

0242.21; 6102.203

27.09.2021

Sitzungsvorlage **des Bau- und Werksausschusses**

am 11.10.2021

öffentlich

TOP 5.

DSNR.: BA 168/2021

**3. Änderung des Bebauungsplanes "D1 - Jägerweg" an der Roggenburgerstr.
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Anlage/n:

Sachbericht:

Sachverhalt:

Der Stadtrat Weißenhorns hat in öffentlicher Sitzung am 14.09.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen den bestehenden Bebauungsplan „D1 - Jägerweg“ zu ändern.

Die Stadt Weißenhorn plant diese Änderung im Benehmen mit einem privaten Bau-träger im Bereich der Flurstücknummern: 2385/1, 2385/2, 2410/4, 2410/5, 2410/6, 2435/2, 2435/3 und 2436/12 sowie im Teilbereich von 2305/5 und 2441/2 (Gemarkung Weißenhorn) im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

An der nördlichen Grenze der Fläche verläuft die Roggenburger Straße, südlich der Jägerweg während sich im Westen Wohnbebauung anschließt. Es handelt sich im Rahmen der Innenentwicklung planerisch um ein Vorhaben zur Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung. Aktuell sind die Flächen noch bebaut. Die Bestandsbebauung soll im Anschluss an die Planung weichen.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 08.03.2021 den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ gebilligt und die 1. Auslegung beschlossen. Die Bebauungsplanunterlagen wurden vom 22.03.2021 bis einschließlich zum 22.04.2021 öffentlich im Rathaus der Stadt Weißenhorn ausgelegt.

In der Bauausschuss-Sitzung am 05.07.2021 billigte der Ausschuss den Entwurf des Bebauungsplans „Jägerweg – 3. Änderung“ und beschloss aufgrund wesentlicher Änderungen die erneute Auslegung. Auf Empfehlung des Planungsbüros wurden die Unterlagen verkürzt vom 02.08.2021 bis einschließlich Montag, den 16.08.2021 öffentlich im Rathaus ausgelegt.

Die im Rahmen der 2. Auslegung eingegangenen Einwendungen und Anregungen sind durch das Planungsbüro Steinbacher Consult aufgearbeitet und in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung geprüft und werden mit entsprechenden Beschlussempfehlungen zur Abwägung vorbereitet. Die Einwendungen und Anregungen sind durch den Bauausschuss zur Kenntnis zu nehmen. Es ist erforderlich, die auf dieser Grundlage vorgenommenen Änderungen zu billigen und das weitere Vorgehen zu beschließen.

Im Rahmen der Einwendungen wurde die Stadtverwaltung auf Fehler aufmerksam gemacht, die aus ihrer Sicht, sowohl in formeller als auch in materieller Hinsicht Zweifel an der Rechtmäßigkeit der bisherigen Planunterlagen weckten.

Diesen Fehlerquellen muss im Rahmen der Abwägung und der erneuten Auslegung abgeholfen werden, damit im Ergebnis ein möglichst rechtssicherer Plan herauskommt.

Da das Planungsbüro aktuell noch mit der Formulierung und Überarbeitung der Beschlussvorlage befasst ist, werden die erforderlichen Unterlagen nachgereicht.

Beschlussvorschlag:

„Der Bau-, Umwelt- und Werkausschuss der Stadt Weißenhorn billigt den durch das Planungsbüro „Steinbacher“ ausgearbeiteten Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans „D1 - Jägerweg“ in der Fassung vom 8.11.2021 mit der Maßgabe die erforderlichen redaktionellen Änderungen/Ergänzungen in den Bebauungsplan und die Begründung einzuarbeiten.

Die Verwaltung wird beauftragt das Beteiligungsverfahren zur erneuten Auslegung einzuleiten und die erforderlichen Unterlagen öffentlich auszulegen.“

Roman Brandt
Leitung des Fachbereichs
Planen und Bauen

Dr. Wolfgang Fendt
1. Bürgermeister

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 noch <u>keine</u> Haushaltsmittel eingestellt	
Gegenzeichnung der Finanzverwaltung:			
Bekanntgabe von NÖ-TOP's:			
<input type="checkbox"/> Bekanntgabe des Beschlusses sobald Gründe für die		<input type="checkbox"/> Personalangelegenheit keine	
Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO).		Bekanntgabe.	

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

BEBAUUNGSPLAN „JÄGERWEG“

3. ÄNDERUNG

MIT BEGRÜNDUNG



STADT WEISSENHORN
LANDKREIS NEU-ULM

Entwurf III zur

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

Neusäß, den 08.03.2021

geändert am 05.07.2021

geändert am 08.11.2021



SteinbacherConsult
... invent the future



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

INHALTSVERZEICHNIS

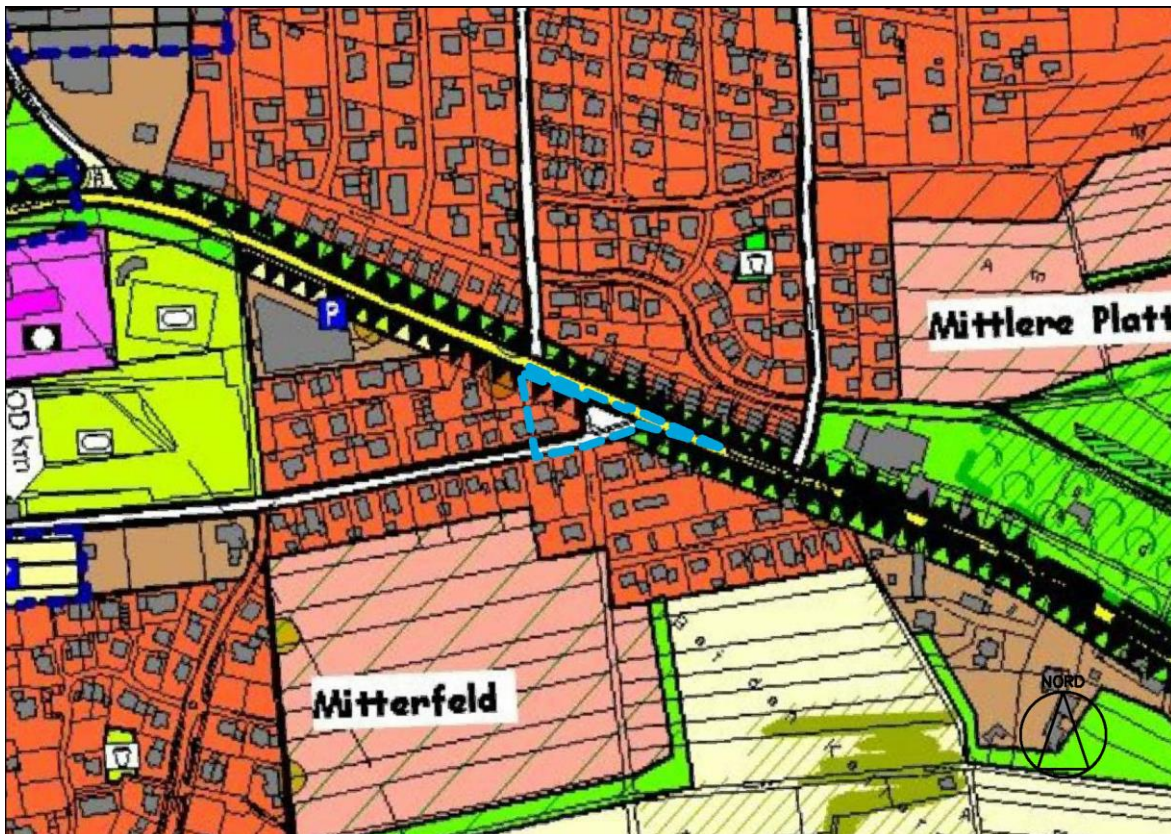
ÜBERSICHT IN M 1 : 10 000	4
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN IN M 1 : 5 000	4
LUFTBILD IN M 1 : 5 000	5
BPLAN „JÄGERWEG“ IN KRAFT GETRETEN AM 19.11.1983 MIT ÄNDERUNGSGELTUNGSBEREICH	6
1. Planzeichnung in M 1: 1 000	6
2. Zeichenerklärung und Satzung der rechtskräftigen Fassung vom 19.11.1983	7
A) PLANZEICHNUNG – 3. ÄNDERUNG	11
B) ZEICHENERKLÄRUNG – 3. ÄNDERUNG	12
PRÄAMBEL	14
C) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	14
1. Inhalt des Bebauungsplanes	14
2. Bestandteile	14
D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN 3. ÄNDERUNGSBEREICH	16
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	16
1. Maß der baulichen Nutzung	16
2. Garagen / Stellplätze	16
3. Höhenlage der Gebäude (Erweiterungsbereich)	17
4. Anbauverbotszone	17
5. Grünordnung	17
6. Immissionsschutz	19
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	19
7. Abstandsflächen	19
8. Gestaltung der baulichen Anlagen	19
9. In-Kraft-Treten	19
E) TEXTLICHE HINWEISE	20
1. Niederschlagswasser	20
2. Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse	21

3.	Grundwasser	22
4.	Wasserversorgung	22
5.	Brandschutz	22
6.	Müllbeseitigung	22
7.	Immissionsschutz	23
8.	Wärmepumpen-Systeme	24
9.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	24
10.	Denkmalschutz	25
11.	Naturschutz	25
F)	VERFAHRENSVERMERKE	26
G)	BEGRÜNDUNG	28
1.	Anlass der Planung	28
2.	Flächennutzungsplan	29
3.	Verfahren	29
4.	Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG	30
5.	Maß der baulichen Nutzung	31
6.	Garagen / Stellplätze	31
7.	Anbauverbotszone	31
8.	Höhenlage der Gebäude (mehrgeschossige Garage)	31
9.	Gestaltung der Gebäude	32
10.	Telekommunikation	32
11.	Leitungen	32
H)	ANLAGEN	34
1.	Bauvorhaben mit Geltungsbereich	34
2.	Gebäudeschnitt	35
3.	Ansicht der Gebäude	35
4.	Verschattungsstudie	36

ÜBERSICHT IN M 1 : 10 000



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN IN M 1 : 5 000

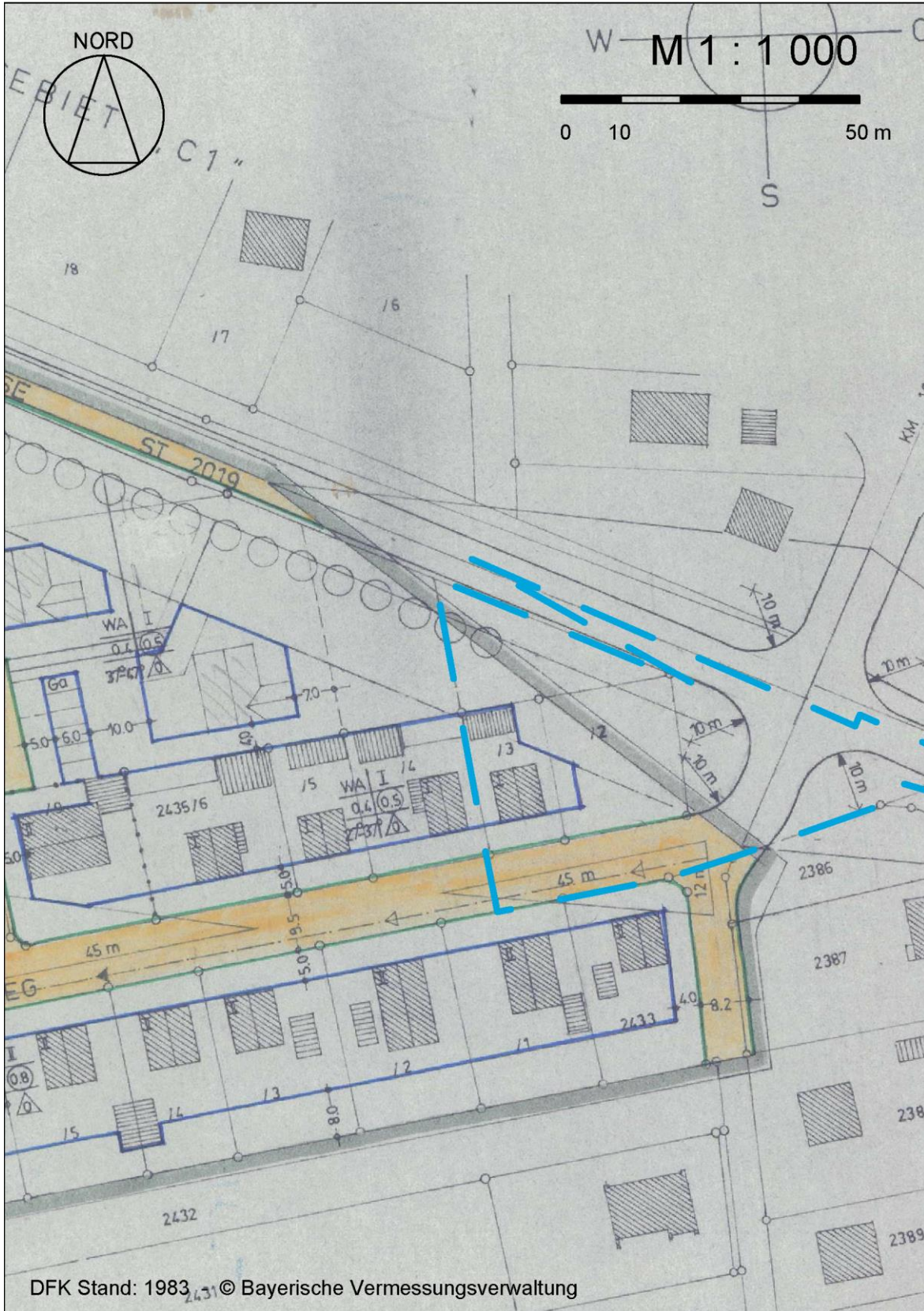


LUFTBILD IN M 1 : 5 000

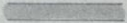






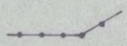
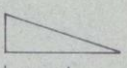


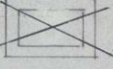
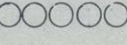



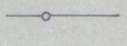
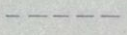


BPLAN „JÄGERWEG“ IN KRAFT GETRETEN AM 19.11.1983 MIT ÄNDERUNGSGELTUNGSBEREICH

1. Planzeichnung in M 1 : 1 000



2. Zeichenerklärung und Satzung der rechtskräftigen Fassung vom 19.11.1983

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

Stadt Weißenhorn

Bebauungsplan "D 1"
der Stadt Weißenhorn

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

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

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

§ 2

Mindestgröße der Baugrundstücke

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

- 2 -

§ 3

Bauweise

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

§ 4

Garagen und sonstige Nebengebäude

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

§ 5

Gestaltung der Gebäude

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

§ 6

Sockelhöhe

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

- 3 -

§ 7

Einfriedungen

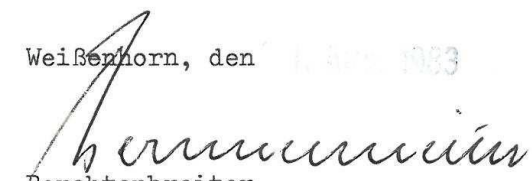
- (1) Die Höhe der Einfriedung einschließlich des Sockels darf 1,20 m nicht überschreiten.
- (2) Maschendrahteneinfriedungen müssen hinterpflanzt werden.

