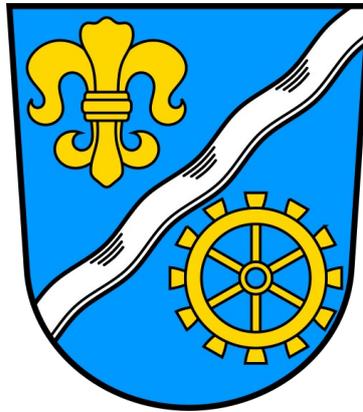


Stadt Vöhringen

Landkreis Neu-Ulm



Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Weißenhorner Straße Ost“

Vorentwurf
i. d. F. vom 29.06.2023

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung mit Umweltbericht

Auftraggeber: Stadt Vöhringen Hettstedter Platz 1 89269 Vöhringen	Tel.: 07306.9622.0 Fax: 07306.9622.199 E-Mail: stadtverwaltung@voehringen.de
Planung Städtebaulicher Teil: abtplan - büro für kommunale entwicklung Thomas Haag, M.A. Architekt Stadtplaner Hirschzellerstraße 8, 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: Info@abtplan.de

Satzung der Stadt Vöhringen für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Weißenhorner Straße Ost“ mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Stadt Vöhringen folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt südöstlich des Vöhringer Ortsteils Illerberg, westlich der Bundesautobahn A 7, nördlich der Kreisstraße NU14 und östlich der Weißenhorner Straße. Das Plangebiet beinhaltet die Grundfläche bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1596, 1597, 1598, 1598/1 (TF) und 1598/2 (TF), alle Gemarkung Illerberg.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,81 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 29.06.2023. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht in der selben Fassung beigelegt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sind.
- 3.3 Beherbergungsbetriebe und Bordelle oder Betriebe mit bordellähnlichen Charakter im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig.
- 3.4 Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume mit erotischem oder sexuellem Charakter sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig.
- 3.5 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 1, 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Angaben sind in der Planzeichnung und unter Tabelle in § 8 Abs. 1 dieser Satzung enthalten.

§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

- 5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Es sind Gebäude mit einer Länge von bis zu 90 m zulässig. Es sind Einzelhäuser zulässig.
- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

§ 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

- 6.1 Garagen und Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei der Bestimmung der Anzahl der Stellplätze gilt die GaStellV.
Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein.
Garagen mit direkter, von der Verkehrsfläche her senkrechter Zufahrt müssen einen Mindestabstand zur Verkehrsfläche von 5,50 m einhalten.

§ 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- 7.2 Auf den Baugrundstücken sind pro 1000 m² ein Baum gemäß Pflanzliste 1 oder zwei Obstbäume (Halbstamm) gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. Für die Bepflanzung sollen heimische Gehölze verwendet werden.
- 7.3 Am östlichen Rand des Plangebietes sind private Grünflächen mit Bepflanzungsaufgaben für eine zweireihige Heckenstruktur (Artenauswahl gemäß Pflanzliste 3 und 4) festgesetzt. Außerdem sind auf den Baugrundstücken entlang der Straße Pflanzstandorte für Bäume festgesetzt, siehe dazu Punkt 7.5. Bäume, die gemäß dieser Bepflanzungsaufgaben zu pflanzen sind, werden mit der Zahl der gemäß 7.2 zu pflanzenden Bäume verrechnet. Die Zahl der gemäß 7.2 zu pflanzenden Bäume erhöht sich also durch die in der Planzeichnung als zu pflanzend festgesetzten Bäume nicht.
- 7.4 In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind an den durch Planzeichen festgesetzten Stellen Gehölzpflanzungen gem. Pflanzliste 1 durchzuführen.
- 7.5 Entlang der Planstraße sind an den durch Planzeichen festgesetzten Stellen Gehölzpflanzungen gem. Pflanzliste 1 durchzuführen.
- 7.6 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen ist aus den nachfolgenden Pflanzlisten auszuwählen. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, “**”) ist zu beachten.

Pflanzliste 1

Mindestqualität: Hochstamm 3 x v. H. STU 16-18 cm

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus*</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula*</i>	Birke
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Quercus robur*</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata*</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos*</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus*</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium*</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

Pflanzliste 2

Mindestqualität: Hochstamm 3 x v. H. STU 14-16 cm
oder Halbstamm 3 x v. H. STU 10-12 cm

Äpfel

Brettacher
Rheinischer Bohnapfel
Schöner von Boskop

Birnen:

Alexander Lucas
Gellerts Butterbirne
Köstliche von Charneu

Kirsche:

Hedelfinger

Zwetschge

Wangenheims Früh

Pflanzliste 3

Mindestqualität: v. Strauch H 60 – 100 cm (autochthones Pflanzgut)

<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnlicher Spindelstrauch

<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Rhamnus catharica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa arvensis</i>	Acker-Rose
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 4

<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere

Fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blauanadelige Gehölze sind innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

- 7.7 Von den festgesetzten Baumstandorten kann um bis zu 5 m abgewichen werden, z.B. um eine Zufahrt zu ermöglichen.
- 7.8 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.
- 7.9 Mit einem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- 7.10 Die Anpflanzung auf den privaten Grünflächen hat nach Fertigstellung des Baus, bzw. nach Aufnahme der gewerblichen Nutzung, in der nächsten Pflanzperiode (innerhalb eines Jahres) erfolgen.
- 7.11 Kompensation:
Noch zu bearbeiten.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Gestaltung der Gebäude
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

8.1 Für das Gewerbegebiet werden folgende Bestimmungen getroffen:

Gebiet	Bauweise	Max. Gebäudehöhe
GE	a, E	12,00 m

Definition

E = Einzelhausbebauung

a = abweichende Bauweise

Max. Gebäudehöhe = Als Maß für die Gebäudehöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante natürliches Gelände bis Oberkante Gebäude.

- 8.2 Die Gebäudehöhe darf für untergeordnete Bauteile wie z. B. Antennen, Schornsteine, Aufzugsaufbauten etc. überschritten werden. Sämtliche Bauteile des Hauptgebäudes sowie Kräne und Krananlagen dürfen die maximale Gebäudehöhe jedoch nicht überschreiten.
- 8.3 Farben für die Dachdeckung:
Als Farbe für Dachbedeckungen sind nur ziegelrote bis rotbraune sowie anthrazitfarbene und graue Töne zulässig.
Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
- 8.4 Dachbegrünung ist generell erwünscht.
- 8.5 Fassaden:
Gestaltung der Außenfassaden mit Putz-, Holz- sowie Blechverkleidungen. Grelle Farben (außer Weiß) sind unzulässig bzw. auf begrenzte Fassadenbereiche zu reduzieren. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind bis zu 50 % der gesamten Fassaden des jeweiligen Gebäudes in Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
Fassadenbegrünung ist generell erwünscht.
- 8.6 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe

des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.

- 8.7 Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO).

