

Sitzungsvorlage **des Bau- und Werksausschusses**

am 18.01.2021

öffentlich

TOP 5.

DSNR.: BA 215/2020

**Änderungsverfahren Flächennutzungsplan im Bereich des
Bebauungsplans "Unterfeld" OT Hegelhofen, Billigungs- und
Auslegungsbeschluss**

Anlage/n: FNPÄ Begründung, FNPÄ Plan;

Sachbericht:

Im Rahmen der Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans „Unterfeld“ im OT Hegelhofen ist zur Wahrung des Entwicklungsgebots gem. § 8 II BauGB die Änderung des zugrundeliegenden Flächennutzungsplans erforderlich.

Das Aufstellungsverfahren zum geänderten Flächennutzungsplan für den zukünftigen Bereich des qualifizierten Bebauungsplan „Unterfeld“, 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 zur Änderung des Flächennutzungsplans mit Stand vom 18.12.2020 sind in der Anlage angehängt.

Das Planungsbüro hat folgende Beschlussvorlage zu den Stellungnahmen ausgearbeitet:

**Flächennutzungsplan für den Bereich „Unterfeld“, Ortsteil Hegelhofen,
Stadt Weißenhorn**

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

1 Von Kling Consult wurden 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt

2 Folgende 5 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab:

- Abwasserzweckverband Mittleres Rothtal, Pfaffenhofen a. d. Roth
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, Krumbach
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Ulm
- Kreisbrandrat Landratsamt Neu-Ulm

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

- 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
- Regionalverband Donau-Iller, Ulm, Schreiben vom 5. Juni 2020
- terranets bw GmbH, Schreiben vom 2. Juni 2020
- VNEW Verteilnetze Energie Weißenhorn GmbH & Co. KG, Weißenhorn, Schreiben vom 23. Juni 2020
- Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring, Schreiben vom 30. 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.

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 einer hohen Nachfrage von Wohnbauflächen gegenüber. Auch vor dem Hintergrund der Flächensparoffensive wurde auf die Ermittlung und die Prüfung des Bedarfs zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen und der Prüfung von Alternativflächen besonderes Augenmerk gelegt.

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. Dennoch steht hohe Nachfrage nach Wohnraum einem kleinen Angebot gegenüber, wodurch sich die Stadt Weißenhorn verpflichtet sieht bauplanerisch tätig zu werden und entsprechende Bauleitpläne aufzustellen, da es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gebietet.

Der Bevölkerungszuwachs liegt bereits über der Prognose, sodass voraussichtlich auch die weitere Bevölkerungsvorausberechnung unzutreffend ist und zu skalieren sein wird. Folglich ist von einem gestiegenen Bedarf auszugehen. Die neu im FNP auszuweisende Wohnbaufläche wird für Ein- und Mehrfamilienhäuser überplant, sodass hier einer großen Anzahl an Personen in Relation zur verwendeten Fläche das Wohnen ermöglicht werden kann.

Flächen von geringerer Bonität stehen aktuell zur Entwicklung neuer Wohnbauflächen nicht zur Verfügung. An der Flächennutzungsplanänderung wird daher festgehalten. Änderungen sind nicht veranlasst.

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

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

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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

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

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf die Art. 8 Abs 1 und Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind bereits im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan enthalten. Der Hinweis auf Art. 7 Abs. 1 BayDSchG wird aus den Hinweisen des Bebauungsplanes gestrichen. Für die Flächennutzungsplanänderung ergibt sich kein Änderungsbedarf.

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 Stiftungskli-

nik/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 Verfahren beteiligt. Für die Flächennutzungsplanänderung 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

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

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise zum Löschwasserbedarf, zu Oberflurhydranten und zur Einhaltung der DIN 14090 werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens sowie bei der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt. Entsprechende Hinweise werden dort redaktionell in der Begründung ergänzt.

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

Immissionsschutz

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, sodass hier ein Lärmschutzwall, wie bereits im südlich angrenzenden Baugebiet errichtet werden kann.

Zu Zeichenerklärung:

Für Planzeichen 15.6 fehlt die Zeichenerklärung.

Beschlussvorschlag:

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

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

Ein wesentlicher Punkt bei der Planung des neuen Baugebietes sind auch die zukünftigen Entwicklungsabsichten der Stadt Weißenhorn für den nördlichen Ortsbereich von Hegelhofen. So ist es geplant, auch die westlich der Straße befindlichen Flächen sowie die nördlichen angrenzenden Bereiche wohnbaulich zu entwickeln. Damit soll zukünftig ein neuer Ortsrand entstehen. Entsprechend dieser Entwicklungsabsichten ist es seitens der Stadt Weißenhorn vorgesehen, die Ortstafel zu versetzen, um eine Geschwindigkeit von 50 km/h für die zukünftig innerorts liegenden Flächen zu erreichen. Aufgrund dessen wurde bereits im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung eine Abstimmung mit den für die Versetzung der Ortstafel zuständigen Behörden durchgeführt. Mit E-Mail vom 20.12.2019 bestätigte das Landratsamt Neu-Ulm, dass nach Rückmeldung der Polizei sowie des Staatlichen Bauamtes die Versetzung der Ortstafel an der St 2020 am nördlichen Ortsrand von Hegelhofen nach Realisierung der geplanten Erschließungsstraße und Beginn der Bebauung erfolgen kann. Der neue Standort befindetet der Ortstafel 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 Überschreitungen der gebietsabhängigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 bzw. z. T. der Grenzwerte der 16. BImSchV innerhalb eines nordwestlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes, jedoch nur ausschließlich an der Nordseite der zukünftigen Gebäude die Grenzwerte (GW) zu erwarten 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 dieser 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 395,00 € pro m² Lärmschutzwand (BMVI „Statistik des Lärmschutzes an Bundesfernstraßen“ 2016) ca. 237.000,00 € 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.

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.

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 „Immissionsschutz – 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.

Für die Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Anpassungsbedarf.

Die Zeichenerklärung zum Planzeichen 15.6 ist in der Legende der Plandarstellung redaktionell zu ergänzen.

Naturschutz und Landschaftspflege

In der bisherigen Fassung des FNP wird auf dem Grundstück Fl.-Nr. 267/2 zum einen eine breite Ortsrandeingrünung des alten Baugebiets und zum anderen eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche dargestellt, die im Bayerischen Ökoflächenkataster erfasst wurde. Diese Grünflächen bleiben trotz des nördlich geplanten Neubaugebietes auch künftig als innerörtliche Grünzäsuren erhalten und sollten daher zur Verdeutlichung der Planungsabsicht auch im FNP-Änderungsbereich dargestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Die betreffenden Grünflächen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 267/2 befinden sich nicht innerhalb des Änderungsbereiches. Für die Flächennutzungsplanänderung ergibt sich daher kein Änderungsbedarf.

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

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Glasfaserausbau mit weiteren Sparten

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme betrifft den parallel aufgestellten Bebauungsplan und wird dort berücksichtigt. Für die Flächennutzungsplanänderung ergibt sich kein Änderungsbedarf.

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 Bayer (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 Be-

darfsermittlung 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 ihrer 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:

Es wurde eine Bedarfsanalyse mit Nachweis der Erforderlichkeit der neu dargestellten Siedlungsflächen durchgeführt. Im Ergebnis ist aus Sicht der Stadt Weißenhorn ein gesteigener Gesamtbedarf festzustellen, der sich aus der bereits übertroffenen Bevölkerungsvorausberechnung in Zusammenhang mit den Strukturdaten ergibt. Weißenhorn ist weiter attraktiver Wirtschaftsstandort, der einen hohen Zuspruch unter Zuziehenden und Gewerbetreibenden genießt. Die Nachfrage an Bauplätzen ist hoch. Die Strukturdaten sind aussagekräftig. Eine stetig hohe Anzahl an Nachfragen liegt vor. Der Bedarf für eine Neuausweisung besteht daher und begründet eine Änderung der FNP in der geplanten Weise.

Die letzten Ausschreibungen von Grundstücken konnte die Nachfrage bei weitem nicht decken. Für einen zuletzt ausgeschriebenen rückläufigen Bauplatz in der Holbeinstraße haben sich 94 Bewerber beworben. Eine Rücknahme des im FNP dargestellten Potenzials für Wohnbauflächen soll nicht erfolgen. In diesen Bereichen soll auch weiterhin Wohnbebauung ermöglicht werden. Die bisher geführten Grundstücksverhandlungen haben jedoch gezeigt, dass eine zeitnahe Umsetzung gegenwärtig ausscheidet. Durch die an verschiedenen Stellen dargestellten Wohnbauflächen erhält sich die Stadt die notwendige Flexibilität, wenn der Grundstückserwerb gelingt.

Der Bedarfsnachweis ist in der Begründung zum Flächennutzungsplanänderung zu ergänzen. Für die Flächennutzungsplanänderung ergibt sich kein Änderungsbedarf.

