

Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden, Verbände und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 11.08.2021 insgesamt 32+1 Behörden sowie anderweitige Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme aufgefordert. Sie hatten bis zum 22.09.2021 Zeit sich zu äußern. Parallel hierzu wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (inkl. Verbände) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Vorschläge der Verwaltung/des beteiligten Planungsbüros:

1.	Verwaltung				
----	------------	--	--	--	--

Von 8 Behörden, Verbänden und Trägern wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Dies sind:

1.	Landratsamt Neu-Ulm	1) Bauordnung und Bauleitplanung 4) Naturschutz - Landschaftspflege	Kantstraße 8	89231	Neu-Ulm
2.	Bayer. Landesamt für Umwelt		Bürgermeister-Ulrich-Straße 160	86179	Augsburg
3.	Amt für Landwirtschaft und Forsten	Bereich Forsten und Landwirtschaft	Jahnstraße 4	86381	Krumbach
4.	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG		Südwestpark 35	90449	Nürnberg
5.	LEW Verteilnetz GmbH (LVN)	Netzfürhrung Nord	Am Stadtbach 2	89312	Günzburg
6.	Vodafone GmbH	Vodavone Kabel Deutschland GmbH	Betastraße 6-8	85774	Unterföhring
7.	Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben		Stettenstraße 1 und 3	86150	Augsburg
8.	Amprion GmbH	Asset Management	Robert-Schuman-Str. 7	44263	Dortmund

11 Behörden, Verbände und Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, diese sind:

1.	Regierung von Schwaben		Fronhof 10	86152	Augsburg
2.	bayernets GmbH		Poccistraße 7	80336	München
3.	Netze BW GmbH – zusätzlich abgegeben–		Schelmenwasenstraße 15	70567	Stuttgart
4.	Regionalverband Donau-Ilter		Schwambergerstraße 35	89073	Ulm
5.	Staatliches Bauamt Krumbach	Bereich Straßenbau	Nattenhauser Straße 16	86381	Krumbach
6.	Netze-Gesellschaft Südwest mbH		Brunnenbergstr. 27B Siemensstr. 9	89597 76275	Munderkingen Ettlingen

Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

7.	Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben		Dr.- Rothermel-Straße 12	86381	Krumbach
8.	Stadt Weißenhorn		Schlossplatz 1	89264	Weißenhorn
9.	Schwaben Netz GmbH		Bayerstraße 45	86199	Augsburg
10.	Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH		Karlstraße 1	89073	Ulm
11.	Kreishandwerkerschaft Günzburg/Neu-Ulm		Memminger Straße 59	89264	Weißenhorn

15 Behörden, Verbände und Träger haben sich nicht geäußert, diese sind:

1.	Landratsamt Neu-Ulm	2) Bauen – Technischer Bereich 3) Kommunalrecht 5) Kreisfeuerwehrverband und Kreisbrandinspektion	Kantstraße 8	89231	Neu-Ulm
2.	Wasserwirtschaftsamt Donauwörth		Förgstraße 23	86609	Donauwörth
3.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg		Augsburger Straße 1	89312	Günzburg
4.	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München	Koordination Bauleitplanung - BQ	Hofgraben 4	80539	München
5.	Kreisheimatpfleger	Stefan Reuter	Eckstraße 45	89231	Neu-Ulm
6.	Bund Naturschutz in Bayern e.V.	Kreisgruppe Neu-Ulm	Landstraße 35	89284	Pfaffenhofen
7.	LBV Kreisgruppe Neu-Ulm	Herrn 1. Vorsitzenden Franz Zeller	Bayernstraße 27	89287	Bellenberg
8.	terranets bw GmbH		Am Wallgraben 135	70565	Stuttgart
9.	Erdgas Südwest		Siemensstraße 9	76275	Ettlingen
10.	Deutsche Telekom Technik GmbH	NL Südwest	Nauheimerstr. 98-101	70372	Stuttgart
11.	Bayerischer Bauernverband	Kreisverband Günzburg –Neu-Ulm	Nornheimer Straße 2a	89312	Günzburg
12.	Stadt Senden		Hauptstraße 34	89250	Senden
13.	Gemeinde Bellenberg		Memminger Straße 7	89287	Bellenberg
14.	Gemeinde Illerrieden		Wochenauer Straße 1	89186	Illerrieden
15.	Donau-Iller-Nahverkehrsverbund GmbH		Wilhelmstraße 22	89073	Ulm

Von 2 Bürgern wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Dies sind:

- | | |
|---|-----------------------------|
| 1 | benachbarter Gewerbebetrieb |
| 2 | Bürger 1 |

Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Der gegenständliche Bebauungsplan „Wohngebiet Kranichstraße West“ basiert auf dem städtebaulichen Gesamtkonzept für den Bereich zwischen „Illerzeller Straße“ (Westen) und „Falkenstraße“ (Osten).</p>  <p>Wie im östlichen Abschnitt des Gesamtkonzeptes (Bebauungsplan „Wohngebiet Kranichstraße Ost“) ist auch im Bereich des gegenständlichen Bebauungsplanes durch die Ausbildung der „Kranichstraße“ als Hauptachse eine natürliche Gebietsunterteilung hinsichtlich der städtebaulichen Dichte vorgesehen. Zentrales Element ist dabei die Bildung einer ausgeprägten Stadtkante durch die kräftigen, größtenteils dreigeschossigen Häuser nördlich der „Kranichstraße“. Hierdurch soll die „Lücke“ zwischen den großvolumigen Baukörpern der gewerblichen Nutzungen im Osten und Westen des Plangebietes geschlossen werden. Im Gegensatz zum</p>	<p>Im angepassten städtebaulichen Entwurf werden die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 484, 514, 514/1-2 herausgenommen. Ebenso entfällt die öffentliche Verkehrsfläche des „Storchenweges“ (Fl.-Nr.: 517), da diese nicht mehr für eine Erschließung erforderlich ist. Somit reduziert sich der bisherige Geltungsbereich von 5,09 ha auf 2,48 ha.</p> <p>Auf den verbliebenden Grundstücken nördlich der Kranichstraße wird die bauliche Dichte reduziert. So sieht der Bebauungsplan-Entwurf dreigeschossige Stadtvillen mit maximal neun Wohneinheiten vor und führt die Haustypen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohngebiet Kranichstraße Ost“ fort. Hierdurch wird der Bereich wieder näher an das ursprüngliche städtebauliche Gesamtkonzept herangeführt. Planungsrechtlich umgesetzt wird dies durch eng gezogene Baugrenzen um die geplanten Gebäude herum sowie durch die Reduzierung der anderen, hierfür erforderlichen Festsetzungen wie der maximalen Grundflächenzahl (0,35 statt bisher 0,4) und der Anzahl der Wohneinheiten (9 statt bisher 18). Ferner wird angestrebt, die oftmals als negativ wahrgenommene Wirkung der oberirdischen Stellplätze, welche bisher auf hierfür extra ausgewiesenen Flächen zulässig waren, zu reduzieren. Deshalb wird vorgeschlagen, die Zulässigkeit der oberirdischen Stellplätze auf maximal 30 % der nachzuweisenden Stellplätze zu reduzieren, gleichzeitig jedoch auf eine genaue Vorgabe der Position zu verzichten (Bei 9 Wohneinheiten beträgt die Stellplatzzahl 13,5, wovon max. 4 Stellplätze pro Gebäude oberirdisch möglich wären. Aufgrund der geringen Anzahl und um den Eigentümern eine flexible, bedarfsgerechte Positionierung zu ermöglichen, wird darauf verzichtet).</p> <p>Aufgrund der geringeren angestrebten baulichen Dichte werden die vormals tiefen Wohnbauflächen reduziert und schließen mit einer 5,0 m breiten privaten Ortsrandeingrünung im Norden ab. Die vormals angedachte Grünachse, welche das Plangebiet Richtung Nordost verlaufend queren sollte, entfällt aufgrund der Herausnahme der</p>

Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>östlichen Abschnitt des Gesamtkonzeptes wird der Bereich „Wohngebiet Kranichstraße West“ nach Nordwesten weitergeführt. Abgetrennt durch eine Richtung Nordost verlaufende Grünachse auf Höhe des vorhandenen Weges, ist eine Wohnanlage geplant, welche durch eine direkte Zufahrt von der „Illerzeller Straße“ aus erschlossen wird und somit eigenständigen Charakter erhält. Hier wird, die dreigeschossige Bebauung in einer aufgelockerten Anordnung fortgeführt. Im Westen des Geltungsbereiches schafft eine Mischnutzung aus gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung den Übergang zur „Illerzeller Straße“ sowie dem anschließenden Gewerbegebiet. Nach Süden hin nimmt die bauliche Dichte und Geschossigkeit ab. Südlich der „Kranichstraße“ sind Ketten- bzw. kompaktere Mehrfamilienhäuser vorgesehen, durch welche der Straßenraum der Hauptachse gefasst wird. Alle diese Bauformen lassen eine flächen- und damit kostensparende Bebauung zu. Die Einzelhäuser im Süden schaffen den Anschluss an die angrenzende Bestandsbebauung entlang der „Reiherstraße“.</p> <p>In der Sitzung am 08.07.2021 wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan „Kranichstraße West“ vom Stadtrat beschlossen. Jedoch sah eine große Zahl an Stadträten den Vorentwurf, insbesondere aufgrund der Großflächigkeit des Plangebietes und der geplanten baulichen Dichte als sehr kritisch an, was sich u.a. in dem sehr knappen Beschlussergebnis widerspiegelte.</p> <p>Ferner haben im Nachgang die Eigentümer des westliche gelegenen Grundstücks Flur-Nr. 484 den Wunsch geäußert, nicht Teil des Bebauungsplanes zu sein. Hierdurch verschärfte sich der bereits bestehende</p>	<p>nordwestlichen Grundstücke. Im Falle einer Weiterführung der Bebauung – falls diese eines Tages kommen sollte – sollte die Grünachse wie in dem ursprünglichen Konzept angedacht und auch im Flächennutzungsplan bereits dargestellt, jedoch berücksichtigt werden, weshalb diese hinweislich in die Planzeichnung dargestellt bleibt.</p>

Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>städtebauliche Konflikt – insbesondere deswegen, weil die Kommunen Bebauungspläne nur dann aufstellen dürfen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Sowohl Stadtrat als auch Stadtverwaltung sehen bei einer Beibehaltung des zunächst in den Raum gestellten Geltungsbereiches die Ermächtigung für eine entsprechende Bauleitplanung nicht mehr als gegeben an, weswegen der nordwestliche Teilbereich des Plangebietes – die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 514, 514/1 und 514/2 ebenso aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden sollen.</p> <p>Aufgrund dieser geänderten Rahmenbedingungen hat die Stadtverwaltung in Absprache mit dem Planungsbüro LARS Consult einen modifizierten städtebaulich vertretbareren Entwurf ausarbeiten lassen.</p> <p>Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung</p>	<p>Für das Plangebiet wurde 2021 eine schalltechnische Untersuchung verfasst, in welcher nachgewiesen wurde, dass der Lärmschutzkonflikt (Gewerbe- und Verkehrslärm) grundsätzlich lösbar ist und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können (s. Protokoll der Stadtratssitzung vom 22.07.2021). Diese schalltechnische Untersuchung wurde zwischenzeitlich an die aktualisierte Planung angepasst (Büro em plan, Stand 10.12.2023, s. Anhang). Die im ausgelegten Bebauungsplan-Vorentwurf vom 22.07.2021 bereits enthaltenen Festsetzungen zum Verkehrslärm werden entsprechend aktualisiert. Ausgehend von einer seitens der Stadtverwaltung im Jahr 2022 durchgeführten Verkehrszählung für insgesamt drei maßgebliche Querschnitte der Illerzeller Straße wurden die Schallimmissionen aus Verkehr erneut ermittelt. Im Ergebnis zeigt sich, dass innerhalb des Plangebiets die Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht mitunter deutlich unterschritten werden. Ergänzende Maßnahmen zum Schallschutz werden daher den Verkehrslärm betreffend nicht erforderlich. Davon ausgenommen ist ein einzelnes, der Illerzeller Straße am nächsten gelegenes Baufeld. Hier</p>

Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>werden passive Schallschutzmaßnahmen für Schlaf- und Kinderzimmer aufgrund einer geringfügigen Überschreitung des Orientierungswerts zur Nachtzeit von 1 dB vorgesehen. Die dort notwendigen Maßnahmen bleiben auf eine Fassade beschränkt.</p> <p>Daneben impliziert das neue Planungskonzept eine Änderung der Schallschutzmaßnahmen bezüglich der Schalleinwirkungen aus dem Gewerbe (Firmengelände der Wieland-Werke AG). Aufgrund des mittlerweile höheren Abstandes, wird der erforderliche Umfang von Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich der gewerblichen Einwirkungen deutlich reduziert. Insgesamt sind nunmehr noch zwei Baufelder im Westen von einer Überschreitung des zulässigen Immissionsrichtwerts von 40 dB(A) in der Nacht betroffen. Wie beim Straßenverkehrslärm bleiben die Überschreitungen auf einzelne Fassaden beschränkt. Die davon betroffenen Bereiche werden Schallschutzmaßnahmen nach Maßgabe der TA Lärm erforderlich.</p> <p>Zusammenfassend hat sich damit der erforderliche Umfang ergänzender Schallschutzmaßnahmen im Vergleich zum bisherigen Planungskonzept deutlich verringert.</p> <p>Ferner werden die Rechtsbezüge sowie die Kapitel zum Landesentwicklungsplan Bayern, sowie zum Regionalplan der Region Donau-Iller, welche zwischenzeitlich teil- bzw. gesamt fortgeschrieben wurden, aktualisiert.</p> <p>Der Stadtrat beschließt,</p> <ul style="list-style-type: none"> das überarbeitete Planungskonzept, welches insbesondere die Herausnahme der Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 484, 514, 514/1-2 und 517 sowie die Reduzierung und

Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Umplanung der Wohnbaufläche bzw. der Haustypen ehem. 1c-Süd, vorsieht, der weiteren Planung zu Grunde zu legen.</p> <ul style="list-style-type: none">• die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung vom Büro em plan, Stand 10.12.2023 zu eigen zu machen und im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zu treffen

Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die folgenden Behörden, Verbände und Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen, Bedenken und Hinweise:**1. Landratsamt Neu-Ulm, Kantstr. 8, 89231 Neu-Ulm**

- 1) Bauordnung und Bauleitplanung
- 4) Naturschutz und Landschaftspflege

(Stellungnahme vom 22.09.2021)**Anregungen / Bedenken / Hinweise****Abwägungsvorschlag****Zu o.g. Bauleitplanverfahren wird wie folgt Stellung bezogen:**

Die Hinweise bezüglich des Immissionsschutzes werden zur Kenntnis genommen. Von der korrekten Umsetzung der Lärmschutzmaßnahmen wird ausgegangen.

I.) Immissionsschutz:

Der obengenannten Planung liegt eine schalltechnische Untersuchung (em plan vom 29.06.2021, Projekt-Nr.: 2021 1501) bei, welche die Schalleinwirkungen des Verkehrs der Illerzeller Straße sowie den Gewerbelärm der angrenzenden Wieland Werke AG gegenüber der vorliegenden Planung betrachtet. Das Bebauungsplankonzept sieht als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet entlang der Illerzeller Straße und in einem Abstand von 60 bis 80 m zum westlichen Plangebietsrand allgemeines Wohngebiet vor.

Aufgrund der überarbeiteten Entwurfsplanung und der nunmehr konkret vorliegenden Verkehrsmengen wurde die schalltechnische Untersuchung unter Einbezug der geänderten Rahmenbedingungen aktualisiert (Büro em plan, Stand 10.12.2023). Der erforderliche Umfang von ergänzenden Schallschutzmaßnahmen hat sich gegenüber der bisherigen Planung deutlich reduziert (s. Beschluss zu Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/des beteiligten Planungsbüros).

Die Auswertung der Verkehrslärmimmissionen zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise überschritten werden, jedoch die Lärmvorsorgewerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Die Berücksichtigung der Orientierungswerte bzw. die Beachtung der Lärmvorsorgewerte ist über eine fachgerechte Abwägung durch die Stadt Vöhringen durchzuführen. Bei den Gewerbelärmimmissionen werden ebenfalls die Immissionsrichtwerte der TA Lärm teilweise überschritten.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

1. Landratsamt Neu-Ulm, Kantstr. 8, 89231 Neu-Ulm - 1) Bauordnung und Bauleitplanung - 4) Naturschutz und Landschaftspflege (Stellungnahme vom 22.09.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Aufgrund der jeweiligen Überschreitungen der Immissionswerte wurden vom Ingenieurbüro ein plan passive Lärmschutzmaßnahmen ausgearbeitet und in der Satzung übernommen. Sofern diese Maßnahmen umgesetzt werden, bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken zur obengenannten Planung.	
<u>II.) Naturschutz und Landschaftspflege:</u> Wir bitten um Beachtung folgender fachlicher Vorgaben und Hinweise: <ol style="list-style-type: none"> Die öffentlichen Grünflächen im Norden sollten, wie bereits in der Stellungnahme für das „Wohngebiet Kranichstraße Ost“ hingewiesen worden ist, auf 5 m verbreitert werden um eine effektive, mehrreihige Ortsrandeingrünung zu erzielen. Die Vermeidungsmaßnahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter 1.8. sind zwingend zu beachten. 	Die naturschutzfachlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zu 1: Auch bei einer Breite von 3,0 m, so wie sie im Vorentwurf vom 22.07.2021 festgesetzt ist, kann das Ziel einer standortgerechten, visuell wahrnehmbaren Ortsrandeingrünung erreicht werden. Jedoch wurde die genannte Grünfläche aufgrund der überarbeiteten Entwurfsplanung herausgenommen (s. Beschluss zu Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/des beteiligten Planungsbüros). Das Plangebiet schließt zukünftig im Norden mit einer 5,0 m breiten privaten Grünfläche (Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung) ab. Zu 2: Bei den Vermeidungsmaßnahmen unter Ziffer 1.8 handelt es sich, wie in der Stellungnahme bereits angemerkt, um planungsrechtliche Festsetzungen. Diese entfalten demnach Rechtscharakter und sind einzuhalten.

Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

1. Landratsamt Neu-Ulm, Kantstr. 8, 89231 Neu-Ulm - 1) Bauordnung und Bauleitplanung - 4) Naturschutz und Landschaftspflege (Stellungnahme vom 22.09.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Mit der Berechnung und Auswahl der Ausgleichsflächen besteht Einverständnis. Die konkrete Ausgestaltung wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.	<p>Das Einverständnis mit der Berechnung und Auswahl der Ausgleichsflächen wird begrüßt. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass sich aufgrund der überarbeiteten Entwurfsplanung (s. Beschluss zu Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/des beteiligten Planungsbüros) die zukünftig überbaubare Grundfläche reduziert, weshalb die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zwischenzeitlich aktualisiert wurde.</p> <p>Aufgrund der reduzierten Größe des Geltungsbereichs und der Reduzierung der GRZ in einigen Bereichen liegt der Ausgleichsbedarf jetzt bei 6.315 m². Daher wurden auch die zugeordneten Ausgleichsflächen reduziert.</p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
<u>III.) Wasserrecht und Bodenschutz:</u> Mit den geplanten Ausgleichmaßnahmen besteht Einverständnis. Für die im Zuge der Ausgleichsmaßnahme A 4 geplante Aufweitung der Grabenböschung oberhalb der Mittelwasserlinie ist keine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Folgendes ist noch anzumerken. <u>Altlasten</u>	<p>Das Einverständnis mit den geplanten Ausgleichmaßnahmen wird begrüßt. Es wird darauf hingewiesen, dass sich aufgrund der überarbeiteten Entwurfsplanung (s. Beschluss zu Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/des beteiligten Planungsbüros) die zukünftig überbaubare Grundfläche reduziert, weshalb die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zwischenzeitlich aktualisiert wurde.</p>

Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

1. Landratsamt Neu-Ulm, Kantstr. 8, 89231 Neu-Ulm

- 1) Bauordnung und Bauleitplanung
- 4) Naturschutz und Landschaftspflege

(Stellungnahme vom 22.09.2021)**Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Altlasten und Altlastverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Nord-östlich grenzt die Altdeponie „Am Wallensteg“ auf den Flur Nummern 520 und 521 der Gemarkung Vöhringen an das Plangebiet an. Bei den bisher durchgeführten Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass von der Altablagerung keine Gefahr für die Umwelt ausgeht. Bei den im Jahr 1993 durchgeführten Untersuchungen wurde jedoch am Messpunkt S 17 der an der westlichen Grenze des Grundstück Fl.Nr. 520 erhöht Methangasgehalte festgestellt. Nachdem inzwischen fast 30 Jahre vergangen sind, dürfte keine relevante Methangasbildung mehr stattfinden. Um eine Gefährdung der geplanten Wohnbebauung durch eine Deponiegasmigration auszuschließen, sollte an der Westgrenze des Grundstück Fl.Nr. 520 oder auf dem benachbarten Grundstück Fl.Nr. 514 nochmals eine Deponiegasmessung durchgeführt werden.

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise auf die Altdeponie „Am Wallensteg“ werden in der Begründung des Bebauungsplanes ergänzt. Der Vorschlag einer erneuten Deponiegasmessung wird an die Stadtverwaltung weitergegeben.

Der Stadtrat beschließt, in der Begründung die Ausführungen zur angrenzenden Altdeponie „Am Wallensteg“ zu ergänzen.

Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**2. Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bgm.-Ulrich-Str. 160, 86170 Augsburg
(Stellungnahme vom 15.09.2021)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Mit E-Mail vom 11.08.2021 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Die o.g. vom LfU zu vertretenden Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Neu-Ulm (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Donauwörth wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Abwägungsvorschlag

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Landesamtes für Umwelt (LfU) nicht berührt bzw. ausreichend berücksichtigt werden.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach Schwaben, Bereich Forsten und Landwirtschaft, Jahnstr. 4, 86381 Krumbach (Stellungnahme vom 03.09.2021/11.08.2021)**Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Zu o. g. Planung nimmt das AELF Krumbach (Schwaben)-Mindelheim wie folgt Stellung:

Fachbereich Forsten:

Mit dem vorgelegten Bebauungsplan besteht aus waldrechtlicher und forst- fachlicher Sicht Einverständnis.

Lediglich zur Ausgleichsfläche A4, Fl. Nr. 242, Gemarkung Grafertshofen werden folgende Feststellungen getroffen:

- Durch die Bepflanzung der o.g. Flurnummer mit Waldbäumen entsteht im räumlichen Zusammenhang mit der Flurnummer 710/0, Gemarkung Bubenhausen, Wald i.S. des Art. 2 des Bayerisches Waldgesetzes. Gemäß Art. 16 Abs. 4 bedarfs entgegen der Feststellung auf Seite 16 des Vorentwurfes keiner gesonderten Erlaubnis auf Aufforstung dieser Fläche, da sie Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Sie ist jedoch nach deren Abschluss der unteren Forstbehörde anzuzeigen.
- Die neu geschaffene Waldfläche wächst gem. Art. 3 Abs. 1 Ziff. 2 Bayerisches Waldgesetz dem Wald der Stadt Vöhringen zu und unterliegt damit den Vorschriften des Bayerischen Waldgesetzes bzw. der sog. Körperschaftswaldverordnung.

Abwägungsvorschlag

Es wird begrüßt, dass aus waldrechtlicher und forst- fachlicher Sicht Einverständnis mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes besteht.

Der Hinweis, dass hinsichtlich der Aufforstung der Ausgleichsfläche A4 (jetzt A3) keine gesonderte Erlaubnis erforderlich ist, wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der Umweltbericht werden daraufhin angepasst. Die Aufforstungsmaßnahme wird nach Abschluss der unteren Forstbehörde angezeigt. Ein entsprechender Hinweis wird im Umweltbericht und in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Der Hinweis bezüglich der Gültigkeit der Vorschriften des Bayerischen Waldgesetzes bzw. der sog. Körperschaftswaldverordnung wird zur Kenntnis genommen.

Der Stadtrat beschließt, im Entwurf des Bebauungsplanes sowie im Umweltbericht zu streichen, dass hinsichtlich der Aufforstung der Ausgleichsfläche A4 (jetzt A3) eine

Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach Schwaben, Bereich Forsten und Landwirtschaft, Jahnstr. 4, 86381 Krumbach (Stellungnahme vom 03.09.2021/11.08.2021)**Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Für Rückfragen, die den Fachbereich Forsten betreffen, wenden Sie sich bitte an Herrn Tischendorf (08282 9007-2020).

Abwägungsvorschlag

gesonderte Erlaubnis erforderlich ist und einen Hinweis zu ergänzen, dass nach Abschluss der Aufforstung dies der unteren Forstbehörde anzuzeigen ist.

Fachbereich Landwirtschaft:

Das o. g. Plangebiet umfasst mit den Fl. Nr. 481, 481/2, 482 und 514, alle Gemarkung Vöhringen, Ackerflächen von guter Bonität. Für die landwirtschaftliche Nutzung gut geeignete Böden sollten grundsätzlich der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung vorbehalten bleiben und nur im unbedingt notwendigen Umfang für außerlandwirtschaftliche Zwecke beansprucht werden. Da das Plangebiet in der derzeit gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen wurde, werden von Seiten des Fachbereiches Landwirtschaft keine weiteren Einwendungen erhoben.

Der Hinweis auf die gute Bonität der Flächen wird zur Kenntnis genommen. Ebenso wird zur Kenntnis genommen, dass aufgrund der Darstellung im FNP als Wohnbauflächen keine Einwendungen erhoben werden.

Die im Geltungsbereich vorherrschenden Bodenarten wurden hinsichtlich Ihrer Ertragsfunktion im Umweltbericht zum Bebauungsplan geprüft. Aufgrund der Einstufungen gemäß der Bodenschätzung handelt es sich bei dem im Geltungsbereich vorherrschenden Bodenarten um Grünland mit lehmigen Böden in der Zustandsstufe 2. Die Böden haben somit eine durchschnittliche Ertragsfähigkeit. Dem Schutzgut „Boden“ kommt eine „mittlere“ Bedeutung zu, was dementsprechend in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung gewürdigt wird.