§ 9 Einfriedungen/Freiflächengestaltung

- 9.1 Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 2,10 m begrenzt; der Zaun ist aus Holz, Maschendraht oder Stabgitter herzustellen. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig.
- 9.2 Einfriedungen müssen für Kleintiere durchlässig sein, d.h. mindestens 10 cm Bodenfreiheit oder in regelmäßigen Abständen Durchlässe haben.
- 9.3 Garageneinfahrten sind möglichst wasserdurchlässig auszuführen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster). Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
- 9.4 Kfz-Stellplätze sind wassergebunden herzustellen. Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen, z.B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist wo möglich zu verzichten. Für diese Flächen ist eine Befestigung bzw. Gestaltung mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit (z. B. rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke oder eine Kombination verschiedener Befestigungsarten) zu wählen. Das Niederschlagswasser ist zu versickern.
- 9.5 Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- 9.6 Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen innerhalb des jeweils eigenen Grundstücks auszugleichen; dies ist in entsprechenden Geländequerschnitten mit dem Baugesuch nachzuweisen und darzustellen. Grundsätzlich ist eine Abstimmung mit dem jeweiligen Nachbarn anzustreben.
- 9.7 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden.

§ 10 Werbeanlagen

- 10.1 Freistehende Werbeanlagen in den Baugebieten dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 15 m² pro Baugrundstück überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb des Firstes angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wand- oder Dachfläche überschreiten.
- 10.2 Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).
- 10.3 Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte Gesamthöhe nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m über dem natürlichen Gelände.

§ 11 Hinweise und Empfehlungen

11.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

11.2 Emissionen Biogasanlage

Nördlich des Geltungsbereiches liegt eine Biogasanlage. Diese ist im Zuge der Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Weißenhorner Straße“ immissionstechnisch untersucht worden. Das Gutachten zur Ermittlung der Geruchsmissionen wird als Anlage dem Bebauungsplan beigegeben.

Basierend auf dem Gutachten wurde nachrichtlich eine rot schraffierte Fläche mit erhöhter Geruchsbelastung in die Planzeichnung übertragen. In diesem Bereich sollten laut der genannten Untersuchung keine ständigen Arbeitsplätze angesiedelt werden. Die Errichtung von Parkplätzen, Zufahrtswegen oder sonstigen Einrichtungen, in denen sich Menschen nur kurzzeitig aufhalten, ist jedoch möglich.

Darüber hinaus können auch im südlich angrenzenden Bereich zeitweise Gerüche der Biogasanlage wahrnehmbar sein.

11.3 Denkmalpflege

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 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.“

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

11.4 Wasserwirtschaft

In den Baugebieten ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.

§ 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Weißenhorner Straße Ost“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 29.06.2023, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Vöhringen, den

Michael Neher, Erster Bürgermeister

Anlagen:

- Ermittlung der Geruchsmissionen im Bebauungsplangebiet ‚GE Weißenhorner Straße‘ von iMA Richter & Röckle, Projekt-Nr.: 16-06-04-FR, Datum: 05.07.2016

Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt südöstlich des Vöhringer Ortsteils Illerberg, westlich der Bundesautobahn A 7, nördlich der Kreisstraße NU14 und östlich der Weißenhorner Straße. Das Plangebiet beinhaltet die Grundfläche bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1596, 1597, 1598, 1598/1 (TF) und 1598/2 (TF), alle Gemarkung Illerberg. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,81 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

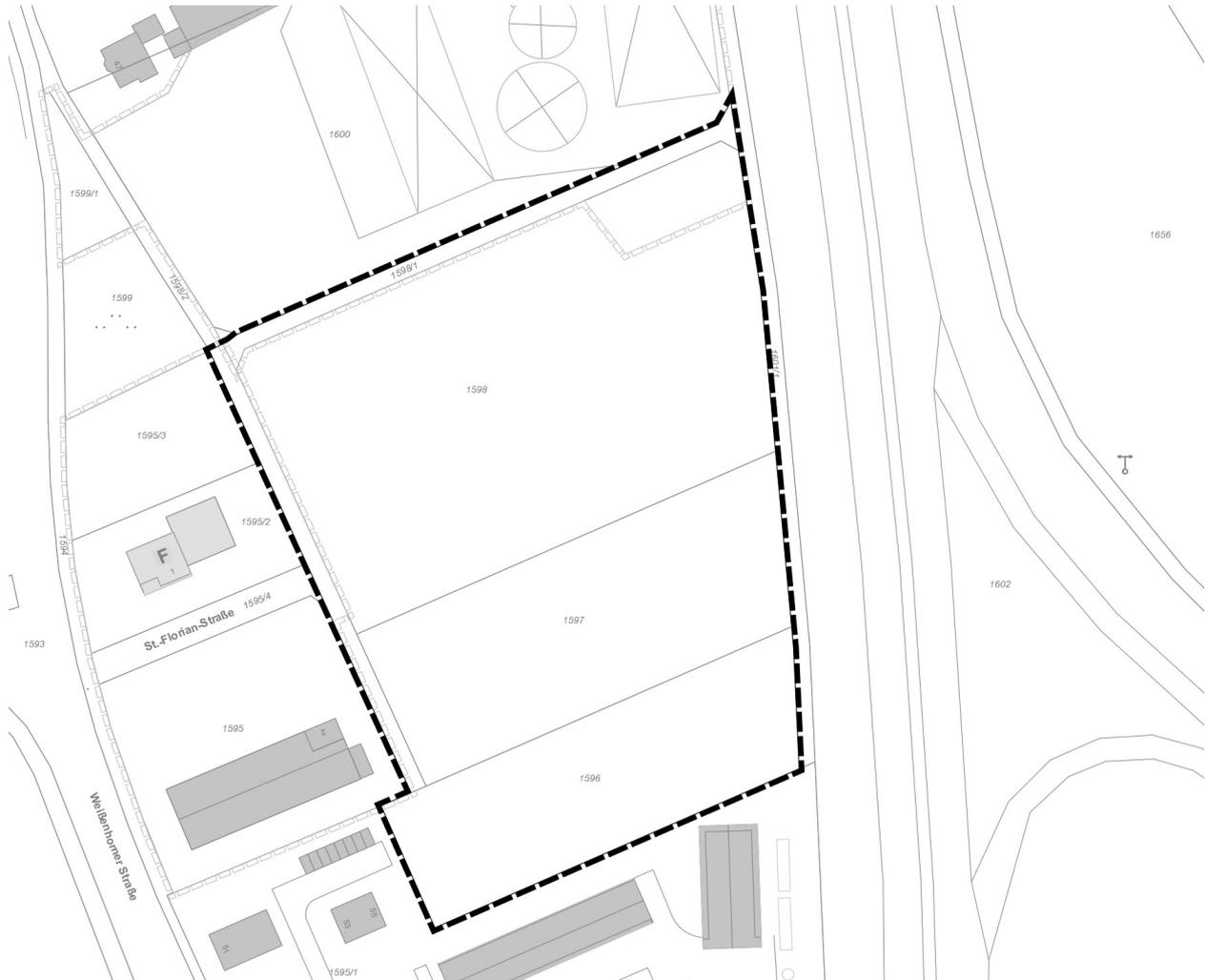


Abbildung 1: Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes, unmaßstäblich

2. Anlass und Zweck der Planung

2.1 Veranlassung

Die Stadt Vöhringen möchte für den dringenden örtlichen Bedarf an gewerblichem Bauland Gewerbeflächen ausweisen. In direkter Nachbarschaft zum gegenständlichen Plangebiet befinden sich bereits verschiedene Gewerbebetriebe, darüber hinaus liegt das Plangebiet in der Nähe der Autobahn A 7, ist also für eine weitere Gewerbliche Entwicklung geeignet. Daher wird der gegenständliche Bebauungsplan aufgestellt, um heimischen Gewerbetreibenden die Möglichkeit zur betrieblichen Entwicklung zu geben.

