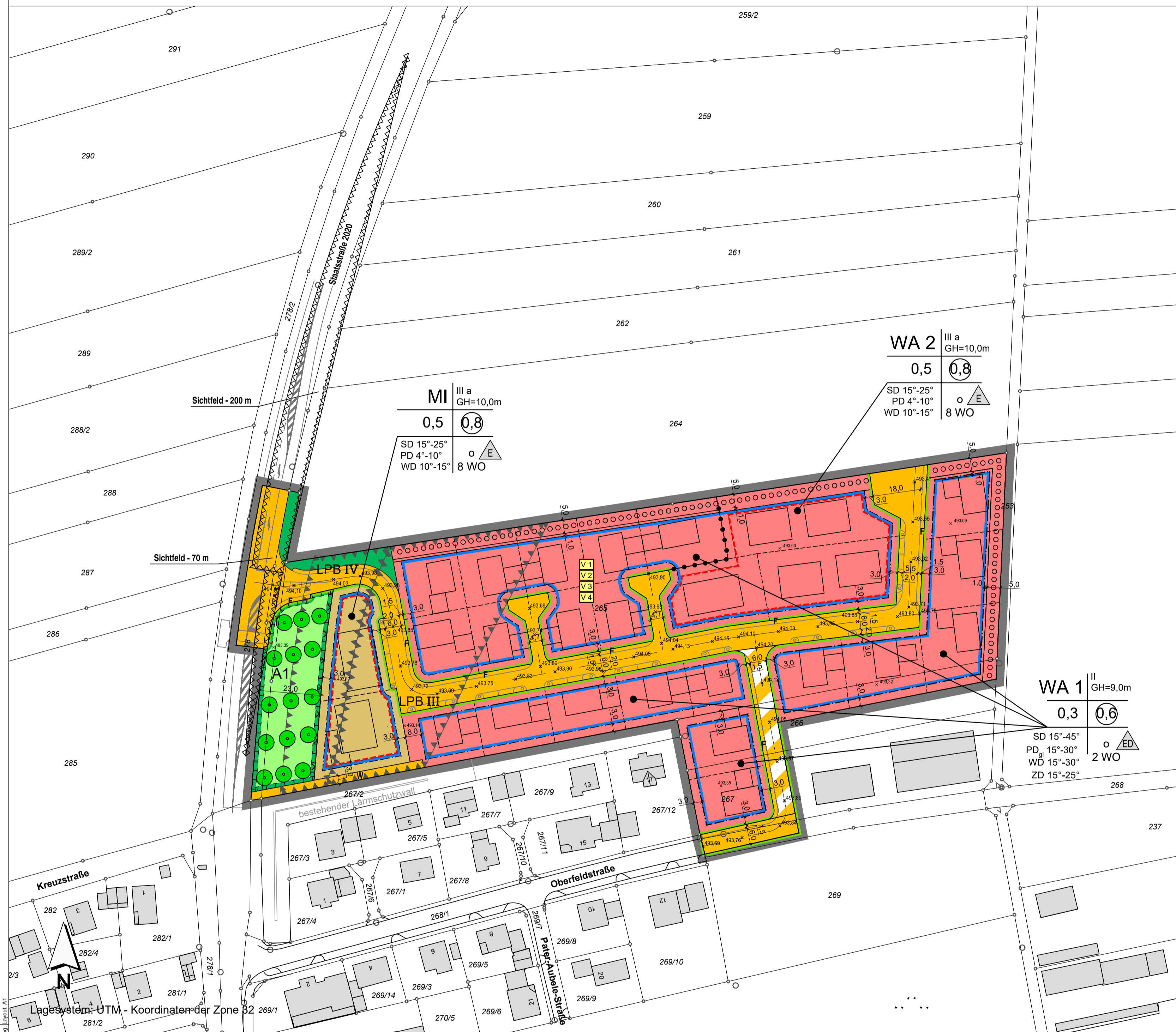
Jutta Kempter  
3. Bürgermeisterin

Verwaltungsinterne Vermerke:

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



# Bebauungsplan "Unterfeld", OT Hegelhofen, Stadt Weißenhorn



Externe Ausgleichsfläche A2 (wird zum Entwurf ergänzt)

## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. Maßzahl in Metern
3. **WA 1** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit Nummerierung
4. **MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
5. **0,3** Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
6. **0,6** Maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)
7. Baugrenze
8. Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse, GRZ, GFZ, Bauweise, Dachform- und -neigung, Anzahl der Wohnungen, Gebäudehöhe)
9. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
10. **III a** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit der Maßgabe, dass das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss errichtet werden muss, (vgl. textl. Festsetzung)
11.  $GH_{max} = 10,0$  m Maximale Gebäudehöhe
12. Zulässige Dachform für Hauptgebäude:  
SD Satteldach  
PD Pultdach  
PDgl Pultdach gegenläufig  
WD Walmdach  
ZD Zeltdach
13. Zulässige Dachneigungen:  
15° - 45° Zulässige Dachneigung (DN) bei Satteldächern  
4° - 10° Zulässige Dachneigung (DN) bei Pultdächern  
15° - 30° Zulässige Dachneigung (DN) bei gegenläufigen Pultdächern  
10° - 30° Zulässige Dachneigung (DN) bei Walmdächern  
15° - 25° Zulässige Dachneigung (DN) bei Zeltedächern
14. Offene Bauweise
15. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
16. nur Einzelhäuser zulässig
17. **2 WO** Maximale Zahl der Wohnungen je Gebäude
18. **LPB IV**, **LPB III** Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm und Angaben des zugehörigen Lärmpegelbereichs (LPB) nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" auf Basis des Beurteilungspegels zur Nachtzeit
19. öffentliche Straßenverkehrsfläche
20. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
21. Mittlere Straßenachse - Höhe in m ü. NHN
22. **W** öffentliche Straßenverkehrsfläche - Wirtschaftsweg
23. **Tg** Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
24. Straßenbegrenzungslinie
25. **V 1** Vermeidungsmaßnahmen mit Nummerierung
26. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
27. Anpflanzen von Obstbäumen
28. öffentliche Grünfläche - Obstwiese
29. öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün
30. **A1** Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur & Landschaft - Ausgleichsfläche mit Bezeichnung
31. Einfriedung

## B. HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Flurstücksnummer
2. bestehende Geländehöhen (Geländehöhenaufnahme Kling Consult: 31.01.2019)
3. vorhandene Grundstücksgrenzen
4. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
5. vorhandene Haupt- und Nebengebäude
6. vorgeschlagene Haupt- und Nebengebäude
7. 

Art der baulichen Nutzung	Zahl d. Vollgeschosse Gebäudehöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschosflächenzahl (GFZ)
Max. zulässige Dachneigung i.V. mit der Dachform	Bauweise max. zulässige Anzahl d. Wohnungen

 Füllschema der Nutzungsschablone
8. Sichtdreieck
9. Straßenbegleitende Parkfläche
10. Linksabbiegerspur
11. **F** Fußweg

## C. VERFAHRENSVERMERKE:

Der Bau- und Werksausschuss der Stadt Weißenhorn hat in der Sitzung vom 23.01.2020 beschlossen, den Bebauungsplan "Unterfeld", OT Hegelhofen aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

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

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

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

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

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

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

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

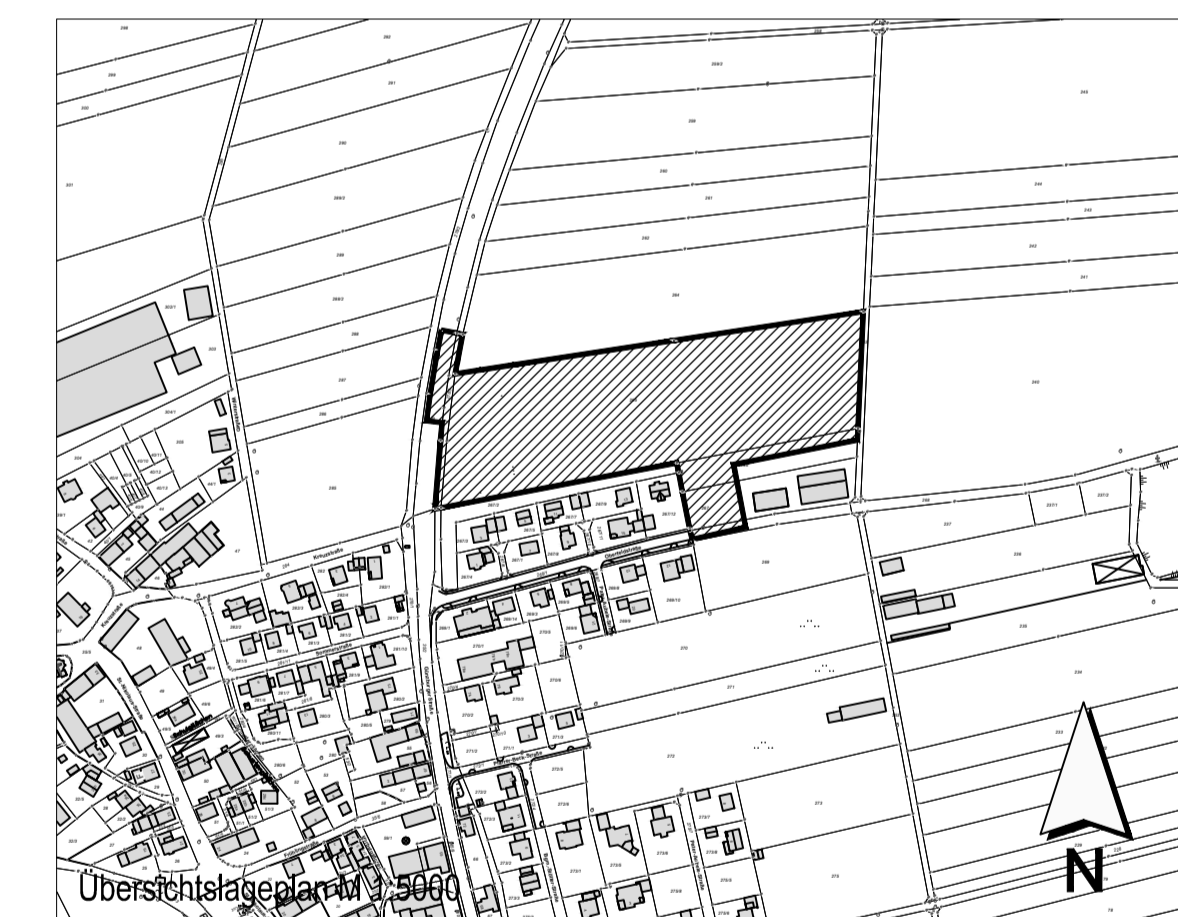
Weißenhorn, den ..... (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am .....

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

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

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



INDEX C  
INDEX B  
INDEX A  
PROJEKT

## Bebauungsplan "Unterfeld", OT Hegelhofen, Stadt Weißenhorn

AUFTRAGGEBER **Stadt Weißenhorn**  
Schlossplatz 1  
89264 Weißenhorn

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

PLANART **Entwurf**

BEARBEITET: FU 18.12.2020  
GEZEICHNET: ZE 18.12.2020  
GEPRÜFT:  
MASSSTAB: 1:1000

01824-405-KCK





Projekt-Nr. 1824-405-KCK

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

Vorabzug

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

## Bebauungsplan

„Unterfeld“, Ortsteil Hegelhofen

Stadt Weißenhorn



## Teil C: Begründung mit Umweltbericht

Entwurf i. d. F. vom 18. Dezember 2020



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufstellungsverfahren</b>	<b>4</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Vorentwurf	4
1.3	Entwurf	4
1.4	Satzungsbeschluss	4
<b>2</b>	<b>Erforderlichkeit der Planaufstellung</b>	<b>4</b>
2.1	Lage	5
2.2	Bedarfsermittlung	5
2.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.4	Planungsalternativen	6
2.5	Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung	7
<b>3</b>	<b>Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>8</b>
3.1	Geländebeschaffenheit	8
3.2	Bestand innerhalb	8
3.3	Bestand außerhalb	8
<b>4</b>	<b>Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>10</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung	10
5.3	Stellplätze, Garagen, Carports	11
5.4	Einfriedungen	12
<b>6</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>Geologie und Hydrologie/Versickerung Niederschlagswasser</b>	<b>14</b>
9.1	Baugrund	14
9.2	Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser	14
<b>10</b>	<b>Bodendenkmalpflege, Altlasten</b>	<b>15</b>
<b>11</b>	<b>Immissionsschutz – Straßenverkehrslärm</b>	<b>15</b>
<b>12</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>16</b>
<b>13</b>	<b>Grünordnerischer Fachbeitrag</b>	<b>17</b>
13.1	Grünordnerischer Bestand und Analyse	17

