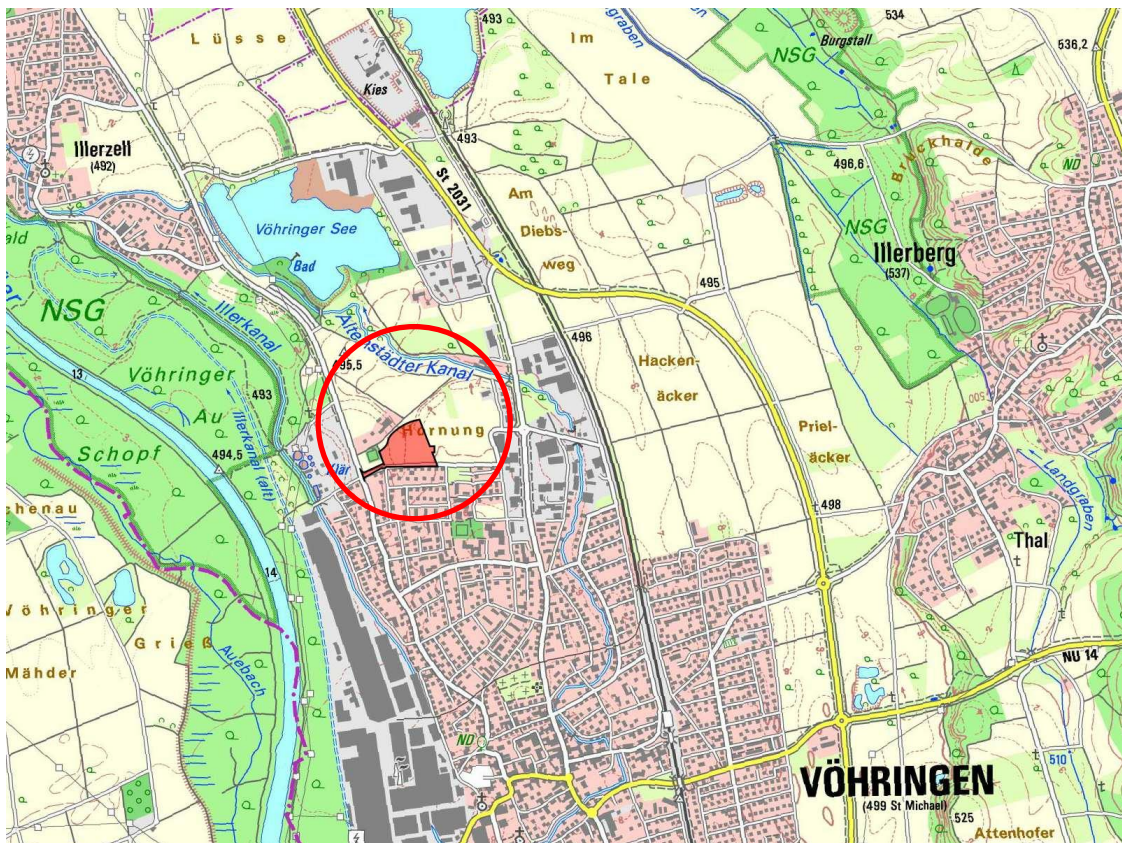


Stadt Vöhringen

Bebauungsplan mit Grünordnung "Wohngebiet Kranichstraße West"

Entwurf | Stand: 25.01.2024



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Wohngebiet Kranichstraße West"
Entwurf | Stand: 25.01.2024

AUFTRAGGEBER

Stadt Vöhringen
Hettstedter Platz 1
89263 Vöhringen

Telefon: +49 7306 96 22 - 0
Telefax: +49 7306 96 22 - 22

E-Mail: stadtverwaltung@voehringen.de
Web: www.voehringen.de

Vertreten durch: 1. Bürgermeister
Michael Neher



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSTER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Christian Wandinger - Dipl.-Geograph & Stadtplaner
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den

Christian Wandinger
Dipl.-Geograph & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

A	Präambel	5
B	Satzung	7
1	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	7
1.1	Art der baulichen Nutzung	7
1.2	Maß der baulichen Nutzung	7
1.3	Bauweise und Baugrenze	10
1.4	Verkehrsflächen	12
1.5	Grünflächen, Grünordnung	12
1.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
1.7	Immissionsschutz	16
1.8	Artenschutz/Vermeidungsmaßnahmen	20
1.9	Sonstige Festsetzungen	21
2	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB	23
3	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen	26
3.1	Hinweise	26
3.2	Pflanzempfehlung	27
3.3	Sonstige Hinweise	29
C	Begründung	31
1	Planungsanlass und Systematik	31
2	Beschreibung des Plangebietes, Rahmenbedingungen	32
3	Übergeordnete Vorgaben	32
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern - Teilfortschreibung 2023 (LEP 2023)	32
3.2	Regionalplan der Region Donau-Iller (Gesamtfortschreibung Entwurf zur Anhörung vom 06.12.2022)	35
3.3	Flächennutzungsplan	37
3.4	Denkmalschutz	38
3.5	Baugrund	38
3.6	Landwirtschaftliche Immissionen	38
3.7	Erschließung	38
4	Städtebauliches Konzept und Zielsetzung	39

5	Festsetzungskonzept	40
5.1	Art der baulichen Nutzung	40
5.2	Maß der baulichen Nutzung	41
5.3	Bauweise und Baugrenze	42
5.4	Verkehrsflächen und Erschließung	44
5.5	Grünflächen, Grünordnung	44
5.6	Immissionsschutz	45
5.7	Sonstige Festsetzungen	47
6	Konzept der Örtlichen Bauvorschriften	48
7	Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	50
8	Artenschutzrechtliche Belange	51
9	Umweltbelange	52
9.1	Eingriffsregelung	52
9.2	Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen	53
10	Flächenbilanz	57

A PRÄAMBEL

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat die Stadt Vöhringen den Bebauungsplan mit Grünordnung „Wohngebiet Kranichstraße West“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich von insgesamt ca. 2,48 ha umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn: 480/30 (Teilbereich), 481 (Teilbereich), 481/2 (Teilbereich), 482 (Teilbereich), 483 (Teilbereich), 483/1 (Teilbereich) sowie 485/4 und 464/9, Gemarkung Vöhringen.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Wohngebiet Kranichstraße West“ besteht aus dem Textteil vom __.__.____ mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom __.__.____. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom __.__.____ beigelegt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB), neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 (I 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Wohngebiet Kranichstraße West“, bestehend aus dem Textteil und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) in der Fassung vom __.__.____ dem Stadtratsbeschluss vom zu Grunde lag und diesem entspricht.

Vöhringen, den __.__.____

Michael Neher, 1. Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Wohngebiet Kranichstraße West“ der Stadt Vöhringen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Vöhringen, den __.__.____

Michael Neher, 1. Bürgermeister

B SATZUNG

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB



Räumlicher Geltungsbereich

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Wohngebiet Kranichstraße West“

(s. Planzeichnung)

1.1 Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)

gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Gartenbaubetriebe und Tankstellen (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 BauNVO) sind nicht zulässig.

Anlagen für sportliche Zwecke (gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sind nur ausnahmsweise zulässig.

(s. Planzeichnung)

1.2 Maß der baulichen Nutzung



maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

hier: 0,35

Die zulässige Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs.4 Satz 2 BauGB durch:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Tiefgaragen und damit verbundene geringfügig aus dem Gelände herausragende Aufbauten

bis zu 50% überschritten werden.

Darüber hinaus darf die zulässige Grundflächenzahl der Gebäudety-
pen 1a und b (GS1-3 sowie GS12-13) durch Tiefgaragen und damit ver-
bundene geringfügig aus dem Gelände herausragende Aufbauten bis
zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

III

maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse

gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

hier: 3

Zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses siehe Art. 2 Abs. 5 BayBO
in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung (gem. Art. 83
Abs. 6 BayBO).

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

ROK

Maximal zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss Hauptgebäude in m

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptge-
bäudes darf maximal 0,30 m über der fertigen Straßenoberkante, ge-
messen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite betra-
gen.

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptge-
bäudes ist hierbei wie folgt zu ermitteln:

Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage
werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum
Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) ver-
längert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße
werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemit-
telt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt + 0,3 m ergibt die maxi-
male Rohfußbodenoberkante (ROK) für die Bauparzelle.

(s. Planzeichnung)

$WH_{\min} =$
8,6 m

Mindest-Wandhöhe (WH) in m

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 8,6 m

Es ist mindestens die in der Typenschablone festgesetzte Wandhöhe notwendig.

Die Mindest-Wandhöhe bemisst sich von der Rohfußbodenoberkante (ROK) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Wenn zulässige Wiederkehre oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, bemisst sich die maximal zulässige Wandhöhe an einer gedachten Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb dieser Bauteile.

(s. Planzeichnung)

$WH_{\max} =$
9,0 m

Maximal zulässige Wandhöhe (WH) in m

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 9,0 m

Es ist maximal die in der Typenschablone festgesetzte Wandhöhe zulässig.

Bei Sattel- und Walmdächern bemisst sich die maximal zulässige Wandhöhe von der Rohfußbodenoberkante (ROK) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Bei Gebäuden mit Flachdächern beträgt die maximal zulässige Wandhöhe 10,0 m. Bei Gebäuden mit Flachdächern wird die maximal zulässige Wandhöhe am höchsten Punkt (i.d.R. Attika) des Gebäudes gemessen.

Wenn zulässige Wiederkehre oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, bemisst sich die maximal zulässige Wandhöhe an einer gedachten Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb dieser Bauteile.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

$FH_{\max} =$
13,0 m

maximal zulässige Firsthöhe (FH) in m

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 13,0 m

Bei Sattel- und Walmdächern bemisst sich die maximal zulässige Firsthöhe von der Rohfußbodenoberkante (ROK) im Erdgeschoss (EG) ausgehend am höchsten Punkt des Dachfirstes.

Bei Gebäuden mit Flachdächern wird nur die Wandhöhe als oberer Bezugspunkt festgesetzt.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

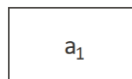
1.3 Bauweise und Baugrenze



offene Bauweise

gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



abweichende Bauweise a₁

gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

In der abweichenden Bauweise a₁ sind Hauptgebäude an die östliche Grundstücksgrenze, Nebengebäude und Garagen an die westliche Grundstücksgrenze heranzubauen (=Kettenhaustyp). Eine Ausnahme stellen Eckgrundstücke dar (Grundstück **GS16a**), die mit der abschließenden Gebäudekante der Garage nicht an die Parzellengrenze herangebaut werden müssen. Zudem gilt, dass eine Gebäudereihe mit einer Länge von über 50 m zulässig ist.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



nur Einzelhäuser zulässig

gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

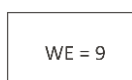


Nur Hausgruppen (Kettenhäuser) zulässig

gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

Als Hausgruppen sind nur Kettenhäuser zulässig. Kettenhäuser definieren sich durch einseitige Grenzbebauung.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



Maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

hier: 9

Die in der Typenschablone festgesetzte maximale Anzahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude darf nicht überschritten werden.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



Baugrenze

gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenze zu errichten. Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen ist ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m zulässig.

(s. Planzeichnung)

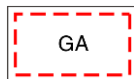


Umgrenzungslinie für Tiefgaragen und deren Zufahrt

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Unterirdische Garagen (TG) und deren Zufahrten sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb der Baugrenze zulässig.

(s. Planzeichnung)



Abgrenzung für Garagen/Carports

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Garagen/Carports sind nur innerhalb der Flächen für Garagen/Carports sowie der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) zulässig.

(s. Planzeichnung)



Abgrenzung für Stellplätze und Zufahrten

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Bei den **Haustypen 1b auf den Grundstücken GS12-13** sind nicht-überdachte Stellplätze und deren Zufahrten nur innerhalb dieser Flächen zulässig.

(s. Planzeichnung)

Nebenanlagen und nicht- überdachte Stellplätze

gem. § 12, § 14 u. § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Nicht-überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Dies gilt nicht für Grundstücke der **Haustypen 1b auf den Grundstücken GS12-13**.

Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO

Es gelten die Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung gem. Art. 6 BayBO.

Soweit in der Planzeichnung eine abstandsflächenrelevante Geländehöhe (GOK) festgesetzt ist, ist auf diesen Grundstücken diese GOK für die Bemessung der Abstandsflächen maßgebend.