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 die schwaben netz gmbh gegen den Plan keine Einwände erhebt. Die schwaben netz gmbh wird weiterhin am Verfahren beteiligt, im #planungsbereich vorhandene Erdgasleitungen werden bei der Planung berücksichtigt und die schwaben netz gmbh wird hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen eingebunden. Für die Flächennutzungsplanänderung 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:

Der Hinweis, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbaulastträger erhoben werden können, wird zur Kenntnis genommen. Für die Flächennutzungsplanänderung ergibt sich kein Änderungsbedarf.

4.11 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.“

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 entsprechenden Festsetzungen werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan ergänzt.

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 Verfahrensbeschluss

Der Bauausschuss der Stadt Weißenhorn billigt den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung „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

Beschlussvorschlag:

Billigungs- und Auslegungsbeschluss Änderung des Flächennutzungsplans:

Der Bau- und Werksausschuss der Stadt Weißenhorn billigt den von Kling Consult ausgearbeiteten Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans im künftigen Bereich des Bebauungsplans „Unterfeld“, OT Hegelhofen mit Begründung in der Fassung vom 18.12.2020 und der Maßgabe die erforderlichen redaktionellen Änderungen/Ergänzungen in den Flächennutzungsplan und die Begründung einzuarbeiten.

Die Verwaltung wird beauftragt das Beteiligungsverfahren einzuleiten und die Änderung des Flächennutzungsplans öffentlich auszulegen.

Roman Brandt
Leitung FB 4

Jutta Kempfer
3. Bürgermeisterin

Verwaltungsinterne Vermerke:

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

Flächennutzungsplan in der Fassung vom 03.04.2006




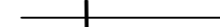





Flächennutzungsplanänderung



Lagesystem: UTM - Koordinaten der Zone 32

ZEICHENERKLÄRUNG

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung
-  Wohnbaufläche
-  Mischbaufläche
-  Überörtliche Hauptverkehrsstraßen
-  private Grünfläche
-  Baumreihe
-  Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm und Angaben des zugehörigen Lärmpegelbereichs (LPB) nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau"

Verfahrensvermerke:

Der Bau- und Werksausschuss der Stadt Weißenhorn hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Flächennutzungsänderungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsänderungsplanes in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus der Gemeinde Bibertal öffentlich ausgelegt.

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

Der Entwurf des Flächennutzungsänderungsplanes in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus der Gemeinde Bibertal öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Flächennutzungsänderungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Die Stadt Weißenhorn hat mit Beschluss des Bau- und Werksausschusses vom den Flächennutzungsänderungsplan in der Fassung vom festgestellt.

Die Stadt Weißenhorn hat den Flächennutzungsänderungsplan am dem Landratsamt Neu-Ulm zur Genehmigung vorgelegt.

Weißenhorn, den
 (Unterschrift 1. Bürgermeister)

Das Landratsamt Neu-Ulm hat mit Bescheid vom AZ: die Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Neu-Ulm, den
 (Unterschrift)

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den übliche Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 BauGB wird hingewiesen.


Weißenhorn, den
 (Unterschrift 1. Bürgermeister)

| |
|---------|
| INDEX C |
| INDEX B |
| INDEX A |
| PROJEKT |

Flächennutzungsplanänderung
 "Bereich Unterfeld, OT Hegelhofen",
 Stadt Weißenhorn

AUFTRAGGEBER **Stadt Weißenhorn**

 Schlossplatz 1
 89264 Weißenhorn

PLANER **Kling Consult GmbH**

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

| | | | |
|---------|-------------|----------|------------|
| PLANART | BEARBEITET: | FÜ | 18.12.2020 |
| | GEZEICHNET: | LI | 18.12.2020 |
| | GEPRÜFT: | | |
| | MASSSTAB: | 1:10.000 | |

Entwurf

1824-405-KCK

Druckdatum: 18.12.20
 (180329) 1824-405-KCK-B-Plan_BG_Unterfeld_OT_Hegelhofen_Weißenhorn20_TECHNIK_40503_TBAAdeCAD1824-405-KCK_FNPAnd_Einwurf.dwg
 Planname: S:1824-405-KCK-B-Plan



Projekt-Nr. 1824-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

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

Flächennutzungsplanänderung

für den Bereich „Unterfeld“

OT Hegelhofen, Stadt Weißenhorn

Begründung mit Umweltbericht

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



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | Anlass der Planung | 4 |
| 2 | Bedarfsprüfung zur Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe | 4 |
| 2.1 | Strukturdaten | 4 |
| 2.2 | Bestehende Flächenpotenziale in der Stadt Weißenhorn | 8 |
| 2.3 | Auszug aus dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept | 14 |
| 2.4 | Ausweisung neuen Bauflächen für Wohnen und Gewerbe | 15 |
| 2.5 | Ergebnis der Bedarfsprüfung | 16 |
| 3 | Paralleles Bebauungsplanverfahren | 17 |
| 4 | Rechtswirksamer Flächennutzungsplan | 17 |
| 5 | Aktuelle Nutzung und Umgebung | 17 |
| 6 | Planungsrechtliche Ausgangssituation | 17 |
| 7 | Geplantes Darstellungskonzept | 18 |
| 8 | Prüfung von alternativen Standorten | 18 |
| 9 | Erschließung | 18 |
| 10 | Ver- und Entsorgung | 18 |
| 11 | Immissionsschutz | 19 |
| 12 | Naturschutz und Landschaftspflege/Artenschutz | 19 |
| 13 | Bodenschutz | 20 |
| 14 | Denkmalpflege | 20 |
| 15 | Altlasten | 20 |
| 16 | Brandschutz | 20 |
| 17 | Umweltbericht | 21 |
| 17.1 | Einleitung | 21 |
| 17.1.1 | Rechtliche Grundlagen | 21 |
| 17.1.2 | Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes | 21 |
| 17.1.3 | Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes | 22 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 17.2 | Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen | 22 |
| 17.2.1 | Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) | 22 |
| 17.2.2 | Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante) | 25 |
| 17.2.3 | Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung | 25 |
| 17.2.3.1 | Vorhabenbedingte Wirkfaktoren | 25 |
| 17.2.3.2 | Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit | 25 |
| 17.2.3.3 | Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | 26 |
| 17.2.3.4 | Schutzgut Boden und Fläche | 26 |
| 17.2.3.5 | Wasser | 26 |
| 17.2.3.6 | Schutzgut Klima und Luft | 27 |
| 17.2.3.7 | Schutzgut Landschaftsbild | 27 |
| 17.2.3.8 | Schutzgut Sach- und Kulturgüter | 27 |
| 17.2.3.9 | Kumulative Auswirkungen | 28 |
| 17.2.4 | Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation | 28 |
| 17.2.5 | Planungsalternativen | 28 |
| 17.2.6 | Anfälligkeit des Vorhabens ggü. schweren Unfällen oder Katastrophen | 29 |
| 17.3 | Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten | 29 |
| 17.4 | Monitoring/Überwachung | 29 |
| 17.5 | Zusammenfassung | 29 |
| 18 | Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange | 30 |
| 19 | Verfasser | 31 |

1 Anlass der Planung

Im Ortsteil Hegelhofen sieht die Stadt Weißenhorn die Erweiterung des Baugebietes „Oberfeld“ durch Neudarstellung angrenzender Wohnbauflächen vor.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes und in Teilbereichen eines Mischgebietes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weißenhorn erforderlich. Parallel wird im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Bebauungsplan „Unterfeld“ OT Hegelhofen aufgestellt.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 265 sowie Teilbereiche der Flurstücke Nrn. 278/3, 278, 266, 267 und 268/1 jeweils Gemarkung Hegelhofen und weist eine Gesamtgröße von ca. 2,6 ha auf.

Die Stadt Weißenhorn möchte mit dieser Flächennutzungsplanänderung eine längerfristige Planungssicherheit hinsichtlich der Wohnbauflächenentwicklung im Anschluss an den Siedlungsbestand schaffen. Die Stadt Weißenhorn nimmt vorliegend somit ihre planungshoheitliche Aufgabe wahr, die gemeindliche Entwicklung zukunftsorientiert im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung zu steuern. Die Stadt Weißenhorn setzt sich zum Ziel, fortlaufend Bauplätze für Bauwillige, besonders für junge Familien, bereit zu stellen.

Die vorliegende Bauleitplanung ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Weißenhorn erforderlich.

2 Bedarfsprüfung zur Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe

Vor dem Hintergrund der Flächensparoffensive wurde auf die Ermittlung und die Prüfung der Daten besonderes Augenmerk gelegt. Insbesondere fand seitens der Stadt Weißenhorn eine Auseinandersetzung mit bestehenden Flächenpotenzialen unter gemeindeweiter Einbeziehung von Flächen, sofern dort Wohnbau- und Mischbauflächen zulässig wären, statt. Die Ergebnisse werden im Folgenden dargelegt.