13.2	Maßnahmen	18
<b>14</b>	<b>Naturschutzrechtlicher Ausgleich</b>	<b>18</b>
<b>15</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>22</b>
15.1	Einleitung	22
15.1.1	Rechtliche Grundlagen	22
15.1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	22
15.1.3	Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes	22
15.2	Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen	23
15.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	23
15.2.2	Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)	26
15.2.3	Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung	26
15.2.3.1	Vorhabenbedingte Wirkfaktoren	26
15.2.3.2	Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit	26
15.2.3.3	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	27
15.2.3.4	Schutzgut Boden und Fläche	28
15.2.3.5	Wasser	28
15.2.3.6	Schutzgut Klima und Luft	29
15.2.3.7	Schutzgut Landschaftsbild	29
15.2.3.8	Schutzgut Sach- und Kulturgüter	29
15.2.3.9	Kumulative Auswirkungen	29
15.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation	30
15.2.5	Planungsalternativen	32
15.2.6	Anfälligkeit des Vorhabens ggü. schweren Unfällen oder Katastrophen	32
15.3	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	32
15.4	Monitoring/Überwachung	32
15.5	Zusammenfassung	33
<b>16</b>	<b>Eigentumsverhältnisse</b>	<b>33</b>
<b>17</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>34</b>
<b>18</b>	<b>Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>34</b>
<b>19</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>34</b>
<b>20</b>	<b>Anlagen</b>	<b>35</b>
<b>21</b>	<b>Verfasser</b>	<b>35</b>

## **1 Aufstellungsverfahren**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Stadt Weißenhorn hat in der Bau- und Werksausschusssitzung vom 3. Dezember 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unterfeld“, Ortsteil Hegelhofen, Stadt Weißenhorn beschlossen und am 22. Mai 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

### **1.2 Vorentwurf**

In der Sitzung vom 23. Januar 2020 beschloss der Bau- und Werksausschuss dem Vorentwurf des Bebauungsplanes „Unterfeld“, Ortsteil Hegelhofen zuzustimmen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom 1. Juni 2020 bis 3. Juli 2020 im Rathaus der Stadt Weißenhorn statt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 in der Zeit vom 1. Juni 2020 bis 3. Juli 2020 Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

### **1.3 Entwurf**

In der Sitzung vom ..... beschloss der Bau- und Werksausschuss dem Entwurf des Bebauungsplanes „Unterfeld“, Ortsteil Hegelhofen zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... im Rathaus der Stadt Weißenhorn öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

### **1.4 Satzungsbeschluss**

Der Bau- und Werksausschuss der Stadt Weißenhorn hat am ..... den Bebauungsplan „Unterfeld“, Ortsteil Hegelhofen i. d. Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

## **2 Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Die Stadt Weißenhorn beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Schaffung von weiterem erforderlichen Wohnraum. Dies ist in der positiven wohnbaulichen Entwicklung und der wachsenden Nachfrage nach Baugrundstücken der Stadt Weißenhorn und dem Gemeindegebiet begründet. Zur verstärkten Nachfrage nach Baugrundstücken in Weißenhorn und im Ortsteil Hegelhofen trägt auch die Nähe zu den Städten Ulm und Neu-Ulm bei, die eine hohe Anzahl von Pendlern anziehen. Aufgrund der stark stei-

genden Wohnungspreise im Verdichtungsraum Ulm/Neu-Ulm orientiert sich die Bevölkerung immer mehr in die umliegenden Gemeinden. Weißenhorn bietet zudem einige Standortvorteile, wie die Stiftungsklinik, Bildungseinrichtungen von der Kinderkrippe bis zum Gymnasium und eine gute Verkehrsanbindung an die A 7 sowie der Bahnlinie nach Ulm (25 min) und Memmingen (50 min). Diese Vorteile machen Weißenhorn auch überregional gesehen zu einem beliebten Wohnstandort. Die Stadt möchte den steigenden Bedarf vor allem auch den Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum decken.

Die positive Bevölkerungsentwicklung bestätigt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn, der einen positiven Geburtenüberschuss und kontinuierlichen Wanderungszugewinn für das Gebiet der Stadt Weißenhorn darlegt.

Die Stadt Weißenhorn ist grundsätzlich in ihren Handlungen um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden bemüht, um allein Infrastrukturkosten für die Gemeinde auf einem niedrigen Niveau zu halten. Wesentliches kommunales Ziel ist jedoch im Sinne einer vorrausschauenden Siedlungsentwicklung stets ausreichend Wohnbaugrundstücke besonders für junge Familien in allen Ortsteilen zur Verfügung stellen zu können. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht dieser Planungsabsicht.

Die Stadt Weißenhorn erachtet es als erforderlich, ein neues Baugebiet planungsrechtlich zu sichern, da sich im Siedlungsgebiet von Hegelhofen nahezu keine unbebauten Baugrundstücke oder Baulücken befinden, die geschlossen werden könnten. Die sehr wenigen freien Baugrundstücke befinden sich nicht im Eigentum der Stadt Weißenhorn und die bisherigen Bemühungen der Stadt Weißenhorn, die Eigentümer zur Bebauung oder zum Verkauf zu bewegen, blieben erfolglos. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Flächenverfügbarkeit dieser Baugrundstücke in absehbarer Zeit nicht gegeben ist. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich sämtliche Grundstücke im Eigentum der Stadt Weißenhorn. Damit ist eine zeitnahe Realisierung gewährleistet.

## **2.1 Lage**

Der Ortsteil Hegelhofen schließt sich direkt nördlich an Weißenhorn an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Hegelhofen, östlich der St 2020.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 265 sowie Teilbereiche der Flurstücke Nrn. 278/3, 278, 266, 267 und 268/1 jeweils Gemarkung Hegelhofen mit einer Gesamtfläche von ca. 2,6 ha. Insgesamt hat das Plangebiet eine Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 80 m bis 125 m (Bereich Anschluss an die Oberfeldstraße) und eine Ost-West-Ausdehnung von ca. 280 m.

## **2.2 Bedarfsermittlung**

## **2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Weißenhorn stellt für das Bebauungsplangebiet landwirtschaftliche Nutzfläche dar (Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn in der Fassung vom 3. April 2006, rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 28. Juli 2006).

Der Bebauungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Deshalb führt die Stadt Weißenhorn parallel ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren durch (Parallelverfahren § 8 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan ist nach Rechtswirksamkeit der Flächennutzungsplanänderungen aus den Darstellungen dieser entwickelt.

## 2.4 Planungsalternativen

Planungsalternativen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beziehen sich auf die städtebauliche Konzeption innerhalb des Plangebietes. Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wurden von Kling Consult mögliche Varianten für eine Erschließung des Baugebietes ausgearbeitet und in Abstimmung mit der Stadtverwaltung in ein städtebauliches Konzept umgesetzt.

**Abb. 1: Städtebauliches Konzept in der Fassung vom 15. Januar 2020**



Untersucht wurden insbesondere die Erschließungsmöglichkeiten. Durch den Zuschnitt des Plangebietes mit ca. 280 m Breite und 80 m Tiefe ergibt sich nahezu zwangsläufig eine Erschließung mittels einer ost-west-verlaufenden Erschließungsstraße. Um eine möglichst sinnvolle Ausnutzung der verfügbaren Flächen zu ermöglichen, ist eine Bebauung in „zweiter Reihe“ vorgesehen. Die hinterliegenden Grundstücke werden über kleine Stichstraßen erschlossen, ähnlich wie im südlichen angrenzenden Wohngebiet.

Der Anschluss an das bestehende Straßennetz ist über die Oberfeldstraße im Süden möglich und stellt eine Erweiterung des Wohngebietes „Oberfeld“ dar. Um nicht den gesamten Verkehr aus dem neuen Baugebiet über die bestehende Oberfeldstraße zu führen und so eine erhöhte Verkehrs- und Lärmbelastung für die Anwohner zu vermeiden, hat sich die Stadt Weißenhorn entschieden zusätzlich einen Anschluss des neuen Baugebietes an die Staatsstraße 2020 herzustellen.

Aufgrund der Lage des neuen Baugebietes an der Staatsstraße wurden bereits im Zuge der Konzepterstellung verschiedene Möglichkeiten geprüft, um die Verkehrslärmbelastung zu reduzieren und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen (vgl. Kapitel Immissionsschutz). Im Ergebnis hat sich die Stadt Weißenhorn dafür entschieden, entlang der Staatsstraße eine 3-reihige Obstbaumwiese anzulegen, um die Bebauung entspre-

chend von der Straße abzurücken. Diese ermöglicht zudem eine ansprechende Gestaltung des neuen Ortseinganges.

Somit sind die durch die Räumlichkeiten gegebenen Planungsalternativen geprüft, die gewählte Erschließung hat den Vorzug erhalten.

## 2.5 Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung

### *Landesplanung*

Der Ortsteil Hegelhofen liegt nördlich des Mittelzentrums Stadt Weißenhorn, südwestlich des Mittelzentrums Ichenhausen und innerhalb des Verdichtungsraumes des Oberzentrums Ulm/Neu-Ulm.

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

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

Berücksichtigung in der Bauleitplanung:

Bei der Ausweisung des Wohngebietes im Ortsteil Hegelhofen handelt es sich um nachhaltige und angemessene bauliche Weiterentwicklung, die dem Bedarf an Wohnbaufläche der Stadt Weißenhorn entspricht.

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

Berücksichtigung in der Bauleitplanung:

Die Begründung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Weißenhorn begründet den Bedarf von zusätzlichem Wohnbaugebiet in der Stadt Weißenhorn und den Ortsteilen. Es wird dargelegt, dass Potenziale der Innenentwicklung in Hegelhofen nicht zur Verfügung stehen, da insbesondere die Flächenverfügbarkeit der freien Baugrundstücke nicht gegeben ist, es besteht keine Veräußerungsabsicht der Eigentümer.

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

Berücksichtigung in der Bauleitplanung:



Das geplante Wohngebiet schließt sich unmittelbar an bestehende Wohnbau- und Mischbauflächen an. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsstruktur wird nicht ausgelöst.

### *Regionalplanung*

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

## **3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

### **3.1 Geländebeschaffenheit**

Das derzeit hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Plangebiet ist weitgehend eben (ca. 493 m über NN). Dem Bebauungsplanung liegt eine Geländehöhenaufnahme zugrunde (Bestandshöhenvermessung Baugebiet „Oberfeld 3“ Kling Consult, Krumbach 31. Januar 2019).

### **3.2 Bestand innerhalb**

Das Plangebiet wird gegenwärtig zum Großteil landwirtschaftlich (Acker) genutzt. Im südlichen Planbereich (Anschluss an Oberfeldstraße) bestehen kleine Gehölzstrukturen.

### **3.3 Bestand außerhalb**

Südlich des Plangebietes befindet sich ein allgemeines Wohngebiet mit Einfamilienhäusern, an welches das Wohngebiet der gegenständlichen Bauleitplanung anschließt und an dem sich die Festsetzungen z.T. orientieren. Entlang der Staatsstraße wird das angrenzende Wohngebiet noch durch ein Mischgebiet begrenzt. Im Norden und Osten liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Nach Westen befinden sich direkt entlang der Staatsstraße ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen. Nach ca. 100 m schließt sich wieder der bebauter Siedlungsbereich von Hegelhofen an.

## **4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte**

Das städtebauliche Konzept sieht eine in verschiedene Bereiche aufgeteilte Bebauung für das Plangebiet vor. Maßgebend für die gewählte Anordnung sind die bedeutende Lage des Baugebietes am neuen Ortsrand von Hegelhofen, die städtebauliche Gestaltung des südlich angrenzenden Wohngebietes sowie die geplanten späteren Erweiterungsmöglichkeiten.

Im Westen des Baugebietes ist in Abgrenzung zur Staatsstraße eine dreireihig bepflanzte Obstbaumwiese geplant. Diese soll als Ausgleichsfläche dienen und einen ansprechenden Ortseingang gestalten. Zudem kann ein aus immissionsschutzfachlicher Sicht erforderlichen Abstand zur Straße ermöglicht werden.

In Erweiterung des Gestaltungskonzeptes des südlich angrenzenden Baugebietes schließt sich an die Obstwiese ein Mischgebiet an. Die Ortsdurchfahrt ist bereits heute durch eine Mischung aus kleineren gewerblichen Nutzungen und Wohngebäuden charakterisiert. Trotz der Kleinräumigkeit des Mischgebietes innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes kann vorliegend von einer Nutzungsmischung aus-

gegangen werden, da das neu ausgewiesene Mischgebiet in Zusammenschau mit den südlichen Bereichen zu bewerten ist. Die Stadt Weißenhorn möchte auch in vorliegendem Baugebiet weiteren Gewerbetreibenden die Möglichkeit zur Ansiedlung eines Betriebes/Geschäftes bieten.