In diesem Fall ist die Siedlungstätigkeit mangels Alternativen der landwirtschaftlichen Nutzung vorzuziehen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass sich aufgrund der überarbeiteten Entwurfsplanung (s. Beschluss zu Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/des beteiligten Planungsbüros) die zukünftig überbaubare Grundfläche und somit die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Fläche reduziert.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**4. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Südwestpark 35, 90449 Nürnberg
(Stellungnahme vom 08.09.2021)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass keine Belange von Seiten der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erwarten sind.

Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.

Sollten sich noch Änderungen der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.

Abwägungsvorschlag

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG nicht berührt sind.



Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**5. LEW Verteilnetz GmbH, ERSD-F-N, Betriebsstelle Günzburg, Am Stadtbach 2, 89312 Günzburg
(Stellungnahme vom 08.09.2021)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Vielen Dank, dass Sie uns über die Planungen informiert haben.</p> <p>Unter Einbeziehung des bereits unmittelbar angrenzenden Bebauungsplanes "Wohngebiet Kranichstraße Ost" haben wir für die elektrische Erschließung ein Gesamtkonzept erstellt.</p> <p>Eine gesicherte Stromversorgung der beiden geplanten Baugebiete ist nur nach Errichtung von zwei neuen 20-kV-Transformatorstationen gewährleistet. Die Standorte der vorgesehenen Kompaktstationen (Außenabmessungen: Länge / Breite / Höhe ca. 3,60 m / 1,50 m / 1,70 m) haben wir in den Planentwurf eingetragen.</p> <p>Dabei befindet sich ein Standort innerhalb des Geltungsbereiches vom Bebauungsplan "Wohngebiet Kranichstraße West" und ein Standort unmittelbar am Rande innerhalb des Geltungsbereiches vom Bebauungsplan "Wohngebiet Kranichstraße Ost".</p> <p>Der Platzbedarf für die jeweilige Trafostation mit entsprechendem Umgriff beträgt etwa 24 m² und ist als Versorgungsfläche festzusetzen.</p> <p>Unter Zugrundelegung des ortsüblichen Preises für vergleichbare Flächen sollen die LEW-Anlagen durch eine Dienstbarkeit zu Gunsten unserer Gesellschaft gesichert werden.</p>	<p>Die Hinweise der LEW Verteilnetz GmbH, insbesondere die erforderliche Errichtung von zwei neuen 20-kV-Transformatorstationen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei den erforderlichen Trafostationen handelt es sich gem. § 14 Abs. 2 BauNVO um Nebenanlagen, die in Ausnahme zugelassen werden können, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Da im Vorentwurf vom 22.07.2021 Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, auch außerhalb der Baugrenze zulässig sind, besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.</p> <p>Eine Festsetzung einer konkreten Fläche ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht empfehlenswert und sollte erst nach der Grundstücksvermessung in Abstimmung mit der LEW Verteilnetz GmbH stattfinden. Es wird darauf hingewiesen, dass der von der LEW Verteilnetz GmbH vorgeschlagene Standort sich aufgrund der geänderten Entwurfsplanung außerhalb des Plangebietes befindet (s. Beschluss zu Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/des beteiligten Planungsbüros).</p>

Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**5. LEW Verteilnetz GmbH, ERSD-F-N, Betriebsstelle Günzburg, Am Stadtbach 2, 89312 Günzburg
(Stellungnahme vom 08.09.2021)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Die Einbindung der vorgenannten Trafostationen in unser Mittelspannungsnetz erfolgt über neu zu verlegende 20-kV-Kabel.

Die Ausgleichsfläche A1 auf Flur Nr. 97/0 in der Gemarkung Illerzell wird teilweise von unserer Hochspannungsleitung Anlage 57001 überspannt. Diese Fläche soll als Hochstaudenflur/ Buntbrache ausgestaltet werden. Sofern es bei dieser Einstufung bleibt, gibt es keine Bedenken aus Sicht der Hochspannungsleitung. Als Anlage haben wir Ihnen einen Plan beige-fügt, auf dem die Leitungsachse und der beidseitige Schutzbereich ersichtlich ist.

Unter der Voraussetzung, dass die oben genannten Punkte berücksichtigt werden, bestehen unsererseits keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Kranichstraße West" in der Fassung vom 22.07.2021.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

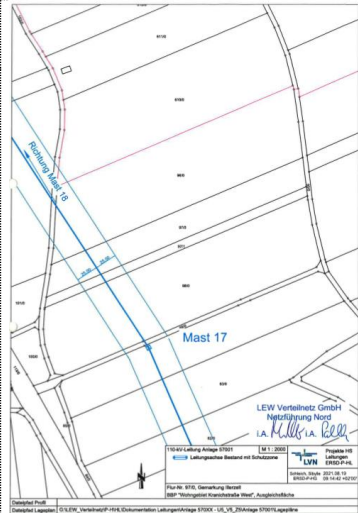
Abwägungsvorschlag

Die Hinweise auf die Hochspannungsleitung im Bereich der Ausgleichsfläche A1 werden zur Kenntnis genommen. Da die Ausgleichsfläche zum Teil bereits hergestellt ist (Buntbrache) und auch als artenschutzrechtliche Kompensation für Feldlerchen-Paare genutzt wird, ist eine Beeinträchtigung der Hochspannungsleitung ausgeschlossen.

Der Stadtrat sieht die Hinweise der LEW Verteilnetz GmbH ausreichend gewürdigt und keine weiteren Maßnahmen hierzu erforderlich.

Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**5. LEW Verteilnetz GmbH, ERSD-F-N, Betriebsstelle Günzburg, Am Stadtbach 2, 89312 Günzburg
(Stellungnahme vom 08.09.2021)****Anregungen / Bedenken / Hinweise****Abwägungsvorschlag**

Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**5. LEW Verteilnetz GmbH, ERSD-F-N, Betriebsstelle Günzburg, Am Stadtbach 2, 89312 Günzburg
(Stellungnahme vom 08.09.2021)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Abwägungsvorschlag



Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**6. Vodafone GmbH, Vodafone Deutschland GmbH, Betastr. 6-8, 85774 Unterföhring
(6 Stellungnahme vom 15.09.2021)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Stellungnahme Nr.: S01060297</p> <p>Stadt Vöhringen, Proj. 6263, Bebauungsplan mit Grünordnung „Wohngebiet Kranichstraße West“</p> <p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 11.08.2021.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Der Hinweis auf die Telekommunikationsanlagen innerhalb des Plangebietes wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden diese berücksichtigt.</p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**6. Vodafone GmbH, Vodafone Deutschland GmbH, Betastr. 6-8, 85774 Unterföhring
(6 Stellungnahme vom 15.09.2021)****Anregungen / Bedenken / Hinweise****Abwägungsvorschlag**

zu erstatten sind.

Anlagen:

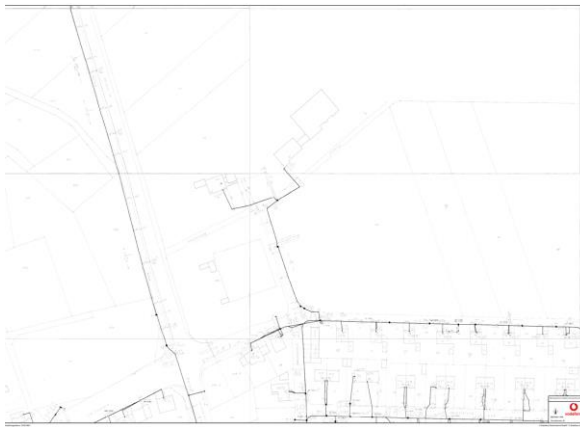
Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**6. Vodafone GmbH, Vodafone Deutschland GmbH, Betastr. 6-8, 85774 Unterföhring
(6 Stellungnahme vom 15.09.2021)****Anregungen / Bedenken / Hinweise****Abwägungsvorschlag****Stellungnahme Nr.: S01060016**

Stadt Vöhringen, Proj. 6263, Bebauungsplan mit Grünordnung „Wohngebiet Kranichstraße West“

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 11.08.2021.