2.2 Alternativenprüfung

Die Stadt Vöhringen hat sich auf Grund der Verfügbarkeit der Fläche und der vorbelasteten Immissionsituation dafür entschlossen, dass an der gegebenen Stelle das dringend benötigte Gewerbegebiet entstehen soll. Das Gebiet ist bereits durch angrenzende Gewerbegebiete sowie eine Biogasanlage stark gewerblich geprägt und erfährt auch durch die nahe Autobahn eine Vorbelastung. Somit eignet sich der Standort gut für die geplante ge-

werbliche Nutzung bzw. ist im Umkehrschluss für kaum eine andere denkbare Nutzung außer der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung geeignet. Darüber hinaus plant eine angrenzende, bestehende Firma an diesem Standort eine Betriebserweiterung, die aus betrieblichen Gründen angrenzend an das bestehende Firmengelände erfolgen sollte.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020) und im Regionalplan der Region Donau-Iller dargelegt.

Da die gegenständliche Planung Gewerbeflächen in der Nähe einer Autobahn und inmitten bestehender gewerblich oder ähnlich genutzter Flächen schaffen will, ist davon auszugehen, dass regional- oder landesplanerische Belange nicht berührt sind.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Vöhringen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dessen 9. Änderung traf Darstellungen für das gegenständliche Plangebiet. Diese Änderung ist unmaßstäblich in untenstehender Abbildung 2 zu sehen. Das Plangebiet ist darin bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Auch ist im Flächennutzungsplan die Straße der römischen Kaiserzeit dargestellt, welche auch bereits in die Planzeichnung übernommen wurde.

Daher im Plangebiet ein Gewerbegebiet vorgesehen ist, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

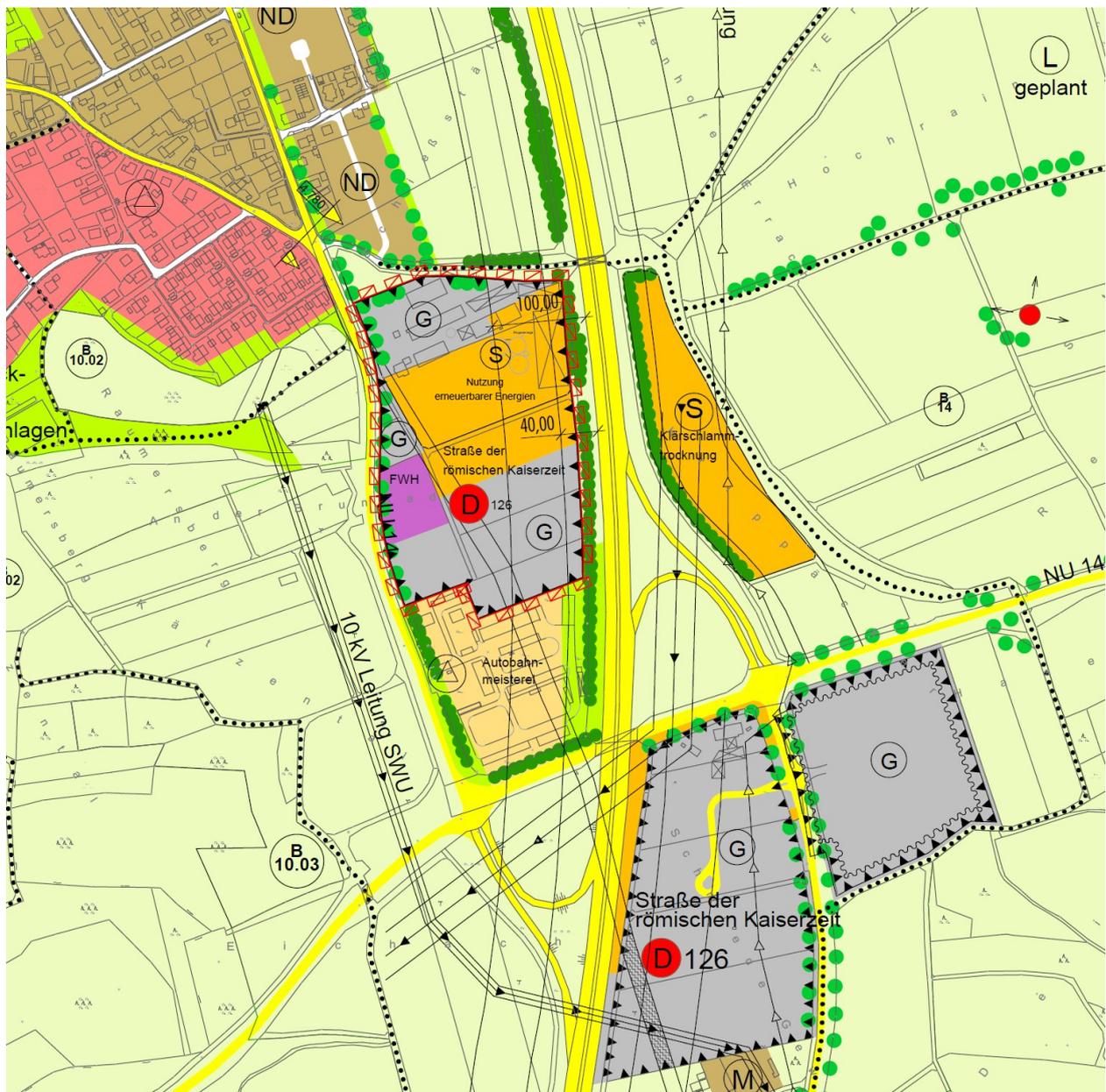


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Stadt Vöhringen für das gegenständliche Plangebiet, unmaßstäblich

3.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Planbereiches sind keine zu beachtenden Schutzgebiete (FFH- und SPA-Gebiete) oder kartierten Biotopflächen gegeben.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge mit amtlichen Biotopen und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Im Plangebiet selbst befinden sich auch keine besonderen Flächen wie landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Naturschutzgebiet, Wald oder sonstige Schutzflächen. Die im Plangebiet kartierten Ökokatasterflächen, welche teils als Ausgleichsflächen erhalten bleiben, teils redaktionell noch dargestellt sind, sind noch recht jung. Aufgrund dessen und auch der intensiven Nutzung der unmittelbar angrenzenden Gewerbeflächen ist dort keine Gefährdung von Tierarten zu erwarten.

Auch bei der Überprüfung der speziellen artenschutzrechtlichen Belange wurde festgestellt, dass von amtlich durchgeführten Kartierungen (Biotopschutz-, Artenschutz- und Amphibienschutzkartierung sowie Wiesenbrüterkultisse) keinerlei spezielle oder schutzwürdige Arten innerhalb des Plangebietes vorzufinden sind.

4. Bestand

4.1 Geologie

Im Plangebiet finden sich laut der Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern als Bodenkomplexe „Überwiegend pseudovergleyte Braunerde, verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton(Lösslehm) über Lehm bis Schluffton (Lösslehm, verfestigt)“

In der Bodenschätzungsübersichtskarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich für das Plangebiet keine Angaben. Gemäß hydrologischer Karte zur Durchlässigkeit, Maßstab 1:250.000, des Umweltatlas Bayern ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens mäßig bis gering ($> 1E-6 - 1E-4$).