In den sich anschließenden Bereichen des neuen Baugebietes soll ein allgemeines Wohngebiet entstehen. Das städtebauliche Konzept sieht eine lockere Bebauung mit über 20 Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen vor. Die Grundstücksgrößen variieren zwischen 450 m<sup>2</sup> und 750 m<sup>2</sup>. In einem zentralen Bereich sind zudem größere Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser mit bis zu 8 Wohnungen je Gebäude angeordnet. Für den Bereich der Mehrfamilienhäuser ist eine bis zu 3-geschossige Bauweise möglich. Dadurch soll eine für den Ortsteil Hegelhofen noch verträgliche städtebauliche Verdichtung ermöglicht werden. Um zu wuchtige Baukörper zu vermeiden, ist für 3-geschossige Gebäude bestimmt, dass das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden muss.

Ziel der städtebaulichen Gestaltung ist es, durch zeichnerische und textliche Festsetzungen Elemente einer landschaftsgerechten Bauweise festzusetzen. Es ist Planungsabsicht der Stadt Weißenhorn, den zukünftigen Bauherren des Wohngebietes den baulichen Rahmen in Anlehnung der bereits realisierten Baugebiete vorzugeben und zugleich Bauformen der heutigen Zeit umsetzen zu können. So beschränkt sich die Auswahl der zulässigen Dachformen im Plangebiet für Einfamilien- oder Doppelhäuser auf gegenläufiges Pultdach, Satteldach, Walmdach und Zeltdach mit zulässigen Dachneigungen zwischen 15° und 45°. Für die größeren Gebäudetypen im Mischgebiet und die Mehrfamilienhäuser beschränkt sich die Auswahl der zulässigen Dachformen auf Pultdach, Satteldach und Walmdach, mit zulässigen Dachneigungen zwischen 4° und 25°. Doppelhaushälften sind zur Schaffung eines einheitlichen Gesamtbildes hinsichtlich der Dachform und Dachneigung aufeinander abzustimmen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Berücksichtigung der Belange der südlich angrenzenden Wohnbebauung werden die dazu notwendigen städtebaulichen Kenngrößen festgesetzt. Hierzu dient die Festsetzung einer differenzierten maximalen Gebäudehöhe. Im Bereich der Einfamilienhäuser dürfen die Gebäude eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m aufweisen. Im Bereich des Mischgebietes und der Mehrfamilienhäuser gilt eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m. Die Gebäudehöhen werden jeweils über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe gemessen. Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe wird als absolute Höhe festgesetzt und liegt in etwa 0,3 m – 0,5 m über dem vorhandenen natürlichen Gelände, welches vorliegend als eben zu bezeichnen ist. Unter der natürlichen Geländeoberfläche ist die gewachsene und für einen längeren Zeitraum nicht durch Aufschüttungen oder Abgrabungen veränderte Oberfläche zu verstehen. In der Planzeichnung sind punktuell Höhenkoten aus der Geländehöhenaufnahme (KC) vom 31.01.2019 eingetragen

Innerhalb des Baugebietes ist auf den privaten Grundstücksflächen das Anpflanzen von standortheimischen Laubbäumen festgesetzt, um eine Durchgrünung des Wohngebietes zu gewährleisten.

Innerhalb des Baugebietes ist kein öffentlicher Spielplatz vorgesehen, da in angemessener Entfernung westlich der Günzburger Straße erst kürzlich ein neuer Spielplatz entstanden ist. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Grundstücksgrößen ausreichenden Spielmöglichkeiten für Kleinkinder auf den privaten Grundstücken entstehen.



## **5 Art und Maß der baulichen Nutzung**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet ist entsprechend des städtebaulichen Konzeptes in drei Teilbereiche unterteilt: Mischgebiet (MI), Allgemeines Wohngebiet Bereich Einfamilienhäuser (WA1), Allgemeines Wohngebiet Bereich Mehrfamilienhäuser (WA2). Die zulässigen/unzulässigen Nutzungen werden wie folgt begründet:

Im Bereich MI wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Unter Wahrung des Gebietscharakters werden einige Nutzungen innerhalb des Mischgebietes ausgeschlossen, um ein mögliches Störpotential mit dem angrenzenden Wohngebiet zu vermeiden. Zulässig sind demnach Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Sonstige das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Nutzungsmischung ist in der Zusammenschau mit den Mischgebietsflächen entlang der Günzburger Straße zu bewerten.

Im Bereich WA 1 und WA 2 wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO wird im Planungsgebiet nur die Nutzung als Schank- und Speisewirtschaft ausgeschlossen. Die Ortsrandlage des Wohngebietes eignet sich nicht als Standort für diese Nutzungen. Die Stadt Weißenhorn beabsichtigt, diese Form der Nutzung im Ortskern zu konzentrieren. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss erfolgt aufgrund des erheblichen Störpotenzials für die Nachbarschaft und der potenziellen Verkehrslärmimmissionen durch diese Nutzungen im Gebiet.

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

Aufgrund der im Plangebiet vorgesehenen verschiedenen Gebietstypen sind auch die Festsetzungen zur Gestaltung und zum Maß der baulichen Nutzung differenziert und können wie folgt begründet werden:

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des WA1 (Bereich Einfamilienhäuser) ermöglicht die Festsetzung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ 0,3, GFZ 0,6) eine auf den umgebenden Siedlungsbestand abgestimmte lockere Bauweise.

Für den Bereich MI (Mischgebiet) und WA2 (Mehrfamilienhäuser) sind größere Gebäudetypen in einer dichteren Bauweise vorgesehen. Entsprechend sind die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,5, GFZ 0,8) entsprechend angepasst. Für den Bereich WA2 überschreitet die GRZ mit 0,5 die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze für allgemeine Wohngebiete (0,4). Das Maß der baulichen Nutzung wurde zur Sicherung der Erfordernisse nach verdichtetem Wohnraum und in Anpassung an die bebaute Umgebung festgesetzt. Die Gründe für eine Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO geregelten Obergrenze der GRZ liegen in vorliegendem Fall darin, im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden eine möglichst wirtschaftliche Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen, ein Einfügen der Neubebauung in die Umgebung zu sichern und die Bedürfnisse des Verkehrs zu befriedigen.

Im Falle der Errichtung von Tiefgaragen kann die GRZ auf bis zu 0,8 erhöht werden. Dadurch wird das Grundstück zu einem Großteil versiegelt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch folgende Maßnahmen vermieden:

- Garageneinfahrten und oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen herzustellen.
- Nicht mit Gebäuden überbaute Tiefgaragenflächen sind mit einem Bodensubstrat von mindestens 40 cm (bei Bäumen 80 cm) Höhe zu überdecken und zu begrünen.

Primär ist die Umgebung durch eine eineinhalb bis zweigeschossige Bauweise, teilweise mit Ausnutzung des Dachgeschosses sowie unterschiedlicher Dachneigungen geprägt. Eine strikt einheitliche Firstrichtung ist in der Umgebung nicht gegeben. Im vorliegenden Baugebiet wird die Gebäudestellung nicht verbindlich festgesetzt.

Hinsichtlich des Brandschutzes sind bei der Bauausführung entsprechende technische Richtlinien und DIN-Normen zu berücksichtigen (DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7).

Für die Dacheindeckung sind spiegelnde und glänzende Materialien nicht zulässig. Dachbegrünungen sind im Baugebiet zulässig.

### 5.3 Stellplätze, Garagen, Carports

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: StplSatz), 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

Stauräume vor Garagen werden auf die Erfüllung der Stellplatzpflicht dann angerechnet, wenn Garage und Stellplatz einem Haus bzw. einer Wohnung klar zugeordnet werden kann und der Stauraum mindestens 6,0 m tief ist (§ 4 StplSatz). Stellplätze sind dabei senkrecht zur Erschließungsstraße anzuordnen. 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.

## 5.4 Einfriedungen

Einfriedungen zur Erschließungsstraße (öffentliche Verkehrsfläche) sind mit einer maximalen Höhe von 1,3 m über Geländeoberkante zulässig, um eine visuelle Offenheit im Wohngebiet zu erreichen. Der Mindestabstand zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante wird auf 0,1 m festgesetzt, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu sichern.

## 6 Verkehrserschließung

Dem Bebauungsplan liegt eine Erschließungsvorplanung zu Grunde. Anhand der Erschließungsvorplanung werden im Bebauungsplan die Lage und Ausgestaltung der Erschließungsstraße dargestellt. Die Höhen der Fahrbahnoberkante werden im Zuge der weiteren Planung zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über einen Anschluss an die Oberfeldstraße im Süden und einen Anschluss an die Staatsstraße 2020 im Westen. Für die Zufahrt von der Staatsstraße wird in Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt eine Linksabbiegespur benötigt. Diese wird in der Erschließungsvorplanung bereits berücksichtigt. Die Anbindung an die Oberfeldstraße ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Damit wird erreicht, dass dieser Bereich einerseits als interne Spielstraße ausgebildet wird und andererseits, dass der Haupterschließung auf den direkten Anschluss an die Staatsstraße 2020 gelenkt und damit die Oberfeldstraße entlastet wird.

Die interne Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine mittig verlaufende Erschließungsstraße, welche im Osten in einer Wendemöglichkeit endet. Diese ist ausreichend dimensioniert, damit auch ein 3-achsiges Müllfahrzeug wenden kann.

Der öffentliche Straßenraum wird mit einer Breite von 9,5 m festgesetzt, so dass ein straßenbegleitender Gehweg sowie Parkplätze geschaffen werden können.

Es ist beabsichtigt, die zukünftige weitere Erschließung des Plangebietes Richtung Norden zu ermöglichen. Diese Flächen sind bisher im FNP nicht als Wohnbauflächen dargestellt, sollen jedoch langfristig entsprechend der Wohnbauflächennachfrage als solche entwickelt werden. Die Planstraße im vorliegenden Bebauungsplan ermöglicht diesen weiteren Entwicklungsschritt und bietet sich als Anknüpfung für die dann erforderliche Erschließung an.

## 7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über Kanalanschlüsse in der Erschließungsstraße durch Verlängerung der bestehenden Einrichtungen des sich südlich angrenzenden Wohngebietes. Durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist die Ver- und Entsorgung gesichert.

Der Ortsteil Hegelhofen der Stadt Weißenhorn ist abwassertechnisch an die Kläranlage der Stadt Weißenhorn im Stadtteil Hegelhofen angeschlossen. Die Entwässerung des Baugebietes ist daher im Trennsystem mit Anschluss an die bestehende Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass weitere Spartenanschlüsse ebenfalls über die Erschließungsstraßen geführt werden.

Bauherren werden darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Vermeidung von Rückstauereignissen die folgenden Normen zu beachten sind:

- DIN 1986 Entwässerung für Gebäude und Grundstücke Teil 1 – 4 i. V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1 Rückstauverschlüsse für Gebäude
- DIN EN 751 Dichtmittel für metallene Gewindeverbindungen

Zur Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom Deutschland GmbH, ist diese rechtzeitig im nachfolgenden Verfahren (insbesondere bei der Erschließung des Plangebietes) zu beteiligen.

Zur Versorgung des Baugebietes mit Kabelanschluss durch die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, ist diese im nachfolgenden Verfahren (insbesondere bei der Erschließung des Plangebietes) rechtzeitig zu beteiligen.

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Zur Löschwasserentnahme sind hauptsächlich Oberflurhydranten bereit zu stellen.

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

Die Wasserversorgung über das Wasserwerk der Stadt Weißenhorn ist quantitativ und qualitativ gesichert. Die Bereitstellung ausreichender Druckverhältnisse und einer Löschreserve liegt in der Verantwortung der Stadt Weißenhorn.

## **8 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden**

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.01.2020 (LEP) sollen die Gemeinden flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden (LEP 3.1 Abs. 2(G)).

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen die Gemeinden mit Grund und Boden sparsam und schonend umgehen; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzend.

Aufgrund der nicht vorhandenen Innenentwicklungsmöglichkeiten im Ortsteil Hegelhofen wird mit der Entwicklung des vorliegenden Baugebietes der zukünftige Bedarf an Wohnbauflächen für die Bevölkerung zur Verfügung gestellt. Durch entsprechende Festsetzungen wird gewährleistet, dass der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes auf ein für ein Allgemeines Wohngebiet möglichst niedriges Maß (GRZ = 0,3/0,5) reduziert wird.

## **9 Geologie und Hydrologie/Versickerung Niederschlagswasser**

### **9.1 Baugrund**

Für das Plangebiet liegt ein Baugrundgutachten vor (Baugrundgutachten „Bebauungsplan ‚Unterfeld‘, in Weißenhorn, OT Hegelhofen“, Stadt Weißenhorn, Kling Consult Krumbach 18. Juli 2019). Dieses liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Gemäß Ergebnissen der Baugrunderkundung wurden im Plangebiet unterhalb einer relativ geringmächtigen Mutterbodenauflage bis zu einer Tiefe zwischen 1,3 m und 1,8 m unter Ansatzpunkt natürliche Deckschichten aufgeschlossen. Die Deckschichten sind stark kompressibel und weisen eine meist geringe Scherfestigkeit auf. Sie sind nur gering tragfähig und zur Aufnahme von Lasten ohne Zusatzmaßnahmen nicht geeignet. Darüber hinaus sind die Deckschichten sehr frost- und wasserempfindlich (aufweichgefährdet). Nach DIN 18130 sind sie als sehr schwach bis schwach durchlässig einzustufen.