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

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**6. Vodafone GmbH, Vodafone Deutschland GmbH, Betastr. 6-8, 85774 Unterföhring
(6 Stellungnahme vom 15.09.2021)****Anregungen / Bedenken / Hinweise****Abwägungsvorschlag**

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Stellungnahme Nr.: S01060325

Stadt Vöhringen, Proj. 6263, Bebauungsplan mit Grünordnung „Wohngebiet Kranichstraße West“, Ausgleichsfläche A1: Gemarkung Illerzell, Fl.-Nr. 97

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 11.08.2021.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Vodafone GmbH hinsichtlich der Ausgleichsfläche A1 nicht berührt sind.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**6. Vodafone GmbH, Vodafone Deutschland GmbH, Betastr. 6-8, 85774 Unterföhring
(6 Stellungnahme vom 15.09.2021)****Anregungen / Bedenken / Hinweise****Abwägungsvorschlag**

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Stellungnahme Nr.: S01060298

Stadt Vöhringen, Proj. 6263, Bebauungsplan mit Grünordnung „Wohngebiet Kranichstraße West“, Ausgleichsfläche A2: Gemarkung Vöhringen, Fl.-Nr. 676

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 11.08.2021.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Vodafone GmbH hinsichtlich der Ausgleichsfläche A2 nicht berührt sind.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**6. Vodafone GmbH, Vodafone Deutschland GmbH, Betastr. 6-8, 85774 Unterföhring
(6 Stellungnahme vom 15.09.2021)****Anregungen / Bedenken / Hinweise****Abwägungsvorschlag****Stellungnahme Nr.: S01060313**

Stadt Vöhringen, Proj. 6263, Bebauungsplan mit Grünordnung „Wohngebiet Kranichstraße West“, Ausgleichsfläche A3: Gemarkung Vöhringen, Fl.-Nr. 630/5

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 11.08.2021.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Vodafone GmbH hinsichtlich der Ausgleichsfläche A3 nicht berührt sind. Die Fläche wurde zwischenzeitlich aus dem Bebauungsplan gestrichen.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Stellungnahme Nr.: S01060282

Stadt Vöhringen, Proj. 6263, Bebauungsplan mit Grünordnung „Wohngebiet Kranichstraße West“, Ausgleichsfläche A4: Gemarkung Grafertshofen, Fl.-Nr. 242

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 11.08.2021.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Vodafone GmbH hinsichtlich der Ausgleichsfläche A4 nicht berührt sind. Hinweis: inzwischen wird die Fläche mit „A3“ bezeichnet.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**6. Vodafone GmbH, Vodafone Deutschland GmbH, Betastr. 6-8, 85774 Unterföhring
(6 Stellungnahme vom 15.09.2021)****Anregungen / Bedenken / Hinweise****Abwägungsvorschlag**

Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

7. IHK Schwaben, Stettenstr. 1+3, 86150 Augsburg (Stellungnahme vom 21.09.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum o.g. Verfahren.</p> <p>Mit den neu auszuweisenden Flächen rückt die Wohnbebauung künftig näher an das Gewerbegebiet Vöhringen Nord-West. Einschränkungen der dortigen gewerblichen Tätigkeit aufgrund von Immissionsschutzaspekten müssen auch zukünftig ausgeschlossen werden können. Wir weisen darauf hin, dass für bestehende Betriebe der Bestandsschutz gewahrt bleiben muss.</p> <p>Unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte bestehen aus Sicht der IHK Schwaben keine Bedenken zum Vorentwurf.</p> <p>Eine abschließende Einschätzung kann jedoch erst nach Sichtung der finalen Planunterlagen im Zuge des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich aufgrund der überarbeiteten Entwurfsplanung (s. Beschluss zu Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/des beteiligten Planungsbüros) auch die schalltechnische Untersuchung und damit einhergehend die entsprechenden Festsetzungen geändert haben. Jedoch ist, wie bereits durch die im Bebauungsplan-Vorentwurf festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen, nach wie vor sichergestellt, dass der Gewerbebetrieb im Rahmen seiner bereits genehmigten Nutzung nicht durch das Baugebiet eingeschränkt wird. Der Bestandsschutz bleibt zudem gewahrt.</p> <p>Die IHK wird im Rahmen der förmlichen Beteiligung weiterhin am Verfahren beteiligt.</p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

8. Amprion GmbH, Robert-Schuman-Str. 7, 44263 Dortmund (Stellungnahme vom 30.09.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Vielen Dank für die Beteiligung der Amprion GmbH bei der o. g. Bauleitplanung und für die uns gewährte Fristverlängerung zur Abgabe der Stellungnahme.</p> <p>Unsere Überprüfung hat ergeben, dass der geplante Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes in einem Abstand von ca. 190 m östlich zur Leitungsmittellinie der im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitung liegt. Östlich und parallel zu unserer Höchstspannungsfreileitung verläuft eine weitere Hochspannungsfreileitung der LEW AG. Wir bitten Sie, die LEW AG ebenfalls zu beteiligen.</p> <p>Außerdem soll die externe Ausgleichsfläche A1 in unmittelbarer Nähe des Schutzstreifens unserer Leitung (Spannfeld zwischen Mast 4 bis 5) festgesetzt werden. Gemäß der Beschreibung der Maßnahmen im Umweltbericht sind auf dieser Fläche keine Anpflanzungen vorgesehen. Sollten Anpflanzungen vorgenommen werden, so bitten wir, diese vorher mit der Amprion GmbH abzustimmen.</p> <p>Den Verlauf der Höchstspannungsfreileitung können Sie dem beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 1000 (Anlage 1) und Lageplan im Maßstab 1 :</p>	<p>Die Hinweise der Amprion GmbH werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der Entfernung des Plangebietes – insbesondere nach der Reduzierung des Geltungsbereiches aufgrund der überarbeiteten Entwurfsplanung (s. Beschluss zu Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/des beteiligten Planungsbüros) – zu den Höchstspannungsfreileitungen wird davon ausgegangen, dass es diesbezüglich zu keinen negativen Auswirkungen kommt. Zumal bereits Bestandsbebauung vorhanden ist, welche näher an den Freileitungen liegen (an der Straße „Zum Klärwerk“).</p> <p>Die LEW Verteilnetz wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angeschrieben (s. Stellungnahme vom 08.09.2021).</p> <p>Wie im Vorentwurf des Bebauungsplanes beschrieben, ist die Ausgleichsfläche zum Teil bereits hergestellt (Buntbrache). Aufgrund der Wuchshöhe ist davon auszugehen, dass es zu keiner Beeinträchtigung der Hochspannungsleitung kommt. Dies wird mit Amprion GmbH nochmals abgestimmt.</p>

Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**8. Amprion GmbH, Robert-Schuman-Str. 7, 44263 Dortmund
(Stellungnahme vom 30.09.2021)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

2000 (Anlage 2) entnehmen. Wir weisen darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Leitung allein aus der Örtlichkeit ergibt.

Im Zusammenhang mit der Ausweisung von Wohngebieten (WA) in der Nähe von Höchstspannungsfreileitungen möchten wir auf Folgendes hinweisen:

Zunächst ist auf die folgenden grundsätzlichen Aspekte, welche bei der Planung zu beachten sind, hinzuweisen:

Das Netz der Amprion dient der Versorgung der Allgemeinheit mit Elektrizität und hat das Ziel der Versorgungssicherheit sowie die weiteren Ziele des § 11 Abs. 1 EnWG zu wahren.

Unsere Erfahrungen im aktuellen Netzausbau haben gezeigt, dass eine Wohnbebauung im direkten Nahbereich von Hoch- und Höchstspannungsfreileitungen ein vermeidbares Konfliktpotential darstellt. Vor diesem Hintergrund möchten wir anregen, die geplante Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten im direkten Umfeld unserer Höchstspannungsfreileitung noch einmal auf Modifizierungsmöglichkeiten hin zu überprüfen.

Wir bitten in diesem Zusammenhang insbesondere um eine Einbeziehung des Gedankens von § 50 BImSchG, planerisch-steuernde Vorsorge zur Vermeidung neuer Konfliktpotentiale zu treffen.

Abwägungsvorschlag

Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da sich das Plangebiet nicht im Nahbereich der Höchstspannungsfreileitungen befindet, wird davon ausgegangen, dass hier auch kein Konfliktpotential besteht.

Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**8. Amprion GmbH, Robert-Schuman-Str. 7, 44263 Dortmund
(Stellungnahme vom 30.09.2021)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Gerade mit Blick auf die vorliegende Planung kommt dem immissionschutzrechtlichen Trennungsgebot ein besonderes Gewicht zu. Denn dort würden bereits vorhandene wirtschaftliche Nutzungen und neu entstehende Wohnbebauung auf bislang nicht entsprechend genutzten Flächen aufeinandertreffen.

Es ist festzuhalten, dass das betroffene Plangebiet durch die bestehende Höchstspannungsfreileitung weiterhin gewerblich geprägt sein wird. Die Ausweisung von Wohngebieten im Bereich der aktuell gewerblich geprägten Flächen verkennt die weiterhin bestehende Gemengelage. Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Der Zweck eines Mischgebietes dagegen besteht gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO im Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der in diesen Zweckbestimmungen verkörperte Grundsatz der Konfliktbewältigung ist ein das Bauplanungsrecht leitender Grundsatz, welcher im Rahmen der gebotenen Abwägung (vgl. beispielhaft § 1 Abs. 7 BauGB) zu berücksichtigen ist. Die bestehende Vorprägung muss im Rahmen der Konfliktbewältigung hinreichend beachtet werden und strahlt auch auf die

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise auf den Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG werden zur Kenntnis genommen. Demnach sollte ein Nebeneinander von Gewerbebetrieben und Wohnnutzung „wo nur irgend möglich“ vermieden werden (Urteil Bundesverwaltungsgericht 05.06.1974, IV C 50.72).