1.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

inkl. Seitenflächen

(s. Planzeichnung)

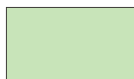


Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Geh- und Radweg

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

(s. Planzeichnung)

1.5 Grünflächen, Grünordnung



Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Im Bereich der privaten Grundstückszufahrten ist das Überqueren der öffentlichen Grünfläche zulässig.

Eine Versickerung ist zulässig.

(s. Planzeichnung)



Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Grünstreifen zur durchgängigen Entwicklung einer standortgerechten Ortsrandeingrünung mit einer Mindestbreite von 5,00m.

Die Fläche ist als extensive Grünfläche anzulegen und von Bebauung jeglicher Art freizuhalten.

Durch eine lockere Bepflanzung soll ein naturnaher Ortsrand entwickelt werden. Die Fläche ist mindestens zu 25% mit Sträuchern und Bäumen aus der in den „Pflanzempfehlungen“ (gem. Ziff. 3.2) aufgeführten Pflanzenauswahl zu bepflanzen.

Die Anlage von ortsfremden Ziergehölzhecken (z. B. Thuja) ist hier unzulässig.

(s. Planzeichnung)

Private Grundstücke

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Je 250 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist min. 1 Baum I. oder II. Ordnung aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. Ziff. 3.2) aufgeführten Pflanzenauswahl anzupflanzen. Die Lage der Anpflanzung ist variabel.

Die zu pflanzenden Gehölze im Bereich der Eingrünung sind dabei nicht anrechenbar. Die auf den Grundstücken der Typen 1a und b zur Begrünung von Stellplätzen zu pflanzenden Bäume können angerechnet werden.

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16-18cm Stammumfang.

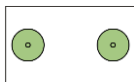
Bzgl. der Bepflanzung sind die rechtlichen Vorgaben einzuhalten (siehe: „Rund um die Gartengrenze“; Bayerisches Staatsministerium der Justiz, Februar 2018).



Zu pflanzender Baum, Lage variabel

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

(s. Planzeichnung)



Straßenbegleitende Baumpflanzung, Regelmäßiger Abstand, Lage variabel

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

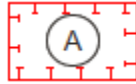
(s. Planzeichnung)

Begrünung von Stellplätzen

Auf den Grundstücken der Typen 1a und b ist für je angefangene 5 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum, Wuchsklasse II aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. Ziff. 3.2) aufgeführten Pflanzenauswahl zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, dessen Baumscheibe mindestens 6 m² groß ist. Die Lage der Anpflanzung ist variabel. Die Bäume können den auf den privaten Grundstücken zu pflanzenden Bäumen angerechnet werden.

Dies gilt nicht für die Grundstücke der Typen 2 und 3.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Abgrenzung Ausgleichsflächen

Gem. Umweltbericht, Kap. 4.2, wird für den Eingriff in Flächen mit geringer und mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild und einem Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,9 ein Ausgleichsbedarf von 16.094 m² benötigt.

Für den ökologischen Ausgleich werden externe Ausgleichsmaßnahmen herangezogen.

Ausgleichsfläche A1: Fl.-Nr. 97, Gemarkung Illerzell, Zuordnung von 4.425 m²

Maßnahmen:

Ökokontofläche der Stadt Vöhringen, die als Buntbrache eingesät ist, und auch als artenschutzrechtliche Kompensation für den Verlust von ca. 5-6 Brutpaaren der Feldlerche in der näheren Umgebung fungiert.

Ausgleichsfläche A2: Fl.-Nr. 676, Gemarkung Vöhringen, Zuordnung von 822 m²

Maßnahmen:

Ökokontofläche der Stadt Vöhringen, die als Extensivwiese mit zweimaliger Mahd bewirtschaftet wird, in ihrem Osten befindet sich eine Hecke, die als Windschutz und als Lebensraum für Vögel angelegt wurde.

Pflege:

Eine Mahd erfolgt nicht vor dem 15.06. (Pflegepachtvertrag abgeschlossen)

Ausgleichsfläche A3: Fl.-Nr. 242, Gemarkung Grafertshofen, Zuordnung von 1.068 m²

Gesamtgröße von ca. 12.224 m². Rest der Fläche (11.156 m²) wird dem Ökokonto der Stadt Vöhringen angerechnet.

Maßnahmen:

Der Graben soll an seiner Südseite aufgeweitet werden. Dabei soll sich an der vorhandenen Topographie orientiert werden, um Uferaufweitungen und ephemere Kleingewässer mit unterschiedlichen Gewassertiefen und flachen Ufern herzustellen.

Die Sohle der Uferaufweitungen und Mulden muss dabei oberhalb der Mittelwasserlinie (+ 10 cm, Messung am 15.06.2021) liegen. Wenn Kies angeschnitten wird (Grundwasserleiter) muss ein Lehmschlag mit 15 cm aufgebracht werden. Die Böschungen der Mulden sollten zur Wiese hin eine Maximale Neigung von 1:7 bis 1:10 haben, um die Pflege mit landwirtschaftlichen Maschinen zu gewährleisten.

Bei den Baggerarbeiten ist darauf zu achten, dass nicht in die bestehende Grabensohle eingegriffen wird, da der Graben potenziell von der Bachmuschel besiedelt sein könnte und sich diese bevorzugt im

Substrat der Gewässersohle eingräbt. Auch muss darauf geachtet werden, möglichst wenig Substrat aufzuwirbeln, damit eine Trübung des Gewässers soweit als möglich vermieden wird. Arbeiten während oder kurz vor einer zu erwartenden Hochwassersituation sollten daher vermieden werden. Der anfallende Erdaushub soll im Umfeld der Mulden im Bereich des geplanten Hochstaudensaums verteilt werden. Ein Aufbringen im Bereich der geplanten Extensivwiese ist dagegen aus Gründen der hier geplanten nährstoffarmen Verhältnisse nicht zielführend. Südlich des Grabens ist die Entwicklung eines drei bis vier Meter breiten Hochstaudensaums durch Zulassen von Sukzession der bereits im Graben vorhandenen Arten vorgesehen. Zusätzlich soll die Südseite des Grabens relativ dicht mit Auengebüschen (Weiden) und Einzelbäumen (Erlen) bepflanzt werden, da die Bachmuschel beschattete, kühle Gewässer bevorzugt und dadurch eine Ansiedlung der Bisamratte als Fressfeind der Bachmuschel erschwert wird.

Im Süden der Ausgleichsfläche soll ein etwa 10 m breiter, naturnaher Laubwald aus Bäumen I. Ordnung gepflanzt werden. Da durch die Bepflanzung Wald i.S. des Art. 2 des Bayerisches Waldgesetzes entsteht, ist die Maßnahme nach deren Abschluss der unteren Forstbehörde anzuzeigen. Der Wald soll nach Norden in einen gestuften, gebuchten Waldmantel aus Bäumen II. Ordnung, Strauchgürtel und Krautsaum auslaufen. Dazu sind heimische Baum- und Straucharten und gebietsheimische Pflanzware zu verwenden.

Die Bäume sollten in räumlichen Gruppen mit 6 bis 10 Stück gepflanzt werden. Die Pflanzabstände werden vor Ort mit dem Bewirtschafter der Fläche festgelegt. Geeignete Arten sind beispielsweise für den Laubbaumbestand Eichen, Linden und Buchen, für den Waldmantel Berberitze, Felsenbirne, Kornelkirsche, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Schlehe, Wildrose, Feldahorn, Hainbuche, Wildbirne, Wildapfel, Speierling, Elsbeere und Eberesche.

Für den Krautsaum ist eine initiale Ansaat durch Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen in der Umgebung oder alternativ mit zertifiziertem Regiosaatgut für Säume durchzuführen.

Der Rest der Fläche soll als extensives Grünland bewirtschaftet werden.

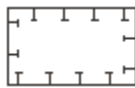
Pflege:

Für alle Flächen gilt ein striktes Dünge- und Pflanzenschutzmittelverbot.

Es erfolgt eine zwei- bis dreischürige Mahd der Wiese mit Abfuhr des Mahdguts, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 15.06. liegen darf. Eventuell ist auf der Fläche je nach Aufwuchs in den ersten fünf Jahren ein weiterer Schnitt zur Aushagerung notwendig.

Der Kraut- und Hochstaudensaum sowie die flachen Uferbereiche und Mulden werden abschnittsweise alle zwei bis drei Jahre gemäht (räumlich und zeitlich versetzt), es erfolgt grundsätzlich eine Abfuhr des Mahdgutes (kein Mulchen).

Im Bereich der Gehölzpflanzungen findet je nach Bedarf in den ersten drei Jahren ein Ausmähen der Gehölzzwischenräume statt. Danach können die Auengebüsche regelmäßig etwa alle 10 - 15 Jahre abschnittsweise auf Stock gesetzt werden, um eine Verjüngung der Gehölze zu erreichen. Die Pflege des Waldes erfolgt da es sich um Kommunalwald handelt durch die jeweiligen Stellen der Stadt Vöhringen. Im Zuge gelegentlicher Durchforstungen wird das Ziel gesunder und naturschutzfachlich wertvoller Bäume verfolgt. Die Sträucher können ebenfalls alle 10 – 15 Jahre abschnittsweise auf Stock gesetzt werden. Die Gehölzpflege muss außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von gehölzbewohnenden Vögeln im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.



Abgrenzung Ökokontofläche geplant

(siehe Ausgleichsfläche A3 in der Planzeichnung)



Gehölzpflanzung

(siehe Ausgleichsfläche A3 in der Planzeichnung)



Baumpflanzung

(siehe Ausgleichsfläche A3 in der Planzeichnung)



Aufforstung

(siehe Ausgleichsfläche A3 in der Planzeichnung)



Grabenaufweitung, ephemeres Kleingewässer

(siehe Ausgleichsfläche A3 in der Planzeichnung)



Extensivwiese

(siehe Ausgleichsfläche A2 und A3 in der Planzeichnung)



Hochstaudenflur / Buntbrache

(siehe Ausgleichsfläche A1 und A3 in der Planzeichnung)

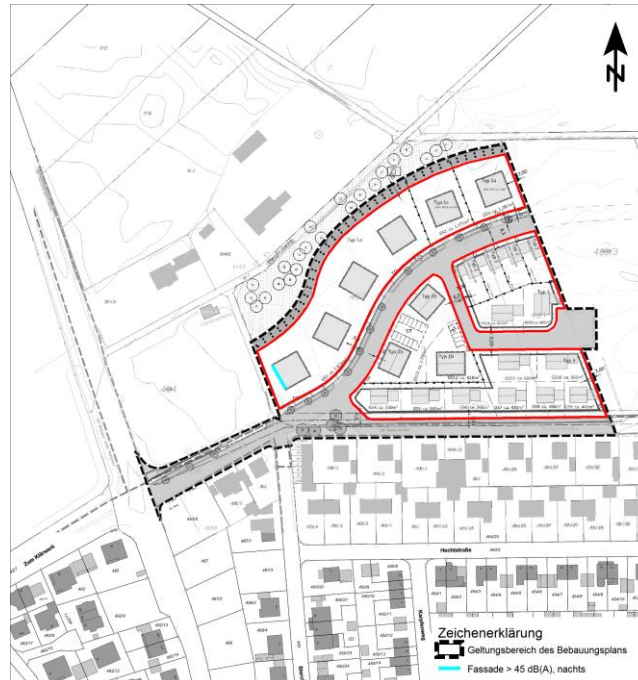
1.7 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Schlafräume

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Eine Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmer zur Westfassade des im Westen gelegenen Baufelds ist unzulässig. Die von einer Überschreitung betroffene Fassade ist dem nachfolgenden Planausschnitt zu entnehmen:



Sofern eine entsprechende Grundrissausrichtung nicht möglich ist, sind Schlaf- und Kinderzimmer mit Orientierung zur gekennzeichneten Fassade ausnahmsweise zulässig, wenn diese an den jeweils übrigen Fassaden über ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Auf die Anordnung einer lärmabgewandten Lüftungsmöglichkeit bzw. den Einbau einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn der Einbau von zentralen oder dezentralen Raumluftanlagen vorgesehen wird.

Abweichungen von den Regelungen sind möglich, wenn die Einhaltung des Beurteilungspegels von 45 dB(A), nachts für die Schlaf- und Kinderzimmer im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens anderweitig nachgewiesen wird.