Unterhalb der Deckschichten wurden im Rahmen der Baugrunduntersuchung bis zur jeweiligen Endteufe zwischen ca. 2,0 m und 3,5 m quartäre Kiese aufgeschlossen. Die insgesamt mitteldicht gelagerten quartären Kiese sind nur gering kompressibel und weisen eine hohe Scherfestigkeit auf. Sie sind gut tragfähig und zur Aufnahme der Lasten aus dem Straßenbau und der Straßennutzung, dem Leitungsbau sowie zur Aufnahme von Bauwerkslasten geeignet. Die aufgeschlossenen quartären Kiese sind meist gering bis mittel frostempfindlich (Frostempfindlichkeitsklasse F 2). Nach DIN 18130 werden sie als stark bis sehr stark durchlässig eingestuft.

Während der Untersuchungen wurde der Grundwasserspiegel im östlichen Bereich des Planungsgebiets in einer Tiefe zwischen etwa 2,3 m und 2,6 m unter Ansatzpunkt, entsprechend einer Höhe zwischen 490,5 m ü. NHN und 491,0 m ü. NHN, angetroffen. Langjährige Beobachtungsmessungen der Grundwasserstände zur Bestimmung des höchsten möglichen Grundwasserstandes liegen nicht vor. Zum Zeitpunkt der Felduntersuchungen im Januar 2019 lagen allgemein (sehr) niedrige Grundwasserstände vor. Je nach Jahreszeit und Witterung sind daher auch höhere Wasserstände zu erwarten. Nach allgemeiner Erfahrung und nach Daten von früheren Untersuchungen in der näheren Umgebung des Planungsgebiet kann ein Anstieg des Grundwasserspiegels um ca. 1,0 m bis 1,5 m nicht ausgeschlossen werden. Für den MHGW wird im Hinblick auf die geplanten Versickerungseinrichtungen - unter Berücksichtigung der zum Untersuchungszeitpunkt allgemein (sehr) niedrigen Grundwasserstände - ein Grundwasserstand von 491,5 m ü. NHN angesetzt.

### **9.2 Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser**

Eine Versickerung in Deckschichten sollte aufgrund der geringen Durchlässigkeit generell nicht ausgeführt werden. Die unterlagernden quartären Kiese sind hingegen generell als geeignet zur Versickerung von Niederschlagswasser einzustufen.

Bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) fordert das DWA-Arbeitsblatt A 138 vom April 2005 einen Mindestabstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage zum Grundwasserspiegel von mindestens 1 m. Die je nach Art der Versickerungseinrichtung geforderten Sohlabstände einer Versickerungsanlage zum MHGW sind zuverlässig einzuhalten. Für den Grundwasserflurabstand des MHGWs ist eine Höhe von 491,5 m. ü. NHN anzusetzen.



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, unverschmutztes Regenwasser ist daher innerhalb der jeweiligen Grundstücke zu versickern. Entsprechend muss für die Bauplätze jeweils separat eine Sickereinheit erstellt werden. Die festzusetzenden Erdgeschosshöhen müssen sich am Straßenniveau aus und dürfen nicht unterschritten werden.

## **10 Bodendenkmalpflege, Altlasten**

Gemäß Bayerischem Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Plangebiet keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt. In Oberreichenbach sind außerhalb des Geltungsbereiches im Altortbereich mehrere Baudenkmäler verzeichnet. Hinsichtlich der entfernt gelegenen Lage des Plangebietes ist davon auszugehen, dass keine Einwirkungen auf die Baudenkmäler bestehen.

Unabhängig davon gelten bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmalen die fachgesetzlichen Grundlagen des Denkmalschutzes (Artikel 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz), da im Bereich von privaten Baugrundstücken das Auffinden von Bodendenkmälern im Vorfeld von Bautätigkeiten nicht vollständig ausgeschlossen werden kann.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt.

## **11 Immissionsschutz – Straßenverkehrslärm**

Im Zuge der Planaufstellung und Alternativenprüfung wurden 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 der Ortstafel befindet sich dann unmittelbar nördlich des neuen Einmündungsbereiches.

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wurde eine schalltechnische Begutachtung durchgeführt. Diese 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).

Die schalltechnische Begutachtung gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ der Kling Consult GmbH Krumbach (Projekt-Nr. 1824-405-KCK) vom 21. Februar 2020 zur Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes.

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.

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.

Bezüglich der Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV bzw. der Orientierungswerte der DIN 18005-1 ist im Bebauungsplan eine Orientierung von Schlafräumen an die von der Staatsstraße 2020 abgewandten Fassaden (Ostfassaden) festgesetzt. Zusätzlich sind hinsichtlich der Überschreitungen der gebietsabhängigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ für die betroffenen Bereiche dimensioniert. Im Rahmen von bauaufsichtlichen Nachweisen können passive Schallschutzmaßnahmen an den tatsächlichen Gebäudefassaden auch auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109-2: 2016-07 4.4.5 und der Anforderungen gemäß DIN 4109-1: 2016-07 in Verbindung mit E DIN 4109/A1: 2017-01 dimensioniert werden. Zusätzlich sind bei Überschreitung der Orientierungswerte besondere Anforderungen an die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern bestimmt.

Durch diese Festsetzungen sind trotz Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte bzw. z. T. der Grenzwerte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB sichergestellt.

## 12 Artenschutz

Neben ihrer Funktion als Nahrungshabitat dient die Fläche (Acker) potenziell als Lebensraum für bodenbrütende Wiesen- und Ackervögel. Die Fläche stellt keinen idealen Lebensraum dar, da eigentlich extensiv bewirtschaftete Flächen für einen Bruterfolg benötigt werden. Als Folge der Intensivierung der Landwirtschaft werden aber zunehmend auch intensiv bewirtschaftete Äcker als (Ausweich-) Lebensraum genutzt. Weitere Einschränkungen ergeben sich durch südlich und westlich angrenzenden Wege, Straßen, Gehölzbestände und Gebäude. Im Regelfall wird von Bodenbrütern ein Abstand zu Baumreihen, Gebäuden und Straßen von ca. 50 m sowie zu Fahrspuren und zum Feldrand von ca. 25 m eingehalten. Zudem sollten sich keine Ansitzwarten für Greifvögel (z. B. Strommasten, Bäume) in der unmittelbaren Umgebung befinden.

Ein Vorkommen von Bodenbrütern ist im Plangebiet daher als unwahrscheinlich anzunehmen. Da ein Vorkommen aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, wird folgende Vermeidungsmaßnahme als artenschutzrechtlich begründete Vorkehrung festgesetzt, um potenzielle Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der unten angeführten Vorkehrungen.

**V1:** Bauzeitenbeschränkung (zum Schutze bodenbrütender Feldvogelarten und wandernder Amphibien): Die Baufeldfreimachung und Bodenarbeiten (Oberboden abschleifen etc.) sind nur in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) vor Beginn der Brutzeit der Vögel und außerhalb der Zeiten der Amphibienwanderungen zulässig.

Zusätzlich werden aus Vorsorgegründen folgende weitere Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

**V2:** Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellerereingängen etc. durch Schutzabdeckung von Keller-/Lichtschächten (Kleintierschutzgitter) bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä.)

**V3:** Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (insbes. Insekten und Vögel) im Sinne der „Lichtleitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012)

**V4:** Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen durch spezielle Gestaltung der Glasfronten

Die Bewertung der vorhandenen Bestandssituation lässt nicht erkennen, dass die durch den Bebauungsplan zulässig werdende Bebauung unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auslöst oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet einen Lebensraum darstellt, der für den Erhalt und die Fortentwicklung von Arten wesentlich ist, die streng geschützte Tierarten oder Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie sind.

## **13 Grünordnerischer Fachbeitrag**

Das Plangebiet liegt in der Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten, einer Untereinheit des Naturraumes der Iller-Lech-Schotterplatten. Charakteristische Hauptstruktur dieser naturräumlichen Einheit sind die breiten, z. T. asymmetrischen, Nord-Südverlaufenden Schmelzwassertäler von Iller, Roth, Günz, Kammel und Mindel mit dazwischenliegenden Riedeln- und Schotterplatten.

### **13.1 Grünordnerischer Bestand und Analyse**

Das Plangebiet wird derzeit zum Großteil als landwirtschaftliche Fläche (Acker) genutzt. Im südlichen Bereich (Anschluss an Oberfeldstraße) bestehen wenige, kleinteilige Gehölzstrukturen.



Die Umgebung des Plangebietes ist ebenfalls weitläufig durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. An der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein Lärmschutzwall. Die Lage des Walls ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Der Lärmschutzwall ist dicht mit verschiedenen Gehölzen bepflanzt.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind keine weitergehenden Aussagen zum Plangebiet enthalten. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt.

## 13.2 Maßnahmen

Der Bebauungsplan trifft zahlreiche Festsetzungen, wodurch sichergestellt wird, dass die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft minimiert bzw. ausgeglichen werden. Im Plangebiet sind zur Durchgrünung standortheimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen, wodurch eine lockere Bebauungsstruktur unterstützt wird. Auf den privaten Grundstücksflächen ist pro Baugrundstück mindestens 1 Haus- und Hofbaum zu pflanzen. Eine naturnahe Gartengestaltung, u.a. mit Obstbäumen wird empfohlen.

Zur Eingrünung des Plangebietes entsteht nach Norden zur offenen Landschaft eine Ortsrandeingrünung innerhalb der privaten Grundstücksflächen.

Grundsätzlich sind bei allen Pflanzmaßnahmen standortheimische Arten zu verwenden, auf Nadelgehölze sowie gärtnerische Ziergehölze ist zu verzichten. Die Bepflanzung ist wie folgt vorzunehmen:

- Bepflanzung mit standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen/Obstbäumen gemäß den in der Planzeichnung festgesetzten Laubbäume.
- Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“.

Die Pflanzlisten der standortheimischen, hochstämmigen Laubbäume/Obstbäume und Sträucher sind der Bebauungsplansatzung (Teil B) zu entnehmen. Ebenso sind die Mindestpflanzqualitäten in der Bebauungsplansatzung aufgeführt.

Um den Grünsaum entlang des bestehenden Lärmschutzwalls weiterhin zu pflegen und zu erhalten, ist entlang des südlichen Plangebietsgrenze ein 3 m breiter Wirtschaftsweg festgesetzt. Durch den Weg und die Lage der Baugrenze ist sichergestellt, dass zwischen Bebauung und Grünsaum ein Abstand von mindestens 6 m eingehalten wird.

## 14 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Da das Vorhaben als Eingriff einzustufen ist, ist die Eingriffsregelung nach § 21 Abs. 1 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB (§§ 1a ff) anzuwenden. Zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist somit eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Der Berechnung des erforderlichen Ausgleiches liegt der Leitfaden (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung der Bauleitplanung) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, Fassung 2003 zugrunde. Damit sind folgende Arbeitsschritte verbunden:

- Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme und -bewertung)
- Erfassen des Eingriffs
- Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
- Auswahl geeigneter Flächen und Festsetzung naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahme

**Bestandsaufnahme und -bewertung von Natur und Landschaft**

Die Bestandsaufnahme für alle relevanten Schutzgüter des Naturhaushaltes im Plangebiet kommt zu folgendem Ergebnis:

**Tab. 1 Bewertung der Biotoptypen (Ausgangszustand) nach Schutzgütern**

Schutzgut	Nutzung/Eigenart	Kategorie
Biotoptyp: <b>Acker, intensiv genutzt</b>		
Arten und Lebensräume	Ackerflächen	I (oberer Wert)
Boden	grundwassernahe Böden/kiesig, anthropogen überprägt, z. T. befestigte Verkehrsflächen (landwirtschaftl. Weg)	I (oberer Wert)
Wasser	niedriger Grundwasserflurabstand, z.T. geringe Durchlässigkeit	I (oberer Wert)
Klima/Luft	Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen, Kaltluftentstehungsgebiet	II (unterer Wert)
Landschaftsbild	Lage am Siedlungsrand, geringe Naherholung, strukturarmer Agrarlandschaft	I (oberer Wert)

Insgesamt dominiert im Plangebiet Kategorie I (oberer Wert), es handelt sich somit um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

**Erfassen des Eingriffs**

Für den Bereich WA1 liegt die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 unter dem Grenzwert von 0,35 des Bayerischen Leitfadens, es handelt sich um Flächen mit einem geringen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B).

Für die Bereiche WA2 und MI liegt die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,5 über dem Grenzwert von 0,35 des Bayerischen Leitfadens, es handelt sich um Flächen mit einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A).