4.2 Landschaft

Der Bebauungsplanbereich liegt auf intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen. Es liegt zwischen ca. 544,5 m üNN Höhe im Süden und ca. 541,0 m üNN Höhe im Norden.

Durch die schon lange währende intensive landwirtschaftliche Nutzung und die Verkehrsbelastung der angrenzenden Autobahn zeigt sich die Ebene verhältnismäßig arm an Biotopstrukturen und Gliederungselementen.

4.3 Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt in der freien Feldflur an der Bundesautobahn A 7. Südlich befindet sich eine Straßenmeisterei, westlich befinden sich bestehende Gewerbebetriebe sowie ein Feuerwehrhaus, nördlich grenzt eine Biogasanlage und dann in gewissem Abstand zum Plangebiet Wohnbebauung an. Nordwestlich liegt der Vöhringer Ortsteil Illerberg.

4.4 Infrastruktur

In der Stadt Vöhringen sind die Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs, wie bei einer Stadt dieser Größenordnung üblich, vorhanden. Auch die weitere Bedarfsdeckung für Güter des gehobenen Bedarfes und in sozialer und kultureller Hinsicht findet vor Ort oder in den umliegenden Nachbarstädten statt. Es besteht ein breites Angebot an öffentlichem Nahverkehr.

4.5 Erschließung / Verkehr

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das Ortsnetz gesichert. Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation anzuschließen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert.

Das Bebauungsplangebiet ist durch die westlich vorbeiführende, namensgebene Weißenhorner Straße / Kreisstraße NU 9 sehr gut erschlossen. Von dieser führt die bereits bestehende St.-Florian-Straße zum Plangebiet. Im Plangebiet selber erfolgt die Erschließung durch die festgesetzte Planstraße. Die genannte Weißenhorner Straße mündet südlich des Plangebietes in die Kreisstraße NU14. Direkt angrenzend besteht Anschluss an die Bundesautobahn A 7. Über die Kreisstraße NU14 besteht Anschluss an die Stadt Vöhringen. Somit ist der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz an dieser Stelle gewährleistet.

4.6 Nutzungen

Das Bebauungsplangebiet wird derzeit überwiegend als intensiv bewirtschafteter Acker genutzt. Ein Teil des Plangebietes im Süden ist bereits gewerblich genutzt, ein Streifen im Westen dient als provisorische Verkehrsfläche.

4.7 Denkmalpflege

Im Plangebiet befindet sich zwei Bodendenkmäler. Sie werden beschrieben als Siedlung und Handwerksplatz der römischen Kaiserzeit sowie des frühen und hohen Mittelalters (Aktenummer D-7-7726-0126) sowie Straße der römischen Kaiserzeit (D-7-7726-0126).

Bei Baumaßnahmen sind Bodendenkmäler auch außerhalb des eigentlichen Bodendenkmalbereiches bzw. Funde nicht ausgeschlossen. Für alle Bodeneingriffe im Bereich der Bodendenkmäler ist ein denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren nach Art 7 BayDSchG notwendig. Auf die Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmalfunden und die sofortige Einstellung der Arbeiten gemäß Art. 8 BayDSchG wird ebenfalls hingewiesen.

4.8 Altlasten/Bodenschutz

Altlasten: Es liegen keine Hinweise auf altlastenverdächtige Ablagerungen vor.

Schutzgut Boden: Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

4.9 Wasserwirtschaft

Es finden sich keine Gewässer im Plangebiet oder in dessen näherer oder weiterer Umgebung.

4.10 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt weitab jeglicher kartierter Überschwemmungsflächen.

5. Planung

5.1 Allgemeines

Städtebauliche und landschaftspflegerische Planungsziele:

- Neuansiedlung von gewerblichen Betrieben,
- Schaffung von ortsnahen Arbeitsplätzen,
- Sicherstellung einer geordneten Bebauung,
- Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im und außerhalb des Gebietes
- Ausgleich von Eingriffen Außerhalb des Bebauungsplangebiet.

Gemäß einschlägiger Anforderungen der Umweltprüfung sind Angaben zu machen über alternative Planungsüberlegungen. Die Stadt hat sich auf Grund der Verfügbarkeit der Fläche und der vorbelasteten Immissionsituation dafür entschlossen, dass an der gegebenen Stelle das dringend benötigte Gewerbegebiet entstehen soll. Das Gebiet ist bereits durch angrenzende Gewerbegebiete sowie eine Biogasanlage stark gewerblich geprägt und erfährt auch durch die nahe Autobahn eine Vorbelastung. Somit eignet sich der Standort gut für die geplante gewerbliche Nutzung bzw. ist im Umkehrschluss für kaum eine andere denkbare Nutzung außer der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung geeignet. Darüber hinaus plant eine angrenzende, bestehende Firma an diesem Standort eine Betriebserweiterung, die aus betrieblichen Gründen angrenzend an das bestehende Firmengelände erfolgen sollte.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist durch die westlich vorbeiführende, namensgebene Weißenhorner Straße / Kreisstraße NU 9 sehr gut erschlossen. Von dieser führt die bereits bestehende St.-Florian-Straße zum Plangebiet. Im Plangebiet selber erfolgt die Erschließung durch die festgesetzte Planstraße. Die genannte Weißenhorner Straße mündet südlich des Plangebietes in die Kreisstraße NU14. Direkt angrenzend besteht Anschluss an die Bundesautobahn A 7. Über die Kreisstraße NU14 besteht Anschluss an die Stadt Vöhringen. Somit ist der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz an dieser Stelle gewährleistet.

5.3 Bauliche Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird durch den vorliegenden qualifizierten Bebauungsplan ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der geplanten Nutzungen wird das Bebauungsplangebiet als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. In Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO sind u. a. Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. Hierunter sind alle Betriebe zu subsumieren, die gewerblich – also zum Zweck der Gewinnerzielung – betrieben werden und die in den Katalogen zulässiger und ausnahmsweise zulassungsfähiger Nutzungen (§ 8 Absätze 2 und 3 BauNVO) nicht näher bezeichnet werden. Zugelassen werden auch Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, darüber hinaus Tankstellen. Dies entspricht der angedachten Nutzung des Areals, wo eventuell auch eine Elektrotankstelle errichtet werden soll. Ausgeschlossen werden jedoch Verkaufs-, Vorführ- und Geschäftsräume mit erotischem oder sexuellem Charakter sowie Bordelle oder bordellähnliche Betriebe.

Darüber hinaus werden sämtliche ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebsleiterwohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diese sind ausgeschlossen, da hier gezielt und dezidiert Gewerbe angesiedelt werden soll.

5.4 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Für das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 3 BauNVO stets anzugeben:

- die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
- die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Die Stadt hat sich für diesen Bebauungsplan für die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl entschieden. Diese sind der Planzeichnung zu entnehmen. Zusätzlich wird die maximale Gebäudehöhe begrenzt, siehe Tabelle Ziffer 8 Abs. 1 der Satzung sowie Planzeichnung.