Der Bebauungsplan erfüllt das immissionsschutzrechtliche Trennungsgebot, indem im Vorentwurf der westliche Teil des Plangebietes als Mischgebiet festgesetzt war. Durch die schalltechnische Beurteilung des Büros im Plan wurde zudem nachgewiesen, dass der Lärmschutz grundsätzlich lösbar ist und den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet Rechnung getragen wird. Infolge der zwischenzeitlich erfolgten Reduzierung des Geltungsbereiches erhöht sich zudem der Abstand der geplanten Bebauung zum genannten Gewerbe (s. Beschluss zu Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/des beteiligten Planungsbüros).

Das im Vorentwurf des Bebauungsplanes noch enthaltene Mischgebiet im Westen wurde zwischenzeitlich gestrichen. Aber wie in der Stellungnahme selbst geschrieben, hätte sich der nächste Punkt des Plangebietes zu den Höchstspannungsfreileitungen in 190 m Entfernung und damit knapp noch in der Zone II (42 m – 200 m) befunden, wo eine Nutzung als Mischgebiet ausdrücklich vereinbart ist. Zudem hätten die im Bebauungsplan festgesetzten passiven Lärmschutzfestsetzungen (u.a. Wegorientierung von Schlaf- und Kinderzimmern) dazu beigetragen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt blieben.

Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**8. Amprion GmbH, Robert-Schuman-Str. 7, 44263 Dortmund
(Stellungnahme vom 30.09.2021)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Festsetzung des Gebietscharakters gemäß § 8 Abs. 1, § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2, 3 BauNVO aus.

Das Gebot der Konfliktbewältigung innerhalb des zugrundeliegenden Bauleitplanverfahrens verlangt, dass jeder Bauleitplan grundsätzlich die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen hat, indem die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben (vgl. BVerwG, Beschluss vom 14.07.1994 – 4 NB 25.94, Buchholz 406.11 § 1 Bau-GB Nr. 75 S. 11 m.w.N.).

Je intensiver der Widerspruch zwischen plangemäßer Nutzung und Umgebungsnutzung ist, desto höhere Anforderungen sind an die Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung und damit an den Detaillierungsgrad der jeweiligen Festsetzungen zu stellen (vgl. BVerwG, Urteil vom 11.03.1988).

Diese generellen Anmerkungen führen zu den folgenden konkret zu beachtenden Vorgaben:

Bei der gebotenen Konfliktbewältigung gehen von der Freileitung, je nach dem Abstand zwischen Leitung und Wohnnutzung, unterschiedlich intensive Konflikte der widerstrebenden Nutzungen aus. Aus diesem Grund ist

Abwägungsvorschlag

Das im Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet beginnt erst nach dem Mischgebiet und ist der von Amprion definierten Zone III (200 – 400 m) zuzuordnen. Da ab diesem Bereich „der vorrangigen Nutzung des Wohnens Rechnung zu tragen ist“, wie Amprion selbst schreibt, liegt auch hier grundsätzlich kein Konflikt zu den Höchstspannungsfreileitungen vor. Auch hier tragen die im Bebauungsplan festgesetzten passiven Lärmschutzfestsetzungen (u.a. Wegorientierung von Schlaf- und Kinderzimmern) zur Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei.

Insofern werden die Hinweise der Amprion GmbH ausreichend gewürdigt und in hinreichendem Maße Rechnung getragen.

Die Amprion GmbH wird im Rahmen der förmlichen Beteiligung weiterhin am Verfahren beteiligt.

Der Stadtrat sieht die Hinweise der Amprion GmbH ausreichend gewürdigt und keine weiteren Maßnahmen hierzu erforderlich.

Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**8. Amprion GmbH, Robert-Schuman-Str. 7, 44263 Dortmund
(Stellungnahme vom 30.09.2021)****Anregungen / Bedenken / Hinweise****Abwägungsvorschlag**

es geboten im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zwischen den folgenden Zonen zu unterscheiden:

Übersicht / Zusammenfassung der Zonen**Zone I (Trassenachse – 42 m):**

Im Bereich des Schutzstreifens ist die Hauptnutzung die zur Energieversorgung, dies ist vergleichbar mit einem Industrie- oder Gewerbegebiet. Die Ausweisung von Wohnnutzung im Schutzstreifen widerspricht also dem Gedanken der §§ 8 Abs. 2, 9 Abs. 2 BauNVO. In diesem Bereich hat die Energieversorgung Vorrang.

- Hier muss die Versorgungssicherheit Vorrang vor anderen Nutzungsarten haben.

Zone II (42 m – 200 m):

In diesem Zwischenbereich ist gegenseitige Rücksichtnahme unterschiedlicher Nutzungen zu berücksichtigen, vergleichbar mit einer Wohnnutzung und einem Gewerbebetrieb innerhalb eines Mischgebietes.

- Hier kann durch ausgewogene Planung das Konfliktpotential entscheidend reduziert und zur allgemeinen Wohnqualität beigetragen werden.

Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**8. Amprion GmbH, Robert-Schuman-Str. 7, 44263 Dortmund
(Stellungnahme vom 30.09.2021)****Anregungen / Bedenken / Hinweise****Abwägungsvorschlag****Zone III (200 – 400 m):**

Ab diesem Bereich ist der vorrangigen Nutzung des Wohnens Rechnung zu tragen. Vergleichbar mit einer reinen Wohnnutzung.

- Hier kann Wohn- oder Freizeitraum ohne besonderes Konfliktpotential geplant werden.

Detaillierte Erläuterungen zu den einzelnen Zonen:

Die **Zone I** betrifft den Schutzstreifen der bestehenden Freileitung. Diese Zone sollte von jeglicher baulichen und sonstigen Nutzung (etwa Spielplätze u.Ä.) freigehalten werden. Diese Freihaltung sollte durch entsprechende Festsetzungen im verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan hinreichend abgesichert werden.

Gründe hierfür sind neben den bestehenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten auch Geräuschemissionen und elektromagnetische Felder deren Vorhandensein jedoch im Rahmen des allgemeinen Trennungsgrundsatzes des § 50 BImSchG auch im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten sind.

Auch mit Blick auf unsere praktischen Erfahrungen mit entsprechenden Konfliktpotentialen, die durch ein Aufeinandertreffen gewerblicher Nutzung und Wohn- oder Freizeitnutzung entstehen, möchten wir anregen,

Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**8. Amprion GmbH, Robert-Schuman-Str. 7, 44263 Dortmund
(Stellungnahme vom 30.09.2021)****Anregungen / Bedenken / Hinweise****Abwägungsvorschlag**

auf die beabsichtigte Festsetzung von Wohngebieten innerhalb von Zone I zu verzichten.

Die **Zone II** betrifft den unmittelbaren Nahbereich zum Schutzstreifen, mit einem Abstand von bis zu 200m zur Trassenachse. Hier können Geräuschmissionen bei ungünstigen Witterungsverhältnissen wie insb. Regen und Mitwind noch als störend wahrgenommen werden.

Daher wird aus unserer Sicht in diesem Bereich dem in § 15 Abs. 1 BauNVO verankerten Rücksichtnahmegebot sowie dem Gebot der Konfliktbewältigung hinreichend Rechnung getragen, wenn bauliche Auflagen in den textlichen Festsetzungen getroffen werden, um die Ausrichtung schutzwürdiger Räume, insbesondere Schlafräume in Richtung der Höchstspannungsfreileitung zu vermeiden.

Dies betrifft insbesondere die erste Reihe der Gebäude und die Fassaden-seiten, die gar nicht oder nur geringfügig von bestehender Bebauung abgeschirmt werden. Hier ist es auch denkbar im Rahmen der Planzeichnung im Bebauungsplan (analog wie es bei Verkehrslärm üblicherweise gemacht wird) Bebauungslinien zu definieren, welche von offenbaren Fenstern von schützenswerten Aufenthaltsräumen frei bleiben sollen.

Die **Zone III** betrifft den Bereich, mit einem Abstand von 200m bis 400m zur Leitungsmittelachse. Hier ist aus unserer Sicht die Ausweisung von

Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**8. Amprion GmbH, Robert-Schuman-Str. 7, 44263 Dortmund
(Stellungnahme vom 30.09.2021)****Anregungen / Bedenken / Hinweise****Abwägungsvorschlag**

Wohn- und Freizeitflächen grundsätzlich möglich. Dennoch sei erneut auf den Trennungsgrundsatz des § 50 Abs. 1 BImSchG hingewiesen.

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Kranichstraße West“ befindet sich gemäß der vorgenannten Zonenaufteilung größtenteils innerhalb der Zone III und geringfügig in Zone II.