2.1 Strukturdaten

Einwohnerzahl der Gemeinde Weißenhorn

Die Anzahl der Einwohner betrug 2018 insgesamt 13.599, davon entfallen auf die einzelnen Gemeindeteile:

- Weißenhorn: 8.972
- Attenhofen: 936
- Biberachzell: 707
- Bubenhausen: 694
- Emershofen: 157
- Grafertshofen: 471

- Hegelhofen: 417
- Oberhausen: 389
- Oberreichenbach: 335
- Wallenhausen: 521

Einwohnerentwicklung der Gemeinde Weißenhorn in den letzten zehn Jahren

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung seit 2010:

| 31. Dezember des Jahres | insgesamt | Veränderung zum Jahr 2010 | |
|-------------------------|-----------|---------------------------|---------|
| | | Anzahl | Prozent |
| 2010 | 13.252 | | |
| 2011 | 13.140 | | |
| 2012 | 13.228 | | |
| 2013 | 13.224 | | |
| 2014 | 13.268 | | |
| 2015 | 13.329 | | |
| 2016 | 13.428 | | |
| 2017 | 13.436 | | |
| 2018 | 13.442 | | |
| 2019 | 13.696* | | |
| 2020 | 13.986* | 734 | 5,54 |

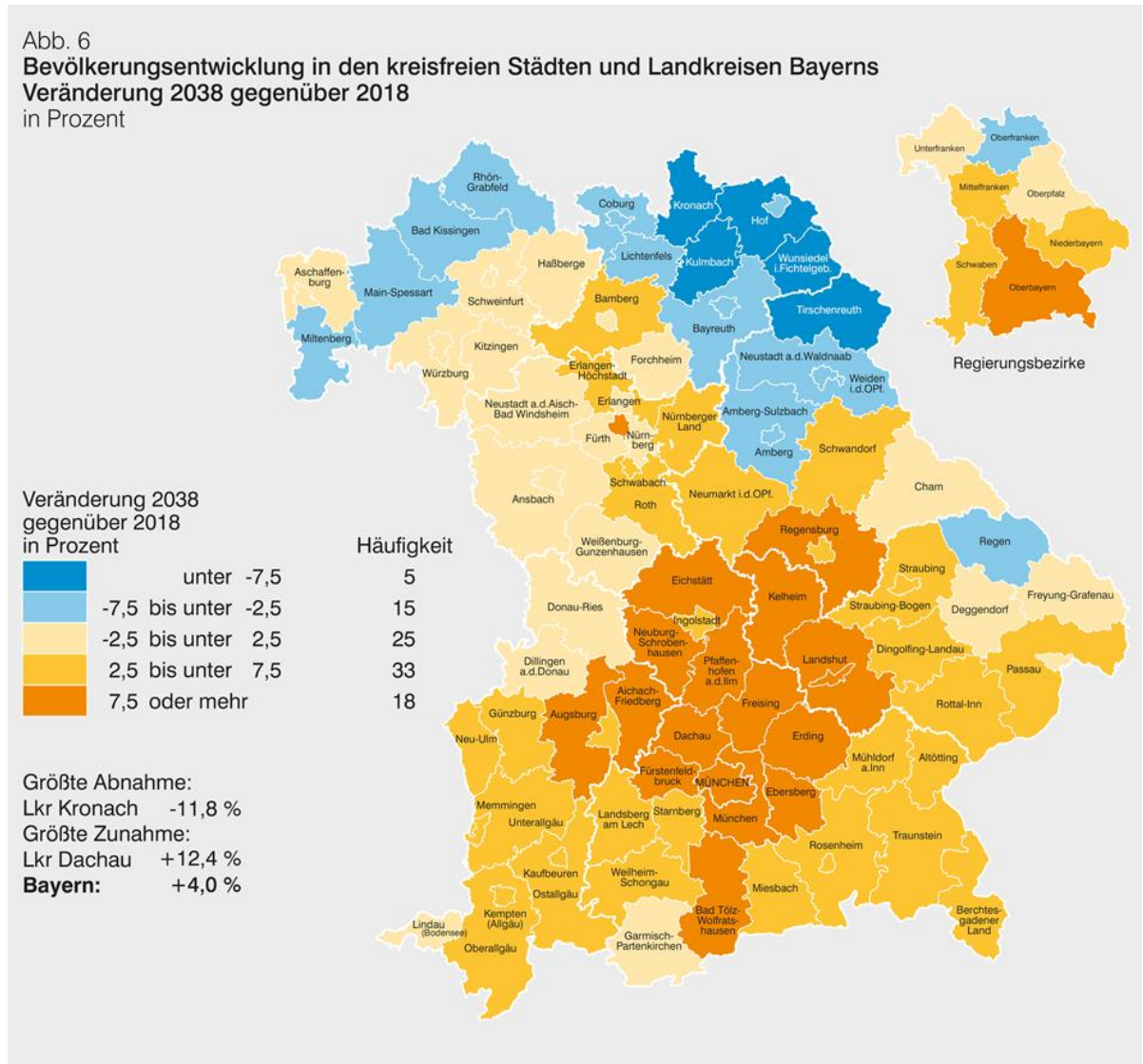
* Zahlen stammen aus der internen Bestandsstatistik

Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Ziel Jahr der Planung

Ziel ist es, die vorliegende Bauleitplanung im Jahr 2021 abzuschließen. Laut Vorausberechnung des LfStat wird für 2021 eine Einwohneranzahl von 13.500, aufgestaffelt in 2.100 unter 18-jährige, 8.500 18 bis 65-jährige und 2.800 über 65-jährige Personen angesetzt.

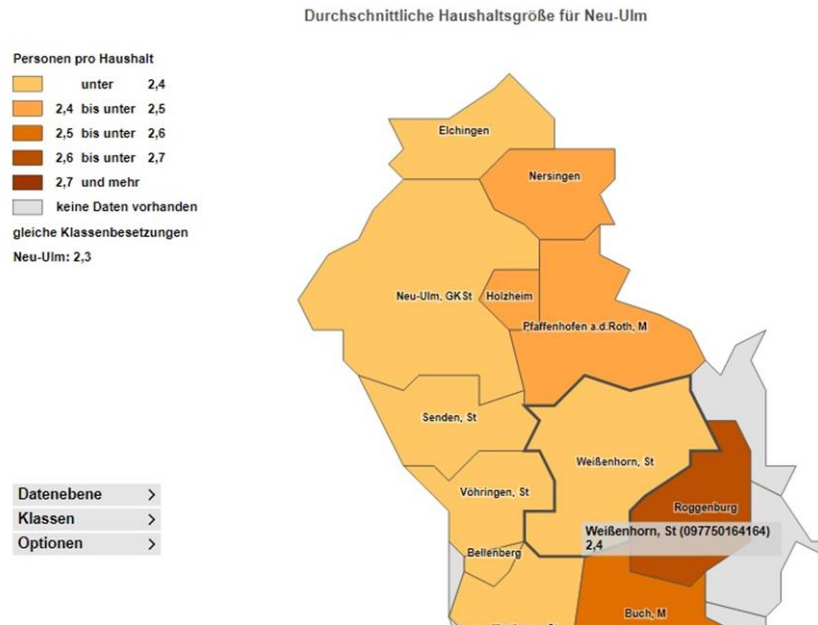
Bevölkerungsprognose des Landkreises Neu-Ulm

Die Bevölkerungsprognose sieht für den Landkreis Neu-Ulm eine Veränderung der Bevölkerungsentwicklung bis 2038 von 2,5 bis unter 7,5 Prozent gegenüber vor.



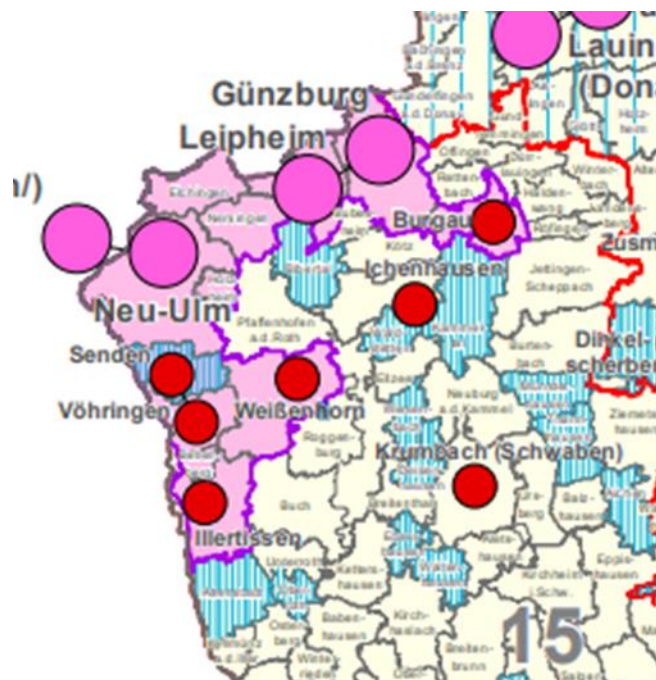
Durchschnittliche Haushaltsgröße

Innerhalb der Stadt Weißenhorn betrug die Durchschnittliche Haushaltsgröße zum Erhebungszeitpunkt unter 2,4 Personen pro Haushalt.



Einstufung im zentrale Orte-System und Gebietskategorie

In der Strukturkarte zu Anhang II des LEP Bayern ist Weißenhorn mit Stand 1. Januar 2020 als Mittelzentrum eingestuft und gehört zum Verdichtungsraum im Einflussbereich der Oberzentren Ulm und Neu-Ulm.