§ 8

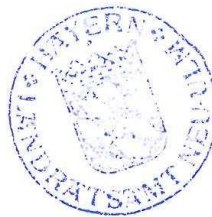
Sichtfelder

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

Weißenhorn, den 1. April 1983


Berchtenbreiter
1. Bürgermeister

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



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

A) PLANZEICHNUNG – 3. ÄNDERUNG



B) ZEICHENERKLÄRUNG – 3. ÄNDERUNG

Planliche Festsetzungen



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

Art der baulichen Nutzung

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



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

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



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

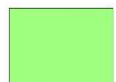


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



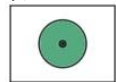
Rad- und Gehweg

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



öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen



Sichtdreieck mit 70 m Schenkellänge

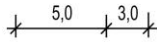


Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Planliche Hinweise



Anbauverbotszone zu St 2019 (12 m)



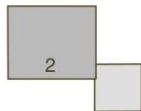
Maßzahlen in m



Flurstücksgrenze

288/1

Flurnummer



Bestandsgebäude



Rückbau von Gebäuden

PRÄAMBEL

Die Stadt Weißenhorn erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021, Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352) folgenden

Bebauungsplan „Jägerweg“ 3. Änderung

als Satzung.

C) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

1. Inhalt des Bebauungsplanes

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

2. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

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

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

Beigefügt ist:

- G) Begründung
- H) Anlagen

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN 3. ÄNDERUNGSBEREICH

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

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung

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

1.1 Grundflächenzahl (GRZ)

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

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

1.2 Geschoßflächenzahl

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

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

1.3 Zahl der Wohnungen

Es sind maximal 7 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.4 Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal 2 Vollgeschosse (II) zulässig.

2. Garagen / Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplätze sind auch innerhalb der Anbauverbotszone zulässig.

Garagen sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.

3. Höhenlage der Gebäude (Erweiterungsbereich)

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

3.1 Unterer und oberer Höhenbezugspunkt

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

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

3.2 Höhenlage des Bezugspunktes

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

3.3 Firsthöhe (FH)

Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m.

4. Anbauverbotszone

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

5. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

5.1 Pflanzgebot

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

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

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

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

5.2 Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten

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

5.3 Artenliste

Mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)

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

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

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

Kleinkronige Bäume

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

Cornus mas	Kornelkirsche
Malus silvestris	Wildapfel
Sorbus aria	Mehlbeere

Sträucher

Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

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

6. Immissionsschutz

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

Im Zusammenhang mit der Errichtung von Wohngebäuden im mit Planzeichen 15.6 gekennzeichneten Bereich ist ein Nachweises der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Tabelle 8 der Norm DIN 4109) vor Außenlärm vorzulegen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

7. Abstandsflächen

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

8. Gestaltung der baulichen Anlagen

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

8.1 Kniestock

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

8.2 Dachüberstände

Traufe: maximal 0,80 m

Ortgang: maximal 0,40 m

9. In-Kraft-Treten

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

Stadt Weißenhorn, den

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister (Siegel)

E) TEXTLICHE HINWEISE

1. Niederschlagswasser

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Dieses soll aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet werden.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENOW), das DWA- Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA- Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

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

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

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

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

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter darf nur erfolgen sofern eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist. **Mit der Baugenehmigung ist ein Entwässerungsplan einzureichen.**

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

Ab einem Versiegelungsgrad von mehr als 40 % muss das ankommende Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt an den vorhandenen Mischwasserkanal abgegeben werden.

1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

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

1.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

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

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

1.4 Gebäudegestaltung

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

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

2. **Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse**

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

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

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

3. Grundwasser

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

Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

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

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

4. Wasserversorgung

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

5. Brandschutz

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

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

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

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

6. Müllbeseitigung

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

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

7. Immissionsschutz

7.1 Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

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

Bei der Wahl des Aufstellungsortes wird Folgendes empfohlen:

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

Bei der Wahl des Gerätes wird Folgendes empfohlen:

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

Ausreichend dimensionierte Pufferspeicher können Anschaltvorgänge und Betriebszeiten zur Nachtzeit verringern.

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

8. Wärmepumpen-Systeme

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

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

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

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

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

9. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

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

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das zuständige Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

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

Verwertung des Oberbodens

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

10. Denkmalschutz

10.1 Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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

10.2 Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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

11. Naturschutz

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

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

F) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung am _____.2020 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____._____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ in der Fassung vom 08.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2021 bis 22.04.2021 beteiligt.
3. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ in der Fassung vom 08.03.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2021 bis 22.04.2021 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf II der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ in der Fassung vom 05.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 25.08.2021 bis 15.09.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf II der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ in der Fassung vom 05.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 02.08.2021 bis 16.08.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf III der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ in der Fassung vom 08.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom _____._____ bis _____._____ beteiligt.
7. Der Entwurf III der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ in der Fassung vom 08.11.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom _____._____ bis _____._____ öffentlich ausgelegt.
8. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom _____._____ die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____._____ als Satzung beschlossen.

Stadt Weißenhorn, den

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister(Siegel)

9 Ausgefertigt mit all seinen Bestandteilen

Stadt Weißenhorn, den

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister(Siegel)

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

Stadt Weißenhorn, den

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister(Siegel)

G) BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung

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

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

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um einen Angebotsbebauungsplan. Da es sich hierbei um ein projektbezogenes Vorhaben handelt, wurde eine Verschattungsstudie durchgeführt. Diese zeigt, die Schattenwürfe im Laufe des Jahres (23. März / 23. Juni / 23. September / 23. Dezember) zu unterschiedlichen Uhrzeiten auf und ist unter H) Anlage den Unterlagen beigelegt. Hieraus wird ersichtlich, dass es morgens zu kurzzeitigen Verschattungen des westlichen Nachbargrundstücks kommt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben jedoch vollständig gewahrt. Dies wird auch durch die textlichen Festsetzungen der 3. Änderung umgesetzt.

2. Flächennutzungsplan

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



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

3. Verfahren

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

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

4. Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG

Arten und Lebensräume

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ wird nach § 13a BauGB entwickelt. Aufgrund der geringen Größe der Änderung, kann auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB verzichtet werden. Unabhängig von den Regelungen des § 13 BauGB gelten die Regelungen des BNatSchG und des BayNatSchG (bspw. hinsichtlich Artenschutz) weiterhin, so dass deren Belange nachfolgend geprüft und abgehandelt werden.

Die Stadt hat vor dem Aufstellungsbeschluss der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes die Auswirkungen auf die Schutzgüter fachlich prüfen lassen.

Das Plangebiet befindet sich im städtischen Innenbereich mit einer gewachsenen städtebaulichen Struktur. Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Arten und Lebensräume kann als gering bewertet werden.

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

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

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB mit Verweis auf § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB des vereinfachten Verfahrens von der allgemeinen Umweltprüfungspflicht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Gesetzlich geschützte oder amtlich kartierte Biotope sind nicht vorhanden.

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

Fazit:

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

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

5. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung, dazu zählen Geschossflächenzahl, zulässige Wohneinheiten sowie die Anzahl der Vollgeschosse, sind im Änderungsbereich anders definiert, als im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Jägerweg“ sowie der 1. und 2. Änderung. Um das Bauvorhaben eines Mehrfamilienhauses möglich zu machen wird das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung geringfügig erhöht. Dies widerspricht nicht dem gewachsenen Ortsbildcharakter. Der Baukörper des Mehrfamilienhauses fügt sich in seiner Form in die bestehenden Baustrukturen ein. Eine zweigeschossige Bebauung entspricht hierbei der näheren Umgebung und kann städtebaulich gegenüber der bestehenden eingeschossigen Bebauung entlang des nördlichen Jägerwegs durchaus als verträglich angesehen werden. Hierbei helfen auch die geltende Abstandsflächenregelung.

6. Garagen / Stellplätze

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

7. Anbauverbotszone

Entlang der Staatsstraße ist eine Anbauverbotszone von 12 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße, von Bebauungen freizuhalten. Die Anbauverbotszone kann im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes nach Rücksprache mit dem Staatlichen Bauamt von 20 m auf 12m reduziert werden, ohne dass es zu einer Verschlechterung der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs kommt.

Ausnahmsweise dürfen Stellplätze auch innerhalb der Bauverbotszone errichtet werden.

8. Höhenlage der Gebäude (mehrgeschossige Garage)

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

9. Gestaltung der Gebäude

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

10. Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH

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

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

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

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

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

11. Leitungen

Erdgasleitungen

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

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

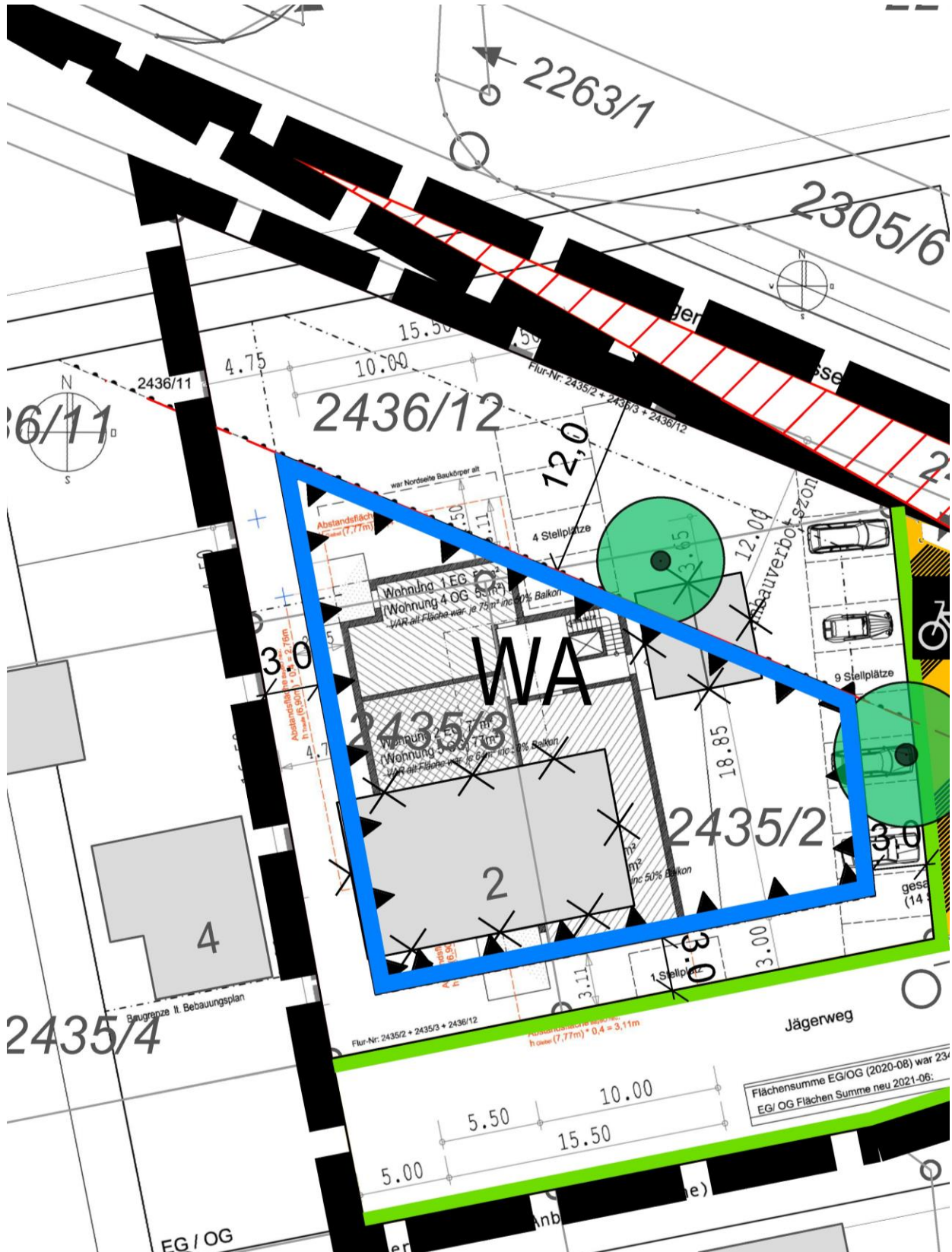
Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der Schwaben Netz GmbH unter folgender Adresse angefordert werden: <http://planauskunft.schwaben-netz.de/>.

Fernwärme

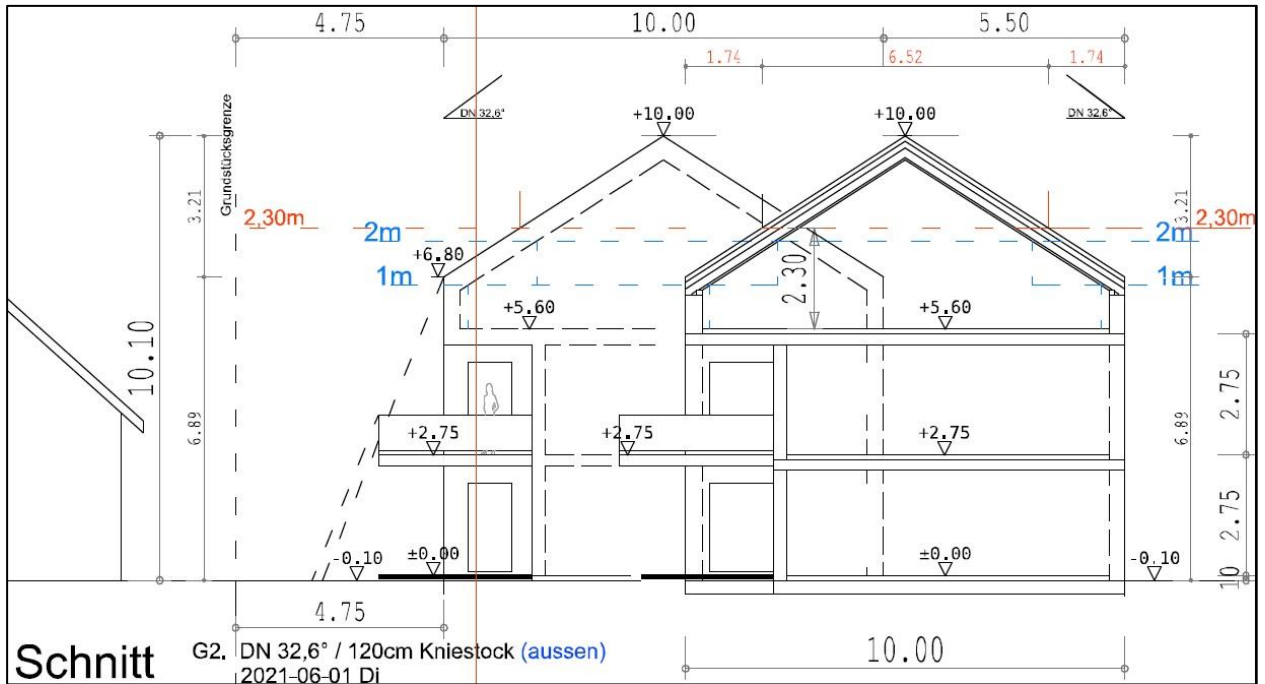
Eine Versorgung des Planungsgebietes mit Fernwärme aus dem Bestandsnetz der FWW - Fernwärme Weißenhorn GmbH ist bei entsprechender Wirtschaftlichkeit vorgesehen.