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Gebäude von bis zu 90 m Länge zulässig. Damit soll gewährleistet sein, dass die möglichen neuen Gewerbegrundstücke optimal bebaut werden können. Es sind Einzelhäuser zulässig.

5.5 Gestaltung der baulichen Anlagen

Es wird auf die Festsetzung konkreter Dachformen verzichtet. Dies orientiert sich am westlich angrenzenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Weißenhorner Straße“. Die Dachformen waren auch dort schon nicht festgesetzt. Da das gegenständliche Plangebiet ringsum von Bestandsbebauung umgeben ist und im Osten von der A 7 und ihrer mit Bäumen bewachsenen Böschung begrenzt ist, wird im vorliegenden Fall keine Notwendigkeit gesehen, konkretere Festsetzungen zu treffen.

5.6 Garagen und Nebengebäude

Die Anzahl der notwendigen Garagen und Stellplätze ergibt sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze. Von der Hinterkante Straße müssen Garagen einen Abstand von min. 5,50 m einhalten. Dies gilt der Freihaltung der Verkehrsfläche bei Einfahrt in die Garage.

5.7 Entwässerung / Oberflächenwasser

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. Um das Trennsystem zu entlasten, ist wenig verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, Grundstückzufahrten und Straßen breitflächig über bewachsenem Boden zur Versickerung zu bringen. Dabei sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138 zu beachten.

Gewerbliches oder industrielles Abwasser ist nach entsprechender Vorbehandlung nach dem Stand der Technik gemeinsam mit kommunalem Abwasser in der zentralen Kläranlage zu reinigen.

Abwasserintensive Betriebe bzw. Betriebe mit gefährlichen Stoffen (z. B. metallverarbeitender Betrieb) sollen im Einzelfall vor ihrer Ansiedlung besonders sorgfältig geprüft werden. In diesem Zusammenhang wird auf die waserrechtl. Genehmigungspflicht nach Art. 41 c BayWG verwiesen. Für Einleitungen in eine öffentliche Abwasseranlage enthält die Abwasserverordnung in der jeweils gültigen Fassung, Anforderungen am Ort des Anfalls oder vor der Vermischung mit anderem Abwasser.

Es wird zudem empfohlen, Zisternen für die Regenwasserrückhaltung einzurichten und die Brauchwasserversorgung hierüber zu bewerkstelligen.

5.8 Grünflächen

Nach Osten ist eine private Ortsrandeingrünung vorgesehen, die im südlichsten Teilstück als Kompensationsfläche festgesetzt ist. Auf den Grundstücken sind versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten. Entlang der Planstraße sind Pflanzstandorte für Bäume vorgesehen. Von landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ein Stammabstand von 4 m einzuhalten.

5.9 Baugestaltung

Es sind u. a. Fassadenfarbe und Dachfarbe festgelegt. Wegen der gewerblichen Nutzung, der freien Lage in der Landschaft sowie direkt an der Autobahn wurden auch Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. Diese dürfen bestimmte Größen und Höhen nicht überschreiten, Beleuchtung muss kontinuierlich sein. Diese Festsetzungen orientieren sich am bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Weißenhorner Straße“ und sollen sicherstellen, dass im beplanten Areal gleiche Festsetzungen für alle Betriebe gelten. Es wird so sichergestellt, dass die Werbeanlagen das Ortsbild nicht gefährden und nicht zu aufdringlich wirken.

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen

Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Ziele zu beachten:

- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Abgrenzung der Gewerbenutzung von angrenzender Bebauung
- Schaffung naturnaher Elemente und damit neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens, d.h. möglichst geringe Flächenversiegelung

Mit den nachfolgenden umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen werden diese Ziele erreicht:

- Durch die Durchgrünung im Plangebiet sowie die übrigen Grünflächen und die Bäume entlang der Planstraße werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert und neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

- Die Grünflächen im Plangebiet werden sich mit der Anpflanzung von artenreichem heimischem Gehölz positiv auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auswirken.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Bepflanzung entlang der Planstraße erfolgt mit Gehölzen 1. und 2. Wuchsordnung, um das Gewerbegebiet zu strukturieren. Innerhalb der Grundstücke sind sozusagen als zweite Ebene weitere Bäume und Obstgehölze gemäß dem Pflanzschlüssel vorgesehen.

Da das geplante Gewerbegebiet bereits jetzt vollständig von Bebauung umgeben und zur Autobahn hin durch festgesetzte Grünflächen sowie bestehende Gehölze abgeschirmt ist, bindet es sich harmonisch in die Landschaft ein. Eine Eingriffswirkung auf Natur und Landschaftsbild ist hier nicht zu befürchten.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Es handelt sich um ein Plangebiet, das durch die Autobahn vorbelastet ist. Es handelt sich überwiegend um einen intensiv bewirtschafteten Acker.

Die Eingriffsfläche entspricht den neu überplanten Flächen, s. untenstehende Abbildung 3. Damit ergibt sich ein Eingriff von 22.768 m². Hinzu kommt, dass 751 m² bereits kartierte Ökokontofläche überplant werden. Diese Flächen müssen in gleicher Qualität an anderer Stelle geschaffen werden.

Gemäß Biotopwertliste der BayKompV handelt es sich bei genutztem Intensivgrünland um eine Fläche mit 3 Wertpunkten (WP). Selbst brachgefallenes Intensivgrünland hätte nur 5 WP.

Gemäß dem Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in seiner fortgeschriebenen Fassung von 2021 können Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (1-5 WP) pauschal mit 3 WP bewertet werden.

Dies ergibt für den neuen Eingriff einen Wertpunktebedarf an Ausgleich von 68.304 Wertpunkten (22.768 x 3 WP). Diese sind durch Aufwertung geeigneter Flächen an anderer Stelle zu schaffen.