Gewerbelärm

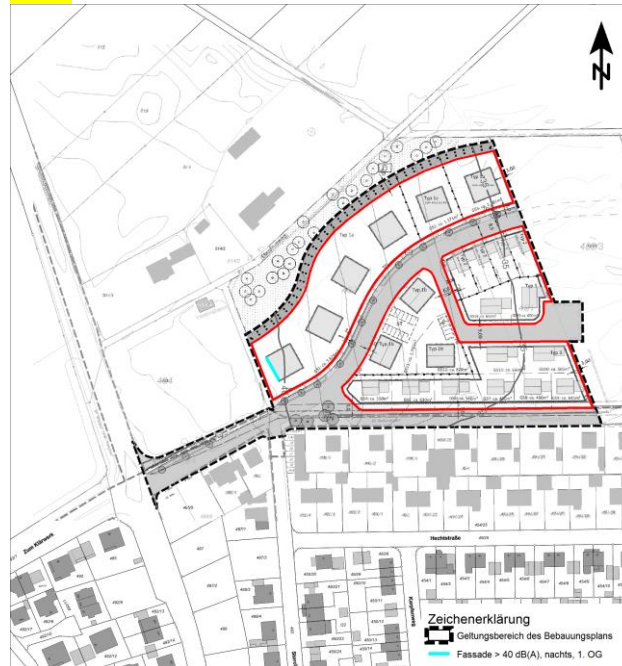
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Aufenthaltsräume der Gebäude sind zu den lärmabgewandten Fassadenseiten zu orientieren, an denen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 55 dB(A),

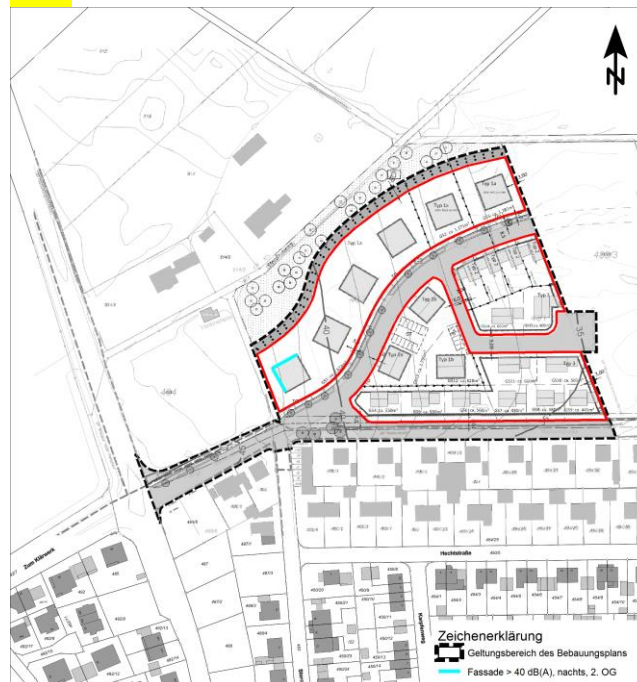
tags (06:00 bis 22:00 Uhr) bzw. 40 dB(A), nachts (22:00 bis 06:00 Uhr, lauteste Nachstunde) in den Wohngebieten eingehalten werden.

Die von einer Überschreitung betroffenen Fassaden sind den nachfolgenden Planausschnitten zu entnehmen:

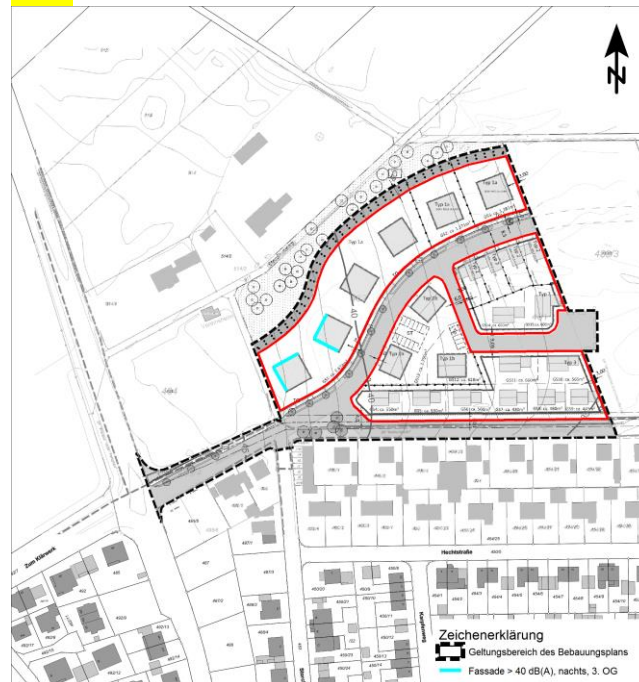
1.OG



2.OG



3.OG



Sofern eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich ist, kann in Bereichen der erforderliche Schutzanspruch auch durch nicht öffnenbare Fenster oder vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien bzw. vergleichbare Konstruktionen nachgewiesen werden, sofern hierdurch keine Aufenthaltsräume im Sinne der BayBO entstehen. Im Falle von baulichen Maßnahmen wie vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien oder vergleichbare Konstruktionen müssen diese einen Mindestabstand zum jeweiligen Fenster der dahinter liegenden Aufenthaltsräume von mehr als 0,5 m aufweisen. Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die schalltechnische Eignung der vorgesehenen Konstruktion zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete bzw. allgemeine Wohngebiete für die dahinter liegenden Aufenthaltsräumen nachzuweisen.

Für die nach Umsetzung der konstruktiven Maßnahmen dann mögliche Aufenthaltsräume sind geeignete Vorkehrungen zur Belüftung, wie eine lärmabgewandte Lüftungsmöglichkeit oder schallgedämmte Lüftungseinrichtung vorzusehen. Auf die Anordnung einer lärmabgewandten Lüftungsmöglichkeit bzw. den Einbau einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn der Einbau von dezentralen oder zentralen Raumluftanlagen vorgesehen wird.

Abweichungen von den Regelungen sind möglich, wenn die Einhaltung des Beurteilungspegels von 55 dB(A), tags (06:00 bis 22:00 Uhr) bzw.

40 dB(A), nachts (22:00 bis 06:00 Uhr, lauteste Nachstunde) in den Wohngebieten im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens anderweitig nachgewiesen wird.

Baulicher Schallschutz

Es gelten grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 zusammen mit den Antragsunterlagen für die Gebäude nachzuweisen.

1.8 Artenschutz/Vermeidungsmaßnahmen

V1

Bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten. Darüber hinaus ist der Bodenabtrag außerhalb der Brutzeit der Feldlerche ausschließlich von Oktober bis Februar durchzuführen.

V2

Bauzeitenbeschränkung Gebäudeabriss
Der Gebäudeabriss sollte im September/Oktober bei Temperaturen über 10 °C und damit außerhalb der Vogelbrutzeit und vor Beginn des Winterschlafs von Fledermäusen durchgeführt werden. Während der Abrisstätigkeiten ist eine artenschutzfachliche Baubegleitung hinzuzuziehen, die potenzielle Quartierstrukturen für Fledermäuse sowie Verstecke für überwinternde Bilche, insbesondere die im Stall verbauten Hohlblocksteine und Vogelbruten überprüft.

V3

Gehölzentfernungen sind gemäß BNatSchG §39 nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Unmittelbar vor dem Eingriff ist eine Überprüfung auf Fledermäuse durch eine artenschutzfachliche Baubegleitung notwendig.

V4

Im Zuge der Planung ist auf eine fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung zu achten.

V5

Durch den geplanten Gebäudeabriss kommt es zum Verlust eines Brutplatzes des Feldsperlings, der Bachstelze und des Hausrotschwanzes. Dieser ist durch das Anbringen von insgesamt neun geeigneten Nistkästen (3 je Brutpaar) an ähnlichen Strukturen der bereits bestehenden Wohngebäude oder der Neubauten auszugleichen.

1.9 Sonstige Festsetzungen

Niederschlags- wasser

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist innerhalb des Grundstückes zu versickern.

Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten.

Bodenver- siegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Parkplätze und Stellplätze (sowie deren Zufahrten) auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen oder als wassergebundene Flächen zulässig.

Grundwasser- schutz

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume in den im Plan gekennzeichneten Gebieten bis mindestens zum bisher bekannten Grundwasserhöchststand (HHW) von 491,99 m ü. NN zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

GOK=
495,1 m ü NN

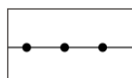
festgesetzte, abstandsflächenrelevante Geländeoberkante (GOK)

gem. § 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 4 BayBO

hier: 495,1 m ü. NN

Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Abstandsflächen ist die festgesetzte Geländeoberkante.

(s. Planzeichnung)

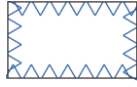


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

(s. Planzeichnung)



Von Bebauung freizuhaltende Fläche

gem. § 9 Abs.1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

Die Fläche ist von Bebauung/baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten.

(s. Planzeichnung)

2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

SD/WD/FD

zulässige Dachformen

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

hier: Sattel-, Walm-, oder Flachdach°

Die in der Typenschablone in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen gelten für Hauptgebäude. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen zulässig.
(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

$DN_{SD/WD} = 19-45^\circ$
 $DN_P = 0-5^\circ$

Dachneigung

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

hier: Sattel-, Walmdach: 19-45 Grad; Flachdach: 0-5°

Die in der Typenschablone in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigungen gelten für Hauptgebäude.

Die Dachneigung von Nebengebäuden und Garagen richten sich nach der Dachneigung des jeweiligen Hauptgebäudes. Dies gilt nicht für Flachdächer bei Garagen und Nebenanlagen.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

Dachdeckung und -farbe

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betonpfannen in roten und rotbraunen Tönen und nichtglänzend zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachdeckungen und -farben zulässig.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Solarthermie und Photo- voltaikanlagen

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Bei geneigten Dachflächen (SD, WD, PD) sind Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen in gleicher Neigung wie das Hauptdach mit einem maximalen Abstand von 0,35m zur Dachhaut und mit min. 1,0m Abstand gegenüber den Dachrändern und des Gebäudefirsts auszuführen, Aufständereien sind hier nicht zulässig.

Bei Flachdächern dürfen Solarthermie- und Photovoltaikanlagen die Wandhöhe um max. 1,50 m überschreiten und sind mit min. dem 1,5-fachen Abstand ihrer Höhe gegenüber den Außenwänden zurückversetzt anzuordnen.

	<p>Solarthermie- und Photovoltaikanlagen an der Hausfassade sind bündig in die Fassade zu integrieren.</p> <p>Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.</p>
Gestaltung der privaten Grundstücksflächen	<p>gem. Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 sowie Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO</p> <p>Die privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Schotter- bzw. Steingärten sind nicht zulässig.</p>
Einfriedungen	<p>gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO</p> <p>Zu der Erschließungsstraße hin sind nur sightdurchlässige Einfriedungen aus Draht- Metall oder Holz sowie Laubhecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Zu Einfriedungen zwischen den Grundstücken werden keine Vorgaben getroffen.</p> <p>Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen.</p> <p>Sockelmauern sind unzulässig.</p>
Höhenlage der Baugrundstücke und Geländemodellierungen	<p>gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i.V. m. Art. 10 BayBO</p> <p>Anböschungen dürfen nur bis zur konkret geplanten bzw. ausgeführten Höhe des Fertigfußbodens der Hauptgebäude erfolgen, Abgrabungen unter das natürliche Gelände sind nicht zulässig.</p> <p>Ausgenommen hiervon sind Geländemodellierungen im Bereich der Baugrundstücke, wo eine Geländeoberkante (GOK) festgesetzt ist (siehe Punkt 1.3). Das Gelände der Baugrundstücke ist auf mindestens 75 % der Gesamtfläche an das Höhenniveau der in der Planzeichnung festgesetzten Geländeoberkante (GOK) anzupassen, Abweichungen (Über-/Unterschreitungen) bis max.+/- 0,30 m sind zulässig. Das Gelände ist so zu verziehen, dass an den Grundstücksgrenzen keine Höhengsprünge entstehen und das Geländeniveau nicht über dem Straßenniveau liegt. Verfügt das benachbarte Grundstück ebenfalls über eine festgesetzte Geländeoberkante (GOK), sind die beiden festgesetzten Höhenniveaus an den Grundstücksgrenzen zu mitteln und der höhengleiche Anschluss herzustellen. Verfügt das benachbarte Grundstück über keine festgesetzte Geländeoberkante (GOK) (z.B. zur Reierstraße im Süden), so ist das Gelände unter der Einhaltung eines Böschungswinkels von maximal 1: 2 in jedem Fall so zu verziehen, dass an den Grundstücksgrenzen keine Höhengsprünge entstehen und das Geländeniveau nicht über dem Straßenniveau liegt. Darüber hinaus gehende Geländemodellierungen können gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise bis zur Höhe des natürlichen Geländes zugelassen werden.</p>

Weiterhin ausgenommen sind Geländemodellierungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen und notwendigen Tiefgaragenabfahrten.