H) ANLAGEN

1. Bauvorhaben mit Geltungsbereich



2. Gebäudeschnitt



3. Ansicht der Gebäude



4. Verschattungsstudie

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

23. März um 8:30 Uhr:



23. März um 10 Uhr:



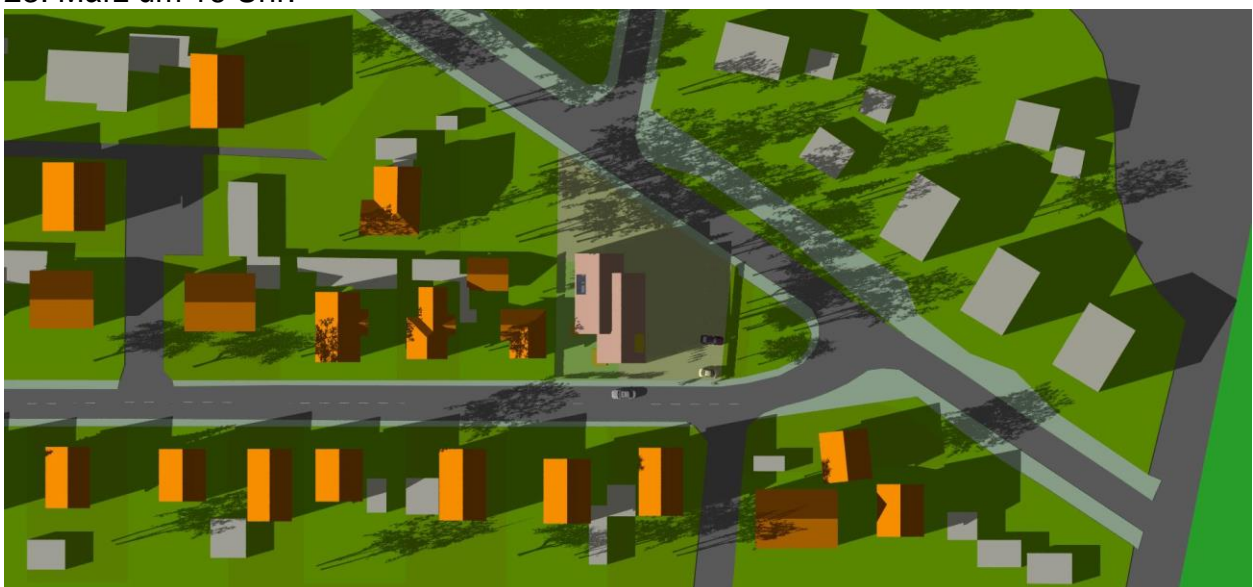
23. März um 12 Uhr:



23. März um 14 Uhr:



23. März um 16 Uhr:



23. Juni um 8:30 Uhr:



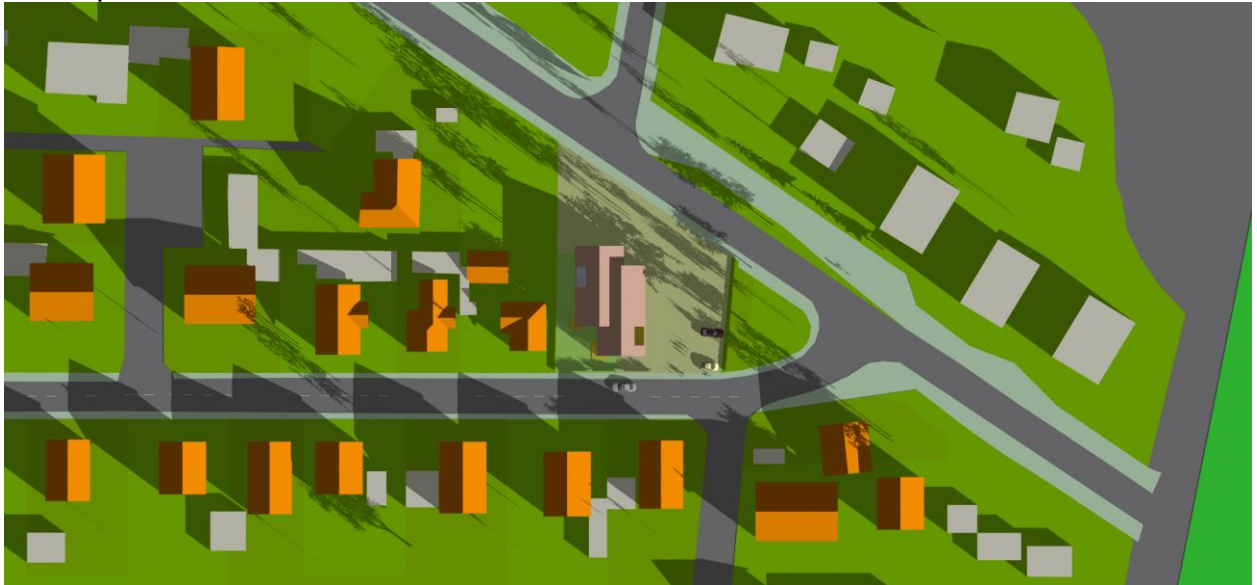
23. Juni um 10 Uhr:



23. Juni um 14 Uhr:



23. September um 8:30 Uhr:



23. September um 10 Uhr:



23. September um 12 Uhr:



23. September um 14 Uhr:



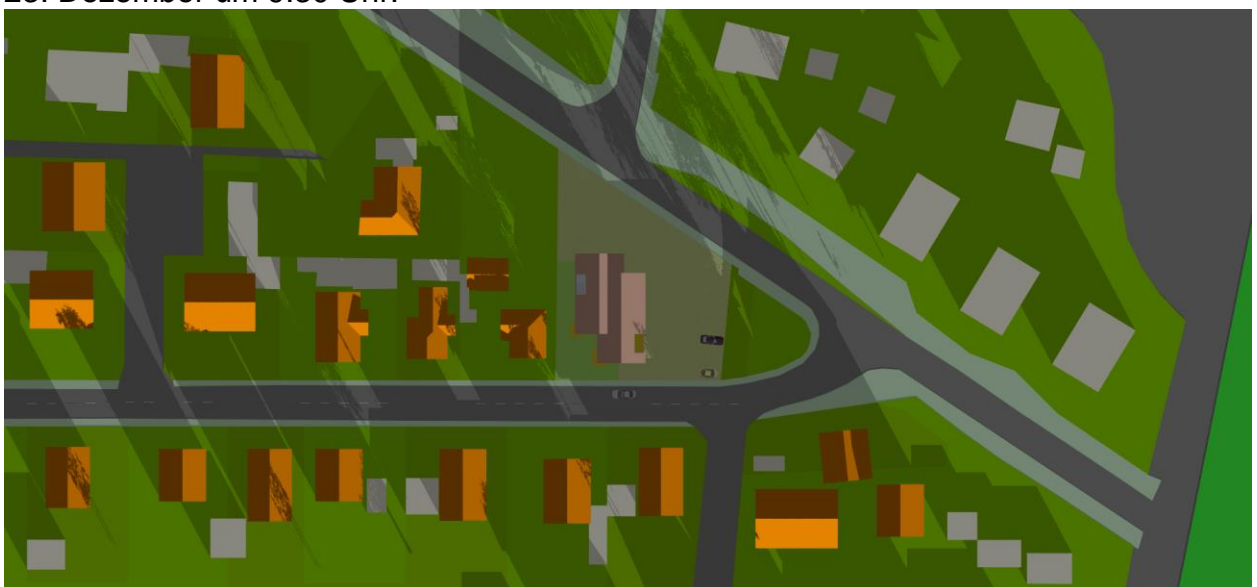
23. Dezember um 8:30 Uhr:



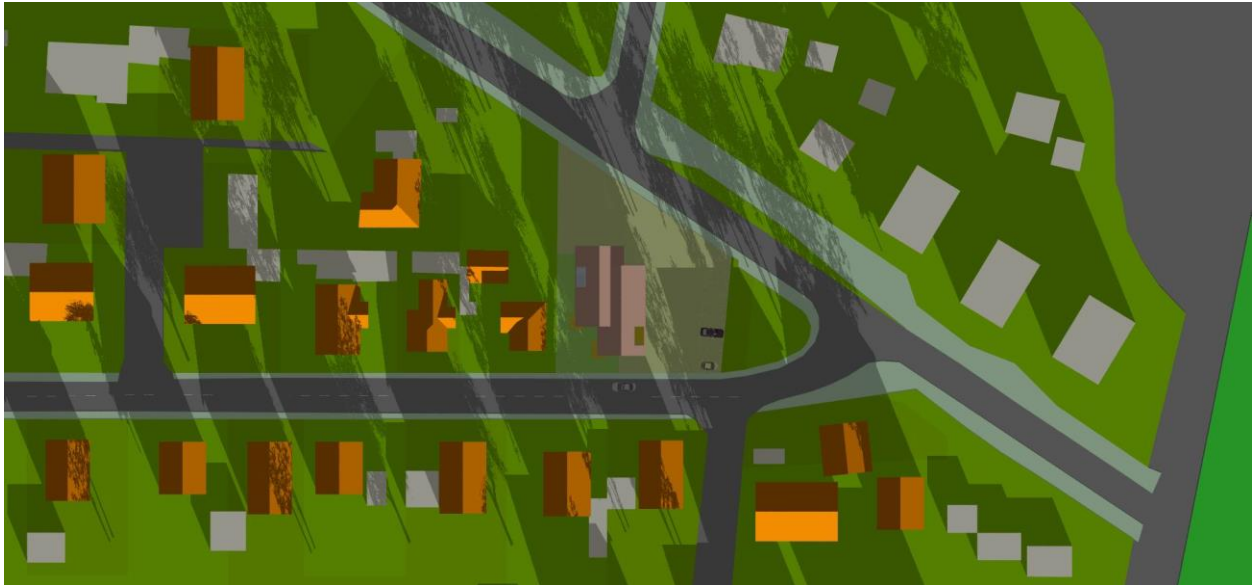
23. Dezember um 9 Uhr:



23. Dezember um 9:30 Uhr:



23. Dezember um 10 Uhr:



23. Dezember um 12 Uhr:



23. Dezember um 14 Uhr:





Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß
Tel. (0821) 4 60 59-0 • Fax (0821) 4 60 59-99
www.steinbacher-consult.com
info@steinbacher-consult.com

Beschlussvorlagen für die Sitzung am 08.11.2021

Bauleitplanung	:	Stadt Weißenhorn Landkreis Neu-Ulm
Vorhaben	:	3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“
Hier	:	Behandlung der Stellungnahmen, die während der Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 02.08.2021 bis 16.08.2021 und der Behörden und Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 25.08.2021 bis 15.09.2021 vorgebracht wurden (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB)

1.0 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan

Die Nummern entsprechen der laufenden Nummer der Beteiligung

1.1 Keine Stellungnahmen haben abgegeben:

- 02 Regierung von Schwaben Höhere Landesplanungsbehörde
- 05 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg
- 06 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitung - BQ
- 12 Deutsche Telekom Technik GmbH Technische Niederlassung Südwest, Team PB5
- 14 terranets bw GmbH
- 17 Breitbandnetze miecom
- 18 Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- 19 Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V. Kreisgruppe Neu-Ulm
- 21 Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Günzburg
- 22 Kreisheimatpfleger Herr Richard Ambs
- 25 Freiwillige Feuerwehr Neu-Ulm

1.2 Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen haben abgegeben:

- | | | |
|----|---|----------------|
| 01 | Landratsamt Neu-Ulm Fachbereich 33 | vom 17.09.2021 |
| 04 | Wasserwirtschaftsamt Donauwörth | vom 13.09.2021 |
| 03 | Regionalverband Donau-Iller | vom 27.08.2021 |
| 08 | Handwerkskammer für Schwaben | vom 25.08.2021 |
| 09 | LEW Verteilnetz GmbH, Betriebsstelle Günzburg | vom 08.09.2021 |
| 10 | VNEW Verteilnetz Energie Weißenhorn GmbH & Co. KG | vom 24.08.2021 |
| 11 | Industrie- und Handelskammer Schwaben | vom 10.09.2021 |
| 20 | Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten | vom 24.08.2021 |
| 23 | Amt für ländliche Entwicklung | vom 06.09.2021 |
| 24 | Bischöfliche Finanzkammer Abt. Projektentwicklung | vom 26.08.2021 |
| 26 | bayernets | vom 25.08.2021 |
| 28 | BIL Leitungsauskunft | vom 30.08.2021 |

1.3 Bedenken und Anregungen haben vorgebracht:

07	Staatliches Bauamt Krumbach Bereich Straßenbau	vom 30.08.2021
13	Kabel Deutschland Vertrieb- und Service- GmbH & KG	vom 07.09.2021
15	Schwaben Netz GmbH	vom 09.09.2021
16	M-Net Telekommunikations GmbH	vom 02.09.2021
27	FWW – Fernwärme Weißenhorn	vom 27.08.2021
29	Einwender 1	vom 13.08.2021
30	Einwender 2	vom 10.08.2021
31	Einwender 3	vom 13.08.2021
32	Einwender 4	vom 12.08.2021
33	Einwender 5	vom 10.08.2021
34	Einwender 6	vom 10.08.2021
35	Einwender 7	vom 12.08.2021
36	Einwender 8	vom 14.08.2021
37	Einwender 9	vom 10.08.2021
38	Einwender 10	vom 11.08.2021

Träger öffentlicher Belange

07 **Staatliches Bauamt Krumbach Bereich Straßenbau** **vom 30.08.2021**

2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Krumbach keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff. genannten Punkte beachtet werden.

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

- keine -

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Das Straßenbauamt beabsichtigt die St 2019 auszubauen. Eine Planung hierfür besteht jedoch noch nicht.

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Bauverbot

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot.

Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann erteilt werden. In diesem Fall wurde die Anbauverbotszone auf 12 m reduziert. Stellplätze sind von der Anbauverbotszone befreit. Hierzu zählen keine Garagen oder Carports.

Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB i. V. bzw. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).

Sichtflächen

Die Sichtfelder auf den Straßenverkehr (Sichtdreiecke nach RASt 06 mit der Schenkellänge L = 70 m in Achse der Straße und einem 3 m - Abstand vom Fahrbahnrand) an der Erschließung in die Staatsstraße 2019 sind von Anpflanzungen aller Art, baulichen Anlagen, Stapel, Haufen und ähnlichen mit den Grundstücken nicht fest verbundenen Gegenständen sowie Einfriedungen freizuhalten, soweit diese sich um mehr als 80 cm erheben.

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen.

Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Würdigung

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

Die Stellungnahme aus 2.1), 2.2) und 2.3) wird zur Kenntnis genommen.

Änderungen für die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich daraus nicht.

Zu 2.4) Gemäß Art. 23 Abs.1 Nr. 1 BayStrWG gilt eine Anbauverbotszone von 20 m. Diese kann jedoch in Ausnahmefällen auf 12 m reduziert werden, sofern die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bebauungsabsichten und Straßenbaugestaltung dies gestattet (Art. 23 Abs. 2 u. 3 BayStrWG).

Stellplätze sind vom Anbauverbot ausgenommen. Dies wurde bereits so in der Planung umgesetzt und ergeht damit zur Kenntnis.

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über den Jägerweg. Eine Erschließung von der St 2019 wird ausgeschlossen. Dies ist auch bereits so in der Planung umgesetzt und ergeht damit zur Kenntnis.

Die Sichtfelder sind entsprechend der RAS 06 in der Planzeichnung eingezeichnet und ergehen damit zur Kenntnis.

Zu 2.5) Entlang der St 2019 ist mit erhöhtem Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen zu rechnen. Durch eine überschlägige Lärmprognose, durchgeführt durch das LRA Neu-Ulm Abtl. Immissionsschutz und in der Stellungnahme vom 16.04.2021 beschrieben kann es aufgrund des Verkehrs auf der Staatsstraße zu möglichen Belastungen seitens der Anlieger kommen. Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht zielführend.

Mit dem Gebot der gerechten Abwägung kann es auch vereinbar sein, Wohngebäude an der dem Lärm zugewandten Seite des Baugebietes Außenpegeln auszusetzen, die deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen, wenn durch eine entsprechende Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenbauteile jedenfalls im Inneren der Gebäude angemessenerer Lärmschutz gewährleistet ist und außerdem darauf geachtet worden ist, dass auf der straßenabgewandten Seite des Grundstücks geeignete geschützte Außenwohnbereich geschaffen werden. Dies wird im Bebauungsplan durch die „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG“ in der Planzeichnung aufgezeigt und beachtet. In diesem Bereich hat der Bauherr durch bauliche oder passive Schallschutzmaßnahmen auf die genannten Immissionen zu reagieren. Dies ergeht zur Kenntnis.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung nicht zu ändern.

13

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

vom 07.09.2021

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 06.08.2021.

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

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

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

Anlagen:

Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

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

Würdigung

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

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

Beschlussempfehlung

- 15 Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung nicht zu ändern. **vom 09.09.2021**
M-Net Telekommunikations GmbH

in Beantwortung Ihrer E-Mail vom 24.08.2021 teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die erneute Änderung des genannten Bebauungsplanes keine Einwände erheben.

Wie in unserem Schreiben vom 31.03.2021 bereits erwähnt, verläuft im Straßenbereich Jägerweg eine Erdgasversorgungsleitung, deren Bestand und Betrieb zu sichern ist. Im Bebauungsplanentwurf 11 in der Fassung vom 05.07.2021 wurde unter Pkt.10 -Leitungen- der Hinweis mitaufgenommen.

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

Würdigung

Die Anregung ergeht zur Kenntnis.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung nicht zu ändern.

- 16 **M-Net Telekommunikations GmbH** **vom 02.09.2021**

bezüglich Ihrer Spartenanfrage teilen wir Ihnen hiermit mit, dass M-Net KEINE Versorgungsleitungen im betroffenen Bereich verlegt hat und derzeit KEINE Baumaßnahmen in diesem Gebiet plant. Falls Sie diesbezüglich noch Rückfragen haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Würdigung

Die Anregung ergeht zur Kenntnis.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung nicht zu ändern.

- 27 **FWW – Fernwärme Weißenhorn** **vom 27.08.2021**

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

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

Würdigung

Die Anregung ergeht zur Kenntnis.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung nicht zu ändern.

Öffentlichkeit

29

Einwender 1

vom 13.08.2021

Hiermit erhebe ich Einspruch gegen die 2. Änderung [neue Bezeichnung: 3. Änderung] des Bebauungsplanes Jägerweg 2.

Begründung:

Nach wie vor sollte „gleiches Recht für alle“ gelten.

Die Grundstücke Nr. 4 und Nr. 6 unterscheiden sich in der Größe um 139 m². Das kleinere Grundstück mit der Nr. 6 bekommt keine Dachgaube genehmigt, das Grundstück mit der Nr. 4 soll einen Wohnblock mit 7 Wohneinheiten genehmigt bekommen. Alle vorgegebenen Baulinien und Vorschriften sind nichtig.

Dieses Grundstück hat lediglich einen anderen Zuschnitt. Ist das gerecht?

Wir befinden uns hier in einem allgemeinen Wohngebiet mit einem bestehenden Bebauungsplan. Dann muss der Bebauungsplan für das ganze Gebiet erneuert werden und nicht nur für 1 Grundstück -auch im Hinblick auf die Zukunft.

Ich empfehle eine Nachverdichtung unbebauter Grundstücke in Weißenhorn. Hierfür gibt es zahlreiche Beispiele.

Dieses Objekt hat mit Nachverdichtung nichts mehr gemein. Es wird alles zu dicht!

Eine Nachverdichtung erfolgte bereits an der Ecke Jägerweg/Unterfeldweg mit 6 Wohneinheiten. Dies ist die Maxime an einem Verkehrsknotenpunkt von 4 Straßen (davon 1 Bundesstraße) und 3 Hofeinfahrten.

Gesetze und Regeln wurden zum Wohl der Allgemeinheit gemacht. Hier werden Abstandsregeln zur Ortsstraße, Sichtdreieck, Abstandsregeln zu Nachbarn einfach ignoriert.

Die Verkehrsregelung/Verkehrsführung ist nicht ausgereift für dieses Objekt und den damit verbundenen Schallschutz anderer Anwohner.

Es ist ein städtebaulicher Fremdkörper in der ganzen näheren Umgebung (**Ensembleschutz!**)

Das Abwasser zusätzlicher Wohneinheiten als auch der Dachablauf fließt in die bisherige Kanalisation Jägerweg/ Fasanenweg. Dies ist aus meiner Sicht hierfür nicht ausreichend ausgereift. Wer trägt die Mehrkosten einer Erweiterung/ Ausbau dimensioniert (Stichwort „Flutkatastrophen“)?

PROBLEME: Autos/ Parkplätze/ Kanal -Wasser /Müll /Lärm /Gleiches Recht für alle

Würdigung

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

Der Einwender hat mehrere Kritikpunkte an der Planung.

Zu gleiches Recht für alle:

Einwender 1 bringt verschiedene Beispiele für unterschiedliche Handhabungen von Baugenehmigungen vor.

Die Wohnbebauung im Jägerweg befindet sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Prinzipiell unterliegen Bauvorhaben, wenn diese dem Bebauungsplan entsprechen, keiner Genehmigungspflicht. Falls es zu geringfügigen Abweichungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan kommen sollte, kann der Stadtrat im Einzelfall entscheiden, ob isolierte Befreiungen im Sinne des § 31 BauGB erteilt werden.

Bei vorliegender Änderung hat sich die Stadt entschieden an dieser Stelle den Bebauungsplan entsprechend anzupassen, um durch Nachverdichtung dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Dadurch können hier abweichende Bauvorschriften gegenüber dem bestehenden Be-

bauungsplan getroffen werden, die z. B. über genehmigungspflichtige Dachgaupen hinausgehen. Das seitens der Stadt überplante Gebiet fasst mehrere Grundstücke zusammen, ist damit deutlich größer als umliegende Grundstücke und kann damit auch einer intensiveren Nachverdichtung unterzogen werden.

Zu Nachverdichtung:

Der Einwender bringt selbst ein Beispiel einer Nachverdichtung in unmittelbarer Nähe vor. Ecke Jägerweg/ Unterfeldweg wurde mit 6 Wohneinheiten überplant. Die Meinung, dass hier alles zu dicht ist, kann nicht auf das geplante Grundstück übertragen werden. Städtebauliche Probleme können aufgrund der Kubatur des Baukörpers nicht ausgemacht werden.

Die Stadt kann die Meinung, dass der Abstand zur Ortsstraße (St 2019) die Sichtdreiecke oder die Abstandsregeln zu Nachbarn einfach ignoriert wurden nicht teilen. In vorliegender Änderung wurden alle geltenden Regeln und Gesetze zu diesen genannten Punkten eingehalten. Eine maximale Ausnutzung der gesetzlichen Regelungen gerade mit Blick auf z.B. die Abstandsregeln wurde nicht durchgeführt. Hier wurde aus Rücksicht zur Nachbarbebauung nicht das Maximum ausgenutzt. Die folgende Benennung der Abstandsflächen zeigt dies auf.

In Richtung Norden werden die Abstandsflächen generell nicht tangiert aufgrund der Anbauverbotszone von 12,0 m zur Staatsstraße 2019, die durch die festgesetzte Baugrenze einzuhalten ist. In Richtung Osten sind Stellplätze vorgesehen. Dadurch ist die künftige Bebauung automatisch soweit abgerückt von der östlichen Grundstücksgrenze. Eine Unterschreitung der Abstandsflächen ist nicht möglich. In Richtung Westen muss eine Abstandsfläche im Sinne des Artikels 6 der Bayerischen Bauordnung mit einer Breite von mindestens 3,14 m eingehalten werden. In der vorliegenden Planung wird ein Abstand von 4,75 m zur westlichen Grundstücksgrenze eingehalten. In Richtung Süden besteht eine Abstandsfläche mit einer Breite von 3,11 m. Die verfügbare Abstandsfläche (Abstand zur Grundstücksgrenze + die Hälfte der öffentlichen Verkehrsfläche) beträgt hier 8,75 m.

Darüber hinaus wird die Verkehrsführung angezweifelt. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden hierbei die Zufahrt seitens des Jägerwegs und der notwendige Stellplatznachweis gefordert. In allen weiteren Belangen ist der Bauherr frei zu entscheiden, wie er die notwendigen Stellplätze nachweist und wie er die Zufahrt gestaltet. Daher kann seitens der Stadt nicht nachvollzogen werden, inwieweit diese Regelungen nicht ausgereift sind.

Zur Kubatur des künftigen Gebäudes wurden Bedenken geäußert. Es wird befürchtet, dass sich das künftige Gebäude nicht in die gewachsene Siedlungsstruktur einfügen wird. In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes (Unterfeldweg, Roggenburger Straße) lässt sich eine Bebauung finden, die ein vergleichbares Maß der baulichen Nutzung aufweist (Firsthöhe, Wandhöhe sowie Anzahl der Vollgeschosse).

Die Stadt Weißenhorn hat in der näheren Vergangenheit eine hydraulische Berechnung des gesamten städtischen Kanalnetzes durch ein Fachbüro durchführen lassen. Im Jägerweg, im Bereich des Plangebietes, sind die Kapazitäten des vorhandenen Mischwasserkanals ausreichend um das anfallende Abwasser aufzunehmen.

Darüber hinaus wurden die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange gehört. Hierzu kamen weder vom Wasserwirtschaftsamt Donauwörth noch vom Landratsamt Neu-Ulm Fachbereich Wasserrecht Einwände, dass die vorliegenden Kanäle das zusätzliche Abwasser / unverschmutzte Niederschlagswasser nicht ausreichend ableiten könnten. Daher kann die Stadt diese Meinung nicht teilen.

Für das ankommende Niederschlagswasser gibt es folgende Vorgaben. Bei einer Versiegelung des Grundstückes bis zu 40 % (festgesetzte Grundflächenzahl in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“) soll das ankommende Niederschlagswasser, wenn möglich versickert werden. Ab einem Versiegelungsgrad von mehr als 40 % muss das ankommende Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt an den vorhandenen Mischwasserkanal abgegeben werden. Mit der Baugenehmigung ist ein Entwässerungsplan einzureichen. Ein entsprechender Passus wird in die textlichen Hinweise der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ aufgenommen.

Der Schutz vor Starkregenereignissen wird aktuell und in Zukunft ein wichtiges Thema sein. Hierzu sind die Flächen innerhalb der Grundstücke möglichst von Bebauung freizuhalten oder unversiegelt bzw. mit teilversiegelten Flächen auszustatten. Dies wurde bei der vorliegenden Planung beachtet.

Aus Sicht der Stadt sind die genannten Probleme durch das Bauleitplanverfahren ausreichend abgearbeitet und berücksichtigt worden. Aus diesem Grund wird weiterhin uneingeschränkt an der Planung festgehalten.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung redaktionell zu ändern.

30

Einwender 2

vom 10.08.2021

- 1.) Das Kanalsystem ist nicht ausreichend und es können Kosten für die Erweiterung/ Ausbau auf uns zukommen
- 2.) Zunehmendes Abstellen von PKWs wird trotz geplanter Stellplätze unvermeidbar sein und zu einer Behinderung der Anlieger führen
- 3.) Ein Baukörper dieser Größe ist ein Fremdkörper im „Ensemble“ von 1- und 2 Familienhäuser lt. noch gültigen Bebauungsplan Jägerweg
- 4.) Erhöhte Lärmbelästigung ist zu erwarten

Würdigung

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

Zu 1)

Die Stadt Weißenhorn hat in der näheren Vergangenheit eine hydraulische Berechnung des gesamten städtischen Kanalnetzes durch ein Fachbüro durchführen lassen. Im Jägerweg im Bereich des Plangebietes sind die Kapazitäten des vorhandenen Mischwasserkanals ausreichend um das anfallende Abwasser aufzunehmen.

Für das ankommende Niederschlagswasser gibt es folgende Vorgaben. Bei einer Versiegelung des Grundstückes bis zu 40 % (festgesetzte Grundflächenzahl in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“) soll das ankommende Niederschlagswasser, wenn möglich versickert werden. Ab einem Versiegelungsgrad von mehr als 40 % muss das ankommende Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt an den vorhandenen Mischwasserkanal abgegeben werden. Mit der Baugenehmigung ist ein Entwässerungsplan einzureichen. Ein entsprechender Passus wird in die textlichen Hinweise der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ aufgenommen.