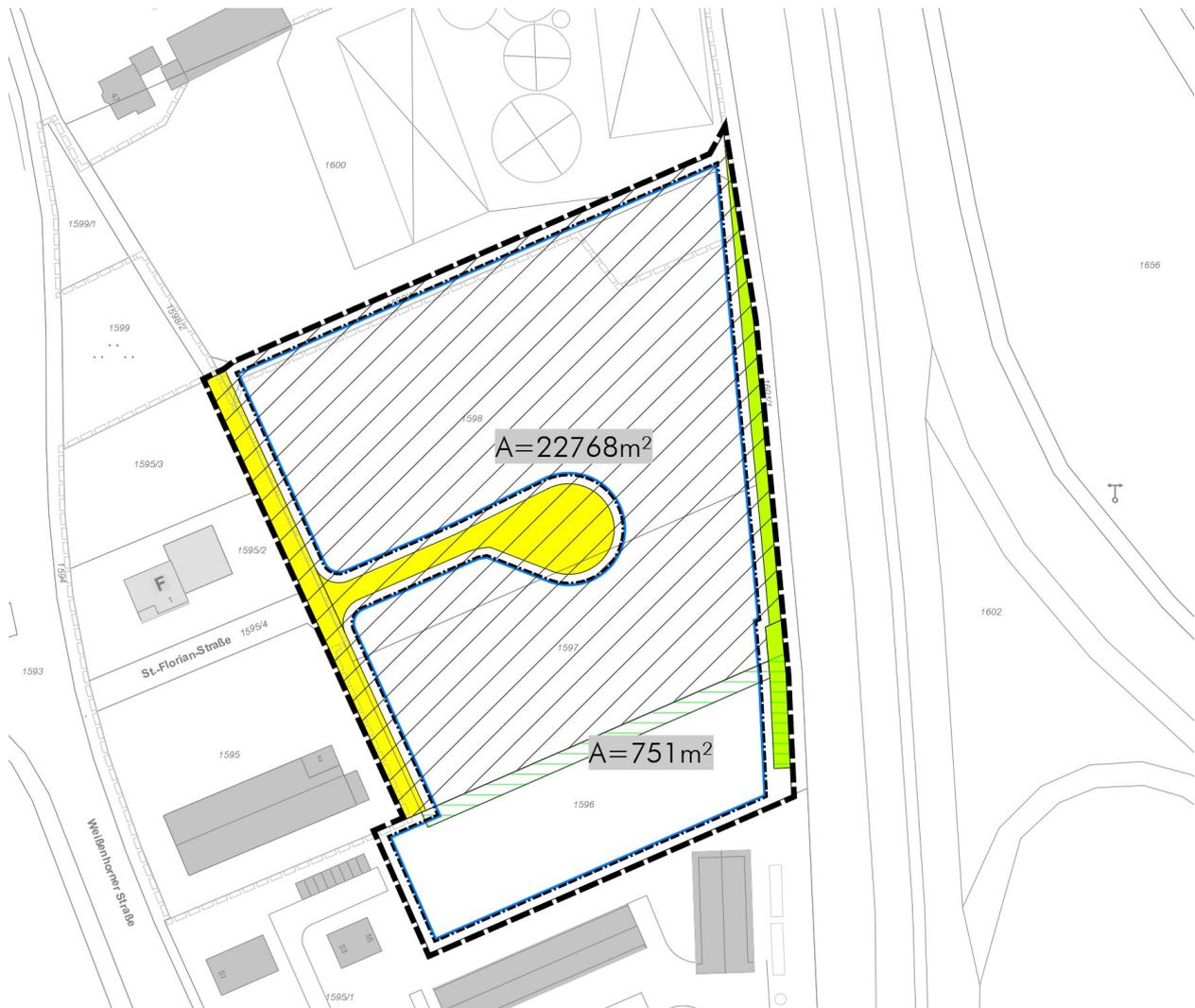


Abbildung 3: Eingriffsermittlung, unmaßstäblich. Die kartierte Ökokatasterfläche (grün schraffiert, 751 m^2) muss an anderer Stelle geschaffen werden. Der neue Eingriff (schwarz schraffiert, 22.768 m^2) muss an anderer Stelle ausgeglichen werden.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

7.1.1 Immissionen – Landwirtschaft

Von den benachbarten Grünlandflächen können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese sind unvermeidlich und müssen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

7.1.2 Immissionen – Wohnnutzung

Nördlich des Plangebietes liegen bewohnte Areale. Die Verträglichkeit zwischen der geplanten Gewerbenutzung und der Wohnbebauung ist ggf. noch zu prüfen.

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in ihrem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Neu-Ulm bzw. der Stadt Vöhringen.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises bzw. der Stadt Vöhringen möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Un-

fallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.

3. In der Stadt Vöhringen steht ein Recyclinghof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

7.3 Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf altlastverdächtige Ablagerungen vor.

7.4 Schutzgut Boden

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

7.5 Regenerative Energie

Die Stadt wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch an der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

Die Anlage von Pflanzbeeten vor Gebäuden für Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung beeinflussen positiv die Energie- und Klimavorgaben.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch eine Trinkwasserversorgungsanlage am Ort. Die Löschwassermenge ist bis zu 48 m³/h, über 2 Stunden, gesichert. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch die bestehende Infrastruktur mit Kläranlage sichergestellt. Oberflächenwasser ist zu versickern.

8.3 Stromversorgung

Für die Stromversorgung ist die Lech Elektrizitätswerke AG (LEW) zuständig. Sie wird am Verfahren beteiligt.

8.4 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom wird am Verfahren beteiligt

9. Bodenordnende Maßnahmen

Es wird empfohlen, dass bodenordnende Maßnahmen nach dem Vorschlag der Parzellierung des Bebauungsplanes vorgenommen werden. Da es sich hierbei jedoch lediglich um Vorschläge handelt, dürften sich zukünftige Flurstückteilungen an den tatsächlich veräußerten Grundstücken orientieren.

10. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine Kartengrundlage des zuständigen Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vor.

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Vöhringen hat mit Datum vom __. __. 2023 beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Weißenhorner Straße Ost“ aufzustellen. Es soll ein Gewerbegebiet mit einer Erschließungsstraße und einem Wendekreis entstehen. Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt 2,81 ha auf. Hiervon sind ca. 2,53 ha Gewerbeflächen, 0,28 ha Verkehrsflächen sowie weitere 0,07 ha private Grünflächen.

Für den Geltungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Einschränkungen festgesetzt.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen zu beachten, so das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetzgebung, die Wassergesetze und die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen. Zur Beachtung der Belange der Baukultur und Denkmalpflege wird das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG) herangezogen. Weiterhin sind die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebungen zu beachten.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Plangebiet ist darüber hinaus ein Bodendenkmal verzeichnet.

2. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen nach Schutzgütern erfolgt verbal argumentativ; dabei werden vier Erheblichkeitsstufen der negativen Umweltauswirkungen unterschieden (keine, gering, mittel, hoch).

3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung

Im Plangebiet finden sich laut der Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern als Bodenkomplexe „Überwiegend pseudovergleyte Braunerde, verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Lehm bis Schluffton (Lösslehm, verfestigt)“

In der Bodenschätzungsübersichtskarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich für das Plangebiet keine Angaben. Gemäß hydrologischer Karte zur Durchlässigkeit, Maßstab 1:250.000, des Umweltatlas Bayern ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens mäßig bis gering ($> 1E-6$ - $1E-4$).

Auswirkungen

Ein Eingriff wie der geplante Bau von Gebäuden und erschließender Infrastruktur bewirkt naturgemäß eine Beeinträchtigung des bestehenden gewachsenen und belebten Bodenprofils, baubedingt durch mechanische Eingriffe bei der Bautätigkeit, betriebsbedingt durch die Fundamentierung der Gebäude und durch Versiegelung des Bodens.

Diese grundsätzliche Problematik ist nicht zu vermeiden, der Mensch lebt von der Nutzung seiner Umwelt, und in unserer hochtechnisierten Gesellschaft heißt das, auch von entsprechenden Gebäuden und technischer Infrastruktur.

Die unvermeidlichen Beschädigungen des Naturhaushaltes sind durch geeignete Maßnahmen, durch eine entsprechende Grünordnungsplanung mit einem Kompensationskonzept auszugleichen.

Wegen der trotz der recht guten Stoffrückhaltung des Bodens nicht auszuschließenden Gefahr des Eintrages wassergefährdender Substanzen in das Grundwasser ist allgemein und besonders während der Bauphase auf äußerst sorgfältigen Umgang mit entsprechenden Stoffen zu achten.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die Beeinträchtigung des gewachsenen Bodenprofils durch Modellierung, Überbauung und Überschüttung ist als Umweltauswirkung von mittlerer bis hoher Erheblichkeit anzusehen. Wegen der recht guten Stoffrückhaltung des Bodens ist das Risiko des Eintrags wassergefährdender Substanzen in das Grundwasser als mittel zu bewerten. Mit sorgsamer Baudurchführung können die meisten negativen Auswirkungen vermieden werden. Die Ausgleichsflächen erhalten Aufwertungsmaßnahmen.