Als Eingriffsfläche werden alle als Baugebiet im Sinne der BauNVO überplanten Flächen (Wohngebiet/Mischgebiet) und öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt. Die „Flächen

zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Ortsrandeingrünung“ sowie der Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, der bereits ausgebaut ist (ST2020) werden nicht als Eingriffsfläche hinzugerechnet. Die Eingriffsfläche beträgt somit 21.785 m<sup>2</sup> (WA1 ohne Ortsrandeingrünung: 11.606 m<sup>2</sup>, WA2 ohne Ortsrandeingrünung: 3.618 m<sup>2</sup>, MI: 1.802 m<sup>2</sup>, geplante Verkehrsflächen 4.759 m<sup>2</sup>).

### **Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen**

Der Bayerische Leitfaden sieht für die vorliegenden Fälle: Typ B (geringer bis mittlerer Versiegelungsgrad, Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) einen Kompensationsfaktor von 0,2 bis 0,5 vor und für Typ A (hoher Versiegelungsgrad, Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) einen Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6 vor.

Für das gesamte Plangebiet wird zusammenfassend der Kompensationsfaktor 0,4 aufgrund der im Bebauungsplan integrierten Vermeidungsmaßnahmen gewählt.

Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf beträgt somit  $21.785 \text{ m}^2 \times 0,4 = 8.714 \text{ m}^2$ .

### **Auswahl geeigneter Flächen und Festsetzung naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen**

Bei den Ausgleichsflächen und -maßnahmen handelt es sich zum einen um eine Fläche innerhalb des Geltungsbereiches entlang der Staatsstraße 2020, die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese ausgewiesen wird. Des Weiteren werden im weiteren Verfahren zusätzlich externe Flächen als Ausgleichflächen festgesetzt.

Die Kompensation des Ausgleichsbedarf von insgesamt 8.714 m<sup>2</sup> erfolgt zum Teil auf der internen Ausgleichsfläche A1. Die Fläche befindet sich westlich zwischen der Staatsstraße 2020 und der Mischgebietsfläche. Damit ist die Fläche im selben Naturraum gelegen, in dem auch der Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt.

### **Interne Ausgleichsfläche A1: Grundstück Flur-Nr. 265 (TF), Gemarkung Hegelhofen**

#### Lage/Bestand

- Lage: westlich zwischen ST2020 und MI
- Bestand/Nutzung: Ackerfläche
- Größe: 1.590 m<sup>2</sup>

#### Entwicklungsziel

- Obstbaumwiese mit extensiv gepflegtem Grünland (Magerwiese) im Unterwuchs

#### Pflegemaßnahmen

- Anpflanzen von mindestens 15 Obstbäumen
- Ansaat mit artenreicher Wiesenmischung (z. B. Rieger-Hofmann Saatgutmischung 01 „Blumenwiese“ oder vergleichbarer Anbieter/ Saatgutmischung)
- Im Ansaatjahr gezielte Pflegeschritte, anschließend 2-3-malige Mahd pro Jahr mit Entfernung des Mahdguts (Juli/September)
- Verzicht auf Düngemittel und Pestizideinsatz

**Externe Ausgleichsfläche A2:**

Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 7.124 m<sup>2</sup>. Dieser wird auf einer externen Ausgleichsfläche erbracht.

Auf der externen Ausgleichsfläche Flurstück Nr. 632, Gemarkung Bubenhausen, mit einer Fläche von 7.381 m<sup>2</sup> ist ein ähnlicher Zielzustand wie auf dem westlich direkt angrenzenden Grundstück Fl. Nr. 633 herzustellen, d. h. Extensivierung der Grünlandnutzung und Anlegen von großflächigen flachen Mulden. Zuständig die Pflege des Grundstücks ist die Stadt Weißenhorn.

**Lage/Bestand**

- Lage:
- Bestand/Nutzung: Grünland
- Größe: 7.381 m<sup>2</sup>

**Entwicklungsziel**

- Extensivierung der Grünlandnutzung und Anlegen von großflächigen flachen Mulden
- Ansaat mit artenreicher Wiesenmischung (z. B. Rieger-Hofmann Saatgutmischung 01 „Blumenwiese“ oder vergleichbarer Anbieter/ Saatgutmischung)
- Im Ansaatjahr gezielte Pflegeschritte, anschließend 2-3-malige Mahd pro Jahr mit Entfernung des Mahdguts (Juli/September)
- Verzicht auf Düngemittel und Pestizideinsatz

Mit den Maßnahmen wird gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung eine ökologische Aufwertung um eine Stufe erreicht.

Durch die im Plangebiet des Bebauungsplanes „Unterfeld“, Stadt Weißenhorn vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen auf den o. a. Flächen wird der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild durch die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen 1:1 vollständig kompensiert.

Eine Ausgleichsfläche ist im Allgemeinen dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege zugunsten des Freistaates Bayern zu sichern. Die Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Weißenhorn bzw. werden derzeit erworben, so dass grundsätzlich eine dingliche Sicherung vorliegend entbehrlich ist. Die dauerhafte Funktion der Fläche als Ausgleichsfläche muss jedoch bei Veräußerung des gemeindlichen Grundstücks durch dingliche Sicherung gewährleistet sein, bei sonstiger Überlassung, z. B. bei Verpachtung, durch vertragliche Regelung.

## **15 Umweltbericht**

### **15.1 Einleitung**

#### **15.1.1 Rechtliche Grundlagen**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht als Anlage zur Begründung der Bauleitpläne beizufügen.

Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungszustand, im vorliegenden Fall der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung eingehenden Stellungnahmen ergänzt. Im weiteren Verfahren wird der Umweltbericht durch die im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen vervollständigt.

#### **15.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes**

Die Stadt Weißenhorn beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Schaffung von weiterem erforderlichen Wohnraum. Dies ist in der positiven wohnbaulichen Entwicklung und der wachsenden Nachfrage nach Baugrundstücken der Stadt Weißenhorn und dem Gemeindegebiet begründet.

Die Planung sieht eine in verschiedene Bereiche aufgeteilte Bebauung vor. Im Westen des Baugebietes ist in Abgrenzung zur Staatsstraße eine dreireihig bepflanzte Obstbaumwiese geplant. Diese soll als Ausgleichsfläche dienen und einen ansprechenden Ortseingang gestalten. Zudem kann ein aus immissionsschutzfachlicher Sicht erforderlicher Abstand zur Straße ermöglicht werden. In Erweiterung des Gestaltungskonzeptes des südlich angrenzenden Baugebietes schließt sich an die Obstwiese ein Mischgebiet an. Die Ortsdurchfahrt ist bereits heute durch eine Mischung aus kleineren gewerblichen Nutzungen und Wohngebäuden charakterisiert. In den sich anschließenden Bereichen des neuen Baugebietes soll ein allgemeines Wohngebiet entstehen.

Weitere Informationen zum Inhalt des Bebauungsplanes sind den vorherigen Kapiteln der Begründung zu entnehmen.

#### **15.1.3 Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes**

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind. Es wird dargelegt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden:

- **Bundesimmissionsschutzgesetz**

*Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:*

Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlichen Umwelteinwirkungen.

*Bauleitplanerische Berücksichtigung:*

Auf der Grundlage einer schalltechnischen Begutachtung gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ werden hinsichtlich Verkehrslärmbelastung durch Straßenverkehr passive Maßnahmen festgesetzt.

- **Bundesnaturschutzgesetz**

*Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:*

Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

*Bauleitplanerische Berücksichtigung:*

In den Bebauungsplan sind grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, die insbesondere die Entwicklung relevanter Eingrünungsstrukturen betreffen.

- **Regionalplan**

*Vorhabenbezogene Ziele des Umweltschutzes:*

Im Regionalplan der Region Donau-Iller sind für das Plangebiet und dessen Umgebung keine konkreten umwelt- und flächenbezogenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten.

- **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

*Vorhabenbezogene Ziele des Umweltschutzes:*

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Weißenhorn stellt für den Geltungsbereich landwirtschaftliche Nutzfläche dar und sieht am westlichen Rand entlang der St 2020 eine Baumreihe vor (Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn in der Fassung vom 3. April 2006, rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 28. Juli 2006).

*Bauleitplanerische Berücksichtigung:*

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. BauGB geändert.

## **15.2 Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen**

### **15.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

#### **Naturraum**

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Donau-Iller-Lech-Platten“ (D64), Einheit „Iller-Lech-Schotterplatten“ (046), Untereinheit „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten“ (046-A).



Die Riedellandschaft zeichnet sich aus durch die flachwelligen Riedelrücken des ehemaligen Aufschüttungsgebietes des Iller- und Lechgletschers, welche durch breite, kastenförmige Schmelzwassertäler voneinander getrennt sind. Die Riedel selbst sind wiederum durch ein fein verzweigtes Gewässernetz zergliedert. Den tertiären Untergrund der Iller-Lech-Schotterplatten bilden weitgehend sandige, schluffige und mergelige Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse, die meist von mächtigen Decklehmen überzogen sind. Über diesen Standorten entwickelten sich tiefgründige Parabraunerden und Braunerden, die über wasserstauenden lehmigen Deckschichten häufig pseudovergleyt sind. In den Talauen sind grundwasserbeeinflusste Gleyböden ausgebildet. Lediglich an den steileren, vorwiegend westexponierten Hängen bilden örtlich die Molassesedimente selbst auch das Bodenausgangsmaterial. Dabei ist der Wechsel von Sanden mit Schluff- und Mergelschichten Ursache für das oft kleinräumige Nebeneinander trockener und feuchter Standorte. In der Regel sind die Hochplatten und Rücken der Riedel sowie die steilen Flanken der asymmetrisch ausgebildeten Täler bewaldet, die Hänge ackerbaulich geprägt, in den Tälern besteht zumindest teilweise noch ein Nebeneinander von Grünlandwirtschaft und Ackerbau.

Gemäß ABSP des Landkreises Neu-Ulm (2003) liegt das Plangebiet bereits außerhalb des Schwerpunktgebietes C des Naturschutzes (Rotthal). Somit sind keine konkreten Ziele und Maßnahmen für das Plangebiet vorhanden. Zu den übergeordneten Zielen und Maßnahmen zählt u. a. die Wiederherstellung einer struktureicheren Kulturlandschaft auch außerhalb der Talzüge und die Neuschaffung von gestuften Waldrändern und vorgelegerten extensiven Säumen hinsichtlich Entwicklung der Übergangszone zwischen Wald und Offenland als Lebensraum und Verbundkorridor mit herabgesetzter Nutzungsintensität.

### **Plangebiet**

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Unterfeld“ befindet sich am nördlichen Rand des Siedlungsbereiches von Hegelhofen, Landkreis Neu-Ulm, östlich der Staatsstraße 2020, im Anschluss an das bestehende Baugebiet Oberfeld. Nach Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Gebiet wird bisher landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha.

Das Gelände ist weitgehend eben. Für das Plangebiet wurde eine Vermessung durchgeführt. Die Geländehöhen sind z.T. in die Bebauungsplanzeichnung integriert. Innerhalb des Geltungsbereichs liegt das Gelände bei ca. 493 m ü. NHN.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Ackerland genutzt und sind über Wirtschaftswege angebunden. In räumlicher Nähe sind teilweise Feldgehölze vorzufinden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich lediglich im südlichen Bereich (Anschluss an Oberfeldstraße) vereinzelt Gehölzstrukturen. Im Westen wird das Plangebiet durch die Staatsstraße 2020 begrenzt, im Norden und Osten grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

### **Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet hat derzeit nur eine sehr geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung der Bevölkerung. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung bietet der Raum kaum Zugangsmöglichkeiten und wenig visuelle Anreize für Erholungssuchende.

Aufgrund der westlich des Plangebietes verlaufenden Staatsstraße mit einem DTV von ca. 8.000 Fahrzeugen pro 24 h wirken auf das Plangebiet erhöhte Lärmimmissionen ein.

### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Im Plangebiet liegen keine naturschutzfachlich begründeten Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) werden durch das Plangebiet nicht tangiert.

Ebenso sind für das Plangebiet selbst keine Nachweise von Tieren und Pflanzenarten in der Artenschutzkartierung (ortsbezogene Nachweise) vorhanden (Auszug Artenschutzkartierung Bayern, erstellt vom Bayerischen Landesamt für Umwelt vom 1. Juli 2015).

Neben ihrer Funktion als Nahrungshabitat dient die Fläche (Acker) potenziell als Lebensraum für bodenbrütende Wiesen- und Ackervögel. Die Fläche stellt keinen idealen Lebensraum dar, da eigentlich extensiv bewirtschaftete Flächen für einen Bruterfolg benötigt werden. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet nicht von boden- oder heckenbrütenden Arten als Bruthabitat genutzt wird aufgrund der Nutzung (Acker) und der unmittelbaren Nähe zu störenden Siedlungsnutzungen. Das Vorkommen von Bodenbrütern lässt sich allerdings nicht gänzlich ausschließen.

### **Schutzgut Boden und Fläche**

Als Bodentyp sind im Untersuchungsraum gem. Übersichtsbodenkarte landwirtschaftlich gut nutzbare Braunerden aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) vorherrschend. Unter den Deckschichten stehen quartäre Kiese an. Den tieferen Untergrund bilden jungtertiäre Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse (OSM).