Schutz vor Starkregenereignissen wird aktuell und in Zukunft ein wichtiges Thema sein. Hierzu sind die Flächen innerhalb der Grundstücke möglichst von Bebauung freizuhalten oder unversiegelt bzw. mit teilversiegelten Flächen auszustatten. Dies wurde bei der vorliegenden Planung beachtet.

Darüber hinaus wurden die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange gehört. Hierzu kamen weder vom Wasserwirtschaftsamt Donauwörth noch vom Landratsamt Neu-Ulm Fachbereich Wasserrecht Einwände, dass die vorliegenden Kanäle das zusätzliche Abwasser / unverschmutzte Niederschlagswasser nicht ausreichend ableiten könnten. Daher kann die Stadt diese Meinung nicht teilen.

Zu 2)

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze auf einem Grundstück wird geregelt durch die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Weißenhorn. Laut festgelegten Schlüssel sind im Plangebiet bezogen auf die Anzahl und Größe der Wohnung 13 Stellplätze herzustellen. Die tatsächliche Anzahl der Stellplätze beläuft sich auf 14 Stellplätze, d.h. es werden mehr Stellplätze als erforderlich auf dem Grundstück zu Verfügung gestellt.

Zu 3)

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes (Unterfeldweg, Roggenburger Straße) lässt sich eine Bebauung finden, die ein vergleichbares Maß der baulichen Nutzung aufweist (Firsthöhe, Wandhöhe sowie Anzahl der Vollgeschosse).

Zwar stellt der Baukörper aufgrund seiner Geschossigkeit und der Anzahl der Vollgeschosse in direkter Nachbarschaft einen Fremdkörper dar. Diese Nachverdichtung ist aber das städtebauliche Ziel dieses Bauleitplanverfahrens und daher seitens der Stadt gewünscht.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist in diesem Bereich überwiegend 1-2 Wohneinheiten aus, jedoch sind diese auf kleinere Grundstücke bezogen. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes, der nun ein Grundstück darstellt, ist wesentlich größer als Nachbargrundstücke und daher ist eine Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten/ Wohnungen städtebaulich vertretbar.

Zu 4)

Das künftige Bauvorhaben liegt am unmittelbaren Anschluss an die Roggenburger Straße (ST 2019), die in Richtung Westen als direkte Verbindung in den Innenstadtbereich der Stadt Weißenhorn dient sowie in Richtung Autobahn A7 als schnellere Verbindung fungiert. Eine erhöhte Verkehrsbelastung durch den Jägerweg in Richtung Westen ist nicht zu erwarten aufgrund von Geschwindigkeitsbeschränkungen (Zone 30) sowie einer Rechts-vor-Links-Regelung im Jägerweg.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung redaktionell zu ändern.

31

Einwender 3

vom 13.08.2021

Ich bin mit allen Argumenten die Einwender 1 aufführt konform und erhebe deswegen Einspruch!

- 1) Das Kanalsystem ist nicht ausreichend und es können Kosten für die Erweiterung/ Ausbau auf uns zukommen
- 2) Zunehmendes Abstellen von PKWs wird trotz geplanter Stellplätze unvermeidbar sein und zu einer Behinderung der Anlieger führen
- 3) Ein Baukörper dieser Größe ist ein Fremdkörper im „Ensemble“ von 1- und 2 Familienhäuser lt. noch gültigen Bebauungsplan Jägerweg
- 4) Erhöhte Lärmbelästigung ist zu erwarten (Einwände Bürger I)

Würdigung

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

Zu 1)

Die Stadt Weißenhorn hat in der näheren Vergangenheit eine hydraulische Berechnung des gesamten städtischen Kanalnetzes durch ein Fachbüro durchführen lassen. Im Jägerweg im Bereich des Plangebietes sind die Kapazitäten des vorhandenen Mischwasserkanals ausreichend um das anfallende Abwasser aufzunehmen.

Darüber hinaus wurden die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange gehört. Hierzu kamen weder vom Wasserwirtschaftsamt Donauwörth noch vom Landratsamt Neu-Ulm Fachbereich Wasserrecht Einwände, dass die vorliegenden Kanäle das zusätzliche Abwasser / unverschmutzte Niederschlagswasser nicht ausreichend ableiten könnten. Daher kann die Stadt diese Meinung nicht teilen.

Für das ankommende Niederschlagswasser gibt es folgende Vorgaben. Bei einer Versiegelung des Grundstückes bis zu 40 % (festgesetzte Grundflächenzahl in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“) soll das ankommende Niederschlagswasser, wenn möglich versickert werden. Ab einem Versiegelungsgrad von mehr als 40 % muss das ankommende Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt an den vorhandenen Mischwasserkanal abgegeben werden. Mit der Baugenehmigung ist ein Entwässerungsplan einzureichen. Ein entspre-

chender Passus wird in die textlichen Hinweise der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ aufgenommen.

Schutz vor Starkregenereignissen wird aktuell und in Zukunft ein wichtiges Thema sein. Hierzu sind die Flächen innerhalb der Grundstücke möglichst von Bebauung freizuhalten oder unversegelt bzw. mit teilversiegelten Flächen auszustatten. Dies wurde bei der vorliegenden Planung beachtet.

Zu 2)

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze auf einem Grundstück wird geregelt durch die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Weißenhorn. Laut festgelegten Schlüssel sind im Plangebiet bezogen auf die Anzahl und Größe der Wohnung 13 Stellplätze herzustellen. Die tatsächliche Anzahl der Stellplätze beläuft sich auf 14 Stellplätze, d.h. es werden mehr Stellplätze als erforderlich auf dem Grundstück zu Verfügung gestellt.

Zu 3)

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes (Unterfeldweg, Roggenburger Straße) lässt sich eine Bebauung finden, die ein vergleichbares Maß der baulichen Nutzung aufweist (Firsthöhe, Wandhöhe sowie Anzahl der Vollgeschosse).

Zwar stellt der Baukörper aufgrund seiner Geschossigkeit und der Anzahl der Vollgeschosse in direkter Nachbarschaft einen Fremdkörper dar. Diese Nachverdichtung ist aber das städtebauliche Ziel dieses Bauleitplanverfahrens und daher seitens der Stadt gewünscht.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist in diesem Bereich überwiegend 1-2 Wohneinheiten aus, jedoch sind diese auf kleinere Grundstücke bezogen. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes, der nun ein Grundstück darstellt, ist wesentlich größer als Nachbargrundstücke und daher ist eine Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten/ Wohnungen städtebaulich vertretbar.

Zu 4)

Das künftige Bauvorhaben liegt am unmittelbaren Anschluss an die Roggenburger Straße (ST 2019), die in Richtung Westen als direkte Verbindung in den Innenstadtbereich der Stadt Weißenhorn dient sowie in Richtung Autobahn A7 als schnellere Verbindung fungiert. Eine erhöhte Verkehrsbelastung durch den Jägerweg in Richtung Westen ist nicht zu erwarten aufgrund von Geschwindigkeitsbeschränkungen (Zone 30) sowie einer Rechts-vor-Links-Regelung im Jägerweg.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung redaktionell zu ändern.

32

Einwender 4

vom 12.08.2021

- 1) Die parkenden Autos im Jägerweg behindern jetzt schon die Durchfahrt durch die Straße, das wird dann zu noch mehr Behinderungen führen.
- 2) Ein Baukörper der geplanten Größe passt nicht in das bestehende Ensemble
- 3) Ein erhöhtes Lärmaufkommen ist zu erwarten

Würdigung

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

Der Einwender hat mehrere Kritikpunkte an der Planung.

Zu 1)

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze auf einem Grundstück wird geregelt durch die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Weißenhorn. Laut festgelegten Schlüssel sind im Plangebiet bezogen auf die Anzahl und Größe der Wohnung 13 Stellplätze herzustellen. Die tatsächliche Anzahl der Stellplätze beläuft sich auf 14 Stellplätze, d.h. es werden mehr Stellplätze als erforderlich auf dem Grundstück zu Verfügung gestellt.

Zu 2)

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes (Unterfeldweg, Roggenburger Straße) lässt sich eine Bebauung finden, die ein vergleichbares Maß der baulichen Nutzung aufweist (Firsthöhe, Wandhöhe sowie Anzahl der Vollgeschosse).

Zwar stellt der Baukörper aufgrund seiner Geschossigkeit und der Anzahl der Vollgeschosse in direkter Nachbarschaft einen Fremdkörper dar. Diese Nachverdichtung ist aber das städtebauliche Ziel dieses Bauleitplanverfahrens und daher seitens der Stadt gewünscht.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist in diesem Bereich überwiegend 1-2 Wohneinheiten aus, jedoch sind diese auf kleinere Grundstücke bezogen. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes, der nun ein Grundstück darstellt, ist wesentlich größer als Nachbargrundstücke und daher ist eine Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten/ Wohnungen städtebaulich vertretbar.

Zu 3)

Das künftige Bauvorhaben liegt am unmittelbaren Anschluss an die Roggenburger Straße (ST 2019), die in Richtung Westen als direkte Verbindung in den Innenstadtbereich der Stadt Weißenhorn dient sowie in Richtung Autobahn A7 als schnellere Verbindung fungiert. Eine erhöhte Verkehrsbelastung durch den Jägerweg in Richtung Westen ist nicht zu erwarten aufgrund von Geschwindigkeitsbeschränkungen (Zone 30) sowie einer Rechts-vor-Links-Regelung im Jägerweg.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung nicht zu ändern.

33

Einwender 5

vom 10.08.2021

- 1) Das Kanalsystem ist nicht ausreichend und es kommen Kosten für die Erweiterung, Ausbau auf die Anlieger zu
- 2) Abstellen von PKWs wird trotz der Stellplätze unvermeidbar sein und kommt zu Behinderungen für Anlieger.
- 3) Ein Baukörper dieser Größe ist ein Fremdkörper im „Ensemble“ von 1- und 2- Familienhäuser lt. noch gültigen Bebauungsplan Jägerweg
- 4) Erhöhte Lärmbelastung wie starkes Verkehrsaufkommen ist zu erwarten

Würdigung

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

Der Einwender hat mehrere Kritikpunkte an der Planung.

Zu 1)

Die Stadt Weißenhorn hat in der näheren Vergangenheit eine hydraulische Berechnung des gesamten städtischen Kanalnetzes durch ein Fachbüro durchführen lassen. Im Jägerweg im Bereich des Plangebietes sind die Kapazitäten des vorhandenen Mischwasserkanals ausreichend um das anfallende Abwasser aufzunehmen.

Darüber hinaus wurden die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange gehört. Hierzu kamen weder vom Wasserwirtschaftsamt Donauwörth noch vom Landratsamt Neu-Ulm Fachbereich Wasserrecht Einwände, dass die vorliegenden Kanäle das zusätzliche Abwasser / unverschmutzte Niederschlagswasser nicht ausreichend ableiten könnten. Daher kann die Stadt diese Meinung nicht teilen.

Für das ankommende Niederschlagswasser gibt es folgende Vorgaben. Bei einer Versiegelung des Grundstückes bis zu 40 % (festgesetzte Grundflächenzahl in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“) soll das ankommende Niederschlagswasser, wenn möglich versickert werden. Ab einem Versiegelungsgrad von mehr als 40 % muss das ankommende Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt an den vorhandenen Mischwasserkanal abgegeben werden. Mit der Baugenehmigung ist ein Entwässerungsplan einzureichen. Ein entsprechender Passus wird in die textlichen Hinweise der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ aufgenommen.

Schutz vor Starkregenereignissen wird aktuell und in Zukunft ein wichtiges Thema sein. Hierzu sind die Flächen innerhalb der Grundstücke möglichst von Bebauung freizuhalten oder unver-

siegelt bzw. mit teilversiegelten Flächen auszustatten. Dies wurde bei der vorliegenden Planung beachtet.

Zu 2)

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze auf einem Grundstück wird geregelt durch die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Weißenhorn. Laut festgelegten Schlüssel sind im Plangebiet bezogen auf die Anzahl und Größe der Wohnung 13 Stellplätze herzustellen. Die tatsächliche Anzahl der Stellplätze beläuft sich auf 14 Stellplätze, d.h. es werden mehr Stellplätze als erforderlich auf dem Grundstück zu Verfügung gestellt.

Zu 3)

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes (Unterfeldweg, Roggenburger Straße) lässt sich eine Bebauung finden, die ein vergleichbares Maß der baulichen Nutzung aufweist (Firsthöhe, Wandhöhe sowie Anzahl der Vollgeschosse).

Zwar stellt der Baukörper aufgrund seiner Geschossigkeit und der Anzahl der Vollgeschosse in direkter Nachbarschaft einen Fremdkörper dar. Diese Nachverdichtung ist aber das städtebauliche Ziel dieses Bauleitplanverfahrens und daher seitens der Stadt gewünscht.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist in diesem Bereich überwiegend 1-2 Wohneinheiten aus, jedoch sind diese auf kleinere Grundstücke bezogen. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes, der nun ein Grundstück darstellt, ist wesentlich größer als Nachbargrundstücke und daher ist eine Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten/ Wohnungen städtebaulich vertretbar.

Zu 4)

Das künftige Bauvorhaben liegt am unmittelbaren Anschluss an die Roggenburger Straße (ST 2019), die in Richtung Westen als direkte Verbindung in den Innenstadtbereich der Stadt Weißenhorn dient sowie in Richtung Autobahn A7 als schnellere Verbindung fungiert. Eine erhöhte Verkehrsbelastung durch den Jägerweg in Richtung Westen ist nicht zu erwarten aufgrund von Geschwindigkeitsbeschränkungen (Zone 30) sowie einer Rechts-vor-Links-Regelung im Jägerweg.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung redaktionell zu ändern.

34

Einwender 6

vom 10.08.2021

- Ein Baukörper dieser Größe ist ein Fremdkörper im Jägerweg
- Das Kanalsystem ist nicht ausreichend
- Zunehmendes parken von Autos wegen zu geringer Stellplätze führt zu Behinderung der Anwohner und des Verkehrs
- Erhöhte Lärmbelastigung

Würdigung

Die Stadt bedankt sich für die Stellungnahme im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Stellungnahme von Einwender VI wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:
Der Einwender hat mehrere Kritikpunkte an der Planung.

Zu 1)

Die Stadt Weißenhorn hat in der näheren Vergangenheit eine hydraulische Berechnung des gesamten städtischen Kanalnetzes durch ein Fachbüro durchführen lassen. Im Jägerweg im Bereich des Plangebietes sind die Kapazitäten des vorhandenen Mischwasserkanals ausreichend um das anfallende Abwasser aufzunehmen.

Darüber hinaus wurden die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange gehört. Hierzu kamen weder vom Wasserwirtschaftsamt Donauwörth noch vom Landratsamt Neu-Ulm Fachbereich Wasserrecht Einwände, dass die vorliegenden Kanäle das zusätzliche Abwasser / unverschmutzte Niederschlagswasser nicht ausreichend ableiten könnten. Daher kann die Stadt diese Meinung nicht teilen.