Bei Beachtung unserer Hinweise zu der Zonenunterteilung wird der gebotenen Konfliktbewältigung aus unserer Sicht grundsätzlich in hinreichendem Maße Rechnung getragen werden. Wir bitten Sie, uns im Rahmen weiterer Verfahrensschritte ebenfalls zu beteiligen und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**8. Amprion GmbH, Robert-Schuman-Str. 7, 44263 Dortmund
(Stellungnahme vom 30.09.2021)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise



Abwägungsvorschlag

Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**8. Amprion GmbH, Robert-Schuman-Str. 7, 44263 Dortmund
(Stellungnahme vom 30.09.2021)****Anregungen / Bedenken / Hinweise****Abwägungsvorschlag**

Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Von der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht:

1. benachbarter Gewerbebetrieb (Stellungnahme vom 01.09.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Die Unterlagen zum Bauleitverfahren für o. g. Bebauungsplan haben wir auf Ihrer Homepage eingesehen.</p> <p>Wie in den o. g. Unterlagen richtig erwähnt, hat Wieland in 2007 gegenüber dem neu geplanten Baugebiet seinen LKW-Parkplatz erweitert (Baugenehmigungsbescheid vom 05.12.2007). Hierfür haben wir im Vorfeld zum Bauantrag sowohl den Flächennutzungsplan anpassen lassen als auch einen eigenen rechtskräftigen Bebauungsplan erstellt.</p> <p>Auf dieser Grundlage wurde dieser LKW-Parkplatz incl. umlaufender 6 Meter hoher Schallschutzwand genehmigt. Der Gesamtplanung lag ein schalltechnisches Gutachten des TÜV Süd vom 05.04.2007 zugrunde. Neben den im Gutachten aufgeführten LKW-Zu- und -Abfahrten finden sowohl tagsüber als auch nachts innerhalb des LKW-Parkplatzes Umparkvorgänge, Wechselbrückenwechsel und Auflegerwechsel etc. statt. Dies muss auch weiterhin, wie in der schalltechnischen Untersuchung zur Erweiterung des LKW-Parkplatzes beschrieben, in vollem Umfang möglich sein. Wir schlagen deshalb vor, diese nächtlichen Verkehrsbewegungen ebenfalls in ihre schalltechnische Untersuchung aufzunehmen.</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich aufgrund der überarbeiteten Entwurfsplanung (s. Beschluss zu Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/des beteiligten Planungsbüros) auch die schalltechnische Untersuchung und damit einhergehend die entsprechenden Festsetzungen geändert haben. Jedoch sind, wie bereits in der schalltechnischen Untersuchung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes erfolgt, alle Schallquellen, die im TÜV Gutachten, Bericht-Nr. F11/460 vom 11.11.2011 zur 2. Erweiterung des Lkw-Parkplatz, Werksgelände Nord dokumentiert wurden, entsprechend berücksichtigt. Die Berechnungen in der o. a. schalltechnischen Untersuchung stellen auf den vorliegend maßgebenden kritischen Nachtzeitraum ab.</p>

Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**1. benachbarter Gewerbebetrieb
(Stellungnahme vom 01.09.2021)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Hierbei möchten wir auch anmerken, dass die im Juni 2019 für das schalltechnische Gutachten von EMplan durchgeführte „Verkehrszählung“ unter Umständen nicht repräsentativ war.

Für die 2. Erweiterung unseres LKW-Parkplatzes auf Grundlage von vorgenanntem Flächennutzungs- und Bebauungsplan liegt ebenfalls eine Baugenehmigung vom 18.01.2013 auf Grundlage unseres weiteren schalltechnischen Gutachtens des TÜV Süd vom 11.11.2011 vor.

Bei dieser Erweiterung wurde u. a. auch eine zusätzliche LKW-Parkplatz-Zufahrt nördlich der bisherigen realisiert. Für diese neue Zufahrt musste die Schallschutzwand in Richtung Norden **nicht** verlängert werden, da die rechnerisch ermittelten Schallpegel an den im FNP eingetragenen Bebauungsgrenzen eingehalten wurden.

Uns ist sehr wohl bekannt, dass bei schalltechnischen Berechnungen immer theoretische, rein physikalische Betrachtungen angestellt werden und das menschlich subjektive Empfinden davon abweichen kann.

Hinzu kommt, dass bei den Berechnungen für Immissionsorte eine max. 2-stöckige Bauweise angesetzt (IO max. 5 Meter) wird. Deshalb sehen wir es als äußerst kritisch an, dass direkt gegenüber auf der anderen Seite der Illerzeller Straße auf den Baufeldern 5 - 9 dreigeschossige Wohnhäuser (Firsthöhe max. 13 m) errichtet werden sollen, obwohl die errechneten

Abwägungsvorschlag

Konkrete Verkehrsmengendaten für die Illerzeller Straße lagen nicht vor. Pandemiebedingt war die Erstellung eines Verkehrsgutachtens nicht möglich. Hilfsweise wurden daher die Verkehrsmengen vom Büro Wassermüller abgeschätzt. Die Lkw-Verkehre wurden dem o. a. TÜV-Gutachten entnommen.

Aus fachlicher Sicht war eine Überprüfung der Eingangsdaten erforderlich. Die Stadt Vöhringen hat daher im Jahr 2022 eine Verkehrszählung an insgesamt drei maßgeblichen Straßenquerschnitten im Einwirkungsbereich des Plangebiets durchgeführt. Die Verkehrszählung dokumentiert die erforderlichen Eingangsdaten für die Ermittlung der Schallemissionen nach den Richtlinien für den Lärmschutz für Straßen. Ausgehend hiervon wurden die Schallimmissionen für das Plangebiet erneut ermittelt. Im Ergebnis zeigt sich, dass die für allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht nur punktuell zur Nachtzeit um 1 dB überschritten werden. Für den davon betroffenen Bereich werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**1. benachbarter Gewerbebetrieb
(Stellungnahme vom 01.09.2021)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Schallpegel speziell in den oberen Geschoßen deutlich über den Immissionsrichtwerten liegen. Hier empfehlen wir eine niedrigere Bauweise wie sie bisher immer in unseren schalltechnischen Untersuchungen angenommen wurde.

Insofern befürchten wir, mit dieser zukünftigen Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe zu unserem LKW-Parkplatz **Anwohnerbeschwerden**, zumal das Baugebiet in der Haupt-Windrichtung liegt. Deshalb würden wir einen größeren Abstand und eine angepasste Bebauung in der Höhe zu unseren Einrichtungen begrüßen.

Keinesfalls möchten wir unsere umfangreichen Schallschutzvorkehrungen (Schallschutzwand) noch weiter ausbauen oder uns gar in der Betriebsweise unseres LKW-Parkplatzes einschränken.

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Immissionsschutzmaßnahmen (Grundrissorientierung; nicht offenbare Fenster, vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien oder vergleichbare Konstruktionen) können die entsprechenden gesetzlichen Anforderungen (Immissionsrichtwerte der TA Lärm) eingehalten werden und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewahrt werden.

Mit dem neuen Planungskonzept ergeben sich abstandsbedingt deutlich geringere Betroffenheiten, für die die o. a. Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Konkret bleibt der Umfang auf maximal zwei Baufelder beschränkt.

Der Stadtrat sieht die Bedenken des benachbarten Gewerbebetriebes durch die schalltechnische Untersuchung zum aktualisierten Entwurf und die entsprechenden Festsetzungen als ausreichend berücksichtigt an und keine weiteren Maßnahmen hierzu erforderlich.

Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**1. benachbarter Gewerbebetrieb
(Stellungnahme vom 01.09.2021)****Anregungen / Bedenken / Hinweise****Stellungnahme vom 17.11.2011:**

Am **19.10.2011** haben wir in einem gemeinsamen Gespräch im Rathaus (Teilnehmer: [REDACTED] [REDACTED]) unser Bauvorhaben, Erweiterung Parkplatz Tor 17 vorgestellt. Die bereits in unserem Eigentum befindliche Restfläche soll befestigt werden und künftig als zusätzlicher Stellplatz für LKWs dienen. Neben der Ein- und Ausfahrtsituation wurde auch das Thema „Lärmschutz“ besonders hervorgehoben. Die Ein- und Ausfahrtsituation wurde mit Schreiben vom 20.10.2011 ([REDACTED]) geklärt.

Da auf der neu zu befestigenden Fläche nur Fahrbewegungen und somit keine Aufliegerwechsel bzw. Umbrückvorgänge stattfinden, ist zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte im Gebiet östlich der Illertal-Tangente keine Lärmschutzwand erforderlich. Zugleich wird sich die Anzahl der Zu- und Abfahrten von LKWs gegenüber dem Istzustand nicht erhöhen. Die Lärmauswirkungen des Bauvorhabens wurden inzwischen mittels detaillierter Berechnung durch den TÜV Süd, Herrn [REDACTED], geprüft.

Sie äußerten jedoch erhebliche Bedenken, da die Lärmschutzwand im Bebauungsplan explizit genannt ist. Wir planen daher, folgende Maßnahmen umzusetzen:

Wir werden den Parkplatz mit einem Sichtschutzzaun, ca. 2 m Höhe, versehen, der zum einen eine optische Trennung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche und zum anderen positive Auswirkungen auf die

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme vom 17.11.2011 wird zur Kenntnis genommen. Der dort beschriebene Sachverhalt ist dem Kenntnisstand der Stadtverwaltung nach in der zugehörigen Baugenehmigung entsprechend berücksichtigt.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**1. benachbarter Gewerbebetrieb
(Stellungnahme vom 01.09.2021)****Anregungen / Bedenken / Hinweise****Abwägungsvorschlag**

Lärmausbreitung hat. Dieser Zaun - sowie der Parkplatz insgesamt - soll zusätzlich eine Begrünung erhalten und somit das Erscheinungsbild verbessern.