Die anstehenden Böden sind durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt und weisen ökologisch keine höheren Wertigkeiten auf. Laut Bodenschätzung handelt es sich um hochwertige Ackerflächen von sehr guter Bonität. Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt.

### **Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Im Plangebiet ist mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen. Im Zuge einer Baugrunderkundung wurde der Grundwasserspiegel im östlichen Bereich des Planungsgebietes in einer Tiefe zwischen etwa 2,3 m und 2,6 m unter Ansatzpunkt, entsprechend einer Höhe zwischen 490,5 mNN und 491,0 mNN, angetroffen. Für den MHGW wird - unter Berücksichtigung der zum Untersuchungszeitpunkt allgemein (sehr) niedrigen Grundwasserstände - ein Grundwasserstand von 491,5 mNN angesetzt.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Das Plangebiet und die weitere Umgebung liegen in einem subozeanischen Übergangsklima. Die Jahresmitteltemperaturen im Raum Weißenhorn liegen bei ca. 8,1 °C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt ca. 809 mm. Die Hauptwindrichtung im Raum Weißenhorn liegt bei Südwest mit einem zweiten Maximum bei Nordost.

Die vielfältigen Landschaftsformen und die Landnutzungsverteilung in der Region führen zu einer starken regionalen Differenzierung von Wind, Lufttemperatur, Wärmebelastung und Durchlüftungsverhältnissen. Da das Plangebiet nicht direkt an einer Luftaustausch-



bahn (Geländesenke o. ä.) liegt, hat es keine größere Bedeutung als Luftaustauschfläche für Siedlungsbereiche.

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild im Plangebiet sowie seiner Umgebung ist zum einen durch die landwirtschaftliche Nutzung und zum anderen durch den Siedlungsbestand geprägt. Das Plangebiet selbst bietet kaum visuelle Anreize aufgrund fehlender Vegetationsstrukturen.

### **Schutzgut Sach- und Kulturgüter**

Im Plangebiet sind keine besonderen Kulturgüter bekannt. Angaben über Bodendenkmale liegen nicht vor.

## **15.2.2 Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)**

Aufgrund der derzeitigen Lage im planungsrechtlichen Außenbereich würde ohne Aufstellung des Bebauungsplanes kein Baurecht für eine Wohnbaunutzung an dem geplanten Standort entstehen. Veränderungen gegenüber der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Acker) innerhalb des Plangebietes und dessen allgemeiner Bedeutung als Lebensraum wären nicht zu erwarten. Eine Auflockerung der landwirtschaftlichen Flur durch Anpflanzungen zur Baugebietseingrünung würde nicht erfolgen.

Der Umweltzustand würde sich gegenüber dem aktuellen Zustand nicht verändern.

## **15.2.3 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung**

### **15.2.3.1 Vorhabenbedingte Wirkfaktoren**

Dabei umfassen **baubedingte Wirkfaktoren** insbesondere vorübergehende Beeinträchtigungen durch die Beanspruchung von Böden für die Einrichtung von Baustellen und Straßen und baustellenbezogene Lärm-, Staub-, Abgas- und Lichtemissionen sowie Erschütterungen. Zudem ist baubedingte mit Veränderungen des Bodengefüges durch Aufschüttung/Abgrabung und Verdichtung zu rechnen. Eine Beeinträchtigung von Boden- und Wasserhaushalt ist bspw. bei Unfällen oder Havariefällen (Leckagen etc.) und unsachgemäßem Umgang im Zuge der Baumaßnahmen ebenso möglich wie eine Beeinträchtigung von Vegetationsstrukturen und faunistischen Lebensräumen.

**Anlagenbedingte Wirkfaktoren** betreffen vorrangig die Versiegelung, Bebauung und den Entzug von Freiflächen. Damit verbunden werden vorhandene floristische und faunistische Lebensräume zerstört, Bodenfunktionen gehen verloren, die Grundwasserneubildung wird gesenkt und der Oberflächenabfluss erhöht. Zudem sind mit der Flächenversiegelung und Bebauung negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild verbunden.

**Betriebsbedingte Wirkfaktoren** betreffen Auswirkungen, die mit der wohnbaulichen Nutzung verbunden sind. Dazu zählen Lärm- und Lichtemissionen.

### **15.2.3.2 Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes rückt eine neue Bebauung an eine bestehende Straße (Staatsstraße) heran. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsver-

hältnisse wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung eine schalltechnische Begutachtung durchgeführt. Diese ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes.

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.

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 nordwestlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Die städtebauliche Anordnung innerhalb des Plangebietes berücksichtigt bereits erhöhten Verkehrslärmimmissionen, indem das allgemeine Wohngebiet, welches einen höheren Schutzanspruch hat, entsprechend weit von der Straßenachse abrückt. Im Bebauungsplan sind zusätzlich passive Maßnahmen festgesetzt. Durch diese Festsetzungen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB sichergestellt.

*Bewertung voraussichtlicher Umweltauswirkungen: mittlere Erheblichkeit*

### **15.2.3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Bei der Nutzung des Plangebietes als Wohngebiet ist aufgrund der baulichen Versiegelungen sowie des Freiflächenentzuges im Vergleich zur aktuellen Nutzung von Auswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auszugehen. Mit den Eingrünungs- und Pflanzmaßnahmen und der damit verbundenen Neuschaffung von Lebensräumen sowohl für freiland- als auch für gehölzgebundene Arten erfahren Teile des Plangebietes gegenüber dem derzeitigen Zustand eine Aufwertung.

Neben ihrer Funktion als Nahrungshabitat dient die Fläche (Acker) potenziell als Lebensraum für bodenbrütende Wiesen- und Ackervögel. Die Fläche stellt keinen idealen Lebensraum dar, da eigentlich extensiv bewirtschaftete Flächen für einen Bruterfolg benötigt werden. Da ein Vorkommen aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, werden folgende Vermeidungsmaßnahmen als artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen im Bebauungsplan festgesetzt, um potenzielle Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

- V1:** Bauzeitenbeschränkung (zum Schutze bodenbrütender Feldvogelarten und wandernder Amphibien): Die Baufeldfreimachung und Bodenarbeiten (Oberboden abschieben etc.) sind nur in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) vor Beginn der Brutsaison der Vögel und außerhalb der Zeiten der Amphibienwanderungen zulässig.
- V2:** Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellerereingängen etc. durch Schutzabdeckung von Keller-/Lichtschächten (Kleintierschutzgitter) bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä.)
- V3:** Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (insbes. Insekten und Vögel) im Sinne der „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012)

**V4:** Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen durch spezielle Gestaltung der Glasfronten

Die artenschutzrechtlich relevanten Maßnahmen sind im Detail im Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan erläutert.

*Bewertung voraussichtlicher Umweltauswirkungen: mittlere Erheblichkeit*

**15.2.3.4 Schutzgut Boden und Fläche**

Durch die Realisierung des geplanten Baugebietes kommt es zu einer erstmaligen Inanspruchnahme von Flächen. Es gehen ca. 1,6 ha landwirtschaftlicher Flächen verloren, die bisher als Ackerfläche genutzt wurden. Um trotz der Inanspruchnahme neuer Flächen, den Umfang dieser möglichst zu reduzieren, ist ein Teilbereichen des Baugebietes eine verdichtete Bebauung vorgesehen.

Durch Umsetzung der festgesetzten Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen (Umwandlung zu Extensivgrünland) auf externen Flächen werden die Flächen gegenüber der aktuellen Nutzung aus naturschutzfachlicher Sicht aufgewertet. Eine extensive landwirtschaftliche Nutzung ist dort weiterhin möglich.

Bei Durchführung der Planung wird ein Teil des Plangebietes versiegelt. Dadurch gehen Böden mit hoher Bonität als Standort für landwirtschaftliche Nutzungen verloren. Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten. Die Grundflächenzahl ist auf 0,3 bzw. 0,5 festgesetzt. Zudem sind Wege, Zufahrten und Stellplätze mit wasser-durchlässiger Flächenbefestigung herzustellen. Im Bereich der Obstwiese bleiben die natürlichen Bodenfunktionen erhalten.

*Bewertung voraussichtlicher Umweltauswirkungen: mittlere Erheblichkeit*

**15.2.3.5 Wasser**

Bei Durchführung der Planung werden z.T. Flächen innerhalb des Geltungsbereiches versiegelt. Das auf den Flächen (Dachflächen, Straßenflächen) anfallende Niederschlagswasser sollte soweit möglich versickert werden. Aufgrund des im Plangebiet zu erwartenden Grundwasserstandes ist eine Versickerung ggf. nicht möglich.

Bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) fordert das DWA-Arbeitsblatt A 138 vom April 2005 einen Mindestabstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage zum Grundwasserspiegel von mindestens 1 m. Die je nach Art der Versickerungseinrichtung geforderten Sohlabstände einer Versickerungsanlage zum MHGW sind zuverlässig einzuhalten. Für den Grundwasserflurabstand des MHGWs ist eine Höhe von 491,5 m ü. NHN anzusetzen.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Plangebiet erfolgt im Bebauungsplan keine Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet. Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser der privaten und öffentlichen Flächen zunächst zurückzuhalten ist und bei Starkregenereignissen in den Regenwasserkanal eingeleitet wird. Dadurch kann es zu Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate kommen. Aufgrund der Größe des Plangebietes können diese als gering erheblich bewertet werden.

*Bewertung voraussichtlicher Umweltauswirkungen: geringe Erheblichkeit*

#### **15.2.3.6 Schutzgut Klima und Luft**

Die Frischluftfunktionen der betroffenen Freifläche werden entfallen und beeinträchtigen damit das Kleinklima in geringem Umfang nachteilig. Von erheblichen Auswirkungen auf die Frischluftzufuhr von Hegelhofen kann aufgrund der vergleichsweise geringen Fläche nicht ausgegangen werden. Die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen des Plangebietes tragen zu einer weiteren Verringerung dieser Auswirkung bei.

Die lufthygienische Situation des Plangebiets und seiner Umgebung in den Randbereichen ist durch verkehrsbedingte Luftschadstoffimmissionen der St 2020 vorgeprägt. Die Realisierung des Vorhabens wird zu einer Zunahme von PKW-Verkehr führen. Eine signifikante Zunahme des Verkehrs auf der St 2020 ist nicht zu erwarten.

*Bewertung voraussichtlicher Umweltauswirkungen: geringe Erheblichkeit*

#### **15.2.3.7 Schutzgut Landschaftsbild**

Durch die geplante Bebauung erhält das Plangebiet ein neues Erscheinungsbild. Das Landschaftsbild wird in diesem Bereich durch das kleinflächige Plangebiet und dessen an die westlich angrenzende Ortslage angepasste Bebauung verändert. Durch eine 5 m breite Ortsrandeingrünung im Norden und Osten sowie der breiten öffentlichen Grünfläche im Westen wird eine Einbindung der Bebauung in die Landschaft initiiert. Zudem wird die Gebäudehöhenentwicklung durch eine Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe gedeckelt.

*Bewertung voraussichtlicher Umweltauswirkungen: geringe Erheblichkeit*

#### **15.2.3.8 Schutzgut Sach- und Kulturgüter**

Für den Bereich des Plangebietes liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Bodendenkmälern vor.

*Bewertung voraussichtlicher Umweltauswirkungen: keine Erheblichkeit*

#### **15.2.3.9 Kumulative Auswirkungen**

*Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen (Summationswirkung)*

Die Umweltauswirkungen der Planung sind in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen sowie bau- und betriebsbedingt analysiert. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

### *Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen*

Zu den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch andere Vorhaben und Pläne im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich.

Im Plangebiet und dessen maßgeblichem Umfeld sind aktuell keine weiteren Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

#### **15.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation**

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist es gemäß den gesetzlichen Vorgaben wesentliches Ziel, Eingriffe in Natur und Landschaft soweit wie möglich zu vermeiden oder zu minimieren und nicht vermeidbare Eingriffe durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren.

Die Ermittlung des Kompensationsflächenumfanges erfolgt für die einzelnen Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild nach der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), Januar 2003, im Folgenden kurz „Leitfaden“ genannt.

Die folgenden Maßnahmen dienen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen und werden im Bebauungsplan berücksichtigt:

**Tab. 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

<b>Schutzgut</b>	<b>Minimierungs-/Vermeidungsmaßnahmen</b>
Mensch/menschliche Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abrücken der Bebauung von der Staatsstraße</li> <li>- Staffelung der baulichen Nutzungsart</li> <li>- Passive Schallschutzmaßnahmen in Bereichen mit Überschreitung der Orientierungs- und Grenzwerte</li> </ul>
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Berücksichtigung von Durchgrünungsmaßnahmen</li> <li>- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen (Mauern, Sockelmauer bei Zäunen)</li> <li>- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen</li> </ul>
Boden/Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eingrünung des Baugebietes</li> <li>- Minimierung des Versiegelungsgrades</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zulässigkeit von Dachbegrünung</li> <li>- Erhalt von Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei Garagenzufahrten und Stellplätzen</li> </ul>
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt einer Gebietsdurchlüftung durch lockere und offene Bebauung</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eingrünung des Baugebietes</li> </ul>

Die folgenden Kompensationsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt, die detaillierten Pflegemaßnahmen finden sich in der Begründung im Kap. Naturschutzrechtlicher Ausgleich. Insgesamt muss ein Kompensationsbedarf von 8.714 m<sup>2</sup> ausgeglichen werden.