Für das ankommende Niederschlagswasser gibt es folgende Vorgaben. Bei einer Versiegelung des Grundstückes bis zu 40 % (festgesetzte Grundflächenzahl in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“) soll das ankommende Niederschlagswasser, wenn möglich versickert werden. Ab einem Versiegelungsgrad von mehr als 40 % muss das ankommende Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt an den vorhandenen Mischwasserkanal abgegeben werden. Mit der Baugenehmigung ist ein Entwässerungsplan einzureichen. Ein entsprechender Passus wird in die textlichen Hinweise der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ aufgenommen.

Schutz vor Starkregenereignissen wird aktuell und in Zukunft ein wichtiges Thema sein. Hierzu sind die Flächen innerhalb der Grundstücke möglichst von Bebauung freizuhalten oder unversegelt bzw. mit teilversiegelten Flächen auszustatten. Dies wurde bei der vorliegenden Planung beachtet.

Zu 2)

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze auf einem Grundstück wird geregelt durch die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Weißenhorn. Laut festgelegten Schlüssel sind im Plangebiet bezogen auf die Anzahl und Größe der Wohnung 13 Stellplätze herzustellen. Die tatsächliche Anzahl der Stellplätze beläuft sich auf 14 Stellplätze, d.h. es werden mehr Stellplätze als erforderlich auf dem Grundstück zu Verfügung gestellt.

Zu 3)

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes (Unterfeldweg, Roggenburger Straße) lässt sich eine Bebauung finden, die ein vergleichbares Maß der baulichen Nutzung aufweist (Firsthöhe, Wandhöhe sowie Anzahl der Vollgeschosse).

Zwar stellt der Baukörper aufgrund seiner Geschossigkeit und der Anzahl der Vollgeschosse in direkter Nachbarschaft einen Fremdkörper dar. Diese Nachverdichtung ist aber das städtebauliche Ziel dieses Bauleitplanverfahrens und daher seitens der Stadt gewünscht.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist in diesem Bereich überwiegend 1-2 Wohneinheiten aus, jedoch sind diese auf kleinere Grundstücke bezogen. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes, der nun ein Grundstück darstellt, ist wesentlich größer als Nachbargrundstücke und daher ist eine Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten/ Wohnungen städtebaulich vertretbar.

Zu 4)

Das künftige Bauvorhaben liegt am unmittelbaren Anschluss an die Roggenburger Straße (ST 2019), die in Richtung Westen als direkte Verbindung in den Innenstadtbereich der Stadt Weißenhorn dient sowie in Richtung Autobahn A7 als schnellere Verbindung fungiert. Eine erhöhte Verkehrsbelastung durch den Jägerweg in Richtung Westen ist nicht zu erwarten aufgrund von Geschwindigkeitsbeschränkungen (Zone 30) sowie einer Rechts-vor-Links-Regelung im Jägerweg.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung redaktionell zu ändern.

35

Einwender 7

vom 12.08.2021

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplan Jägerweg 2 haben wir erhebliche Nachteile zu erwarten.

- 1) Kanalsystem ist nicht ausreichend und so können Kosten für Ausbau auf uns zukommen
- 2) Zunehmendes Abstellen der PKW, es können ja schon heute am Unterfeldweg manche Landwirte und große Fahrzeuge nicht mehr durchfahren.
- 3) Einbaukörper dieser Größe ist ein FREMDKÖRPER im Ensemble. 1-2 Familienhäuser
- 4) Erhöhte Lärmbelästigung die Verkehrssituation ist zu beachten, sehr gefährliche Einfahrt von der Roggenburger Straße

Würdigung

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

Zu 1)

Die Stadt Weißenhorn hat in der näheren Vergangenheit eine hydraulische Berechnung des gesamten städtischen Kanalnetzes durch ein Fachbüro durchführen lassen. Im Jägerweg im Bereich des Plangebietes sind die Kapazitäten des vorhandenen Mischwasserkanals ausreichend um das anfallende Abwasser aufzunehmen.

Darüber hinaus wurden die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange gehört. Hierzu kamen weder vom Wasserwirtschaftsamt Donauwörth noch vom Landratsamt Neu-Ulm Fachbereich Wasserrecht Einwände, dass die vorliegenden Kanäle das zusätzliche Abwasser / unverschmutzte Niederschlagswasser nicht ausreichend ableiten könnten. Daher kann die Stadt diese Meinung nicht teilen.

Für das ankommende Niederschlagswasser gibt es folgende Vorgaben. Bei einer Versiegelung des Grundstückes bis zu 40 % (festgesetzte Grundflächenzahl in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“) soll das ankommende Niederschlagswasser, wenn möglich versickert werden. Ab einem Versiegelungsgrad von mehr als 40 % muss das ankommende Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt an den vorhandenen Mischwasserkanal abgegeben werden. Mit der Baugenehmigung ist ein Entwässerungsplan einzureichen. Ein entsprechender Passus wird in die textlichen Hinweise der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ aufgenommen.

Schutz vor Starkregenereignissen wird aktuell und in Zukunft ein wichtiges Thema sein. Hierzu sind die Flächen innerhalb der Grundstücke möglichst von Bebauung freizuhalten oder unversiegelt bzw. mit teilversiegelten Flächen auszustatten. Dies wurde bei der vorliegenden Planung beachtet.

Zu 2)

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze auf einem Grundstück wird geregelt durch die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Weißenhorn. Laut festgelegten Schlüssel sind im Plangebiet bezogen auf die Anzahl und Größe der Wohnung 13 Stellplätze herzustellen. Die tatsächliche Anzahl der Stellplätze beläuft sich auf 14 Stellplätze, d.h. es werden mehr Stellplätze als erforderlich auf dem Grundstück zu Verfügung gestellt.

Zu 3)

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes (Unterfeldweg, Roggenburger Straße) lässt sich eine Bebauung finden, die ein vergleichbares Maß der baulichen Nutzung aufweist (Firsthöhe, Wandhöhe sowie Anzahl der Vollgeschosse).

Zwar stellt der Baukörper aufgrund seiner Geschossigkeit und der Anzahl der Vollgeschosse in direkter Nachbarschaft einen Fremdkörper dar. Diese Nachverdichtung ist aber das städtebauliche Ziel dieses Bauleitplanverfahrens und daher seitens der Stadt gewünscht.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist in diesem Bereich überwiegend 1-2 Wohneinheiten aus, jedoch sind diese auf kleinere Grundstücke bezogen. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes, der nun ein Grundstück darstellt, ist wesentlich größer als Nachbargrundstücke und daher ist eine Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten/ Wohnungen städtebaulich vertretbar.

Zu 4)

Das künftige Bauvorhaben liegt am unmittelbaren Anschluss an die Roggenburger Straße (ST 2019), die in Richtung Westen als direkte Verbindung in den Innenstadtbereich der Stadt Weißenhorn dient sowie in Richtung Autobahn A7 als schnellere Verbindung fungiert. Eine erhöhte Verkehrsbelastung durch den Jägerweg in Richtung Westen ist nicht zu erwarten aufgrund von Geschwindigkeitsbeschränkungen (Zone 30) sowie einer Rechts-vor-Links-Regelung im Jägerweg.

Die Einmündung des Jägerweges auf die die Roggenburger Straße (ST 2019) entspricht den gültigen Bestimmungen im Straßenbau. Die festgesetzten Sichtdreiecke, die von jeglicher Sichtbehinderung freigehalten werden müssen, wurden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes an die gegenwärtigen angepasst. Die Anordnung der Ein- bzw. Ausfahrt des überplanten Grundstückes ist von den Sichtverhältnissen verkehrsplanerisch vertretbar.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung redaktionell zu ändern.

36

Einwender 8

vom 14.08.2021

- Abstandsregeln zur Ortsstraße
- Sichtdreieck
- Abstandsregeln zu Nachbarn werden ignoriert
- Abwasser fließt in die bisherige Kanalisation Jägerweg / Fasanenweg, wer trägt die Kosten für den Ausbau / Erweiterung?
- Erhöhte Lärmbelastigung und hohes Verkehrsaufkommen, Verkehrsbehinderungen, Parkplätze?

Würdigung

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

- In einer Vorabstimmung wurden die Abstandsregeln zur Staatsstraße ST 2019 mit dem staatlichen Bauamt, als Straßenbaulastträger abgestimmt. Der Abstand zwischen der künftigen Bebauung muss mindestens 12,0 m betragen. Dieser Abstand wird eingehalten. Im Bereich der 12,0 m sind Stellplätze zulässig.
- Das Sichtdreieck zur Staatsstraße wird aufgezeigt und ist entsprechend den Regelungen bis auf eine Höhe von 0,80 m entsprechend von Gehölzen oder sonstigen Hochbauten freizuhalten.
- In Richtung Norden werden die Abstandsflächen generell nicht tangiert aufgrund der Anbauverbotszone von 12,0 m zur Staatsstraße ST 2019, die durch die festgesetzte Baugrenze einzuhalten ist. In Richtung Osten sind Stellplätze vorgesehen. Dadurch ist die künftige Bebauung automatisch soweit abgerückt von der östlichen Grundstücksgrenze und eine Unterschreitung der Abstandsflächen nicht möglich ist. In Richtung Westen muss eine Abstandsfläche im Sinne des Artikels 6 der Bayerischen Bauordnung mit einer Breite von mindestens 3,14 m eingehalten werden. In der vorliegenden Planung wird ein Abstand von 4,75 m zur westlichen Grundstücksgrenze eingehalten. In Richtung Süden besteht eine Abstandsfläche mit einer Breite von 3,11 m. Die verfügbare Abstandsfläche (Abstand zur Grundstücksgrenze + die Hälfte der öffentlichen Verkehrsfläche) beträgt hier 8,75 m.
- Die Stadt Weißenhorn hat in der näheren Vergangenheit eine hydraulische Berechnung des gesamten städtischen Kanalnetzes durch ein Fachbüro durchführen lassen. Im Jägerweg im Bereich des Plangebietes sind die Kapazitäten des vorhandenen Mischwasserkanals ausreichend um das anfallende Abwasser aufzunehmen.
Darüber hinaus wurden die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange gehört. Hierzu kamen weder vom Wasserwirtschaftsamt Donauwörth noch vom Landratsamt Neu-Ulm Fachbereich Wasserrecht Einwände, dass die vorliegenden Kanäle das zusätzliche Abwasser / unverschmutzte Niederschlagswasser nicht ausreichend ableiten könnten. Daher kann die Stadt diese Meinung nicht teilen.

Für das ankommende Niederschlagswasser gibt es folgende Vorgaben. Bei einer Versiegelung des Grundstückes bis zu 40 % (festgesetzte Grundflächenzahl in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“) soll das ankommende Niederschlagswasser, wenn möglich versickert werden. Ab einem Versiegelungsgrad von mehr als 40 % muss das ankommende Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt an den vorhandenen Mischwasserkanal abgegeben werden. Mit der Baugenehmigung ist ein Entwässerungsplan einzureichen. Ein entsprechender Passus wird in die textlichen Hinweise der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ aufgenommen.

Schutz vor Starkregenereignissen wird aktuell und in Zukunft ein wichtiges Thema sein. Hierzu sind die Flächen innerhalb der Grundstücke möglichst von Bebauung freizuhalten oder unversiegelt bzw. mit teilversiegelten Flächen auszustatten. Dies wurde bei der vorliegenden Planung beachtet.

- Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze auf einem Grundstück wird geregelt durch die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Weißenhorn. Laut festgelegten Schlüssel sind im Plangebiet bezogen auf die Anzahl und Größe der Wohnung 13 Stellplätze herzustellen. Die tatsächliche Anzahl der Stellplätze beläuft sich auf 14 Stellplätze, d.h. es werden mehr Stellplätze als erforderlich auf dem Grundstück zu Verfügung gestellt.

Das künftige Bauvorhaben liegt am unmittelbaren Anschluss an die Roggenburger Straße (ST 2019), die in Richtung Westen als direkte Verbindung in den Innenstadtbereich der Stadt Weißenhorn dient sowie in Richtung Autobahn A7 als schnellere Verbindung fungiert. Eine erhöhte Verkehrsbelastung durch den Jägerweg in Richtung Westen ist nicht zu erwarten aufgrund von Geschwindigkeitsbeschränkungen (Zone 30) sowie einer Rechts-vor-Links-Regelung im Jägerweg.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung redaktionell zu ändern.

37

Einwender 9

vom 10.08.2021

Einwender 9 verweist auf sein Schreiben vom 19.04.2021.

Das Verkehrsaufkommen ST 2019 ist m. E. nicht genügend berücksichtigt. (z. B. Tempo 30)

Nicht berücksichtigt wurde m. E., dass im Lauf der Jahre ein Baugebiet, südlich des Jägerweges, über die Straße Unterfeldweg teilweise erschlossen wird.

Damit entsteht eine Anhäufung und weiter Belastung von Einmündungen. Dies gerade im Zufahrtbereich des gepl. Mehrfamilienhauses, Kreuzung von Unterfeldweg, Jägerweg, Roggenburger Straße sowie ein Erschließungsweg parallel zur Roggenburger Straße.

Der Punkt wurde in keiner Weise weder von Planer noch durch die Stadtratsmitglieder berücksichtigt.

Aus städtebaulicher Sicht fügt sich dieser Baukörper, abgesehen von der architektonischen Gestaltung, in seiner Größenordnung und Kubatur mit einem Kniestock von 1,20 m, absolut nicht in die gewachsene Umgebung des Bestandes ein.

Best. GFZ 0,5, neue GFZ 0,8, d.h. 60 % Erhöhung (geringfügig?) Dies hätte z.B. mit einer Bebauung in Form eines Doppelhauses, bzw. 3 RH oder ein 3-Fam.Haus, städtebaulich besser gelöst werden können.

S. Kopie meines Schreibens vom 19.04.2021

Nachverdichtung

Dies ist bei einem Abbruch eine der radikalsten Formen aber auf Grund der bestehenden Bausubstanz nachvollziehbar.

Hier aber Zunahme des Autoverkehrs, Verkehrsströme werden nicht minimiert Bestehende Baumgruppen und Vegetationen sollten erhalten bleiben.

Eingliederung des Baukörpers in das bestehende Umfeld der Straße ist in dieser Größenordnung nicht erkennbar.

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

Dies ist eine Nachverdichtung die zu Lasten der Anwohner geht. Es gibt in unmittelbarer Nähe der Kernstadt sehr wohl Grundstücke die sich für Nachverdichtung eignen und städtebaulich bei entsprechender Planung in die Umgebung einfügen.

Die Abwassersituation im Jägerweg ist immer auf eine Bauweise des B-Planes konzipiert. D. h. es ist für Nachbarn, Bewohner und das geplante Bauvorhaben mit Sicherheit mit Rückstauproblemen zu rechnen.