Sollte sich die Schutzwürdigkeit der relevanten Flächen, für die derzeit nur ein Flächennutzungsplan und kein Bebauungsplan existiert, in Zukunft ändern, z. B. durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder eine Bebauung, so werden die Wieland—Werke die Situation erneut durch einen Gutachter prüfen lassen und ggf. erforderliche Maßnahmen umsetzen.

Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**2. Bürger 1
(Stellungnahme vom 20.09.2021)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Gegen den am 16.08.2021 bekanntgegebenen und öffentlich ausgelegten Bebauungsplan möchte ich mein Recht auf Einspruch in Anspruch nehmen.

1. Grundstück GS 28 ca. 1750 m²:

Laut Bebauungsplan ist für dieses Grundstück der Bebauungstyp 1d vorgesehen. Dies sieht eine maximale Anzahl von 2 Vollgeschoßen und eine maximale zu überbauende Grundstücksfläche von ca. 612 m² (0,35) mit 6 Wohneinheiten pro Haus vor. Laut Planvorlage vom 15.06.2021 waren es noch 0,40.

Wie in allen Medien bekannt ist und diskutiert wird, ist bei den Planungen von neuen Siedlungsgebieten drauf zu achten, dass die Flächen qualitativ und in angemessener Dichte genutzt werden. (Flächen sparen!)

Aus dieser Sichtweise wäre es sinnvoll, bei GS28 den Typ 1a zu wählen. Unserer Meinung entspricht dies eher dem Grundsatz der Bayerischen Staatsregierung für Bauen und Wohnen. Hinzu kommt, dass eine 3-geschossige Bauweise an der Verbindungsstraße von der Optik her nicht störend ist und zugleich eine schöne Abgrenzung zu den Einfamilienhäusern (GS19, GS20, GS21), also eine optimale Rückendeckung zur

Abwägungsvorschlag

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und nachfolgend hierzu Stellung genommen.

Zu 1: Zentrales Entwurfselement des ursprünglichen städtebaulichen Gesamtkonzeptes (s. Plan) für den Bereich zwischen „Illerzeller Straße“ (Westen) und „Falkenstraße“ (Osten) war die Ausbildung der „Kranichstraße“ als Hauptachse und eine natürliche Gebietsunterteilung hinsichtlich der städtebaulichen Dichte. Nördlich der „Kranichstraße“ sollte durch kräftige, größtenteils dreigeschossigen Häuser die Lücke zwischen den großvolumigen Baukörpern der gewerblichen Nutzungen im Osten und Westen des Plangebietes geschlossen werden.



Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. Bürger 1**(Stellungnahme vom 20.09.2021)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Verbindungsstraße herstellt. Auch der Problematik mit immer mehr versiegelten Flächen wäre bei diesem Lösungsvorschlag entgegengewirkt.

Abwägungsvorschlag

Südlich der „Kranichstraße“ waren niedrigere Baukörper und eine weniger dichte Bauweise vorgesehen. Zum einen sollte durch Ketten- und Reihenhäuser der Straßenraum der Hauptachse gefasst werden. In Rücksprache mit den Grundstücksbesitzern wurde für den Bebauungsplan-Vorentwurf im Bereich des jetzigen Grundstücks GS 28 die ursprünglich geplante Bebauung mit Doppelhäusern durch kompaktere Mehrfamilienhäuser ersetzt. Um aber nach wie vor ein gewisses Maß an Homogenität südlich der Kranichstraße zu wahren, sollte die Bebauung maximal zweigeschossig sein und eine GRZ von 0,35 nicht überschreiten (Typ 1d).

Infolge der geänderten Rahmenbedingungen und der Rückkehr zu einer stärkeren städtebaulichen Steuerung (s. Beschluss zu Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/des beteiligten Planungsbüros), wird der Forderung nicht nachgekommen und an den bisherigen Haustypen 1d und somit einer maximal zweigeschossigen Bebauung mit 6 Wohneinheiten und einer GRZ von 0,35 festgehalten. Im selben Zuge wird – wie im Bereich nördlich der Kranichstraße – die Position der geplanten Gebäude durch eng gezogene Baugrenze in Zukunft stärker gesteuert. Ferner werden für oberirdische Stellplätze fixe Vorgaben getroffen, in dem verfügt wird, dass diese in Zukunft nur auf der hierfür in der Planzeichnung vorgesehenen Stellplatzfläche zulässig sind, um eine städtebauliche Ordnung auf dem (im Vergleich zu dem nördlich gelegenen Grundstück) relativ kleinem Grundstück vorzugeben. Favorisiert würde ohnehin eine Unterbringung in Tiefgaragen, jedoch wird im Sinne einer Kompromisslösung auf die Festsetzung dieser verzichtet.

Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. Bürger 1 (Stellungnahme vom 20.09.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p><u>2. Grundstück GS27 ca. 830 m²:</u></p> <p>Hier ist eine Bauweise nach dem Typ 3 vorgesehen, das ebenso nicht den oben erörterten Tatsachen entspricht (2 Vollgeschosse, 2 Wohnungen). 2 Wohnungen auf 830 m² ist das gewollt?</p> <p>Ein Haus mit 6 Wohnungen (Typ 1d), wäre hier doch sinnvoller, zumal es optisch sich hier gut an die angrenzenden Grundstück GS6, GS19, GS20, GS21 II, 2 WE) anbinden lässt. Also eine Abstufung von den größeren Häusern GS28 zu den kleineren Häusern GS26, GS19, GS20, GS21.</p> <p><u>3. Grundstück GS19, GS20, GS21:</u></p> <p>Auch hier ist zu vermuten, dass der obige Grundsatz „Platz sparen“ nicht angewandt wurde.</p> <p>Eine Aufteilung der 3 Plätze GS19, GS20, GS21 in 4 Teile wäre doch sinnvoller. Die Grundstücke hätten dann immer noch eine Platzgröße von 410 m² (angepasst den Grundstücken GS22, GS23, GS24).</p>	<p>Anmerkung: Aufgrund des Wegfalls anderer Haustypen wird der Haustyp redaktionell in „1b“ umbenannt.</p> <p>Zu 2: Im Sinne eines Kompromisses und weil dies auch städtebaulich vertretbar erscheint, wird für das genannte Grundstück der Haustyp 1b eingeführt, so dass in Zukunft auch hier ein Mehrfamilienhaus mit maximal 6 Wohneinheiten zulässig ist.</p> <p>Zu 3: Bei den Festsetzungen, die ehemaligen Grundstücke GS19, GS20, und GS21 betreffend, wird empfohlen, den Einfamilienhaustyp 3 wie im Vorentwurf enthalten, beizubehalten. Während entlang der „Kranichstraße“ noch etwas dichtere Baukörper angedacht sind, um den Straßenraum zu fassen, sieht das städtebauliche Konzept eine nach Süden abnehmende bauliche Dichte vor. Im Bereich der Grundstücke GS19, GS20, GS21 ist es wichtig, einen harmonischen Anschluss an die angrenzende Bestandsbebauung entlang der „Reiherstraße“ schaffen. Aus diesem Grund ist hier ebenfalls der Typ 3 festgesetzt.</p>

Bebauungsplan mit GOP „Wohngebiet Kranichstraße West“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. Bürger 1**(Stellungnahme vom 20.09.2021)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Hinsichtlich einer nachhaltigen, ökologischen und verantwortungsvollen Bauweise zur Schaffung von mehr Wohnraum auf weniger versiegelter Fläche wäre vermutlich nicht nur in unserem Interesse, sondern auch das Interesse einer großen Bevölkerungsschicht.

In diesem Sinne bitten wir Sie, unsere Anregungen und Argumente im Stadtrat sachlich zu diskutieren und zu bewerten. Über eine positive Umsetzung und eine Stellungnahme ihrerseits würde Wir uns sehr freuen.

Abwägungsvorschlag

Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass die Grundstücksgrenzen nur hinweislich in den Bebauungsplan dargestellt sind.

Der Stadtrat beschließt,

- auf dem Grundstück 28 dem Haustyp „Stadtvilla“ entsprechende, enge Baugrenzen zu setzen sowie Stellplatzflächen festzusetzen.
- auf dem Grundstück 28 an dem bisher festgesetzten, zweigeschossigen Haustyp Typ 1b (früher: 1d) festzuhalten
- für das Grundstück 27 den Haustyp 1b einzuführen
- bezüglich der Grundstücke GS GS19, GS20 und GS21 an den bisherigen Festsetzungen festzuhalten.