Verkehrsanbindung

Weißenhorn ist über die etwa 4 km entfernte Ausfahrt Vöhringen an der A7 innerhalb weniger Minuten über die NU 14 für den Straßenverkehr angebunden. Zudem besteht eine Anbindung über die B 28.

Über den Hauptbahnhof ist Weißenhorn an die Nebenbahn Weißenhorn-Senden angebunden. In Senden erfolgt die Anbindung an die Hauptstrecke Ulm–Memmingen. Die Züge verkehren tagsüber im halbstunden Takt.

Durch den zusätzlich am Bahnhof verorteten Busknoten binden die Omnibuslinien Weißenhorn an Vöhringen und weitere Orte der Region an. Das gesamte ÖPNV-Angebot ist Teil des Donau-Iller-Nahverkehrsverbunds (DING).

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde Weißenhorn, des Landkreises Neu-Ulm und der Region Schwaben

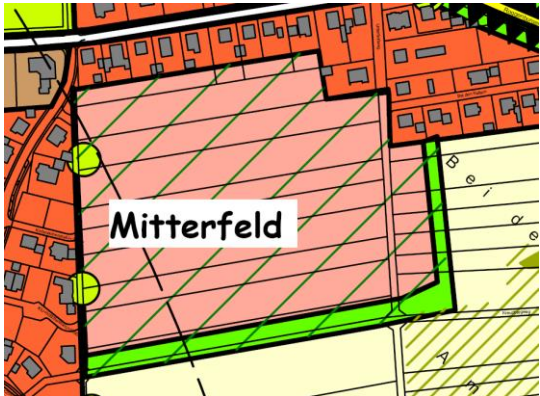
Laut IHK stehen am Wirtschaftsstandort Weißenhorn 1.008 Firmen (nur IHK-Mitgliedsunternehmen) zur Verfügung. Nach dem bayerischem Landesamt für Statistik betrug die Zahl der Arbeitslosen im Jahr 2017 rund 135 Personen. Aktuellere Zahlen liegen hierzu nicht vor.

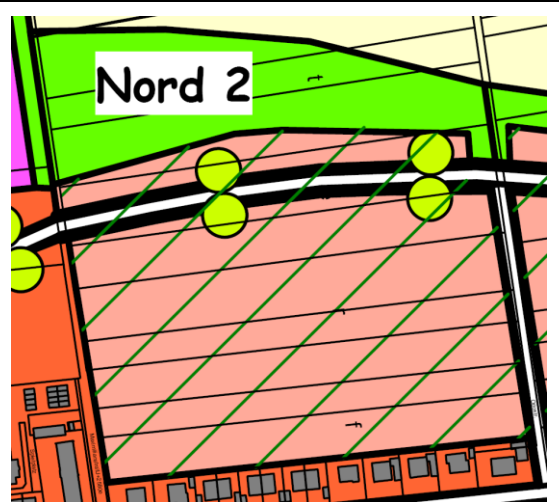
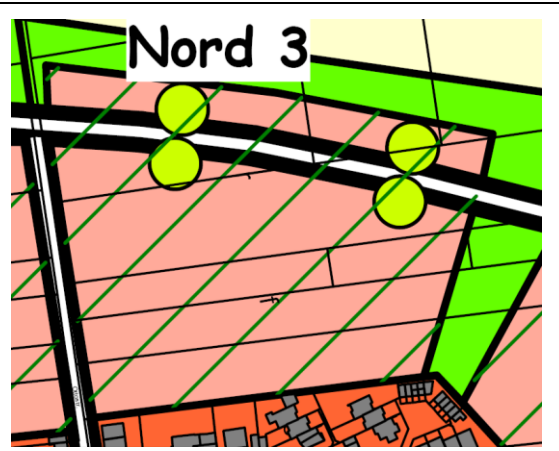
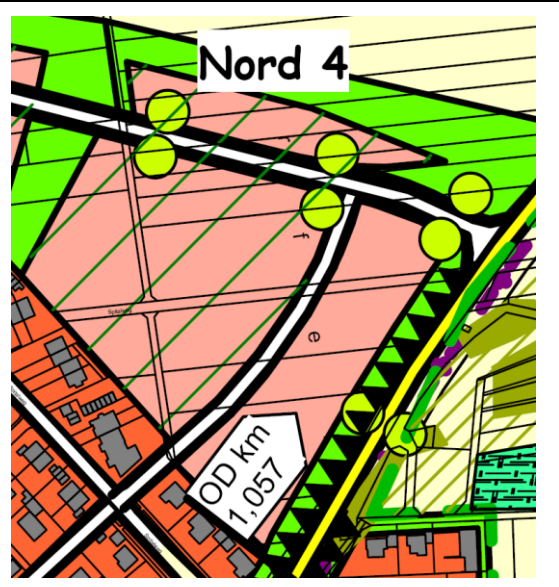
Die wirtschaftliche Stärke hängt eng mit der guten Infrastruktur (A 7, A 8, A 96) Westschwabens zusammen. Die Arbeitslosenquote pendelt in den Landkreisen der Region Schwaben zwischen 1,7 und 2,8 Prozent. Die früher vor allem landwirtschaftlich geprägte Region lebt heute von seiner Industrie, insbesondere dem Maschinenbau und der Lebensmittel- und Verpackungstechnologie.

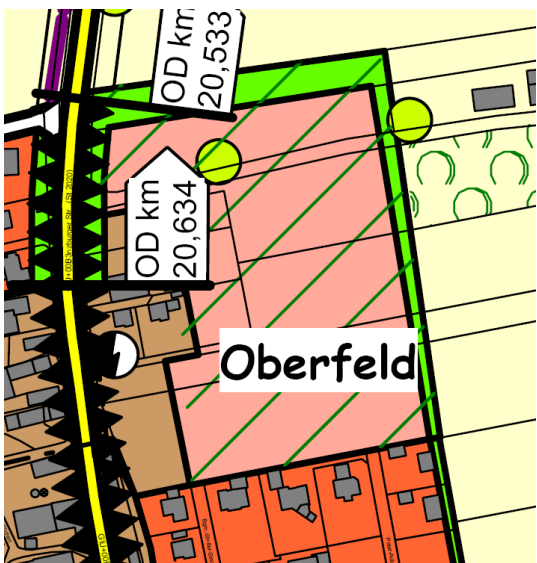
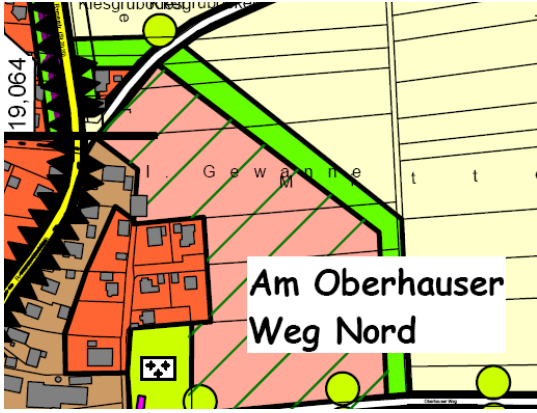
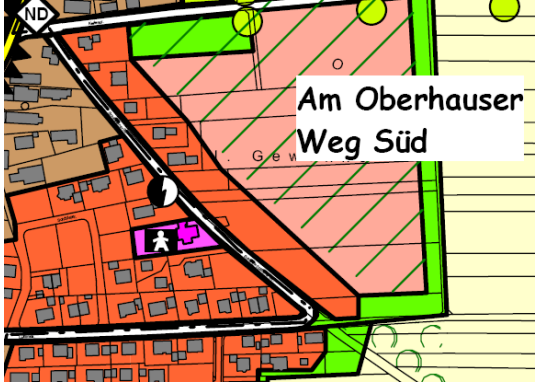
2.2 Bestehende Flächenpotenziale in der Stadt Weißenhorn



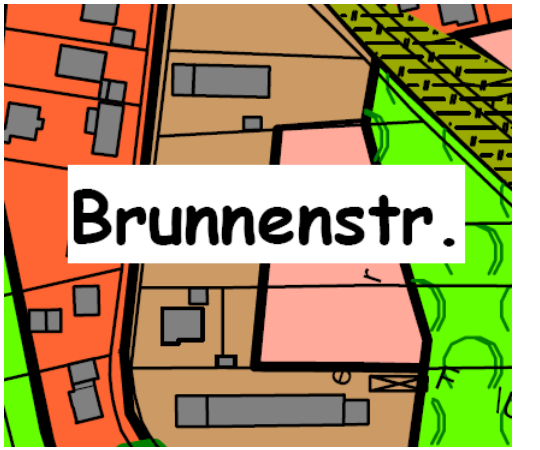
Für folgende Flächen im FNP, die als geplante Wohnbauflächen geplant sind, besteht noch kein Bebauungsplan.