Würdigung

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

Die Stellungnahme vom 19.04.2021, die im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangen ist, wurde vollumfänglich behandelt. Die genannten Punkte, wie Immissionsschutz für die geplanten Wohnungen, die naturschutzfachlichen Aspekte (Erhalt der Walnussbäume) sowie die Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung wurden berücksichtigt und in die 3. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Einwendungen bzgl. der Punkte „Sichtdreieck“ und „Erhöhung der Geschossflächenzahl“ wurden mit einer ausführlichen, verkehrsrechtlichen bzw. städtebaulichen Begründung abgewogen.

Anschließend erfolgt die Berücksichtigung der Stellungnahme vom 10.08.2021:

Das gestiegene Verkehrsaufkommen der Staatsstraße ST 2019 ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens und kann auch baurechtlich durch dieses nicht behandelt werden. Die Einführung eines Tempolimits auf Staatsstraßen obliegt dem Straßenbaulastträger (Staatliches Bauamt) nicht der Stadt Weißenhorn. Generell ist die Reduzierung auf Staatsstraßen auf 30 km/h lediglich vor empfindlichen Bereichen wie Schulen, Kindergärten bzw. Senioreneinrichtungen möglich.

Eine Erschließung der Bauflächen „Bei den Kellern“ über den Unterfeldweg ist der Stadt durchaus bewusst. Es handelt sich hier lediglich um Zielverkehr zur bestehenden Wohnbebauung und nicht um Durchgangsverkehr. Der Jägerweg ist an die Roggenburger Straße ST 2019 angeschlossen und ist als Zone-30-Bereich ausgewiesen. Ein erhöhter Durchgangsverkehr ist nicht zu erwarten aufgrund der schnelleren Verbindungsmöglichkeiten in die Stadt bzw. zur Autobahn über die Roggenburger Straße. Die geplante Bebauung umfasst maximal 7 Wohneinheiten. Aus genannten Gründen werden die künftigen Bewohner den Anschluss an die Roggenburger Straße nutzen und nicht den beschwerlichen Weg durch den Jägerweg (Zone 30 und Rechts-vor Links-Regelung).

Bei einer bisherigen eingeschossigen Bauweise geht die Erhöhung eines Einzelbaukörpers um ein weiteres Geschoss mit einer deutlichen Erhöhung der GFZ einher, da die Geschossfläche sich rein rechnerisch um 100 % erhöhen kann. Die Stadt hätte durch eine Bebauung in Form eines Doppelhauses durchaus reagieren können. Hierfür ist jedoch die Grundstücksgröße und der herrschende Wohnungsmangel innerhalb des Stadtgebietes zu groß um das Grundstück in dieser Form auszunutzen. Die Stadt ist sich der Erhöhung der GFZ bewusst, sieht diese Erhöhung jedoch aufgrund oben genannter Gründe als durchaus gerechtfertigt an. Gesunde Wohnverhältnisse bleiben weiterhin gewahrt.

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes (Unterfeldweg, Roggenburger Straße) lässt sich eine Bebauung finden, die ein vergleichbares Maß der baulichen Nutzung aufweist (Firsthöhe, Wandhöhe sowie Anzahl der Vollgeschosse).

Zwar stellt der Baukörper aufgrund seiner Geschossigkeit und der Anzahl der Vollgeschosse in direkter Nachbarschaft einen Fremdkörper dar. Diese Nachverdichtung ist aber das städtebauliche Ziel dieses Bauleitplanverfahrens und daher seitens der Stadt gewünscht.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist in diesem Bereich überwiegend 1-2 Wohneinheiten aus, jedoch sind diese auf kleinere Grundstücke bezogen. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes, der nun ein Grundstück darstellt, ist wesentlich größer als Nachbargrundstücke und daher ist eine Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten/ Wohnungen städtebaulich vertretbar.

Darüber hinaus stehen andere Grundstücke der Stadt für eine Nachverdichtung leider zurzeit nicht zur Verfügung. Andernfalls würde die Stadt auch diese Grundstücke heranziehen um eine maßvolle Nachverdichtung durchzuführen um so Druck vom Wohnungsmarkt zu nehmen.

Die Stadt Weißenhorn hat in der näheren Vergangenheit eine hydraulische Berechnung des gesamten städtischen Kanalnetzes durch ein Fachbüro durchführen lassen. Im Jägerweg im Bereich des Plangebietes sind die Kapazitäten des vorhandenen Mischwasserkanals ausreichend um das anfallende Abwasser aufzunehmen.

Darüber hinaus wurden die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange gehört. Hierzu kamen weder vom Wasserwirtschaftsamt Donauwörth noch vom Landratsamt Neu-Ulm Fachbereich Wasserrecht Einwände, dass die vorliegenden Kanäle das zusätzliche Abwasser / unverschmutzte Niederschlagswasser nicht ausreichend ableiten könnten. Daher kann die Stadt diese Meinung nicht teilen.

Für das ankommende Niederschlagswasser gibt es folgende Vorgaben. Bei einer Versiegelung des Grundstückes bis zu 40 % (festgesetzte Grundflächenzahl in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“) soll das ankommende Niederschlagswasser, wenn möglich versickert werden. Ab einem Versiegelungsgrad von mehr als 40 % muss das ankommende Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt an den vorhandenen Mischwasserkanal abgegeben werden. Mit der Baugenehmigung ist ein Entwässerungsplan einzureichen. Ein entsprechender Passus wird in die textlichen Hinweise der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ aufgenommen.

Schutz vor Starkregenereignissen wird aktuell und in Zukunft ein wichtiges Thema sein. Hierzu sind die Flächen innerhalb der Grundstücke möglichst von Bebauung freizuhalten oder unversegelt bzw. mit teilversiegelten Flächen auszustatten. Dies wurde bei der vorliegenden Planung beachtet.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung redaktionell zu ändern.

38

Einwender 10

vom 11.08.2021

- 1) Die Bekanntmachung der erneuten Auslegung leidet an beachtlichen Mängeln, die zur Ungültigkeit des Bebauungsplans führen, wenn sie nicht behoben werden:
 - a. Die erneute Auslegung befasst sich mit einer „3. Änderung“. Gegenstand des bisherigen Verfahrens war ein Bebauungsplan, der die Bezeichnung „2. Änderung“ trug. Für einen Außenstehenden ist nicht ohne weiteres erkennbar, dass es sich jetzt um dasselbe Verfahren und nicht um ein neues Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans handelt.
 - b. Die Bekanntmachung bezieht sich auf einen „Entwurf II“ der 3. Änderung. Auch diese Bezeichnung ist verwirrend, weil es bisher keinen „Entwurf I“ gab. Die frühere Auslegung bezog sich auf einen Vorentwurf.
 - c. In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, der Entwurf II könne eingesehen werden. Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind jedoch der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auszulegen. Der Hinweis auf die Begründung fehlt. Hingewiesen wurde im Übrigen nur auf die „im Zuge der Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltbezogenen Informationen“. Dies entspricht nicht den Vorgaben des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB.
 - d. Der Hinweis auf die Einstellung ins Internet nach § 4a Abs. 4 BauGB erfasst nur den „Entwurf II“ des Bebauungsplans, nicht aber die sonstigen Unterlagen und insbesondere nicht die Bekanntmachung. Die Bekanntmachung ist zwar zusammen mit den sonstigen Unterlagen zu Beginn der Auslegungsfrist ins Internet eingestellt worden. Im Hinblick auf die Bekanntgabe war dieser Termin jedoch verspätet. Die Bekanntgabe hätte im Zeitpunkt der Bekanntmachung im Amtsblatt auch ins Internet eingestellt werden müssen.
 - e. Nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB müssen Angaben dazu gemacht werden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Der Bekanntmachungstext nennt zwar die Stellungnahme des Landratsamts Neu-Ulm. Der Stadt lagen jedoch weitere Arten umweltbezogener Informationen vor, die auch aus der Öffentlichkeit eingingen. Der Hinweis entspricht nicht den Anforderungen des § 3 Abs. 2 Satz 2

BauGB. Es ist zwar im Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Wenn es gemacht wird, muss es aber vollständig sein.

- f. Nach § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB kann die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt werden. Angesichts der Tatsache, dass die Auslegung vollständig während der für Bayern festgelegten Sommerferien stattfindet, ist eine Frist von 14 Tagen nicht angemessen. Zumal die Zuordnung dieses Verfahrensschrittes zu dem Bebauungsplan „2. Änderung“ nicht eindeutig ist und nicht unerhebliche Änderungen stattgefunden haben.
 - g. Der Hinweis, ein Normenkontrollantrag sei unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden, aber hätten geltend gemacht werden können, ist unrichtig. Es ist schon lange her, seitdem § 47 Abs. 2 VwGO und § 3 Abs. 2 BauGB insoweit geändert wurden.
 - h. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, die aktuellen Corona-Bestimmungen seien entsprechend zu beachten. Daraus geht nicht hervor, ob es überhaupt möglich ist, Stellungnahmen mündlich oder zur Niederschrift abzugeben. Sollte es nicht möglich sein, müsste darauf im Gesetz hingewiesen und von dem Planungssicherungsgesetz Gebrauch gemacht werden.
- 2) Auch der Textteil leidet an beachtlichen Fehlern:
- a. Nach Nr. 1.3 ist die Zahl der Wohneinheiten auf das Einzelhaus bezogen. Ein Einzelhaus kann aber auch aus selbständigen Gebäuden bestehen (Reihenhäuser auf einem Grundstück). Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf das „Gebäude“ und nicht auf das Einzelhaus zu beziehen.
 - b. Bei Nr. 2 werden Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für allgemein zulässig erklärt. Die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich aus § 23 Abs. 5 BauNVO. Danach kann die ausnahmsweise Zulässigkeit zwar eingeschränkt werden; diese Anlagen können aber nicht für allgemein zulässig erklärt werden.
 - c. Bei Nr. 4 ist die Festsetzung zu unbestimmt. Was sind „fachlich ökologisch hochwertige, gärtnerische Gestaltungsmaßnahmen“?
 - d. Dasselbe gilt für Nr. 5. Wenn schützenswerte Aufenthaltsräume „möglichst“ so anzuordnen sind, dass eine „größtmögliche Abschirmwirkung“ entsteht. Ist für den Normadressaten nicht erkennbar, was er zu leisten hat.
 - e. Im Textteil sind im Abschnitt E „textliche Hinweise“ enthalten. Die dort getroffenen Formulierungen, z.B. unter Nr. 7 haben jedoch Regelungscharakter. Überschrift und Inhalt widersprechen sich also. Dies gilt insbesondere auch für Nr. 11.
- 3) Innerhalb des Textteils existiert auch ein Abschnitt „Begründung“. Dadurch wird der Eindruck erweckt, die Begründung sei Bestandteil des Bebauungsplans. Gem. § 9 Abs. 8 BauGB ist sie jedoch lediglich dem Bebauungsplan „beizufügen“. Zur Begründung selbst ist Folgendes anzumerken:
- a. Unter 1. wird eine Verschattungsstudie erwähnt, die bei der Bekanntmachung nicht als eine Art umweltbezogener Informationen benannt ist. Damit wird belegt, dass die Hinweispflicht nach § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB nicht ordnungsgemäß erfüllt wurde. Zwar bedarf es im Verfahren nach § 13a BauGB keines entsprechenden Hinweises. Wenn jedoch dennoch auf diese Informationsarten hingewiesen wird, muss der Hinweis vollständig sein.

- b. Unter Nr. 4 werden die Belange des Naturschutzes abgehandelt. Daraus ist nicht ersichtlich, dass inzwischen eine artenschutzrechtliche Habitatanalyse oder Potentialeinschätzung stattgefunden hat. Wenn dem so ist, liegt ein Ermittlungsdefizit vor.
 - c. Aus der Begründung lässt sich auch nicht entnehmen, weshalb das Anbauverbot entlang der Roggenburger Straße reduziert wurde. Es fehlt auch jegliche Begründung, weshalb es geboten und auf dem Hintergrund des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu rechtfertigen ist, die Wohnnutzung näher an die Roggenburger Straße heranzurücken, als es im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehen war. Dazu fehlen jegliche Angaben, insbesondere in Lärmschutzgutachten.
- 4) Im Übrigen halten wir die in unserem Schriftsatz vom 20.04.2021 abgegebene Stellungnahme aufrecht und machen sie zum Gegenstand der Stellungnahme im Rahmen der erneuten Auslegung.

Der Vorwurf, die für ein einzelnes Grundstück vorgesehene Verdichtung führe zu einer erdrückenden Wirkung und unzumutbaren Verschattung, wird durch die Verschattungsstudie nicht entkräftet. Sie zeigt, dass es in den Morgenstunden zu erheblichen Verschattungen kommt, die unser Mandant nicht bereit ist, hinzunehmen. Die Bebauung bleibt unserem Mandanten gegenüber rücksichtslos. Sie muss deshalb unterbleiben.

Würdigung

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

Der Einwender hat mehrere Kritikpunkte an der Planung.

Zu 1a)

Die Stadt wurde im Verfahren auf die fehlerhafte Bezeichnung des Bebauungsplanes aufmerksam gemacht. Diese irrtümlich falsche Bezeichnung wurde in der Sitzung am 05.07.2021 öffentlich behandelt und die Bezeichnung auf 3. Änderung angepasst. Da es sich um eine „erneute öffentliche Auslegung“ handelte und dies so auch in der Bekanntmachung formuliert wurde, kann unter Berücksichtigung beider Punkte davon ausgegangen werden, dass die Bezeichnung klar und verständlich war.

Darüber hinaus hatten viele Fachstellen und die Öffentlichkeit während der erneuten Auslegung Zeit Stellungnahme hierzu abzugeben. Da dies zahlreich der Fall war, kann davon ausgegangen werden, dass die neue Bezeichnung für Außenstehende klar ersichtlich war.

Zu 1b)

Die Bekanntmachung bezieht sich auf den Entwurf II. Da nicht generell davon ausgegangen werden kann, dass ein Bebauungsplan mehrmalig ausgelegt wird, kann auch nicht pauschal ein Entwurf direkt als Entwurf I bezeichnet werden. Die frühere Auslegung bezog sich anders als von Einwender 10 dargestellt auf einen Entwurf. Daher kann auch ohne Missverständnisse hervorgerufen davon ausgegangen werden, dass eine erneute Auslegung des Entwurfes als Entwurf II zu bezeichnen ist. Darüber hinaus wird dies klar unter F) Verfahrensvermerke dargestellt.

Zu 1c)

In der Bekanntmachung fehlt der Hinweis auf die Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie die gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen. Das Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB wird u.a. aus diesem Grund wiederholt und die oben genannten Belange im weiteren Verfahren beachtet.