Stützmauern sind unzulässig.

Erforderliche Stellplätze

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO

Bei Gebäuden mit bis zu zwei Wohneinheiten sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen. Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bei ungerader Summe der Stellplätze ist aufzurunden.

Bei Gebäuden mit bis zu 2 Wohneinheiten können Stellplätze vor Garagen dann auf den Stellplatzbedarf angerechnet werden, wenn der Abstand zwischen Straßenhinterkante und Garage mindestens 5,0 m beträgt.

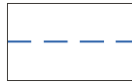
Auf den Grundstücken (GS 1-3) der Haustypen 1a sind maximal 30 % der nachzuweisenden Stellplätze als oberirdische, nicht-überdachte Stellplätze zulässig. Die übrigen nachzuweisenden Stellplätze sind in das Hauptgebäude zu integrieren oder in Tiefgaragen (definiert als vollständig unterhalb des natürlichen Geländes gelegene bauliche Anlage) unterzubringen.

Weiterhin sind pro Wohneinheit 2 Fahrrad-Stellplätze nachzuweisen. Der Aufstellort der Fahrrad-Stellplätze muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig, über geeignete Aufzüge, über Rampen oder Außentreppen mit Rampen leicht und verkehrssicher erreichbar sein.

Für sonstige Nutzungen gelten die entsprechenden landesrechtlichen Vorgaben.

3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

3.1 Hinweise



Grundstücksgrenze, Planung
(Vorschlag)



Parzellennummer mit Flächengröße, Planung
(Vorschlag)



Flurgrenze, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



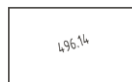
Flurnummer, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



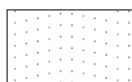
Bestandsgebäude



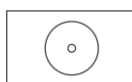
Geländehöhe in m ü. NN (Bestand)



Straßenhöhe in m ü. NN (in Planung)



Grünfläche, Empfehlung bei Weiterführung der Bebauung



Baumstandort, Empfehlung bei Weiterführung der Bebauung



Stellplätze (in Planung)



Böschung (in Planung)



Sickerfläche (in Planung)



Abgrenzung Geltungsbereich best. Bebauungsplan



Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan "Wohngebiet Kranichstraße Ost"



Verkehrsfläche (in Planung)



Gashochdruckleitung mit Schutzstreifen, Bestand

Den Eigentümern wird empfohlen, im Falle eines Grundstücksverkaufs den Bereich des 4,0 m Schutzstreifens per Grundbucheintragung dinglich zu sichern.

3.2 Pflanzempfehlung

Pflanzliste

Es wird empfohlen, im Bereich der Garten und Grünflächen Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Obstbaumarten

Äpfel:

Aufhofer Klosterapfel, Brettacher, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Luikenapfel, Roter Boskoop, Schöner aus Boskoop

Birnen:

Alexander Lucas, Längelerbirne, Ulmer Butterbirne

Pflaumen:

Zwetschgen: Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge

„Die mit „*“ gekennzeichneten Baumarten unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz. Es wird empfohlen, nur herkunftsgesichertes Pflanzmaterial zu verwenden.“

Es können aber auch andere krankheitsresistente, örtlich bekannte und bewährte Obstbaumsorten gepflanzt werden, bevorzugt gemäß Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau „Feuerbrandtolerante Apfel- und Birnensorten“.

Bäume I. Ordnung:

Spitzahorn (*)	Acer platanoides
Bergahorn (*)	Acer pseudoplatanus
Rotbuche (*)	Fagus sylvatica
Winterlinde (*)	Tilia cordata
Sommerlinde (*)	Tilia platyphyllos

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Birke (*)	Betula pendula
Hainbuche (*)	Carpinus betulus

Vogelkirsche (*)	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Großsträucher und Sträucher:

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Kletterpflanzen/Ranker

Waldrebe	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Hopfen	Humulus lupulus
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata ,Veitchii'

Dachbegrünung

Golddistel	Carlina vulgaris
Zypressen-Wolfsmilch	Euphorbia cyparissias
Steinbrech-Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
weiße Fetthenne	Sedum album
Felsen-Fettblatt	Sedum cauticola
Weihenstephaner Gold	Sedum floriferum
Immergrünes Fettblatt	Sedum hybridum
Frühlings-Segge	Carex caryophyllea
Erd-Segge	Carex humilis
Vogelfuß-Segge	Carex ornithopoda
Nickender Lauch	Allium cernuum
Gelber Lauch	Allium flavum
Kiel-Lauch	Allium pulchellum

Neben den aufgeführten Arten können auch andere heimische und insektenfreundliche Laubsträucher und Laubbäume gepflanzt werden. Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom

20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2007, BGBl. I S. 2930) gelten.

3.3 Sonstige Hinweise

Landwirtschaftliche Emissionen	Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss zeitweise von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und von den Anwohnern zu dulden.
Gestaltung der Freiflächen	Im Rahmen des Antrages auf Genehmigungsfreistellung bzw. Baugenehmigung sollte ein, mit der Stadt abgestimmter Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden.
Brandschutz	<p>Die Zufahrtsstraßen sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu errichten.</p> <p>Der Löschwasserbedarf ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicher zu stellen.</p> <p>Die Ausstattung mit Hydranten ist entsprechend der DVGW 331, Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten, Stand 11/2006 auszulegen.</p>
Bodenbeschaffenheit, Altlasten	Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 Bay-BodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durchzuführen.
Artenschutz	<p>Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für eventuell notwendige Abbrucharbeiten an bestehenden Schuppen, unvermeidbare Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachung.</p> <p>Aus Gründen des Artenschutzes bittet die Stadt Vöhringen um Verzicht auf den Einsatz von sogenannten Mährobotern.</p>
Bodenschutz	Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der

humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.

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.

Bodendenkmäler

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 DSchG zu beachten.

Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

Plangenaugkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Stadt Vöhringen erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) können bei der Stadtverwaltung während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

C BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass und Systematik

Am 05.07.2021 hat die Stadt Vöhringen die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Wohngebiet Kranichstraße West“ beschlossen. Ziel der Planung ist die Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes am nördlichen Stadtrand zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung.

Für den gesamten Bereich zwischen „Falkenstraße“ und „Illerzeller Straße“ liegt ein städtebauliches Gesamtkonzept vor, welches auch die östlich des Geltungsbereiches gelegenen Flächen bis zur „Falkenstraße“ einbezieht (s. Lageplan). Über die Weiterführung der „Kranichstraße“ soll ein neues Wohngebiet mit einem möglichen breiten Angebot an Wohnbauformen erschlossen und eine neue Stadtkante geschaffen werden.



Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches (schwarze Umrandung); grün: Bereich des angrenzenden Bebauungsplanes „Wohngebiet Kranichstraße Ost“

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Kranichstraße West“ erfolgt die Umsetzung des westlichen Teils des Gesamtkonzeptes. Hierdurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des nordwestlichen Stadtrandes geschaffen. Durch die getroffenen Festsetzungen entspricht der Bebauungsplan „Wohngebiet Kranichstraße West“ den Anforderungen des qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB), wodurch die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend geregelt werden.

2 Beschreibung des Plangebietes, Rahmenbedingungen

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand, im Anschluss an die Wohnbebauung der „Reiherstraße“ und östlich der Illerzeller Straße“. Auf der anderen Seite dieser Straße befindet sich der Lkw-Parkplatz der WielandWerke AG. Im Norden des Geltungsbereiches geht das Gebiet in die freie Landschaft über. Hier schließen Ackerflächen an.

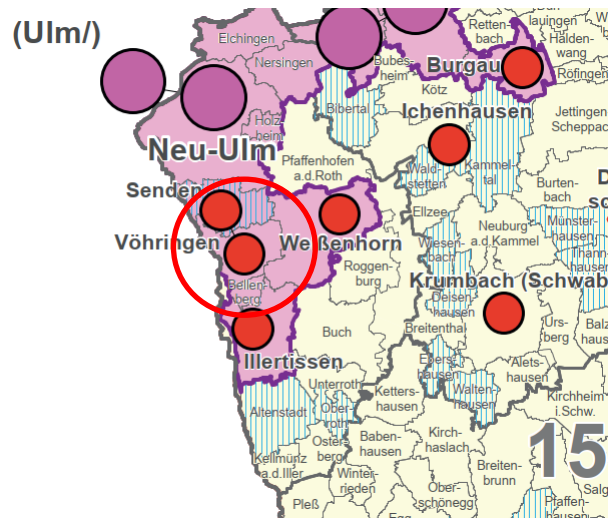
Das Plangebiet wird derzeit größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Süden verläuft die „Reiherstraße“.

Der Bebauungsplan besitzt eine Fläche von rund 2,48 ha und umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nr.: 480/30 (Teilbereich), 481 (Teilbereich), 481/2 (Teilbereich), 482 (Teilbereich), 483 (Teilbereich), 483/1 (Teilbereich) sowie 485/4 und 464/9, Gemarkung Vöhringen.

3 Übergeordnete Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern - Teilfortschreibung 2023 (LEP 2023)

- | | |
|---|---|
| 1.1.1
Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen | (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. |
| 1.1.3
Ressourcen schonen | (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. |
| 2.2.1 Abgrenzung der Teilräume | Darstellung der Stadt Vöhringen als Mittelzentrum (mit Senden) im Verdichtungsraum (s. Auszug aus dem Anhang 2: Strukturkarte) |



G 2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume

(G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

G 2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume

(G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird,
- auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird,
- sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

3.1
Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

- | | |
|--|--|
| 3.2
Innenentwicklung vor
Außenentwicklung | (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. |
| 3.3
Vermeidung von Zersiedelung | (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. |
| 7.1.1
Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft | (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. |

Mit Blick auf das landesplanerische Entwicklungsziel der Innen- vor Außenentwicklung (LEP Bayern 3.2) sind die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale möglichst vorrangig zu nutzen (z. B. Nachverdichtung durch An- und Ergänzungsbauten sowie Erhöhung der Geschossigkeit, Wiedernutzbarmachung von Leerständen und Brachen etc.). Um dieser Zielsetzung gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen der Prüfung und Auseinandersetzung, ob für die Flächeninanspruchnahme, in Abwägung mit anderen Belangen, ausreichend Bedarf besteht (vgl. auch: BaySt-MWi, 07.01.2020: Auslegungshilfe. Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung).

Zwar geht der Demographie-Spiegel des bayerischen Landesamtes für Statistik von einer stagnierenden Bevölkerung aus: Im Zieljahr 2037 wird Vöhringen demnach 13.500 Einwohner aufweisen, was dem Bevölkerungsstand am 31.12.2017 (=Startjahr) entspricht (Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg. Im Juli 2019): Demographie-Spiegel für Bayern, Stadt Vöhringen, Heft 550). Jedoch hat das Landratsamt Neu-Ulm hinsichtlich der Entwicklung der sozialen Infrastruktur (Kindergartenplätze) eine eigene Bevölkerungsprognose erstellt. Die Basisdaten hierzu (Einwohnerzahlen, Zuzug + Wegzug (Wanderung) entstammen dem Einwohnermeldeamt der Stadt Vöhringen, die Zahlen zu den Geburten und Sterblichkeit kommen aus den statistischen Ämtern. Grundlage ist das sog. Hildesheimer Bevölkerungsmodell, welches nach Auskunft der gleichnamigen Planungsgruppe seit mehr als zwei Jahrzehnten als Arbeitsinstrument für kommunale Planungen eingesetzt wird. Das Landratsamt geht demnach von einem Bevölkerungszuwachs auf 18.969 Einwohner im Jahr 2037 aus. Dies entspräche einem absoluten Zuwachs von 5.469 Einwohnern im Vergleich zum Jahr 2017 (13.500 Einwohner). Die Stadtverwaltung schätzt diese Prognose des Landratsamtes als realistisch ein. Darüber hinaus führt die Stadt eine Vormerkliste potentieller Grundstücksinteressenten, auf welcher derzeit 450 Bewerber vorgemerkt sind.