**Tab. 2: Kompensationsmaßnahmen**

<b>A/E-Fläche</b>	<b>Fl.-Nr.</b>	<b>Bestand</b>	<b>Entwicklungsziel</b>	<b>Kompensationsumfang</b>
A1 (intern)	2658 (TF), Gmk. Hegelhofen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intensive landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obstbaumwiese mit extensiv gepflegtem Grünland (Magerwiese) im Unterwuchs</li> </ul>	1.590 m <sup>2</sup>
A2 (extern)	632, Gmk. Bubenhausen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intensive landwirtschaftlich genutzte Fläche (Wiese)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Magerwiese</li> <li>• großflächige flache Mulden</li> </ul>	7.381 m <sup>2</sup>
$\Sigma$				<b>8.971 m<sup>2</sup></b>

Durch die im Plangebiet des Bebauungsplanes „Unterfeld“, Stadt Weißenhorn vorgesehene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen auf den o. a. Flächen wird der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild durch die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen 1:1 vollständig kompensiert.

Eine Ausgleichsfläche ist im Allgemeinen dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege zugunsten des Freistaates Bayern zu sichern. Die Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Weißenhorn bzw. werden derzeit erworben, so dass grundsätzlich eine dingliche Sicherung vorliegend entbehrlich ist. Die dauerhafte



Funktion der Fläche als Ausgleichsfläche muss jedoch bei Veräußerung des gemeindlichen Grundstücks durch dingliche Sicherung gewährleistet sein, bei sonstiger Überlastung, z. B. bei Verpachtung, durch vertragliche Regelung.

### **15.2.5 Planungsalternativen**

Planungsalternativen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beziehen sich auf die städtebauliche Konzeption innerhalb des Plangebietes. Untersucht wurden insbesondere die Erschließungsmöglichkeiten sowie eine bestmögliche Anordnung der vorgesehenen Gebietstypen (MI/WA). Ein weiterer wichtiger Faktor, der bei der Prüfung von Planungsalternative berücksichtigt wurde, ist die Lage des Plangebietes an der Staatsstraße.

Die Abwägung der Planungsalternativen sind ausführlich in den weiteren Kapiteln der Begründung erläutert. Die räumlichen Möglichkeiten und Planungsalternativen wurden ausreichend in Hinblick auf die verschiedenen zu berücksichtigenden Belange geprüft. Die umgesetzte Planung hat den Vorzug erhalten.

### **15.2.6 Anfälligkeit des Vorhabens ggü. schweren Unfällen oder Katastrophen**

Schwere Unfälle und Katastrophen sind aufgrund der aktuell vorhandenen und künftig geplanten Nutzungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

## **15.3 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Die vorliegende Umweltprüfung orientiert sich an fachgesetzlichen Vorgaben und Standards sowie an sonstigen fachlichen Vorgaben. Die Aspekte des Bodenschutzes sowie des Schutzes des Grundwassers wurden auf Grundlage des Baugrundgutachtens beurteilt. Aussagen zu Tieren und Pflanzen wurden gemäß Artenschutzkartierung Bayern sowie des ABSP Landkreis Neu-Ulm ermittelt und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ mit einer dreistufigen Unterscheidung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen (gering, mittel und hoch). Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergeben sich aus dem textlichen Zusammenhang.

Im weiteren Verfahren werden folgende Stellungnahmen aus der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange herangezogen.

Grundlage der vorliegenden Umweltprüfung ist der Bebauungsplan.

## **15.4 Monitoring/Überwachung**

Um die gewünschte Durchgrünung des Plangebietes sicherstellen zu können, wird die Stadt Weißenhorn die Wirksamkeit der festgesetzten Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie die Ausgleichsmaßnahmen bei Durchführung des Bebauungsplanes überwachen.

## 15.5 Zusammenfassung

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter inklusive Wechselwirkungen betrachtet und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet.

**Tab. 3: Voraussichtliche vorhabenbedingte Beeinträchtigung der Schutzgüter**

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch/menschliche Gesundheit	mittel
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	mittel
Boden und Fläche	gering
Wasser	gering
Klima/Luft	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine

Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie von Kompensationsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Umweltauswirkungen der Planung auf ein vertretbares Maß reduziert werden können.

## 16 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der Stadt Weißenhorn, bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.



## 17 Planungsstatistik

Geltungsbereich	25.955	m <sup>2</sup>	100 %
Wohngebiet WA1	12.898	m <sup>2</sup>	50 %
darunter Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.292	m <sup>2</sup>	
Wohngebiet WA2	3.969		15 %
darunter Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	351	m <sup>2</sup>	
Mischgebiet MI	1.802	m <sup>2</sup>	7 %
öffentliche Verkehrsflächen	5.376	m <sup>2</sup>	21 %
öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Obstwiese	1.590	m <sup>2</sup>	6 %
Öffentliche Grünfläche Straßenbegleitgrün	320		1 %

## 18 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserzweckverband Mittleres Rothtal, Pfaffenhofen
- 2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
- 3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, Krumbach
- 4 Amt für ländliche Entwicklung, Krumbach
- 5 Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Günzburg
- 6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 7 Deutsche Telekom Technik GmbH, technische Niederlassung Südwest, Team PB5, Ulm
- 8 Fernwärme Weißenhorn GmbH, Weißenhorn
- 9 Kreisfeuerwehrverband Neu-Ulm, Weißenhorn
- 10 Kreishandwerkerschaft, Weißenhorn
- 11 Landratsamt Neu-Ulm
- 12 Markt Pfaffenhofen a. d. Roth
- 13 miecom- Netzservice GmbH, Binswangen
- 14 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg
- 15 Regionalverband Donau-Iller, Ulm
- 16 schwaben netz gmbh, Günzburg
- 17 Staatliches Bauamt Krumbach, Straßenbau
- 18 terranets bw GmbH, Stuttgart
- 19 VNEW Verteilnetz Energie Weißenhorn GmbH & Co. KG
- 20 Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb- und Service- GmbH & Co. KG Planung NE3, München
- 21 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach

## 19 Bestandteile des Bebauungsplanes

- Teil A: Planzeichnung mit Übersichtslageplan und Festsetzungen durch Planzeichen, vom 18. Dezember 2020
- Teil B: Textliche Festsetzungen, vom 18. Dezember 2020
- Teil C: Begründung, vom 18. Dezember 2020

**20 Anlagen**

1. Kling Consult GmbH, Baugrundinstitut – bodenmechanisches Labor: „Baugrundgutachten, Bebauungsplan ‚Unterfeld‘ OT Hegelhofen, Stadt Weißenhorn“, Stand 18. Juli 2019
2. Kling Consult GmbH, „Schallgutachten Verkehrslärm zum Bebauungsplan ‚Unterfeld‘, OT Hegelhofen, Stadt Weißenhorn“, Stand 21. Februar 2020
3. Kling Consult GmbH, „Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan ‚Unterfeld‘, Ortsteil Hegelhofen, Stadt Weißenhorn“, Stand 28. Februar 2020

**21 Verfasser**

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 18. Dezember 2020

Bearbeiter/in:

Dipl.-Geogr. Wolpert

Fürstenberg M.Sc. Geogr.

Wiegand Dipl.-Geogr.

*Weißenhorn, den .....*

.....  
*Unterschrift Erster Bürgermeister*



Projekt-Nr. 1824-405-KCK

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

Vorabzug

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

## Bebauungsplan

„Unterfeld“, Ortsteil Hegelhofen

Stadt Weißenhorn



## Teil B: Textliche Festsetzungen

Entwurf i. d. F. vom 18. Dezember 2020



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

## Inhaltsverzeichnis

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

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

# Satzung

## I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

### § 1 Inhalt und räumlicher Geltungsbereich

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

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom ..... liegt dem Bebauungsplan „Unterfeld“, OT Hegelhofen, Stadt Weißenhorn bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterfeld“, OT Hegelhofen, Stadt Weißenhorn ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb.

## II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 2 Art der baulichen Nutzung

(1) Für das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Teil A) werden entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung folgende Arten der Nutzungen festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO

(2) Innerhalb des **WA 1** und **WA 2** gilt:

1. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
2. Nicht zulässig sind:
- Schank- und Speisewirtschaften
  - Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO
- (3) Innerhalb des **MI** gilt:
1. Zulässig sind:
- Wohngebäude
  - Geschäfts- und Bürogebäude
  - Sonstige das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
2. Nicht zulässig sind:
- Schank- und Speisewirtschaften
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Einzelhandelsbetriebe
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
  - Vergnügungsstätten

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

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- (2) Die in der Planzeichnung eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) gilt als Höchstgrenze. Durch Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.
- (3) Innerhalb von **WA 2** und **MI** gilt im Falle der Errichtung einer Tiefgarage:
- Durch die Grundfläche von Tiefgaragen darf die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.
- (4) Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist wie folgt gemäß Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzt:
- II zwei Vollgeschosse als Höchstzahl
  - IIIa drei Vollgeschosse als Höchstzahl, wobei das oberste (dritte) Vollgeschoss als „Staffelgeschoss“ um mindestens 2,0 m von der Außenwand

(längsseitig) des darunter liegenden Geschosses zurückver- setzt errichtet  
werden muss.

#### § 4 Bauweise

- (1) Es gilt die offene Bauweise.
- (2) Innerhalb von **WA 1** sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- (3) Innerhalb von **WA 2** und **MI** sind nur Einzelhäuser zulässig.

#### § 5 Dachformen

- (1) Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen für Hauptgebäude innerhalb **WA 1** sind wie folgt gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt:
  - SD Satteldach, zulässige Dachneigung 15-45°
  - PDgl Pultdach gegenläufig, zulässige Dachneigung 15-30°
  - WD Walmdach, zulässige Dachneigung 15-30°
  - ZD Zeltdach, zulässige Dachneigung 15-25°
- (2) Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen für Hauptgebäude innerhalb **WA 2** und **MI** sind wie folgt gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt:
  - SD Satteldach, zulässige Dachneigung 15-25°
  - PD Pultdach, zulässige Dachneigung 4-10°
  - WD Walmdach, zulässige Dachneigung 10-15°
- (3) Eingangsüberdachungen, Garagen und Nebenanlagen sind von den zulässigen Dachformen mit Dachneigungen freigestellt
- (4) Je Doppelhaus ist nur eine einheitliche Dachform und Dachneigung zulässig.

#### § 6 Gebäudehöhen

- (1) Die maximal zulässige Gebäudehöhe innerhalb **WA 1** beträgt 9,0 m über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe.
- (2) Die maximal zulässige Gebäudehöhe innerhalb **WA 2** und **MI** beträgt 10,0 m über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe.
- (3) Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens.



- (4) Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, z. B. Antennen, Kamine, Solar- und Photovoltaikanlagen, technische Aufbauten etc. dürfen die maximale Gebäudehöhe geringfügig überschreiten.

## § 7 Erdgeschossrohfußbodenhöhe

Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens (EFH) darf das Höhenniveau des Fahrbahnrandes der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der Mitte der zur Straßenverkehrsfläche nächstgelegenen Gebäudeseite des Hauptgebäudes um maximal 0,3 m überschreiten. Die Unterschreitung der festgesetzten EFH ist nicht zulässig.

## § 8 Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sind innerhalb des Geltungsbereiches allgemein zulässig.
- (2) Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen ist auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (3) Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum (Aufstellfläche) von mindestens 6 m zur Straßenbegrenzungslinie beizubehalten.
- (4) Bei der Errichtung und/oder Änderung von Wohnungen ist die erforderliche Zahl an Stellplätzen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Weißenhorn herzustellen bzw. nachzuweisen; vgl. Stellplatzsatzung in der Begründung (Teil C).
- (5) Garageneinfahrten und oberirdische Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine oder in durchlässigem Verbundpflaster) auszuführen.

## § 9 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO).

## § 10 Anzahl der Wohnungen

- (1) Innerhalb des **WA 1** sind gemäß Planeinschrieb je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.
- (2) Innerhalb des **WA 2** und **MI** sind gemäß Planeinschrieb je Einzelhaus maximal 8 Wohnungen zulässig.

## § 11 Dachaufbauten

- (1) Widerkehre sind bei einer DN von 25° und mehr zulässig. Die Dachneigung (DN) des Widerkehrs muss der DN des Hauptgebäudes entsprechen.