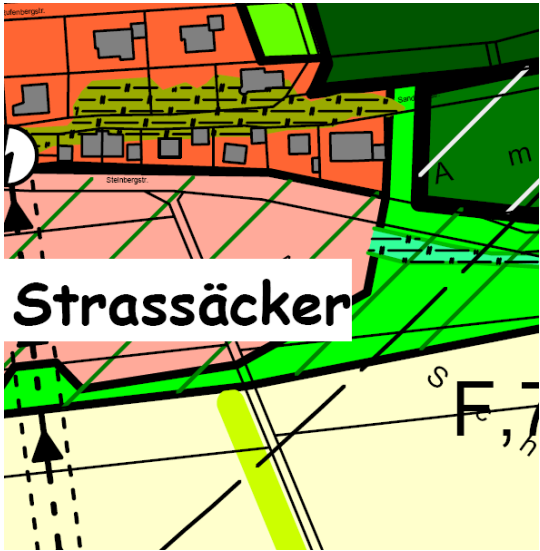
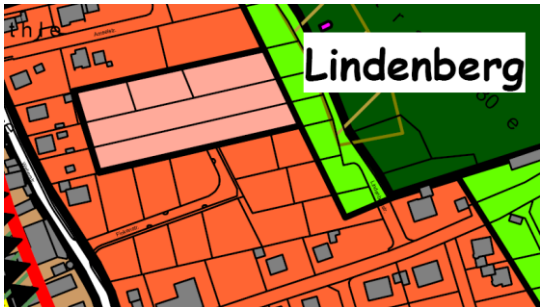
Tab. 2: Wohnbauflächen gemäß FNP ohne Bebauungsplan

| Stadtgebiet Weißenhorn | |
|---|--|
| <p>„Mitterfeld“ Fl.-St. 2420, 2421, 2422, 2425, 2426, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433/4, 2391, 2392, 2393, 2395, 2395/2, 2396, jeweils Gemarkung Weißenhorn</p> |  |
| <p>Die Stadt Weißenhorn verfolgt den Grunderwerb. Derzeit bestehen noch keine Planungen. Bisher sind keine zustande gekommen.</p> | |

| | |
|---|--|
| <p>„Nord II“ Fl.-St. 1829, 1831, 1832, 1833, 1834, 1834/1, jeweils Gemarkung Weißenhorn</p> |  |
| <p>Das zur Potenzialfläche Nord II gehörige Flurstück Nr. 1836 Gem. Weißenhorn wurde erworben, ist überplant und die Asphaltierung der Erschließungsstraße erst fertiggestellt. Hier sollen Mehrfamilienhäuser entstehen (rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Baugebiet Nord II“). Bzgl. der verbleibenden Grundstücke befindet sich die Stadt Weißenhorn in Kaufgesprächen. Diese gestalten sich jedoch langwierig und schwerfällig. Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung „Nord II“ stand ebenfalls das Flurstück Nr. 1835 im Mittelpunkt der Erwerbsbemühungen. Ein Erwerb wurde von Seiten des Eigentümers ausgeschlossen, weswegen nur eine einseitige Bebauung der Erschließungsstraße geplant werden konnte.</p> | |
| <p>„Nord III“ Fl.-St. 1843/2, 1843/1, 1843, 1842/2, 1842, 1842/3, 1842/4, 1841, 1840, jeweils Gemarkung Weißenhorn</p> |  |
| <p>Aktuell keine Planungen.</p> | |
| <p>„Nord IV“ Fl.-St. 2038, 2039, 1858, 1859, 1860, 1861, 1862, 1863, 1864, 1815/1, 2037, 2036, 2035, 2034, jeweils Gemarkung Weißenhorn</p> |  |
| <p>Zum aktuellen Zeitpunkt konnten die Fl.-St. Nr. 2035, 2036 und 2037 von der Stadt Weißenhorn erworben werden. Bzgl. der Flurstücke 2034, 2038 und 2039 finden noch Verhandlungen statt. Vorgesehen ist zunächst eine Planung bis zum Feldweg Fl.-Nr. 1815/1.</p> | |

| Ortsteil Hegelhofen | |
|---|--|
| <p>„Oberfeld“ Fl.-St. 270, 271, 272, jeweils Gemarkung Hegelhofen:</p> |  |
| <p>Der westliche Teilbereich ist bereits als Wohngebiet planungsrechtlich gesichert (Bebauungsplan „Oberfeld“). Die Stadt Weißenhorn steht in Verkaufsverhandlungen zum Erwerb der östlichen Flächen. Die Eigentümer der Fl.-St. waren jedoch bisher nicht bereit die Teilflächen zu verkaufen.</p> | |
| Ortsteil Attenhofen | |
| <p>„Am Oberhauser Weg Nord“ Fl.-St. 217, 219, 220, 220/4, 221, 222, 223/3, jeweils Gemarkung Attenhofen</p> |  |
| <p>Aktuell keine Planungen</p> | |
| <p>„Am Oberhauser Weg Süd“ Fl.-St. 206, 207, 209, 210, 211, 212/3, 212/4, 212/5, 213, 214, jeweils Gemarkung Attenhofen</p> |  |
| <p>Aktuell befindet sich die Stadt Weißenhorn in Erwerbsverhandlungen mit den Eigentümern der Flur-Nrn. 206, 207, 207/1.</p> | |

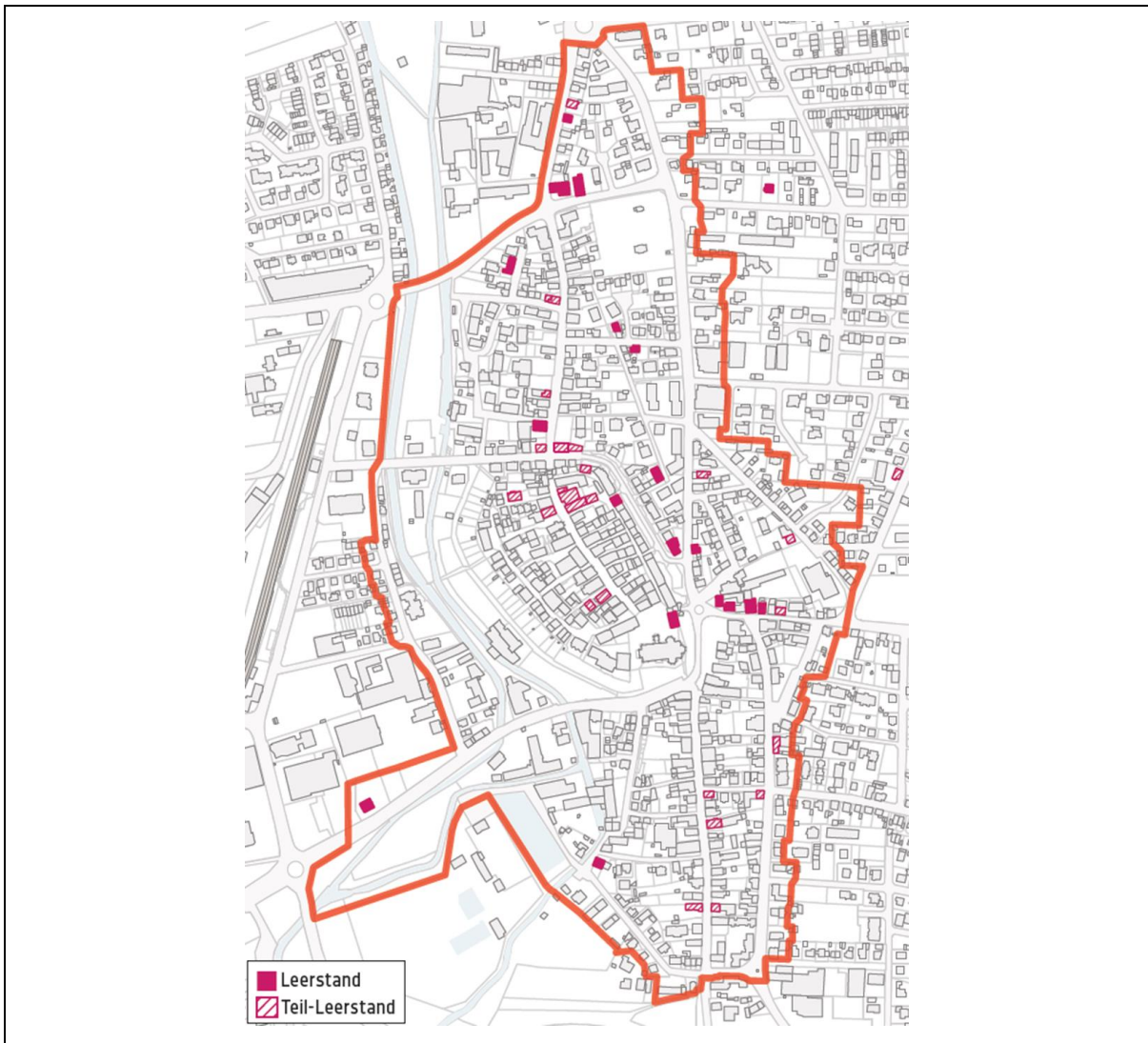
| Ortsteil Wallenhausen | |
|---|--|
| <p>„Hinter den Gärten“ Fl.-St. 177, 178, 179, jeweils Gemarkung Wallenhausen</p> |  |
| <p>Für die Potenzialfläche für ca. 4 Einfamilienhausbauplätze liegen derzeit keine Planungen vor.</p> | |
| Ortsteil Biberachzell | |
| <p>„Riedweg“ Fl.-St. 1342, 1342/3, 1342/4, 1342/5, 1342/6 Gemarkung Biberachzell</p> |  |
| <p>Aktuell keine Planungen.</p> | |
| <p>„Brunnenstraße“ Fl.-St. 292, 293, 294 Gemarkung Biberachzell</p> |  |
| <p>Aktuell keine Planungen.</p> | |

| Ortsteil Bubenhausen | |
|---|---|
| <p>„Strassäcker“ Fl.-St. 59/6, 324, 372 374, 375 Gemarkung Bubenhausen</p> |  |
| <p>Aktuell keine Planungen.</p> | |
| <p>„Lindenberg“ Fl.-St. 144/1; 144/2, 144/3, 145, 145/2</p> |  |
| <p>Aktuell keine Planungen.</p> | |