Auf der anderen Seite erfolgt bereits seit einem längeren Zeitraum eine systematische Erfassung der aktivierbaren Baulücken (vorhandenes Potenzial). Die Stadt verfügt über eine Übersicht der, aus ihrer Sicht grundsätzlich bebaubaren Flächen sämtlicher Ortsteile. Sämtliche Eigentümer wurden mit Schreiben vom September 2011 erstmalig über die Thematik umfassend informiert und um Überlegung/Rückmeldung gebeten. Nachdem sich lediglich eine überschaubare Anzahl der Grundstückseigentümer zu seinen weiteren Überlegungen geäußert hat, wurden die Eigentümer von Baulücken im November 2012 sowie jüngst im Oktober 2020 nochmals angeschrieben. Der Erfolg beider Anschreiben war, was die Aktivierung von Baulücken anbelangt, verschwindend gering. Auf den freien Markt kam tatsächlich kein einziges Grundstück. Ein größeres Grundstück wurde in diesem Zusammenhang erschlossen, darauf wurde allerdings nur ein Haus gebaut.

Dem nachweisbar vorhandenen Bedarf stehen somit keine Flächenpotentiale, die aktivierbar sind, gegenüber. Das bedeutet, die Ressourcen der Stadt Vöhringen in den bereits bestehenden Wohngebieten sind bereits erschöpft und es bedarf neuer Wohnbauflächen um den Siedlungsdruck aufzufangen. Will die Stadt eine Abwanderung der vornehmlich ortsansässigen Bevölkerung in die Umlandgemeinden vermeiden, muss sie die hohe Nachfrage an Bauplätzen befriedigen. Aus diesem Grund hat sich die Stadt dazu entschlossen, den Bebauungsplan „Wohngebiet Kranichstraße West“ aufzustellen und am nördlichen Stadtrand ein neues Wohngebiet zu schaffen.

Dabei wird insbesondere ein Bedarf an verdichteten Wohnraum durch Mehrfamilienhäuser gesehen. Darüber hinaus soll der Bedarf für Familienheimbebauung mit freistehenden Einzelhäusern (Einfamilienhäuser) gedeckt werden. Durch die verdichtete Bauweise und die kleingeschnittenen Grundstücke für Einzelhäuser wird somit im Bebauungsplan „Kranichstraße West“ der landesplanerischen Maßgabe des Flächensparen Rechnung getragen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die geplante Neuausweisung des „Wohngebietes Kranichstraße West“ einen Beitrag dazu leisten soll, den Siedlungsdruck der aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung des Landratsamtes und der 450 Grundstücksinteressenten belegt ist, zu reduzieren. Jedoch ist davon auszugehen, sollte die Prognose des Landratsamtes zutreffen, dass u. U. weitere Flächenneuausweisungen notwendig werden.

Auch die weiteren Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms werden mit Umsetzung der gegenständlichen Planung erfüllt, Zielkonflikte entstehen nicht.

3.2 Regionalplan der Region Donau-Iller (Gesamtfortschreibung Entwurf zur Anhörung vom 06.12.2022)

A I 1.1 Verdichtungsraum

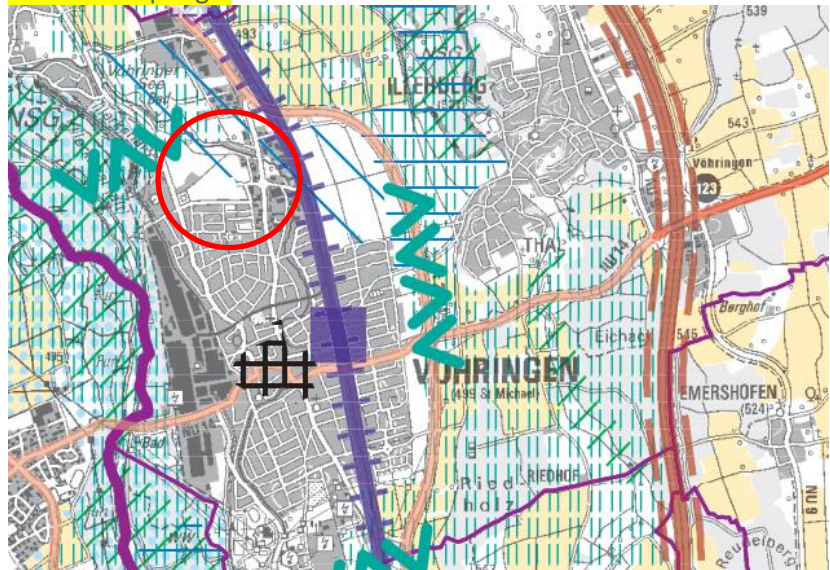
Der Verdichtungsraum soll durch Verbesserung der Standortvoraussetzungen für vielseitige, qualifizierte und hochqualifizierte Arbeitsplätze gestärkt und damit zu einem Alternativstandort zu den großen Verdichtungsräumen in Bayern und Baden-Württemberg entwickelt werden.

A IV 1.1
Zentrale Orte

Darstellung der Stadt Vöhringen als Mittelzentrum im Mehrfachzentrum Senden/Vöhringen

B I
Natur und Landschaft

Lage der Stadt Vöhringen im Regionalen Grünzug (Illertal). Das Plangebiet liegt an einer Linie, die als Grünzäsur ausgewiesen ist. Im Osten befindet sich das Voranggebiet für den mehrgleisigen Ausbau der Strecke Neu-Ulm-Memmingen [Kempten]. Westlich des Siedlungsgebiets liegt ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaftspflege.



B III 1
Allgemeine Siedlungsentwicklung

G (1) Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen, landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

G (3) Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.

Z (4) Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.

G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden.

Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

B I 2.1 Landwirtschaft

G (1) Die Landwirtschaft in der Region mit ihren ökonomischen, ökologischen und sozialen Funktionen soll, angepasst an die Anforderungen und Gegebenheiten der Teilräume, nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden. Sie soll zur Versorgung der Gesellschaft mit qualitativ hochwertigen Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen beitragen, der landwirtschaftlichen Erwerbsbevölkerung angemessene Einkommenschancen eröffnen und Dienstleistungsfunktionen für Freizeit, Erholung und Umwelt übernehmen.

G (2) Der Boden als maßgeblicher Produktionsfaktor für die Landwirtschaft und die landwirtschaftlichen Flächen sollen in ihrer Gesamtheit und Ertragskraft erhalten werden. Landwirtschaftliche Flächen und insbesondere diejenigen Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen sollen nur in unbedingt notwendigem Umfang durch andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Die Vorgaben des Regionalplanes Donau-Iller werden mit Umsetzung der gegenständlichen Planung erfüllt, Zielkonflikte entstehen nicht.

3.3 Flächennutzungsplan

In dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Vöhringen wird der Bereich des Bebauungsplanes im Westen bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Ebenso bereits dargestellt ist die Ost-West-Umfahrung, welche durch die „Kranichstraße“ im Bebauungsplan umgesetzt wird. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

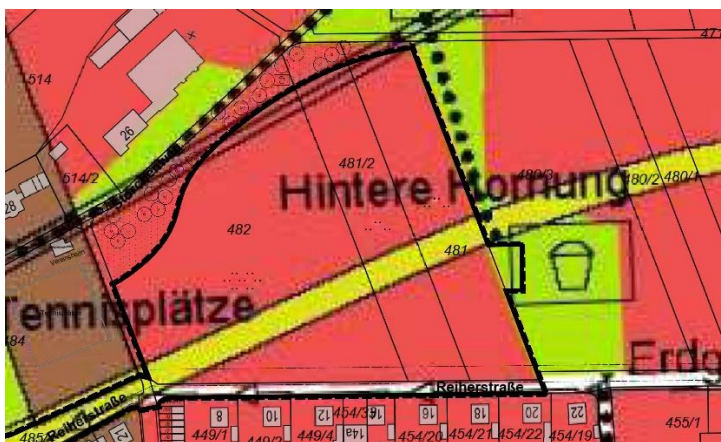


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Vöhringen: Darstellung als Wohnbaufläche, sowie Darstellung der Ost-West-Umfahrung („Kranichstraße“)

3.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmäler im Sinne der Denkmalschutzgesetze. Auch im direkten Umfeld des Plangebiets befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler. Das nächstgelegene Bodendenkmal (Brandgräber der frühen Hallstattzeit, D-7- 7726-0011) befindet sich in einer Entfernung von über 500 m südöstlich des Geltungsbereichs.

3.5 Baugrund

Nach jetzigem Kenntnisstand sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Altlasten bekannt. Nordöstlich befindet sich die Altdeponie „Am Wallensteg“ auf den Flur Nummern 520 und 521 der Gemarkung Vöhringen. Bei den bisher durchgeführten Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass von der Abt Lagerung keine Gefahr für die Umwelt ausgeht. Bei den im Jahr 1993 durchgeführten Untersuchungen wurde jedoch am Messpunkt S 17, an der westlichen Grenze des Grundstücks Fl.-Nr. 520, erhöhte Methangasgehalte festgestellt. Nachdem inzwischen fast 30 Jahre vergangen sind, dürfte nach Einschätzung des Landratsamtes keine relevante Methangasbildung mehr stattfinden.

Eine Bodenuntersuchung lag zum Zeitpunkt der Planung nicht vor. Jedoch wird aufgrund der unmittelbar angrenzenden Bestandsbebauung von einer Bebaubarkeit des Bereiches ausgegangen.

3.6 Landwirtschaftliche Immissionen

Die nördlich angrenzenden unbebauten Flächen werden bis auf weiteres landwirtschaftlich genutzt. Es wird davon ausgegangen, dass diese zu keinen Einschränkungen des Baugebiets führen, bzw. dass etwaige Geruchs- und Lärmemissionen als ortsüblich zu bewerten sind und deshalb nach § 906 BGB geduldet werden müssen.

3.7 Erschließung

Das geplante Wohngebiet ist über die Bushaltestellen an der „Rudolf-Diesel-Straße“ sowie „Zum Klärwerk“ gut an den innerörtlichen öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Hierüber besteht zudem die Anbindung an den Bahnhof und damit den überörtlichen öffentlichen Nahverkehr. Durch die Bestandsstraßen des südlich gelegenen Wohngebietes sind zudem die Einrichtungen wie der Kindergarten und die Grundschule in kürzester Zeit mit dem Fahrrad erreichbar und die Vernetzung der Verkehrsarten sichergestellt. Über die Illerzeller Straße“ sowie die „Ulmer Straße“ besteht ferner Anschluss an die ST 2031 und die Bundesautobahn A 7.

4 Städtebauliches Konzept und Zielsetzung

Gesamtkonzept

Im Vorfeld der Planungen wurde für den gesamten Bereich zwischen „Illerzeller Straße“ (Westen) und „Falkenstraße“ (Osten) ein städtebauliches Konzept entwickelt und diskutiert (s. Abbildung).



Abbildung 3: Städtebauliches Gesamtkonzept zwischen „Illerzeller Straße“ und „Falkenstraße“ (Osten)

Das Plangebiet knüpft im Osten an die bereits bestehende „Kranichstraße“ an und führt diese im Westen bis zur „Illerzeller Straße“ weiter. Diese Hauptachse wird im Norden von einem, durch einen Grünstreifen abgetrennten Geh- und Radweg begleitet. Durch diese neue Ost-West-Hauptachse wird die weiter südlich gelegene, kleiner dimensionierte „Reiherstraße“ entlastet. Die „Reiherstraße“ wird im selben Zuge im östlichen Abschnitt des Gesamtkonzeptes (Bebauungsplan „Wohngebiet Kranichstraße Ost“) zurückgebaut und dient zukünftig als „Geh- und Radweg“. Der von Westen kommende Verkehr wird zukünftig in die südlich gelegene „Fischerstraße“ nach Süden umgelenkt.

Die Abgrenzung von zwei Bauabschnitten (planungsrechtlich getrennt in den bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Wohngebiet Kranichstraße Ost“ und den gegenständlichen Bebauungsplan „Wohngebiet Kranichstraße West“) mit voneinander unabhängigen Erschließungssystemen ermöglicht ein sensibles Eingehen auf die Situation des neuen Quartiers, als Übergangsbereich zwischen homogener Siedlungsstruktur im Süden und offener Landschaft im Norden. So lassen die Bauabschnitte

eine auf den sich stetig ändernden Bedarf der Bevölkerung abgestimmte Entwicklung der Nutzungsstruktur zu.