3.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung Grundwasser

Der Abstand des Grundwassers zur Oberfläche ist als ausreichend anzunehmen.

Beschreibung Oberflächenwasser

Im Plangebiet gibt es keine Gewässer. Erst in über 600 m westlich verläuft der Landgraben.

Auswirkungen

Das anfallende Oberflächenwasser soll möglichst über die belebte Bodenzone versickert werden. Die Versickerung ist prinzipiell möglich und wird durch die Erschließungsplanung im Detail geplant. Es ist konsequent auf die Einhaltung der allgemeinen Grundwasserschutzmaßnahmen zu achten.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Umweltauswirkungen sind insgesamt als gering bis mittel einzustufen.

3.3 Schutzgut Klima/ Luft

Beschreibung

Die Flächen enthalten keine Gehölze und sind intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Durch die Autobahn besteht eine Vorbelastung.

Auswirkungen

Durch den Bau entstehen zusätzliche Staubbelastungen in der direkten Umgebung. Durch die aus klimatischer Sicht kleinen Flächendimension wird nicht von negativen Auswirkungen der Gebäude oder deren Nutzung ausgegangen. Ein Kaltluftkorridor wird hier nicht eingeschränkt.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Umweltauswirkungen sind als gering bis mittel einzustufen.

3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung

Der nicht überbaute Bereich wird derzeit noch als intensive Grünlandfläche landwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich keine Bestandsgehölze im Gebiet. Durch die langjährige anthropogene Überprägung wirkt das Gebiet ausgeräumt.

Auswirkungen

Geringwertige Grünlandflächen gehen verloren, die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen werden dies aber abmildern. Die Durchgrünung und Grünflächen erzeugen eine Vielzahl neuer Nischen für Tiere und Pflanzen.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Es sind im Vergleich zum Ist-Zustand geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt zu erwarten.

3.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Gebiet ist aus landschaftsästhetischer Sicht als gering empfindlich einzustufen. Die Bebauung liegt westlich der Autobahn. Bisher ist diese durch eine Eingrünung gegenüber der freien Landschaft abgeschirmt. Rings um das Plangebiet liegt bestehende Bebauung.

Auswirkungen

Die Erweiterung der Bebauung wird in der Bauphase nur untergeordnet wahrgenommen werden. Die neuen Gebäude werden nach Fertigstellung das Ortsbild abrunden. Die Eingrünung nach Osten schränkt die negative optische Wirkung der Bauten auf die Landschaft deutlich ein.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind als gering einzustufen. Durch Durchgrünungsmaßnahmen und die bestehende umliegende Bebauung werden die Auswirkungen reduziert.

3.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Das Areal besitzt eine niedrige Erholungseignung. Entlang der Autobahn ist die Erholungsqualität sehr gering. Durch die bestehende gewerbliche Nutzung im Umland, vor allem die Biogasanlage nördlich des Plangebietes, ist hier nicht von einer Erholungswirkung auszugehen.

Auswirkungen:

Auf Grund der ohnehin niedrigen Erholungseignung werden Baumaßnahmen die Erholungseignung des kleinräumigen Gebiets nicht weiter beeinträchtigen. Betrieb und Nutzung der direkt an der Straße gelegenen Gebäude wird die Bestandssituation nicht verschlechtern.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Auswirkungen sind als gering einzustufen.

3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Im Plangebiet sind kartierte Bodendenkmäler bekannt, nämlich eine Straße der römischen Kaiserzeit sowie eine Siedlung und ein Handwerksplatz der römischen Kaiserzeit sowie des frühen und hohen Mittelalters. Diese sind bei der Anlage der geplanten Gewerbebetriebe zu beachten.

Auswirkungen

Denkmalpflegerisch relevante Funde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Fax -50) unverzüglich bekannt zu machen. Wertminderungen am Grundstück können nicht geltend gemacht werden. Grabungskosten gehen zu Lasten des Verursachers.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Negative Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nach gegenwärtigem Erkenntnisstand nicht auszuschließen. Das Schutzgut erfährt eine mittlere Betroffenheit.

3.8 Wechselwirkungen

Sich in ihrer Auswirkung auf die Umwelt negativ verstärkende Wechselwirkungen der Planung sind gegenwärtig nicht bekannt.

4. Nullvariante/Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Nichtdurchführung der Planung sind die oben genannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Die hier vorgesehene Durchgrünung des Plangebietes wird dann allerdings nicht geschaffen. Es handelt sich hier um eine organische Entwicklung von geringem Ausmaß. Alternativen haben sich auf Grund der Verfügbarkeit und der Erweiterungsabsicht einer bestehenden, benachbarten Firma nicht ergeben.

5. Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Boden

Ein fachgerechtes Oberbodenmanagement sowie eine möglichst weitgehende Beschränkung von Bodenversiegelungen sind in der Satzung geregelt und begrenzt – Geländemodellierungen sind weitgehend geregelt. Es soll vorwiegend autochthones Material für Baumaßnahmen verwendet werden. Anfallender Aushub ist möglichst wieder einzubauen.

Schutzgut Wasser

Die Versiegelung wird in der Satzung des Bebauungsplanes auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Für möglichst flächige Versickerung wird gesorgt.

Schutzgut Klima/ Luft

Die gute Eingrünung des Planungsgebietes fördern die Frischluftentstehung.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Im unmittelbaren Eingriffsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotop. Zur Eingrünung und ökologischen Aufwertung des Areals sind grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, unter Verwendung standortgerechter Gehölze aus autochthonem Pflanzmaterial, siehe auch Satzung § 7.

Schutzgut Landschaft

Die Ortsrandeingrünung am Ostrand des Plangebietes sowie die gemäß Grünordnung zu schaffende Durchgrünung dient zur besseren Einfügung des Plangebietes in die Landschaft.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet soll eine Anbindung an die Siedlungsfläche haben. Die benötigte Ausweisung von Gewerbeflächen erfolgt im vorbelasteten Bereich.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Baudenkmale sind im Plangebiet vorhanden. Falls im Zuge der Baumaßnahmen Denkmäler, insbesondere Bodendenkmäler, aufgefunden werden, ist pfleglich mit ihnen umzugehen.

6. Kompensationsmaßnahmen

6.1 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Es handelt sich um ein Plangebiet, das durch die Autobahn vorbelastet ist. Es wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche intensiv bewirtschaftet.

Die Eingriffsfläche entspricht den neu überplanten Flächen, s. untenstehende Abbildung 4. Damit ergibt sich ein Eingriff von 22.768 m². Hinzu kommt, dass 751 m² bereits kartierte Ökokontofläche überplant werden. Diese Flächen müssen in gleicher Qualität an anderer Stelle geschaffen werden.

Gemäß Biotopwertliste der BayKompV handelt es sich bei genutztem Intensivgrünland um eine Fläche mit 3 Wertpunkten (WP). Selbst brachgefallenes Intensivgrünland hätte nur 5 WP.