- (2) Zulässig sind Dachgauben mit einer maximalen Breite von 2,5 m, wobei die Länge aller Gauben ein Drittel der jeweiligen Hauslänge nicht überschreiten darf. Dachgauben sind nur bei einer DN von 35° und mehr zulässig. Bei geringeren Dachneigungen können sie als Ausnahme zugelassen werden, wenn eine gestalterisch gute Lösung gefunden wird. Untereinander haben Gauben einen Abstand von mind. 1,20 m einzuhalten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand hat mind. 2,50 m zu betragen. Die Höhe der Dachgauben wird auf max. 1,50 m beschränkt. Die Anordnung von zwei Gaubenreihen übereinander wird nicht zugelassen.
- (3) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in der Dachfläche, neigungsparell (zu selbiger) in einem Abstand von bis zu 0,3 m zur Oberfläche der Dachhaut zulässig. Ausnahmsweise sind abweichende Neigungen und Abstände zur Dachhaut zulässig.
- (4) Zur Dacheindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine in roten, grauen und anthrazitfarbenen Farbtönen sowie Dachbegrünungen zulässig. Bei Dachneigungen von 5° bis max. 20° sind hiervon abweichend Metalleindeckungen zulässig, sofern sie matt (nicht glänzend) beschichtet sind.

## **§ 12 Gestaltung der Grundstücke und Einfriedungen**

- (1) Einfriedungen auf den Baugrundstücken sind zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) mit einer max. Höhe von 1,3 m über Geländeoberkante zulässig. Zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten.
- (2) Mauern und Mauersockel sind als Einfriedung von Baugrundstücken nicht zulässig.
- (3) Innerhalb von MI, WA 1 und WA 2 sind Abgrabungen und Aufschüttungen max. bis auf Höhe des Erdgeschossrohfußbodens zulässig.
- (4) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese sind Abgrabungen nicht zulässig, Aufschüttungen sind bis 1,5 m über dem bestehenden Gelände zur Geländemodellierung zulässig.
- (5) Der Übergang zu Nachbargrundstücken ist stufenlos herzustellen. Stützmauern sind unzulässig.

## **§ 13 Immissionsschutz**

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG gilt folgendes:

- (1) In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind die Außenbauteile der geplanten schützenswerten Nutzungen entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rah-

men der Genehmigungsfreistellung auf Basis der DIN 4109-1 (Juli 2016) nachzuweisen.

- (2) Fensteröffnungen schutzbedürftiger Schlafräume sind an die von der Staatsstraße 2020 abgewandten Gebäudefassaden (Ostfassaden) zu orientieren.
- (3) Ist eine solche Orientierung nicht möglich, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Für die Fensteröffnungen besonders ruhebedürftiger Räume ist unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 durch geeignete technische Maßnahmen eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten, z. B. über den Einbau von Schalldämmlüftern, zentralen Belüftungseinrichtungen oder Festverglasung vor den Fensteröffnungen. Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz und zur Belüftung ruhebedürftiger Räume unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenpegel gemäß VDI 2719 sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig.
- (4) Bereiche mit Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm und Angabe des zugehörigen Lärmpegelbereichs nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“.

<b>Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1</b>	<b>Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. <math>R'_{w,res}</math> in dB) nach DIN 4109-1 vom Juli 2016, Tabelle 7</b>	
	<b>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches</b>	<b>Büroräume und Ähnliches</b>
III	35	30
IV	40	35

**§ 14 Artenschutz**

Es sind Vermeidungsmaßnahmen wie folgt, und wie in der Planzeichnung festgesetzt, durchzuführen:

- V1:** Bauzeitenbeschränkung (zum Schutze bodenbrütender Feldvogelarten und wandernder Amphibien): Die Bauzeitfreimachung und Bodenarbeiten (Oberboden abschleppen etc.) sind nur in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) vor Beginn der Brutsaison der Vögel und außerhalb der Zeiten der Amphibienwanderungen zulässig.
- V2:** Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellerereingängen etc. durch Schutzabdeckung von Keller-/Lichtschächten (Kleintierschutzgitter) bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä.)
- V3:** Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (insbes. Insekten und Vögel) im Sinne der „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012)

**V4:** Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen durch spezielle Gestaltung der Glasfronten

## § 15 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Aufgrund der gemäß den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes zulässig werdenden baulichen Nutzungen sind naturschutzfachliche Ausgleichsflächen erforderlich. Für 21.785 m<sup>2</sup> neu überbaubarer Bauflächen und öffentlicher Verkehrsflächen ergibt sich ein Bedarf an Ausgleichsflächen von 8.714 m<sup>2</sup> (vgl. Begründung).

Zum Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB für Eingriffe der zulässigen Nutzungen und Anlagen in Natur und Landschaft wird Folgendes festgesetzt:

- (1) Interne **Ausgleichsfläche A1**: Grundstück Flur-Nr. 265 (TF), Gemarkung Hegelhofen

Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche A 1 sind folgende Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu sichern:

### Entwicklungsziel

- Obstbaumwiese mit extensiv gepflegtem Grünland (Magerwiese) im Unterwuchs

### Pflegemaßnahmen

- Anpflanzen von hochstämmigen Obstbäumen der Artenliste „Obstbäume“, mind. 3 - reihig, Pflanzabstand ca. 10,0 m. Es ist mindestens die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl an Bäumen zu pflanzen.
  - Ansaat mit artenreicher Wiesenmischung (z. B. Rieger-Hofmann Saatgutmischung 01 „Blumenwiese“ oder vergleichbarer Anbieter/ Saatgutmischung)
  - Im Ansaatjahr gezielte Pflegeschnitte, anschließend 2-3-malige Mahd pro Jahr mit Entfernung des Mahdguts (Juli/September)
  - Verzicht auf Düngemittel und Pestizideinsatz
- (2) Zur Sicherstellung einer ungestörten Entwicklung der Ausgleichsfläche ist auf der Ostseite von Ausgleichsflächen A1 ein Zaun mit einer Mindesthöhe von 1,5 m, max. 2 m zu errichten. Die Kleintierdurchgängigkeit ist sicherzustellen (kein Sockel, Bodenfreiheit von mind. 5 cm).

- (3) Externe **Ausgleichsfläche A2**: Grundstück Fl. Nr. 633, Gemarkung Bubenhausen

Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche A 2 sind folgende Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu sichern:

### Entwicklungsziel

- Extensivierung der Grünlandnutzung und Anlegen von großflächigen Flächen Mulden
- Ansaat mit artenreicher Wiesenmischung (z. B. Rieger-Hofmann Saatgutmischung 01 „Blumenwiese“ oder vergleichbarer Anbieter/ Saatgutmischung)

Pflegemaßnahmen

- Im Ansaatjahr gezielte Pflegeschnitte, anschließend 2-3-malige Mahd pro Jahr mit Entfernung des Mahdguts (Juli/September)
  - Verzicht auf Düngemittel und Pestizideinsatz
- (4) Bei allen Ausgleichsflächen hat der Nachweis der dinglichen Sicherung als Ausgleichsfläche durch Grundbucheintrag o.ä. zu erfolgen. Die Maßnahmen sind in einem landschaftspflegerischen Ausführungsplan zu konkretisieren und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Sie sind spätestens bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Erschließungsstraße bzw. innerhalb eines Jahres, nachdem der Bebauungsplan Rechtskraft erreicht hat, auszuführen.

**§ 16 Grünordnung**

- (1) Auf der privaten Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Ortsrandeingrünung sind mindestens 2-reihig Sträucher mit einem Pflanzabstand von 1,25 m sowie je Grundstück mindestens 1 Baum der Wuchsklasse II oder III der Artenliste „Bäume und Sträucher“ oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- (2) Innerhalb des **WA 1** ist je privatem Baugrundstück mindestens ein Hausbaum der Artenliste „Bäume und Sträucher“ oder zwei Obstbäume zu pflanzen. Der genaue Standort ist frei wählbar.
- (3) Innerhalb des **WA 2** und **MI** sind je privatem Baugrundstück mindestens zwei Hausbäume der Artenliste „Bäume und Sträucher“ oder vier Obstbäume zu pflanzen. Der genaue Standort ist frei wählbar.
- (4) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von standortheimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume und Sträucher der Artenliste „Bäume und Sträucher“ (§ 18) zu pflanzen.
- (5) Ausgefallene Pflanzen sind in Art und Qualität gleichwertig zu ersetzen.
- (6) Nicht mit Gebäuden überbaute Tiefgaragenflächen sind mit einem Bodensubstrat von mindestens 40 cm Höhe zu überdecken und zu begrünen. Im Standortbereich von Bäumen ist auf mindestens 12 m<sup>2</sup> ein durchwurzelbares Substrat von mindestens 9 m<sup>3</sup> mit einer Mindestüberdeckung der Tiefgaragendecke von 80 cm sicherzustellen.

**§ 17 Artenliste „Obstbäume“**

Bäume 2. Ordnung (3 x verpflanzt, StU 12-14)

**Apfelbäume:**

Adersleber, Kalvill, Bohnapfel, Coulons Renette, Danzinger, Kantapfel, Geflammtter Kardinal, Gravensteiner, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Fondsberger Reviette, Nordhausen, Schöner aus Boskoop

**Birnen:**

Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Neue Piofean, Stuttgarter, Gaishirtle, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gelbmöstler oder andere altbewährte Lokalsorten Mirabellen, Renekloden, Zwetschgen, Kirschen, Sauerkirschen

altbewährte, lokale Sorten

**§ 18 Artenliste „Bäume und Sträucher“**

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

Wuchsklasse I – über 20 m Höhe:

Stiel-Eiche	Quercus robur
Spitz-Ahorn	Acer platanoides

Wuchsklasse II - bis 20 m Höhe:

Winter-Linde	Tilia cordata
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Wuchsklasse III - bis 15 m Höhe:

Chinesische Wild-Birne	Pyrus calleryana
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Sal-Weide	Salix caprea
Feld-Ahorn	Acer campestre
Holz-Birne	Pyrus pyraeaster

**Sträucher:** Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeines Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Haselnuss	Corylus avellana
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Virburnum lantana
Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wildrosen	Rosa spec. (z. B. canina, R. rubiginosa, R. glauca)
Kornelkirsche	Cornus mas
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

**§ 19 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen**

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

**§ 20 Inkrafttreten/Außerkräfttreten**

Der Bebauungsplan tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

**III. HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN****§ 1 Pflanzliste „Empfehlung für den Hausgarten“**

**Obstbäume** der Arten Liste „Obstbäume“

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

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

**Heckenpflanzen:**

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

**Kletterpflanzen:**

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

**§ 2 Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser**

- (1) Unverschmutztes Niederschlagswasser ist innerhalb der jeweiligen Grundstücke zu versickern. Je Grundstück ist separat eine Sickereinheit (Rigole) zu erstellen.
- (2) Für den Grundwasserflurabstand des MHGWs ist eine Höhe von 491,5 m ü.NHN anzusetzen. Sollte im Zuge der Planung von Versickerungseinrichtungen der geforderte Mindestabstand (1 m) nicht eingehalten werden können, ist eine vorherige Abstimmung, ggf. auch mit den zuständigen Behörden (LRA/WWA) durchzuführen.



- (3) 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 491,5 m ü. NHN zusätzlich 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
- (4) Für Bauvorhaben, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwassersenkung durch Bauwasserhaltung, Bau von Tiefgaragen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

### § 3 Bodendenkmale

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

### § 4 Immissionsschutz

- (1) Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können zeitweilige Geruchs-, Lärm- und Staubbelastigungen nicht ausgeschlossen werden.
- (2) Die Einhaltung der innerhalb der umgrenzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG getroffenen Festsetzungen ist mit Einreichen des Antrags auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung nachzuweisen.
- (3) Als „schutzbedürftige Räume“ innerhalb dieser Satzung bezeichnete Räume sind entsprechend definierte Räume im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Juli 2016) zu verstehen.
- (4) Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 ist innerhalb von Bereichen mit Einstufung in die Lärmpegelbereiche III oder höher gemäß maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 gewährleistet, dass die nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel nicht überschritten werden.
- (5) Abweichungen von sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden Anforderungen an die Außenbauteilschalldämmung (z. B. exakte Gebäudegeometrie, in das Gebäude integrierte Loggien oder rückwärtig versetzte Geschosse sind sowohl für höheren als auch für niedrigeren Schallschutz gutachterlich nachzuweisen.

- (6) Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Stadt Weißenhorn, Schlossplatz 1 während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

## **§ 5 Artenschutz**

Gehölzrodungen dürfen gem. § 39 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Die Belange des Artenschutzes sind auch innerhalb der zulässigen Rodungszeiten zu beachten.

## **§ 6 Brandschutz**

- (1) Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ i.V.m. DIN 14090 ist zu beachten und umzusetzen.
- (2) Zur Löschwasserentnahme sind hauptsächlich Oberflurhydranten bereit zu stellen.

Stadt Weißenhorn, den .....

.....  
Erster Bürgermeister