Die beiden Abschnitte werden durch eine Nord-Süd-verlaufende zentrale Grünachse getrennt. Diese Grünachse läuft mit dem von der „Illerzeller Straße“ im Westen kommenden Grünzug, der bereits vorhandene Gehölzstrukturen aufgreift und weiterführt, im Norden zusammen, um in die freie Landschaft überzugehen. Durch die Grünachsen, die bereits im Flächennutzungsplan dargestellt sind, wird eine umfassende Durchgrünung des Gebietes erreicht. Zudem ist ein sich verzweigendes Wegenetz vorgesehen, das eine Fußgänger- und Radfahrer-freundliche Anbindung an die Stadt, insbesondere die Einrichtungen des täglichen Bedarfs, ermöglicht.

Abschnitt „Wohngebiet Kranichstraße West“

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 25.01.2024 beschlossen, nur einen Teilbereich des ursprünglichen Gesamtkonzeptes im Westen umzusetzen und die Bereiche im Westen sowie im Nordwesten vorerst nicht weiterzuverfolgen.

Wie im östlichen Abschnitt des Gesamtkonzeptes (Bebauungsplan „Wohngebiet Kranichstraße Ost“) entsteht auch im Bereich des gegenständlichen Bebauungsplanes „Wohngebiet Kranichstraße West“ durch die Ausbildung der „Kranichstraße“ als Hauptachse eine natürliche Gebietsunterteilung hinsichtlich der städtebaulichen Dichte. Zentrales Entwurfselement 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.

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“.

5 Festsetzungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für alle Baugrundstücke ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen, werden gem. § 1 Abs. 5 bzw. 6 BauNVO ausgeschlossen, um den Charakter des Wohnens zu stärken und um das Beeinträchtigungspotential der Planung hinsichtlich der Umweltbelange möglichst gering zu halten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beinhalten Festsetzungen der überbaubaren Grundfläche sowie der minimalen und maximalen zulässigen Gebäudehöhen.

GRZ

Gemäß dem Grundsatz des Flächensparens ist es Ziel des Bebauungsplanes, eine angemessene Dichte zu erreichen. Dies ist ein wichtiger Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden und entspricht grundsätzlich auch der Regionalplanung. Gleichzeitig schafft die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) ausreichenden Spielraum bei der Verwirklichung der unterschiedlichen Haustypen. Die maximale GRZ beträgt dabei für die Grundstücke mit Einfamilienhäusern (Typ 3) und die Punkthäuser (Typen 1ab) 0,35 sowie für die verdichten Grundstücke der Kettenhäuser des Typs 2 0,40.

Darüber hinaus darf nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die jeweils zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 von Hundert der max. Grundflächenzahl, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Für Tiefgaragen auf den Grundstücken **GS1-3 sowie GS12-13 (Typen 1ab)** wird generell eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis zu 0,80 zugelassen. Dadurch soll für die Mehrfamilienhäuser ausreichend Spielraum für Tiefgaragen geschaffen werden.

ROK

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Rohfußbodenoberkante (ROK) im Erdgeschoss soll eine zulässige Ausgangshöhe in Bezug auf die Erschließungsstraße festgesetzt werden. Grundsätzlich wird für alle Baugrundstücke von einer ROK +0,30 cm über der Erschließungsstraße ausgegangen. Dieser Wert stellt sicher, dass von der Verkehrsfläche kein Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke fließt.

Gebäudehöhen; Haustypen

Die Entwicklung der Gebäudehöhen ergibt sich aus den zulässigen Wand- und Firsthöhen. Diese Festsetzungen bestimmen zusammen mit den Baugrenzen sowie der Dachform und -neigung im Wesentlichen die möglichen Haustypen. Um die gewünschten Baukörper zu erreichen (dreigeschossige Mehrfamilienhäuser: Typ 1a; zweigeschossige Mehrfamilienhäuser Typ 1b; Kettenhäuser: Typ 2; Einfamilienhäuser: Typ 3), wurden verschiedene Höhentypen entwickelt. Für die dreigeschossigen Haustypen des Typen 1a werden sowohl minimale als auch maximale Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Die maximale Höhe begrenzt die Gebäude nach oben, während durch die Festsetzung von Minimalwerten Sorge getragen wird, dass auch die gewünschte räumliche Wirkung erzielt wird. Für die Typen 1b, 2 und 3 ist eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Auf die Festsetzung von Minimalhöhen wird hier verzichtet.

Typ 1a	$WH_{min} = 8,6\text{ m}$ $WH_{max} = 9,0\text{ m}$ $FH_{max} = 13,0\text{ m}$ SD/WD/FD $DN_{SD/WD} = 19-45^\circ$ $DN_{FD} = 0-5^\circ$
Typen 1b, 2, 3	$WH_{max} = 6,2\text{ m}$ $FH_{max} = 9,0\text{ m}$ SD/WD/PD $DN_{SD/WD} = 19-45^\circ$ $DN_{PD} = 19-25^\circ$

Die nachfolgende Abbildung visualisiert das Spektrum an möglichen Gebäudetypen:

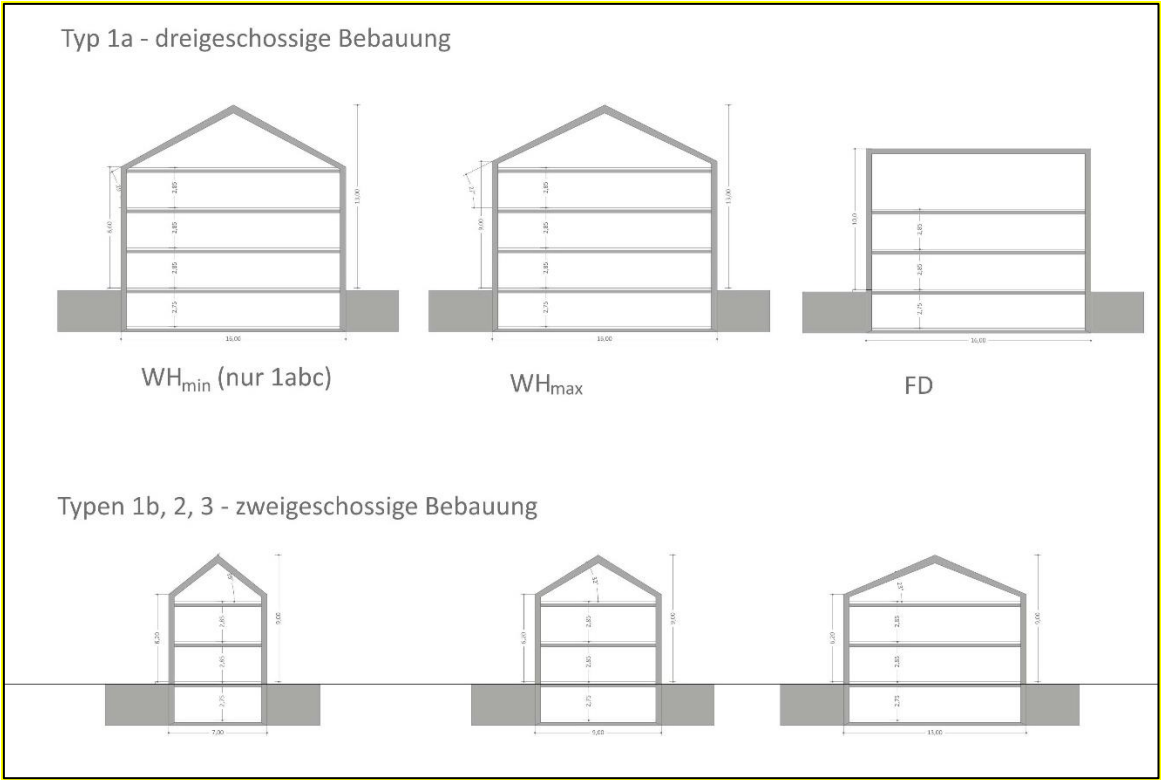


Abbildung 4: Spektrum der zulässigen Gebäudetypen

5.3 Bauweise und Baugrenze

Bauweise

Für die meisten Gebäudetypen wird die offene Bauweise (o) in Einzelhausbebauung (E) festgesetzt. Für die Hausgruppen (H – Kettenhäuser) des Haustyps 2 wird eine abweichende Bauweise (a₁) festgesetzt, um auf die Besonderheit dieses Gebäudetyps, insbesondere bezüglich der Gebäudesituierung

genauer eingehen zu können. In der abweichenden Bauweise a₁ sind Hauptgebäude an die östliche Grundstücksgrenze, Nebengebäude und Garagen an die westliche Grundstücksgrenze heranzubauen. Eine Ausnahme stellt das Grundstück **GS16a** dar, wo aufgrund seiner Lage als Eckgrundstück mit der abschließenden Gebäudekante nicht an die Parzellengrenze herangebaut werden muss. Zudem gilt, dass eine Gebäudereihe mit einer Länge von über 50 m zulässig ist.

Für sämtliche bauliche Anlagen gelten die Abstandsregelungen gemäß Bayerischer Bauordnung. Auf den Grundstücken, wo eine abstandsflächenrelevante Geländeoberkante (GOK) festgesetzt wurde, ist diese GOK für die Bemessung der Abstandsflächen maßgebend. Dies ist erforderlich, weil die geplante Kranichstraße eine starke Differenz zur natürlichen Geländeoberfläche aufweist.

Anzahl der Wohneinheiten

Ein Teil des Plangebietes dient der Schaffung von verdichteten Bauformen, die kostengünstigere familienfreundliche Wohnformen ermöglichen. Im Bereich der Punkthäuser auf den Grundstücken GS1-3 (Typ 1a) wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 9 pro Wohngebäude beschränkt. Südlich der Kranichstraße auf den Grundstücken GS12-13 sollen kompaktere Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten entstehen (Typ 1b).

Der übrige Teil des Geltungsbereiches (Haustypen 2, 3) soll der Schaffung von Wohneigentum insbesondere für junger Vöhringer Familien dienen. Durch die Regulierung der zulässigen Wohneinheiten auf max. 2 pro Wohngebäude wird hier eine unangemessene Verdichtung und das Entstehen von Mehrfamilienhäusern vermieden.

Baugrenzen

Die Baugrenzen sind im Sinne einer flexiblen Ausgestaltung der Grundstücke unter Einhaltung des von der BayBO geforderten Mindestabstandes von 3,0 m für die Einzelhaus- bzw. Kettenhaustypen (Typ 2 und 3) weit gefasst. Überschreitungen sind dabei in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m mit untergeordneten Bauteilen zulässig. **Im Bereich der Geschosswohnungsbauten (Typen 1a und b) werden die Baufenster eng um die angestrebten Baukörper gezogen, um hier einen klareren Rahmen für die hinzukommende Bebauung im Sinne einer stärkeren städtebaulichen Steuerung vorzugeben.**

Unterirdische Garagen (TG) sowie Garagen/Carports bzw. Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenze sowie innerhalb der jeweiligen Umgrenzungslinie zulässig. Nicht-überdachte Stellplätze dagegen sind, mit Ausnahme des Grundstückes GS16, auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Im Bereich des Typen **1b (Grundstücke GS12-13)** sind nicht-überdachte Stellplätze und deren Zufahrten nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig. Hier soll den Eigentümern die Möglichkeit offen gehalten werden, die nachzuweisenden Stellplätze oberirdisch herzustellen, um somit ein kostengünstiges Bauen zu ermöglichen. Durch die Fixierung der Stellplatzflächen sowie die vorgeschriebene Begrünung werden die Parkplatzflächen geordnet. Aus städtebaulicher Sicht ist die unterirdische Unterbringung der Stellplätze zu bevorzugen. **Dies betrifft auch die Grundstücke des Haustyps 1a (GS1-3). Hier wird deshalb in der entsprechenden örtlichen Bauvorschrift geregelt,**

dass maximal 30 % der nachzuweisenden Stellplätze als oberirdische, nicht-überdachte Stellplätze zulässig sind. Auf eine konkrete Positionierung wird in diesem Fall jedoch – aufgrund der geringen Anzahl erforderlicher Stellplätze und um den Eigentümern eine flexible, bedarfsgerechte Positionierung zu ermöglichen – darauf verzichtet.

5.4 Verkehrsflächen und Erschließung

Das Plangebiet knüpft im Osten an die geplante „Kranichstraße“ des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Wohngebiet Kranichstraße Ost“ an und führt diese bis zur „Illerzeller Straße“ weiter. Diese Hauptachse wird im Norden von einem, durch einen Grünstreifen abgetrennten Geh- und Radweg begleitet.