Gemäß dem Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in seiner fortgeschriebenen Fassung von 2021 können Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (1-5 WP) pauschal mit 3 WP bewertet werden.

Dies ergibt für den neuen Eingriff einen Wertpunktebedarf an Ausgleich von 68.304 Wertpunkten (22.768 x 3 WP). Diese sind durch Aufwertung geeigneter Flächen an anderer Stelle zu schaffen.

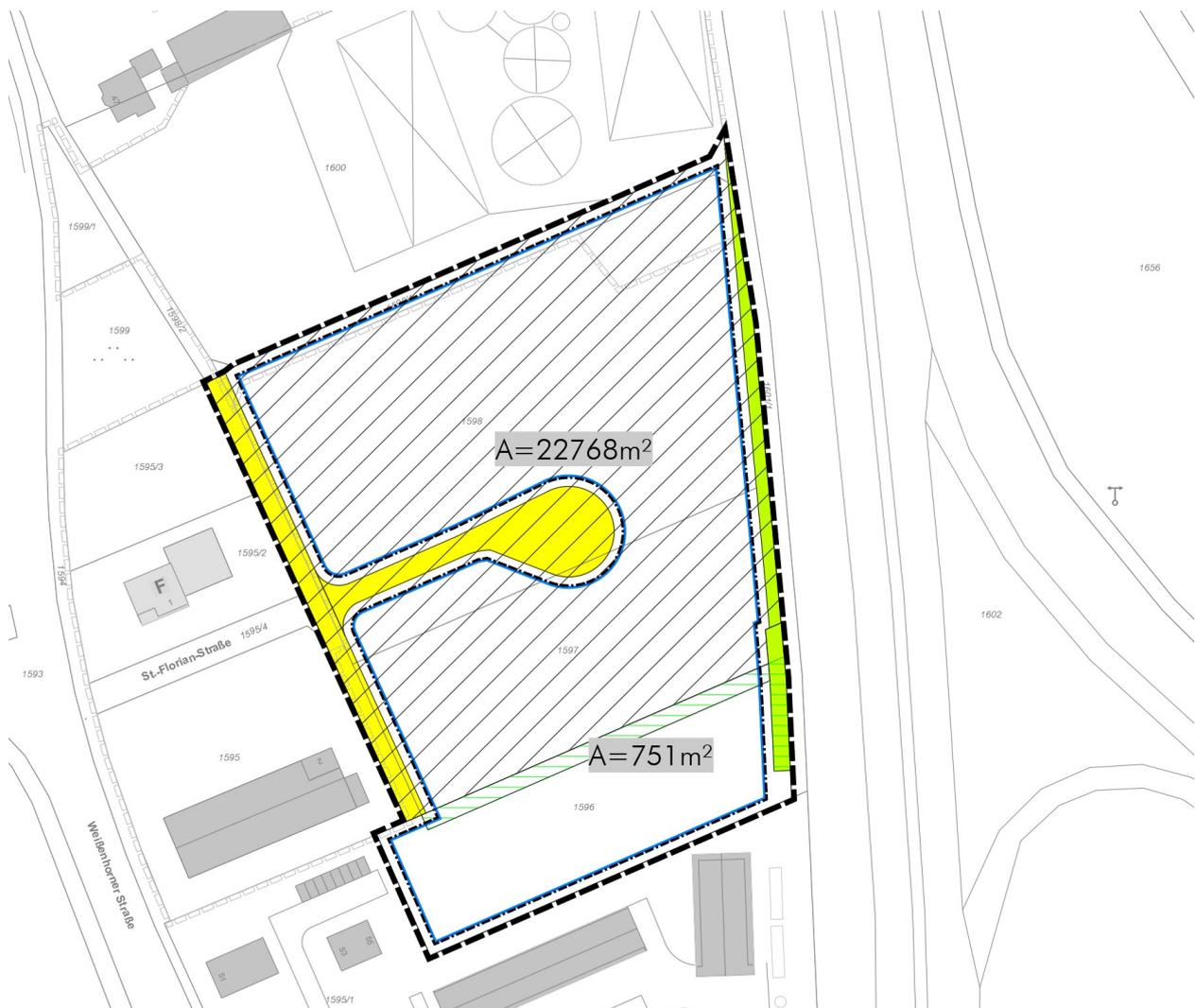


Abbildung 4: Eingriffsermittlung, unmaßstäblich. Die kartierte Ökokatasterfläche (grün schraffiert, 751 m²) muss an anderer Stelle geschaffen werden. Der neue Eingriff (schwarz schraffiert, 22.768 m²) muss an anderer Stelle ausgeglichen werden.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Stadt wird in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde nach 5 Jahren eine Überprüfung der Maßnahmen vornehmen:

Mit einer Durchführungs-, Anwuchs-, und Pflegekontrolle wird der Vollzug und die Dauerhaftigkeit der beschriebenen Bepflanzungen sichergestellt. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der fehlenden, ausgefallenen oder entfernten Bepflanzung zu entsprechen.

8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Es liegen folgende Daten vor:

Allgemeine Datengrundlagen	<ul style="list-style-type: none"> Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 Regionalplan der Region Donau-Iller Flächennutzungsplan der Stadt Vöhringen Altlastenverdachtskataster Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm Neu-Ulm Leitfaden der Bayer. Staatsregierung „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“, 2021
Gebietsbezogene Grundlagen	Ermittlung der Geruchsimmissionen im Bebauungsplangebiet ‚GE Weißenhorner Straße‘ von iMA Richter & Röckle, Projekt-Nr.: 16-06-04-FR, Datum: 05.07.2016
Verwendete Verfahren	Die anzuwendenden Methoden sind fachlich übliche Methoden. (z.B. DIN 18005, Eingriffs-/Ausgleichsbewertung nach Leitfaden...) Die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ.
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	Hinzuweisen ist darauf, dass nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern – aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft – erfasst, beschrieben und beurteilt werden können. Die Umweltprüfung erhebt jedoch den Anspruch, dass die <u>wichtigsten</u> und <u>bedeutendsten</u> Wechselwirkungen aufgezeigt werden.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das als Gewerbegebiet ausgewiesene Areal sind keine großen Umweltauswirkungen zu erwarten. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umwelterheblichkeit zusammen.

Schutzgut	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	Erheblichkeit insgesamt
Boden	hoch	mittel	gering	mittel
Wasser	mittel	gering	gering	gering
Klima/ Luft	mittel	gering	mittel	mittel
Tiere und Pflanzen, biol. Vielfalt	mittel	gering	gering	gering
Landschaft	mittel	gering	gering	gering
Mensch	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	hoch	gering	gering	mittel

Sinnvolle Planungsalternativen haben sich nicht ergeben.

Dennoch stellt der Bebauungsplan einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der entsprechend ausgeglichen wird. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die den Eingriff minimieren.

10. Referenzliste der Quellen

Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt, Bayern:

- Übersichtsbodenkarte 1:25.000
- Geologische Übersichtskarte 1:200.000
- Hydrogeologische Karte 1:200.000

Bayernatlas, Landesamt für Umwelt, Landesamt für Denkmalpflege, Vermessungsamt Bayern: Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft

Kaufbeuren

Stadt Vöhringen,

Thomas Haag, Stadtplaner

Michael Neher, Erster Bürgermeister