Tab. 3: Weitere Flächenpotentiale

| Unbebaute Flächen für die Baurecht besteht | |
|---|---|
| <p>Folgende Flächen, für die ein Bebauungsplan besteht, sind mit Stand Luftbild 2019 noch nicht bebaut gewesen:</p> | |
| <p>Stadtgebiet Weißenhorn</p> | <p>2023/5, 2023/26, 2024, 2076/6, 2076/7, 2077/5, 2078/1, 2078/2, 2084/3, 2086/4, 2086/5, 2086/6, 2086/15, 2088, 2446/6, 2446/7, 2448/5, 2452, 2455, 2471/17, 2471/28, 2471/31, 2471/32, 2471/34,</p> |
| <p>Ortsteil Attenhofen</p> | <p>Fl.-St. 1/3, 42/4, 76/3, 81/4, 134/3 ,137, 160/7, 164, 165, 165/2, 165/3, 166, 174/8, 174/10, 175/1, 177/2, 177/4, 177/7, 178, 178/2, 178/3, 178/13, 566/2, 570/5, 571/1</p> |
| <p>Ortsteil Oberhausen</p> | <p>Fl.-St. 578, 582/3</p> |
| <p>Ortsteil Wallenhausen</p> | <p>Fl.-St. 22, 77/3, 192/9, 193/1, 192/10, 192/11, 199/12,</p> |

| | |
|---|--|
| | 199/16, 204, 215/4 |
| Ortsteil Biberachzell | Fl.-St. 101/21, 101/25, 104/7, 1419/4, 1462, 1465, 1467/9, 1467/10, 1468, 1468/4, 1475, 1475/5, 1481/2 |
| Ortsteil Bubenhausen | Fl.-St. 59/4, 146, 226, 226/3, 227, 228, 228/6, 233/7 |
| Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich | |
| Eine Datenbank zu Baulücken, Brachen und Konversionsflächen wird durch die Stadt Weißenhorn nicht geführt, diese soll aber zeitnah eingeführt werden. Insbesondere soll hierfür die FMD (=Flächenmanagement-Datenbank) des LfU genutzt werden. | |
| Baulücken | |
| Stadtgebiet Weißenhorn | Fl.-St. 2070/9 (Lenbachstraße), 2102 (Oberhauser Straße): Östliches Drittel unbebaut, hier ist eine laut FNP jedoch private Grünfläche ausgewiesen, 2108 (Hasenwiese): Aktuell geplant auf der östlichen Hälfte altersgerechte Wohnungen und Tagespflege zu schaffen, 2247 (Schulstraße 29), |
| Ortsteil Attenhofen | keine |
| Ortsteil Oberhausen | keine |
| Ortsteil Wallenhausen | keine |
| Ortsteil Biberachzell | keine |
| Ortsteil Bubenhausen | keine |
| Brachflächen und Konversionsflächen | |
| Zu Brachflächen und Konversionsflächen liegen aktuell keine Daten vor. | |
| Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude | |
| Es gibt in der Umgebung der Innenstadt vereinzelt Wohnungsleerstand. Dieser korreliert oft mit einem Sanierungsbedarf an den Gebäuden. Eine Häufung an Leerstand ist nahe der Kreuzung Günzburger Straße/Bahnhofstraße zu beobachten. Hier befinden sich aktuell mehrere Projekte in der Planung oder im Bau. | |



Möglichkeit der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen

Innerhalb des Gemeindegebiets bestehen kaum bebaute Fläche, die das Potenzial in sich haben weitere Wohnbebauung an dieser Stelle zu errichten. Es bestehen viele Grundstücke für Ein- und Mehrfamilienhäuser, deren Größe jedoch im Verhältnis mit der Nutzung steht und somit keine weitere Bebauung zulässt.

2.3 Auszug aus dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept

Insgesamt hat die Untersuchung der Kernstadt hinsichtlich Potenzialflächen für Wohnungsbau 90 Flächen mit einer Gesamtfläche von ca. 34 ha ergeben. Diese verteilen sich auf das Gebiet der Kernstadt und variieren in ihrer Größe von einzelnen Parzellen in Einfamilienhausgebieten bis hin zu großen zusammenhängenden Freiflächen, sowohl in der Innenstadt als auch am Stadtrand.

Insbesondere sind zu benennen als innerstädtische Potenzialflächen: das Rössle-Areal (1), der östliche Teil der Hasenwiese (der nicht durch die Supermarktbebauung betroffen ist) (2), das Areal von Feuerwehr und Bauhof (3), die große Freifläche zwischen Oberhauser Straße und Bodelschwinghstraße (4), das Gärtnereigelände an der Ecke Kaiser-

Karl- & St-Johannis-Straße (5) sowie die Fläche im Osten der Stadt zwischen Reichenbacher Str. und St.-Johannis-Straße (6).



2.4 Ausweisung neuen Bauflächen für Wohnen und Gewerbe

Die vorhandenen Potenzialflächen des Flächennutzungsplans standen zum Planungszeitpunkt nicht zur Verfügung und waren daher für die erforderliche Planung nicht nutzbar.

Die Stadt Weißenhorn verfolgt den Erwerb potenziell für Wohnbaugebiete geeigneter Flächen in nachhaltiger und konsequenter Weise. Dabei erfolgt Kontaktaufnahme mit Eigentümern nach dem durch uns verfolgten Vorsorgeprinzip meist Jahre im Voraus zunächst durch ein Anschreiben der Stadt Weißenhorn, in dem dargelegt wird, dass der FNP im Bereich des Grundstücks für die Zukunft eine Wohnungsbaufäche ausweist und dementsprechend das Interesse der Stadt Weißenhorn am Erwerb besteht.

Zusätzlich wird der Erwerb solcher Flächen stetig durch die Ausübung der Vorkaufsrechte gem. BauGB vorangetrieben.

Das fertiggestellte Baugebiet „Obere Straßäcker“ und „Kapellenäcker“ sind Ergebnisse der erfolgreichen Umsetzung dieser Strategie. Die Planung des kurz vor der Fertigstellung stehenden Baugebiets „Kreuzäcker“ in Oberreichenbach und „Nord II“ lassen sich ebenfalls auf die konsequente Durchsetzung zurückführen.

Die Stadt Weißenhorn ist stets auf sparsame Flächenverwendung und nachhaltige Stadtentwicklung bedacht. Dennoch steht die hohe Nachfrage nach Wohnraum einem kleinen Angebot gegenüber, wodurch sich die Stadt Weißenhorn 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.

Um die Bedarfsermittlung dauerhaft zu erfassen und Flächenpotenziale zu steuern soll ein Flächen- und Leerstandsmanagement implementiert werden. Die Stadt Weißenhorn sieht es als Aufgabe dem demographischem Wandel entgegen zu wirken und dabei auch die Ortskerne zu stärken. Daher wurde auch das ISEK in Auftrag gegeben, dass insoweit Handlungsmaxime festgelegt hat.

Der Bevölkerungszuwachs liegt bereits über der Prognose, sodass voraussichtlich auch die weitere Bevölkerungsvorausberechnung unzutreffend ist und zu skalieren sein wird. Folglich ist von einem gestiegenen Bedarf auszugehen.

Die neu im FNP auszuweisende Wohnbaufläche wird für Ein- und Mehrfamilienhäuser überplant, sodass hier einer großen Anzahl an Personen in Relation zur verwendeten Fläche das Wohnen ermöglicht werden kann.

Da insbesondere die Flächen „Nord II, III, IV“ sehr großzügig ausgewiesen sind dürfte nach Subtraktion der Flächenpotenziale vom ermittelten Wohnbauflächenbedarf ein leichtes Defizit verbleiben. Dennoch ist hier zu berücksichtigen, dass diese Flächen in vorausschauender Weise gewählt wurden und der Ausweisung eine über Jahrzehnte gehende städtische Entwicklung zugrunde liegt. Diese abstrakte Festlegung darf jedoch eine gewisse Flexibilität und Anpassungsfähigkeit an dynamische Entwicklungen nicht verhindern, da ansonsten die gemeindliche Planungshoheit unangemessen eingeschränkt ist.