Mit einer Breite von 8,50 m greift die neue „Kranichstraße“ die Breite des bereits existierenden Teilstücks ganz im Osten auf. Der Querschnitt ist ausreichend leistungsfähig für ein beidseitiges Befahren auch mit dreiachsigen Fahrzeugen (Liefer-, Müll- und Einsatzfahrzeuge). Der im Bebauungsplan „Wohnbaugebiet Kranichstraße West“ gelegene Abschnitt der „Reiherstraße“ wird ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und weitergeführt. Der Verkehr wird außerhalb des Plangebietes zukünftig in die südlich gelegene „Fischerstraße“ nach Süden umgelenkt.

Zur inneren Erschließung eines Teilbereiches im Osten des Bebauungsplanes zweigt eine Stichstraße von der „Kranichstraße“ aus ab. Diese öffentliche Verkehrsfläche besitzt eine Straßenbreite von 9,0 m bzw. 6,0 m und endet in einer ausreichend dimensionierten Wendefläche, welche für dreiachsige Fahrzeuge ausgelegt ist.

5.5 Grünflächen, Grünordnung

Hinsichtlich der Grünordnung sollen vorrangig folgende Ziele erreicht werden:

- Gliederung und Aufwertung des Straßenraums durch straßenbegleitende Grünflächen und Baumpflanzungen
- Entwicklung einer Ortsrandeingrünung
- Pflanzgebot von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücken, abhängig von der Grundstücksgröße
- Gestaltung der Vorgärten
- Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze gemäß den zutreffenden Pflanzempfehlungen
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch Reduzierung der Flächenversiegelung auf privaten Flächen

- Erhalt der ökologischen Durchlässigkeit

Die Grünflächen im Norden des Geltungsbereiches dienen der Entwicklung eines naturnahen Ortsrandes. Die 5,0 m breite, private Ortsrandeingrünung ist als extensive Grünfläche anzulegen und von Bebauung jeglicher Art freizuhalten. Zudem soll eine lockere Bepflanzung mit standortgerechten Sträuchern, Laub- und Obstbäumen erfolgen. Durch diese Maßnahmen wird eine ökologisch funktionsfähige Eingrünung des Ortsrandes erreicht.

Durch die verkehrsbegleitenden Grünflächen wird der Straßenraum an der „Kranichstraße“ aufgelockert. Die Grünflächen sind ausreichend breit, um die für die Verkehrsflächen notwendigen Versickerungsanlagen sowie öffentliche Stellplätze unterbringen zu können (als Hinweise in der Planzeichnung enthalten). Zudem sind bereits im Bebauungsplan straßenbegleitende Baumpflanzungen in regelmäßigem Abstand festgesetzt, wobei deren genauer Standort variabel ist.

Zudem sind auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 250 m² mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Die Pflanzungen im Bereich der Ortsrandeingrünung können dabei nicht angerechnet werden. Zudem ist es Wunsch der Stadt, dass im Rahmen des Antrages auf Genehmigungsfreistellung bzw. Baugenehmigung ein, mit der Stadt abgestimmter Freiflächengestaltungsplan vorgelegt wird.

Weiterhin erfolgt die Regelung, dass auf den Grundstücken der Typen 1a und b für je 5 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum, Wuchsklasse II zu pflanzen ist. Diese Vorgabe soll großflächige Stellplatzanordnungen auflockern und deren ungünstige städtebauliche Wirkung minimieren. Die Pflanzungen können dabei den auf den privaten Grundstücken zu pflanzenden Bäumen angerechnet werden.

Zudem erfolgen Vorgaben zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft: Parkplätze und Stellplätze (sowie deren Zufahrten) auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer wasserdurchlässigen Ausführung zulässig. Dies wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima und Luft aus. Der Verzicht auf Sockelmauern (Bauvorschrift zu Einfriedungen) erfolgt zur Durchlässigkeit des Baugebietes für Kleinlebewesen. Außerdem werden Schotter- bzw. Steingärten (definiert als Flächen, die überwiegend aus Natur- oder Kunststeinen bestehen) ausgeschlossen, da diese eine geringe ökologische Wirksamkeit besitzen und in Vöhringen nicht ortstypisch sind.

5.6 Immissionsschutz

Das durch den Bebauungsplan „Wohngebiet Kranichstraße West“ überplante Areal liegt im Westen im Einwirkungsbereich der Illerzeller Straße und dem Lkw-Parkplatz der der Wieland-Werke AG. Vor diesem Hintergrund wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen anhand einer schalltechnischen Untersuchung vom Büro em plan (Projekt Nr. 2021 1501 vom 10.12.2023) ermittelt und beurteilt.

Als Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens wird eine schalltechnische Begutachtung auf der Grundlage der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau erforderlich.

Verkehr

Im Ergebnis der Ermittlung der Schallimmissionen aus Verkehr zeigt sich, dass der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A), tags im gesamten Plangebiet unterschritten wird. Die Pegel liegen bei maximal 53 dB(A).

Nachts sind Beurteilungspegel von bis zu 46 dB(A) zu erwarten. Der zugehörige Orientierungswert von 45 dB(A) wird damit knapp um 1 dB überschritten. Der Vergleich mit dem Lärmvorsorgewert der 16. BImSchV von 49 dB(A) zeigt, dass dieser deutlich unterschritten wird.

Aktive Schallschutzmaßnahmen werden vorliegend nicht erforderlich. Allerdings sollen passive Schallschutzmaßnahmen für Schlaf- und Kinderzimmer für die Bereiche mit Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A), nachts vorgesehen werden.

Gewerbe

Die Ermittlung der Schallimmissionen aus dem im Westen gelegenen Lkw-Parkplatz der Wieland-Werke AG zeigt, dass der Beurteilungspegel im maßgebenden Nachtzeitraum um bis zu 3 dB überschritten wird.

Die Überschreitungen bleiben auf den westlichen Bereich der Wohnbauflächen beschränkt und verringern sich zunehmend in den unteren Geschoßen. So ist der Richtwert auf der Ebene der Erdgeschoße generell eingehalten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie Wälle oder Wände sind vorliegen nicht zielführend. Zur Gewährleistung der Anforderungen der TA Lärm werden daher Maßnahmen zum Schallschutz nach Maßgabe der TA Lärm, wie eine Grundrissorientierung von Aufenthaltsräumen in Verbindung mit baulichen Maßnahmen erforderlich.

5.7 Sonstige Festsetzungen

Niederschlagswasser und Grundwasserschutz

Aufgrund der Bodenverhältnisse sowie der vorhandenen Umgebungsbebauung wird davon ausgegangen, dass unverschmutztes Niederschlagswasser flächenhaft innerhalb des Grundstückes versickert werden kann. Das Niederschlagswasser der Straßenflächen wird in den begleitenden Verkehrsgrünflächen versickert.

Nach Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes ist das Planungsgebiet durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet. Entsprechend den vorliegenden Erkenntnissen an der Messstelle 9797 Zeller Mühlbach liegen der mittlere Grundwasserstand bei 490,60 m ü NN und der bisher gemessene Grundwasserhöchststand (HHW) bei 491,99 m ü NN. Die Messstelle liegt etwa einen km in nordwestlicher Richtung vom Planungsgebiet entfernt. Die Daten beruhen auf der Zeitreihe 1984 bis heute. Unabhängig davon können auch höhere Grundwasserstände auftreten. Bei überschlägiger Rechnung mit der

Annahme einer Geländehöhe von 494,60 m ü NN abzüglich 2,75 m für das Kellergeschoß abzüglich 0,25 m Bodenplatte ergibt sich bestenfalls eine Gründungstiefe von 491,6 m ü NN, welche im Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels liegt.

Um genauere Informationen über die Grundwassersituation vor Ort zu erhalten, wurde von der Stadt ein Baugrundgutachten beauftragt, welches sich jedoch zum jetzigen Zeitpunkt noch in Bearbeitung befindet. Als vorbeugende Maßnahme sind Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zum bisher bekannten Grundwasserhöchststand (HHW) von 491,99 m ü. NN zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher herzustellen. Alternativ ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen. Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten.

Zudem wird den Eigentümern empfohlen, abhängig von den Ergebnissen des Baugrundgutachtens und den jeweiligen Planungen (Unterkellerung), weitere separate Baugrunderkundungen einzuholen.

Festgesetzte abstandsflächenrelevante Geländeoberkante (GOK)

Auf den Baugrundstücken im Osten entlang der geplanten „Kranichstraße“ wird eine abstandsflächenrelevante Geländeoberkante (GOK) über NN festgesetzt. Dies ist erforderlich, weil die geplante Straße eine starke Differenz zur natürlichen Geländeoberfläche aufweist. Auf diesen Grundstücken ist die GOK für die Bemessung der Abstandsflächen maßgebend.

Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Im Bereich des 4,0m Schutzstreifen der Gashochdruckleitung (Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm) erfolgt auf den privaten Grundstücken die Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche. Die Fläche ist von Bebauung/baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten und muss im Störungs- bzw. Wartungsfall frei zugänglich sein. Darüber hinaus wird den Eigentümern empfohlen, im Falle eines Grundstücksverkaufs den Bereich des 4,0 m Schutzstreifens per Grundbucheintragung dinglich zu sichern.

6 Konzept der Örtlichen Bauvorschriften

Dachgestaltung

Ein wesentliches Merkmal der städtebaulichen Gestaltung ist die Regelung der Dachgestaltung. Zielsetzung ist zum einen auch in Bezug auf die umgebende Bebauung, eine möglichst einheitliche Dachlandschaft zu erhalten. Zum anderen spielen die Interessen der Eigentümer eine wichtige Rolle, die neben den bereits in der Umgebung vorhandenen Satteldächern auch aktuellere Dachformen wünschen. Innerhalb des Gebietes sind südliche der Kranichstraße, für die zweigeschossigen Einfamilien- und Kettenhäuser (Typen 2-3) bzw. die kompakten Mehrfamilienhäuser des Typs 1b neben Satteldächern auch Walm- und Pultdächer zulässig. Für die dreigeschossigen Gebäude an der neuen Stadtkante sind neben Sattel- und Walmdächern auch Flachdächer möglich. Die Zulässigkeit von

Flachdächern für den Geschosswohnungsbau erfolgt, um eine entsprechende effiziente Bauweise zu ermöglichen. Die Festsetzung von Flachdächern für den Geschosswohnungsbau wirkt sich zudem stadtökologisch positiv aus, da diese extensiv zu begrünen sind. Bei der Errichtung von Flachdächern ist zu beachten, dass die maximale Gebäudehöhe auf 10,0 m reduziert ist, um die städtebaulich-räumliche Wirksamkeit zu minimieren. Für Garagen und Nebenanlagen sind ebenso Flachdächer zulässig.

Als Dachdeckung für geneigte Dächer werden nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in roten bzw. rot-braunen Tönen und nicht-glänzend zugelassen.

Die Regelung der Dachneigungen erfolgt in Abhängigkeit der Dachform und lässt einen breiten Gestaltungsspielraum ($DN_{SD/WD}=19-45^\circ$; $DN_{PD}=19-25^\circ$; $DN_{FD}=0-5^\circ$) zu.

Durch die Beschränkung von technischen Anlagen (Solarthermie und Photovoltaikanlagen) soll erreicht werden, dass durch diese die Dachlandschaft bzw. die Hausfassaden durch zu hohe Aufbauten nicht gestört wird.

Gestaltung der privaten Grundstücksflächen

Schotter- bzw. Steingärten (definiert als Flächen, die überwiegend aus Natur- oder Kunststeinen bestehen) haben eine geringe ökologische Wirksamkeit und sind in Vöhringen nicht ortstypisch, weswegen diese im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Einfriedungen

Vorschriften zu Einfriedungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie städtebaulich wirksam werden. Zum öffentlichen Straßenraum sind nur sichtdurchlässige Einfriedungen aus Draht- Metall oder Holz sowie Laubhecken zulässig und dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Einfriedungen zu Nachbargrundstücken, die nicht in den öffentlichen Raum wirken, werden nicht geregelt, hier gilt das Nachbarrecht.