Zu 1d)

1.) Der Hinweis auf die Einstellung ins Internet nach § 4a Abs. 4 BauGB wird bei Wiederholung des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB um die Angaben der sonstigen Unterlagen und der Bekanntmachung ergänzt.

2.) Die Bekanntmachung wird bei Wiederholung des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB entsprechend ihrer Anstoßfunktion zum Zeitpunkt der Bekanntmachung im Amtsblatt auch ins Internet eingestellt.

Zu 1e)

Bei einer Wiederholung des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB werden in der Bekanntmachung gemäß § 13a BauGB keine umweltbezogenen Informationen genannt.

Zu 1f)

Bei einer Wiederholung des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan für die Dauer von einem Monat ausgelegt, da mit einer zweiwöchigen Auslegung die Auslegungsfrist relativ gering ausfiel.

Zu 1g)

Der Hinweis in der Bekanntmachung, dass ein Normenkontrollantrag unzulässig sei, ist veraltet und hat damit keine Gültigkeit mehr. Dieser Hinweis war verwirrend und wird bei einer Wiederholung des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB weggelassen. Da es sich hier um einen veralteten Hinweis handelt, sind selbstverständlich nach der aktuellen Rechtsprechung Normenkontrollanträge von jeder natürlichen oder juristischen Person innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Rechtsvorschrift zulässig. Ein korrekter Hinweis zur Zulässigkeit von Einwendungen wird entsprechend bei der erneuten Bekanntmachung mit aufgenommen.

Zu 1h)

Der Hinweis zu den Schutzmaßnahmen aufgrund des Coronavirus SARS-CoV-2 war in der Bekanntmachung enthalten, um die Bürger darauf hinzuweisen, dass das Rathaus z. B. nur mit Mund-Nasen-Schutz oder FFP2 Maske betreten werden kann. Hier sind die jeweils aktuell geltenden Schutzmaßnahmen zu beachten.

Das Rathaus war im vorliegenden Auslegungszeitraum jedoch zu den üblichen Öffnungszeiten unter den genannten Schutzmaßnahmen betretbar und Stellungnahmen zum Bebauungsplan konnten abgegeben werden. Die Öffnungszeiten wurden in der Bekanntmachung genannt. Vom Plansicherungsstellungsgesetz wurde kein Gebrauch gemacht.

Zu 2a)

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB kann die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden. Daher wird Ziffer 1.3 folgendermaßen angepasst:

„1.3 Zahl der Wohnungen

Es sind maximal 7 Wohnungen je Wohngebäude zulässig“

Darüber hinaus wird die Nutzung auf Einzelhäuser reduziert. Dies wird als planliche Festsetzung ergänzt.

Zu 2b)

Beim Bebauungsplan „Jägerweg“ dürfen Garagen und sonstige Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Im Bereich der 3. Änderung sollen Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch Garagen im Bereich der Anbauverbotszone nicht zulässig sein.

Aus diesem Grund stellt eine Festsetzung, dass Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauGB auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind keine allgemeine Zulässigkeit dar. Es handelt sich hierbei um eine zwingende Formulierung, da die Festsetzung sich gegenüber dem Bebauungsplan „Jägerweg“ ändert.

Darüber hinaus wird Ziffer 2 Garagen/ Stellplätze der textlichen Festsetzung um folgenden Zusatz ergänzt: Garagen sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.

Zu 2c)

Die Stadt stimmt dem Einwender zu, dass die Festsetzung zu unbestimmt ist. Daher wird der erste Satz unter D) 4. Grünordnung rausgenommen. Unter D) 4.1 ist diese Konkretisierung bereits vorgenommen, daher kann der oben genannte Satz ersatzlos entfallen.

Zu 2d)

Die Festsetzung 5) Immissionsschutz wurde von der Stellungnahme am 16.04.2021 seitens der Abteilung Immissionsschutz des Landratsamtes Neu-Ulm übernommen. Dennoch erkennt die Stadt, dass diese Formulierung für eine Festsetzung zu unbestimmt ist und daher konkretisiert und folgendermaßen umformuliert wird:

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

Im Zusammenhang mit der Errichtung von Wohngebäuden im mit Planzeichen 15.6 gekennzeichneten Bereich ist ein Nachweises der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Tabelle 8 der Norm DIN 4109) vor Außenlärm vorzulegen.“

Zu 2e)

Die textlichen Hinweise unter E) Nr. 7 und Nr. 11 haben Regelcharakter und werden in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Zu 3

Die Begründung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, sondern wird diesem beigelegt. Dies ist aus den Unterlagen unter C) Ziffer 2 „Bestandteile“ so zu entnehmen.

Zu 3a)

Bei einer Wiederholung des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB werden in der Bekanntmachung gemäß § 13a BauGB keine umweltbezogenen Informationen genannt.

Zu 3b)

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ wird nach § 13a BauGB entwickelt. Aufgrund der geringen Größe der Änderung, kann auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB verzichtet werden. Die Stadt hat vor dem Aufstellungsbeschluss der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes die Auswirkungen auf die Schutzgüter fachlich prüfen lassen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB mit Verweis auf § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB des vereinfachten Verfahrens von der allgemeinen Umweltpflicht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Diese Aussage wird unter Ziffer 4 ergänzt.

Zu 3c)

Die Reduzierung der Anbauverbotszone von 20 m auf 12 m wird redaktionell ergänzt.

Gemäß Art. 23 Abs.1 Nr. 1 BayStrWG gilt eine Anbauverbotszone von 20 m. Diese kann jedoch in Ausnahmefällen auf 12 m reduziert werden, sofern die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bebauungsabsichten und Straßenbaugestaltung dies gestattet (Art. 23 Abs. 2 u. 3 BayStrWG). Dies wurde so mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt, da es in diesem Bereich der Staatsstraße durch eine Reduzierung der Anbauverbotszone zu keiner Verschlechterung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs kommt.

Durch eine überschlägige Lärmprognose, durchgeführt durch das LRA Neu-Ulm Abtl. Immissionsschutz und in der Stellungnahme vom 16.04.2021 beschrieben kann es aufgrund des Verkehrs auf der Staatsstraße zu möglichen Belastungen seitens der Anlieger kommen. Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht zielführend.

Mit dem Gebot der gerechten Abwägung kann es auch vereinbar sein, Wohngebäude an der dem Lärm zugewandten Seite des Baugebietes Außenpegeln auszusetzen, die deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen, wenn durch eine entsprechende Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenbauteile jedenfalls im Inneren der Gebäude angemessenerer Lärmschutz gewährleistet ist und außerdem darauf geachtet worden ist, dass auf der straßenabgewandten Seite des Grundstücks geeignete geschützte Außenwohnbereich geschaffen werden. Dies wird im Bebauungsplan durch die „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG“ in der Planzeichnung aufgezeigt und beachtet. In diesem Bereich hat der Bauherr durch bauliche oder passive Schallschutzmaßnahmen auf die genannten Immissionen zu reagieren. Die textliche Festsetzung zur Einhaltung dieser passiven Schallschutzmaßnahmen wurde in den Entwurf II bereits eingearbeitet und ist so in den Unterlagen enthalten.

Zu 4)

(Red. Ergänzung seitens der Stadt Weißenhorn – Zitat der Stellungnahme vom 20.04.2021

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

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

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

*Die Ergänzung **zielt vor allem auf Neubauten ab, die in Anwendung der neuen gesetzlichen Regelung den Rahmen der umgebenden Bebauung sprengen**. Sollten in Einzel-*

fallen in Gebäuden, die vor Inkrafttreten dieser Satzung gebaut wurden, Nicht-Vollgeschosse ausgebaut werden, so sind Ausnahmen von dieser Satzung möglich."

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

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

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

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

- 3. Aus den Festsetzungen des alten Bebauungsplans aus dem Jahr 1983 ergibt sich, dass entlang der Roggenburger Straße konsequent eine Fläche von der Bebauung freigehalten wurde. Die Baugrenzen sind so gestaltet, dass entlang der Roggenburger Straße eine Bauverbotszone entsteht. Diese Bauverbotszone deckt sich mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der diese Fläche ebenfalls als Bauverbotszone festlegt. Anhand der für diese Stellungnahme zugänglichen Unterlagen konnte allerdings die Bedeutung des Planzeichens im Flächennutzungsplan nicht eindeutig zugeordnet werden. Aus der Begründung zur Baubauungsplanänderung ist kein Argument zu entnehmen, weshalb die Darstellung des Flächennutzungsplans und die stringente Festsetzung eines Anbauverbots im Bebauungsplan entlang der Roggenburger Straße für den jetzigen Änderungsplan keine Bedeutung mehr haben soll. Angesichts der Nähe zur bestehenden Kreuzung ist auch kein Grund ersichtlich, die Bebauung näher an die Roggenburger Straße und die Kreuzung heranzurücken zu lassen. Die beabsichtigte Änderung sieht insoweit sehr nach einer Gefälligkeitsplanung aus.*
- 4. Dieser Schluss liegt auch deshalb nahe, weil sich in den bei der Auslegung zugänglichen Unterlagen kein Lärmschutzgutachten für die geplanten Bebauungsmöglichkeiten befindet. Es erscheint offenkundig, dass die für das WA geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Jedenfalls gebietet es § 2 Abs. 3 BauGB, die Immissionsbelastung*

an den maßgeblichen Immissionsorten zu ermitteln und zu bewerten. Ohne ein solches Gutachten begeht die Stadt einen für die Gültigkeit des Bebauungsplans beachtlichen Ermittlungsfehler.

5. *Ein solcher Ermittlungsfehler besteht auch, wenn das Thema des Artenschutzes nicht gründlicher untersucht wird. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich z. Zt. Gebäude sowie Bäume und Sträucher, die auf Habitats geschützter Arten schließen lassen. In den bisher ausliegenden Unterlagen findet sich keine Habitatanalyse und keine Potentialeinschätzung - erst recht keine ausführliche artenschutzrechtliche Untersuchung.*
6. *Die von unserem Mandanten mit Schreiben vom 12.03.2021 persönlich geltend gemachten Bedenken bleiben im Übrigen aufrecht erhalten.*

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

Zu 4 Würdigung

Die Stadt bedankte sich für die Stellungnahme im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Zu 1) Entsprechend dem Hinweis des Einwenders 10 [Red. Anmk. Nummerierung vom 05.07.2021] wurde die Bezeichnung der Änderung zum Bebauungsplan in die 3. Änderung abgeändert. Hierbei handelte es sich um einen reinen Schreibfehler. Die bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplanänderungen haben bis dato weiterhin Gültigkeit.

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

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

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

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

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

Zu 3) Auf die Stellungnahme vom Staatlichen Bauamt wurde verwiesen. Diese bestätigte der Stadt, dass die angegebene Anbauverbotszone einzuhalten ist. Dennoch kann aufgrund von schon vorhandenen Bebauungen in räumlicher Nähe entlang dieser die Anbauverbotszone im Bereich des Geltungsbereiches von 20 m auf 12 m reduziert werden. Dadurch wurde auch die Bebauung insgesamt kleiner und wirkte sich weniger stark auf die Nachbarbebauung auf.

Zu 4) Auf die Stellungnahme vom Landratsamt Neu-Ulm Abt. Immissionsschutz wurde verwiesen. Ein schalltechnisches Gutachten war in vorliegender Planung nicht notwendig. Die Planung wurde zusätzlich von der Staatstraße abgerückt, wodurch sich die immissionsschutztech-

nische Situation allgemein verbessert. Dennoch müssen durch passive Schallschutzmaßnahmen die geltenden Immissionsschutzwerte eingehalten werden. Dies wurde entsprechend der Festsetzung zum Bebauungsplan festgesetzt.

Zu 5) Die vorhandenen Gehölze und Gehölzstrukturen stellen in keiner Weise hochwertige Strukturen oder Habitate dar. Entsprechend der Abwägung zur Stellungnahme vom LRA Neu-Ulm Abtl. Naturschutz und Landschaftspflege sind die zwei bestehenden Walnussgehölze unbedingt zu erhalten. Dabei wurden erstens diese beiden Gehölze als zu erhalten in die Planzeichnung aufgenommen und im Weiteren wurde der genannte Hinweis auf die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG in die textlichen Hinweise aufgenommen und dieser ist im Weiteren zu beachten. Damit sind vor Rodungen der zu entfallenden Gehölzstrukturen und vor dem Abriss aktuell bestehender Gebäude zu untersuchen, ob diese aktuell als Fortpflanzungs- oder Überwinterungsstätte genutzt werden.

Daher war auch entsprechend der Aussage der Fachstelle keine Habitatanalyse, Potentialabschätzung oder ausführliche artenschutzrechtlichen Untersuchung notwendig.

Zu 6) Auf die Abwägung des Einwenders 9 [Red. Anmk. Nummerierung vom 05.07.2021] wurde verwiesen. Die Stellungnahme erging zur Kenntnis.)

Zum letzten Punkt:

Die Verschattungsstudie zeigt eine mögliche Verschattung durch das geplante Vorhaben auf. Hierbei sind nicht nur die zulässige Firsthöhe, Wandhöhe sowie die Anzahl der Vollgeschosse relevant sondern auch die Abstandsflächenregelung.

In Richtung Norden werden die Abstandsflächen generell nicht tangiert aufgrund der Anbauverbotszone von 12,0 m zur Staatsstraße ST 2019, die durch die festgesetzte Baugrenze einzuhalten ist. In Richtung Osten sind Stellplätze vorgesehen. Dadurch ist die künftige Bebauung automatisch soweit abgerückt von der östlichen Grundstücksgrenze und eine Unterschreitung der Abstandsflächen nicht möglich ist. In Richtung Westen muss eine Abstandsfläche im Sinne des Artikels 6 der Bayerischen Bauordnung mit einer Breite von mindestens 3,14 m eingehalten werden. In der vorliegenden Planung wird ein Abstand von 4,75 m zur westlichen Grundstücksgrenze eingehalten. In Richtung Süden besteht eine Abstandsfläche mit einer Breite von 3,11 m. Die verfügbare Abstandsfläche (Abstand zur Grundstücksgrenze + die Hälfte der öffentlichen Verkehrsfläche) beträgt hier 8,75 m.

Durch diese Regelungen wird sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Die Verschattungsstudie stützt diese Verträglichkeit. Sie zeigt, dass nur zur ungünstigsten Zeit um 8:30 Uhr das westliche Nachbargrundstück teil- und zeitweise verschattet wird. Das Hauptgebäude wird in diesem Fall nur zu einem sehr geringem Anteil verschattet. Und dies wie schon erwähnt nur zur ungünstigsten Zeit um 8:30 Uhr und auch dies nicht das gesamte Jahr. Aus diesem Grund kann von einer rücksichtslosen Planung nicht die Rede sein. An der Planung wird deshalb festgehalten.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung zu ändern.

2.0 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat beschließt die von Steinbacher-Consult ausgearbeiteten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ mit Begründung in der Fassung vom 08.11.2021.

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