Auch die auf Teilen des Gebiets erfolgende Neuausweisung gewerblich genutzter Flächen ist bedarfsgestützt und nicht willkürlich.

In Weißenhorn ist bereits eine Vielzahl an Firmen und sonstigen Gewerbetätigen angesiedelt. Aufgrund der günstigen Lage und des vorhandenen Gewerbes ist Weißenhorn attraktiver wachsender Wirtschaftsstandort. Die vorhandenen Gewerbeflächen sind jedoch fast bis zum Maximum ausgeschöpft. Um das Wachstum in gesunden Bahnen weiter wachsen zu lassen ist es erforderlich Schritt für Schritt weitere Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen. Örtliche Randlagen wie diese, mit Anbindung zur ST 2020 sind dafür geeignet.

2.5 Ergebnis der Bedarfsprüfung

Im Ergebnis ist aus Sicht der Stadt Weißenhorn ein gesteigener Gesamtbedarf festzustellen, der sich aus der bereits übertroffenen Bevölkerungsvorausberechnung in Zusammenhang mit den Strukturdaten ergibt. Weißenhorn ist weiter attraktiver Wirtschaftsstandort, der einen hohen Zuspruch unter Zuziehenden und Gewerbetreibenden genießt. Aufgrund der gearteten Wirtschaftszweige vor Ort befindlicher Industrie ist hier auch aufgrund der Folgen der Gesundheitskrise nicht mit einem Abschwung zu rechnen.

Die Nachfrage an Bauplätzen ist hoch. Die Strukturdaten sind aussagekräftig. Eine stetig hohe Anzahl an Nachfragen liegt vor. Der Bedarf für eine Neuausweisung besteht daher und begründet eine Änderung der FNP in der geplanten Weise.

3 Paralleles Bebauungsplanverfahren

Parallel zur vorliegenden FNP-Änderung führt die Stadt Weißenhorn das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes zur Festsetzung eines neuen Baugebietes (MI/WA) durch (Bebauungsplan „Unterfeld“, Ortsteil Hegelhofen).

4 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Die Stadt Weißenhorn verfügt über einen seit dem 28. Juli 2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan. In diesem Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Für das Plangebiet existieren bisher keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Das geplante Baugebiet kann nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden, weshalb eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich ist.

5 Aktuelle Nutzung und Umgebung

Das Plangebiet dient gegenwärtig als landwirtschaftliche Nutzfläche. Im Plangebiet sind lediglich im südlichen Bereich (Anschluss an Oberfeldstraße) vereinzelt Gehölze vorhanden. Nach Süden grenzt der Siedlungsbestand des Ortsteiles Hegelhofen an den Planbereich an. Nach Norden und Osten setzen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen fort. Nach Westen befinden sich direkt entlang der Staatstraße ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen. Nach ca. 100 m schließt sich wieder der bebaute Siedlungsbereich von Hegelhofen an.

6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Räumlich konkretisierte Zielaussagen des Regionalplanes der Region Donau-Iller sind für das Plangebiet nicht vorhanden.

Für den Änderungsbereich legt der Regionalplan Donau-Iller eine Grünstreife zwischen den Ortsteilen Attenhofen und Hegelhofen fest. Die Grünstreife dient zur Sicherung der Freiräume zwischen den Siedlungseinheiten und zur Sicherung siedlungsnaher ökologischer Ausgleichsfunktionen. Der Änderungsbereich ragt nicht in die Grünstreife hinein. Eine Beeinträchtigung der vorgenannten Funktionen ist demnach nicht zu erwarten.

Es gelten die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung, im vorliegenden Fall insbesondere die Vermeidung der Siedlung der Landschaft durch die Anbindung von Neubauf Flächen an geeignete Siedlungseinheiten (LEP 01.01.2020, 3.3) sowie die Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden durch die vorrangige Nutzung vorhandener Potenziale der Innenentwicklung (LEP 01.01.2020, 3.2).

Darüber hinaus ist die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen auszurichten. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 01.01.2020, 3.1).

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung umgesetzt. Die Wohnbauflächendarstellungen schließen unmittelbar

an den Siedlungsbestand von Hegelhofen an. Es handelt sich um eine nachhaltige und angemessene bauliche Weiterentwicklung eines bestehenden Baugebietes entsprechend der Wohnbauflächennachfrage der Stadt Weißenhorn. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn sind südlich des geplanten Änderungsbereiches, am östlichen Siedlungsrand von Hegelhofen weitere noch nicht bebaute Wohnbauflächen dargestellt. Die Bemühungen der Stadt den Eigentümer zum Verkauf der Flächen zu bewegen blieben erfolglos. Entsprechend der gegenwärtigen immer weiter steigenden Nachfrage und Bevölkerungsentwicklung der Stadt Weißenhorn wird auf diese Siedlungsentwicklungsfläche zurückgegriffen. Innenentwicklungspotenziale in Hegelhofen stehen der Stadt Weißenhorn nicht zur Verfügung. Insbesondere die Flächenverfügbarkeit freier Baugrundstücke ist nicht gegeben, da vornehmlich keine Veräußerungsabsicht der Eigentümer vorliegt.

7 Geplantes Darstellungskonzept

Der FNP-Änderungsplan stellt in dem für Baumaßnahmen vorgesehenen Teil des Änderungsbereiches gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO sowie Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO dar.

Darüber hinaus stellt der FNP-Änderungsplan im Westen eine Grünfläche dar. Diese dient u.a. als naturschutzfachliche Ausgleichfläche.

Im Änderungsbereich ist darüber hinaus parallel zur St 2020 ist der anbaufreie Streifen entlang der Staatsstraße gekennzeichnet.

8 Prüfung von alternativen Standorten

Im Zuge der Standortwahl für die geplante Ausweisung von Bauflächen für ein neues Wohngebiet fand eine Auseinandersetzung mit alternativen Standortmöglichkeiten innerhalb des Siedlungsbereiches von Hegelhofen statt. Die Flächen entlang des westlichen Siedlungsbereiches von Hegelhofen sind aufgrund der Nähe zur Roth und möglichen Überflutungen ungeeignet. Im östlichen Anschluss an den Siedlungsbereich bestehen z.T. kleine im rechtswirksamen FNP als Wohnbauflächen dargestellte Bereiche (östlich Pfarrrer-Beck-Weg). Seit mehreren Jahren ist die Stadt Weißenhorn bemüht, den Grundstückseigentümer zum Kauf zu bewegen. Dies blieb bisher ohne Erfolg. Auch zukünftig scheint die Flächenverfügbarkeit nicht gegeben.

Um den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen beabsichtigt die Stadt Weißenhorn daher den nördlichen Siedlungsbereich für wohnbauliche Zwecke zu entwickeln. In einem ersten Schritt erfolgt daher die Ausweisung des vorliegenden Baugebietes.

9 Erschließung

Das Plangebiet wird durch eine Verlängerung der „Oberfeldstraße“ von Süden und von Westen her mit Anbindung an die Staatsstraße St 2020 erschlossen.

10 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über Kanalanschlüsse in der Erschließungsstraße durch Verlängerung der bestehenden Einrich-

tungen des sich südlich anschließenden Wohngebietes. Es ist davon auszugehen, dass weitere Spartenanschlüsse ebenfalls über die Erschließungsstraße geführt werden. Durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist die Ver- und Entsorgung gesichert. Die Wasserversorgung im Ortsteil Hegelhofen erfolgt über einen Anschluss zum Städtischen Wasserwerk Weißenhorn. Der Ortsteil Hegelhofen ist abwassertechnisch an die Kläranlage der Stadt Weißenhorn im Stadtteil Oberhausen angeschlossen und wird im Trennsystem entwässert. Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Lechelektrizitätswerke. Grundsätzlich ist die Gasversorgung durch die Erdgas schwaben gmbh gewährleistet, wobei an das Erdgasnetz die Ortsteile Weißenhorn, Grafertshofen und Hegelhofen derzeit angeschlossen sind. Eine flächendeckende Versorgung mit kabelgebundenen Telekommunikationseinrichtungen ist gewährleistet.

Die Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.

11 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches an der Staatsstraße St 2020 erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung der auf das Gebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen. Die Ergebnisse der Untersuchung sind bei der Flächennutzungsplanänderung dahingehend berücksichtigt, dass die Wohnbauflächen entsprechend weit von der Straße abgerückt werden, so dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Zusätzlich werden passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

12 Naturschutz und Landschaftspflege/Artenschutz

Aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung ist das Plangebiet fast vollständig vegetationslos. Zur Integration des Planbereiches in die umgebende Landschaft wird entlang der Nord- und Ostgrenze der dargestellten Wohnbauflächen eine private Grünfläche zur Eingrünung des Baugebietes dargestellt. Detaillierte Angaben zur grünordnerischen Gestaltung der Ortsrandeingrünung sind im parallel aufgestellten Bebauungsplan enthalten.

Mit der Planung sind Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden. Auf Ebene des sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes wird eine Ermittlung des erforderlichen Ausgleiches gemäß des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerischer Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003) durchgeführt. Grundsätzlich ist für den geplanten Eingriff ein naturschutzrechtlicher Ausgleich in einer überschlägigen Größenordnung von ca. 0,9 ha erforderlich, wobei der erforderliche Ausgleich zu einem Teil innerhalb des Plangebietes und zum Teil außerhalb des Plangebietes erbracht werden kann. Detaillierte Angaben zum Ausgleichsflächenbedarf und den Ausgleichsflächen und zugehörigen Maßnahmen sind im parallel aufgestellten Bebauungsplan enthalten.

Europarechtlich geschützte Gebiete (Natura 2000-Flächen) sind durch die Planung nicht betroffen.

Die Bewertung der vorhandenen Bestandsituation lässt nicht erkennen, dass durch eine Nutzung des Plangebietes als Wohngebiet ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG eintritt 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 4 der FFH-Richtlinie oder gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sind.

13 Bodenschutz

Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen; 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 zu Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Mit der vorliegenden Planung wird aufgrund der nichtvorhandenen Innenentwicklungsmöglichkeiten in Hegelhofen die Möglichkeit der Entwicklung des Ortsteiles zur Deckung des zukünftigen Bedarfes an Wohnbauflächen für die Bevölkerung im Anschluss an den Siedlungsbestand zur Verfügung gestellt. Durch entsprechende Festsetzungen auf Ebene des sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindenden Bebauungsplanes ist zu gewährleisten, dass der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes auf einen für ein Wohngebiet niedriges Maß reduziert wird. Das vorliegende Baugebiet kann an bestehende Erschließungen ohne erhöhten Aufwand durch einfache Erweiterung angeschlossen werden.

14 Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten dennoch bei Grabungsarbeiten Bodenfunde angetroffen werden, sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) im Landratsamt Neu-Ulm als Untere Denkmalschutzbehörde bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

15 Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Änderungsbereich nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Zuge von Bauarbeiten auftretende konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z. B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Abs. 1 Bayerisches Bodengesetz unterliegen.

Beim Aushub anfallende künstliche Auffüllungen und natürliche Deckschichten, die extern verwertet oder entsorgt werden sollen, sind auf der Baustelle zwischenzulagern, von einem Fachbüro beproben und untersuchen zu lassen und dann entsprechend den Untersuchungsergebnissen zu verwerten/entsorgen.

16 Brandschutz

In der Erschließungsplanung ist der entsprechende Löschwasserbedarf zu berücksichtigen.

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 Richtwert-

verfahren 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.

17 Umweltbericht

17.1 Einleitung

17.1.1 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 vorbereitenden 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.

17.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Die Stadt Weißenhorn beabsichtigt mit der Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) 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 der FNP-Änderung sind den vorherigen Kapiteln der Begründung zu entnehmen.

17.1.3 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:

Auf Ebene des Bebauungsplanes 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.

17.2 Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen

17.2.1 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 (Rothtal). Somit sind keine konkreten Ziele und Maßnahmen für das Plangebiet vorhanden. Zu den übergeordneten Zielen und Maßnahmen zählt u. a. die Wiederherstellung einer strukturreicheren 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 der FNP-Änderung 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.

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. 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 Luftaustauschbahn (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.

17.2.2 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.

17.2.3 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

17.2.3.1 Vorhabenbedingte Wirkfaktoren

Durch die FNP-Änderung entstehen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zunächst keine vorhabenbedingte Wirkfaktoren. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind voraussichtlich folgende Wirkfaktoren zu erwarten.

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 Landschaftsbild verbunden.

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

17.2.3.2 Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit

Durch die FNP-Änderung wird eine neues Baugebiet angrenzend an eine bestehende Straße (Staatsstraße) vorbereitet. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde im Zuge der parallelen Bebauungsplanaufstellung eine schalltechnische Begutachtung durchgeführt. Im Ergebnis werden auf Ebene des Bebauungsplanes entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Zudem wird durch die bereits auf Ebene der FNP-Änderung dargestellte Grünfläche zwischen Straße und Bauflächen ein

Abstand erzielt durch den die Immissionen bei den schützenswerte Nutzungen reduziert werden können.

Bewertung voraussichtlicher Umweltauswirkungen: mittlere Erheblichkeit

17.2.3.3 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, die auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt werden 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 auf Ebene des Bebauungsplanes Vermeidungsmaßnahmen als artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen festgesetzt, um potenzielle Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

Bewertung voraussichtlicher Umweltauswirkungen: mittlere Erheblichkeit

17.2.3.4 Schutzgut Boden und Fläche

Durch die Realisierung geplanten Baugebietes gehen ca. 1,6 ha landwirtschaftlicher Flächen verloren, die bisher als Ackerfläche genutzt wurden. Durch Umsetzung der vorgesehenen 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 geringer Wertigkeit als Standort für landwirtschaftliche Nutzungen verloren. Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden auf Ebene des Bebauungsplanes Festsetzungen getroffen, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten. Im Bereich der Obstwiese bleiben die natürlichen Bodenfunktionen erhalten.

Bewertung voraussichtlicher Umweltauswirkungen: geringe Erheblichkeit

17.2.3.5 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 mNN anzusetzen.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Plangebiet sieht das Entwässerungskonzept vor, dass das anfallende unverschmutzte 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

17.2.3.6 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

17.2.3.7 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die geplante Bebauung erhält das Plangebiet ein neues Erscheinungsbild. Das Landschaftsbild wird in diesem Bereich verändert. Das Planungskonzept sieht eine Eingrünung des Baugebietes nach Norden und Osten vor, um eine Einbindung der Bebauung in die Landschaft zu initiieren. Zudem wird auf Ebene des Bebauungsplanes die Gebäudehöhenentwicklung durch eine Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe gedeckelt.

Bewertung voraussichtlicher Umweltauswirkungen: geringe Erheblichkeit

17.2.3.8 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

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

Bewertung voraussichtlicher Umweltauswirkungen: keine Erheblichkeit

17.2.3.9 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.

17.2.4 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 Festlegung konkreter (kleinräumiger) Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Ermittlung des Kompensationsbedarfs und die Festlegung geeigneter Kompensationsmaßnahmen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Nach Abschätzung der voraussichtlichen Betroffenheiten der Schutzgüter ist davon auszugehen, dass der Eingriff auf ein vertretbares Maß reduziert werden kann und die verbleibenden Beeinträchtigungen durch geeignete Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden können.

17.2.5 Planungsalternativen

Im Zuge der Standortwahl für die geplante Ausweisung von Bauflächen für ein neues Wohngebiet fand eine Auseinandersetzung mit alternativen Standortmöglichkeiten innerhalb des Siedlungsbereiches von Hegelhofen statt. Die Flächen entlang des westlichen Siedlungsbereiches von Hegelhofen sind aufgrund der Nähe zur Roth und möglichen Überflutungen ungeeignet. Im östlichen Anschluss an den Siedlungsbereich bestehen z.T. kleine im rechtswirksamen FNP als Wohnbauflächen dargestellte Bereiche (östlich Pfarrrer-Beck-Weg). Seit mehreren Jahren ist die Stadt Weißenhorn bemüht, den Grundstückseigentümer zum Kauf zu bewegen. Dies blieb bisher ohne Erfolg. Auch zukünftig scheint die Flächenverfügbarkeit nicht gegeben.

Um den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen beabsichtigt die Stadt Weißenhorn daher den nördlichen Siedlungsbereich für wohnbauliche Zwecke zu entwickeln. In einem ersten Schritt erfolgt daher die Ausweisung des vorliegenden Baugebietes.

17.2.6 Anfälligkeit des Vorhabens ggü. schweren Unfällen oder Katastrophen

Schwere Unfälle und Katastrophen sind aufgrund des Charakters der FNP-Änderung als vorbereitender Bauleitplan sowie aufgrund der künftig geplanten Nutzungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

17.3 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 auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt.

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 die FNP-Änderung.

17.4 Monitoring/Überwachung

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

Die Ausgleichsmaßnahmen werden an die Untere Naturschutzbehörde, Landkreis Unterallgäu gemeldet und auf ihre Durchführung überprüft.

17.5 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. 4: 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.

18 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserzweckverband Mittleres Rothal, Pfaffenhofen
- 2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
- 3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 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 LEW Verteilnetz GmbH, Betriebsstelle Günzburg
- 13 Markt Pfaffenhofen a. d. Roth
- 14 miecom- Netzservice GmbH, Binswangen
- 15 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg
- 16 Regionalverband Donau-Iller, Ulm
- 17 schwaben netz gmbh, Günzburg
- 18 Staatliches Bauamt Krumbach, Straßenbau
- 19 terranets bw GmbH, Stuttgart
- 20 VNEW Verteilnetz Energie Weißenhorn GmbH & Co. KG
- 21 Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb- und Service- GmbH & Co. KG Planung NE3, München
- 22 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach

19 Verfasser

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 20. Oktober 2020

Bearbeiter/in:

Dipl.-Geogr. Wolpert

Fürstenberg M. Sc. Geogr.

Weißenhorn, den

*.....
Unterschrift Erster Bürgermeister*