Geländemodellierung

Anböschungen dürfen nur bis zur konkret geplanten bzw. ausgeführten Höhe des Fertigfußbodens der Hauptgebäude erfolgen, Abgrabungen unter das natürliche Gelände sind nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Geländemodellierungen im Bereich der Baugrundstücke, wo eine Geländeoberkante (GOK) festgesetzt ist. Hier muss das Gelände auf mindestens 75 % der Gesamtfläche an das Höhenniveau der in der Planzeichnung festgesetzten Geländeoberkante (GOK) angepasst werden. Durch die Festsetzung der geplanten Geländeoberkante wird eine ruhige Gestaltung der Geländeoberfläche und des Stadtbildes erreicht. Um den Eigentümern einen gewissen Gestaltungsspielraum der Grundstücke zu ermöglichen, sind Abweichungen (Über-/Unterschreitungen) bis max. +/- 0,30 m zulässig.

An den Grundstücksgrenzen dürfen keine Höhengsprünge entstehen und das Geländeniveau darf an den Grundstücksgrenzen nicht über dem Straßenniveau liegen. Verfügt das benachbarte Grundstück ebenfalls über eine festgesetzte Geländeoberkante (GOK), sind die beiden festgesetzten Höhengniveaus an den Grundstücksgrenzen zu mitteln und der höhengleiche Anschluss herzustellen.

Verfügt das benachbarte Grundstück über keine festgesetzte Geländeoberkante (GOK) (z.B. zur Reiherstraße im Süden), so ist das Gelände unter der Einhaltung eines Böschungswinkels von maximal 1:2 in jedem Fall so zu verziehen, dass an den Grundstücksgrenzen keine Höhengsprünge entstehen und das Geländeniveau nicht über dem Straßenniveau liegt. Darüber hinaus gehende Geländemodellierungen können gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise bis zur Höhe des natürlichen Geländes zugelassen werden.

Weiterhin sind Geländemodellierungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen und notwendigen Tiefgaragenabfahrten zulässig.

Stellplätze

Zur Deckung des Bedarfs an Stellplätzen auf den Privatgrundstücken sind bei Gebäuden mit bis zu zwei Wohneinheiten je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen. Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bei ungerader Summe der Stellplätze ist aufzurunden.

Auf den Grundstücken (GS 1-3) der Haustypen 1a sind maximal 30 % der nachzuweisenden Stellplätze als oberirdische, nicht-überdachte Stellplätze zulässig. Die übrigen nachzuweisenden Stellplätze sind in das Hauptgebäude zu integrieren oder in Tiefgaragen (definiert als vollständig unterhalb des natürlichen Geländes gelegene bauliche Anlage) unterzubringen.

Ferner ist der Nachweis von 2 Fahrrad-Stellplätzen pro Wohneinheit erforderlich. Diese Regelung erfolgt, weil das Fahrrad als Alternative zum Auto immer beliebter und vor dem Hintergrund des Klimaschutzes auch immer wichtiger wird. Die diesbezüglichen Vorgaben der Bayerischen Bauordnung sind zu unbestimmt und regeln weder Zahl noch Anforderungen der Fahrrad-Stellplätze. Aus diesem Grund hat sich die Stadt dazu entschlossen, eine entsprechende Regelung in die Örtlichen Bauvorschriften aufzunehmen.

7 Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Die Abwasserversorgung erfolgt im modifizierten Trennsystem: In die städtische Abwasserentsorgungseinrichtung wird Schmutzwasser der Haushalte/Grundstücke abgeleitet. Die Wasser- und Energieversorgung sowie die Müllbeseitigung erfolgen in Abstimmung mit den örtlichen Versorgungsunternehmen.

Um in Zeiten der Klimaerwärmung eine ökologisch wirksame und effiziente Wärmeversorgung zu erreichen, wird Energieversorgung eines Teils des Wohngebietes über ein Blockheizkraftwerk angestrebt.

8 Artenschutzrechtliche Belange

Die Ackerfläche des Geltungsbereiches wird intensiv bewirtschaftet, stellt jedoch ein potenzielles Habitat bodenbrütender Vögel dar. Im Rahmen der 2020 von LARS consult durchgeführten faunistischen Erfassung wurde innerhalb des angrenzenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wohngebiet Kranichstraße Ost“ ein Revier der Feldlerche festgestellt und bereits ausgeglichen. Um eine Tötung oder Verletzung brütender Feldlerchen, deren Jungtiere oder Gelege zu vermeiden, ist der Oberboden nur außerhalb der Brutzeit von Oktober bis Februar abzuschieben. Nahrungssuchend wurden die Vogelarten Bachstelze, Lachmöwe, Mehlschwalbe, Rabenkrähe, Rauchschnalze, Rotmilan, Saatkrähe sowie Wiesenschafstelze erfasst. Darüber hinaus können Fledermäuse über dem Ackerland jagen. Da es sich bei der Fläche jedoch um kein essenzielles Nahrungs-, bzw. Jagdhabitat von Vögeln und Fledermäusen handelt und im direkten Umfeld weitere Ackerflächen vorhanden sind, ist für diese Arten von keiner erheblichen Beeinträchtigung durch das Vorhaben auszugehen.

Die Gebäude und Gehölzbestände im westlichen Teil des Geltungsbereiches bieten Gehölz- und Gebäudebrütern sowie Fledermäusen potenzielle Habitatstrukturen. 2020 wurde kein Fortpflanzungsquartier oder regelmäßig genutzter Hangplatz von Fledermäusen festgestellt. **Da Einzeltiere jedoch nicht auszuschließen sind und gebäudebrütenden Vögel nachgewiesen wurden, ist bei Gebäudeabrissen deshalb die vorgegebene Bauzeitenbeschränkung (Abriss im September/Oktober bei Temperaturen über 10 °C, außerhalb der Vogelbrutzeit und vor Beginn des Winterschlafes von Fledermäusen) zu beachten. Zudem ist die Anwesenheit einer artenschutzfachlichen Baubegleitung erforderlich. Des Weiteren dürfen Gehölze gemäß BNatSchG § 39 nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar entfernt werden. Unmittelbar vor dem Eingriff ist eine Überprüfung auf Fledermäuse notwendig.** Im Zuge der Planung ist auf eine fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung zu achten.

Für allgemein häufige und weit verbreitete Vogelarten, sogenannte Allerweltarten, werden bei Eingriffen im Regelfall die Verbotstatbestände des BNatSchG §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 nicht ausgelöst, da die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, das Tötungsrisiko nicht signifikant erhöht wird und der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtert wird¹. **Da es durch die vorgesehenen Gebäudeabrisse jedoch zu einem direkten Verlust von Brutplätzen von Bachstelze, Feldsperling und Hausrotschwanz kommt, sind als Ausgleich je Brutpaar drei geeignete Nisthilfen an ähnlichen Strukturen im näheren Umfeld anzubringen.**

Reptilien konnten während der Erfassung nicht nachgewiesen werden. Für diese und für die weiteren Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Amphibien, Fische, Insekten, Weichtiere, Gefäßpflanzen und weitere Säugetiere), für die der Geltungsbereich keinen geeigneten Lebensraum darstellt, kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

¹ vgl. Arbeitshilfe „Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung – Prüfablauf“ des LfU, Seite 10

9 Umweltbelange

9.1 Eingriffsregelung

Bei der Ermittlung des tatsächlichen Ausgleichsflächenbedarfs werden die Bereiche im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans, welche aktiv überplant werden, als Eingriffsfläche definiert. Dies betrifft sowohl die privaten Baugrundstücke, als auch die Erschließungsstraßen und Wege.

Bereits bestehende Bebauungen sowie versiegelte und teilversiegelte Bereiche werden daher in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Bei dem zu erwartenden Eingriff in eine intensiv landwirtschaftlich genutzte, ökologisch wenig wertige Fläche wird von einem Gebiet der Kategorie 1 (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) ausgegangen. Die Bereiche mit Bestandsgehölzen und größerer Strukturvielfalt bilden dagegen ein Gebiet mit der Kategorie II (Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild).

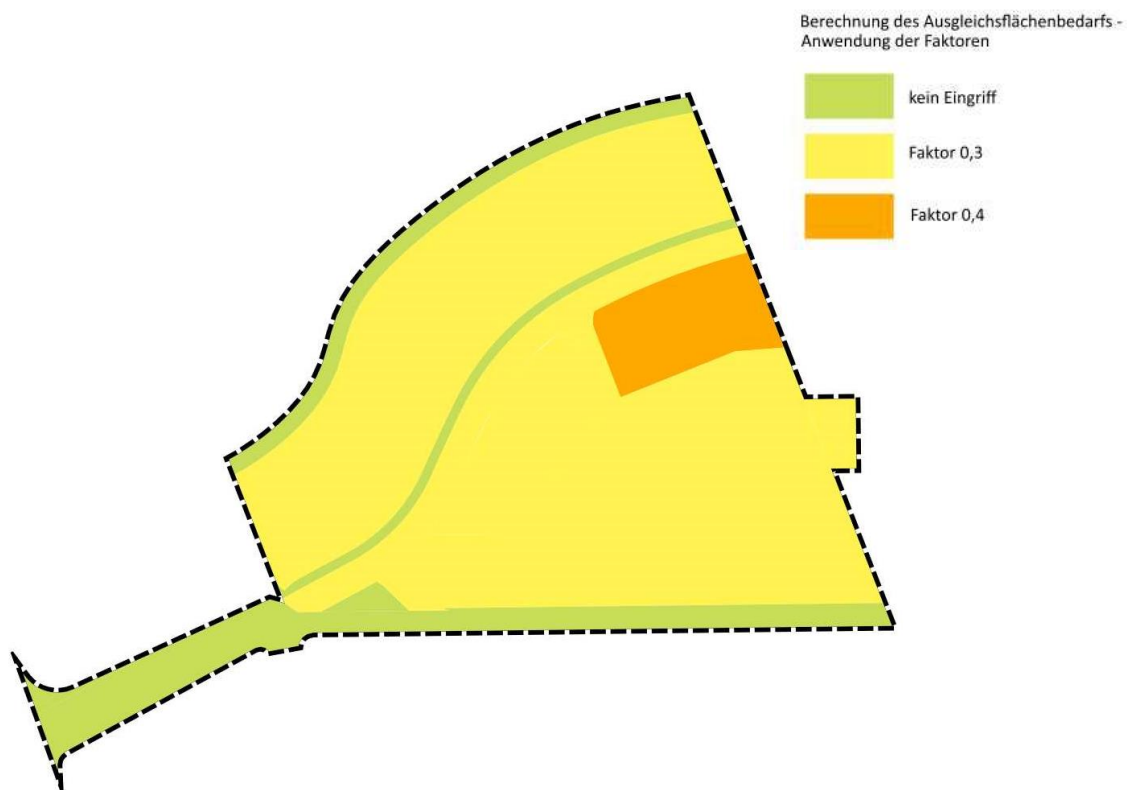


Abbildung 5: Flächige Darstellung des Ausgleichsbedarfs

Aus dem Versiegelungsgrad ($GRZ = 0,35 - 0,6$) folgt die Einstufung der Eingriffsschwere je nach Baufläche in Typ B ($GRZ \leq 0,35$), in dem für Gebiete der Kategorie I ein Ausgleichsfaktor von 0,2 bis 0,5 empfohlen wird, oder in Typ A ($GRZ > 0,35$) in dem ein Ausgleichsfaktor 0,3 bis 0,6 empfohlen wird.

In Überlagerung der Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche im direkten Anschluss an bestehende Wohnbebauung wird ein Ausgleichsfaktor von 0,3 für Typ B und 0,4 für Typ A als realistisch erachtet.

Demnach ergibt sich für die gegenständliche Planung ein Ausgleichsflächenerfordernis von rund **6.315 m²** die an geeigneter Stelle gesichert und entsprechend ökologisch aufgewertet werden müssen.

9.2 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen

Der Ausgleichsbedarf von **6.315 m²** muss auf externen Flächen erbracht werden. Dazu werden von den Ökokontoflächen der Stadt Vöhringen auf der Fl.-Nr. 97, Gemarkung Illerzell 4.425 m² (A1) und der Fl.Nr. 676, Gemarkung Vöhringen 822 m² (A2) abgebucht.

Die restlichen **1.068 m²** werden auf dem ca. 12.224 m² großen Flurstück Nr. 242, Gemarkung Graferstshofen erbracht (A3). Hier ist neben der Anlage eines Klimawaldes für die Stadt Vöhringen mit gebuchtetem, gestuftem Waldrand auch eine Aufweitung des Grabens in Verbindung mit wechselfeuchten Flachmulden und die Pflanzung von Gehölzstrukturen sowie die Extensivierung der Wiese geplant. Der Rest der Fläche, der nicht für gegenständliches Vorhaben benötigt wird, wird als Ökokontofläche für die Stadt Vöhringen eingebucht.

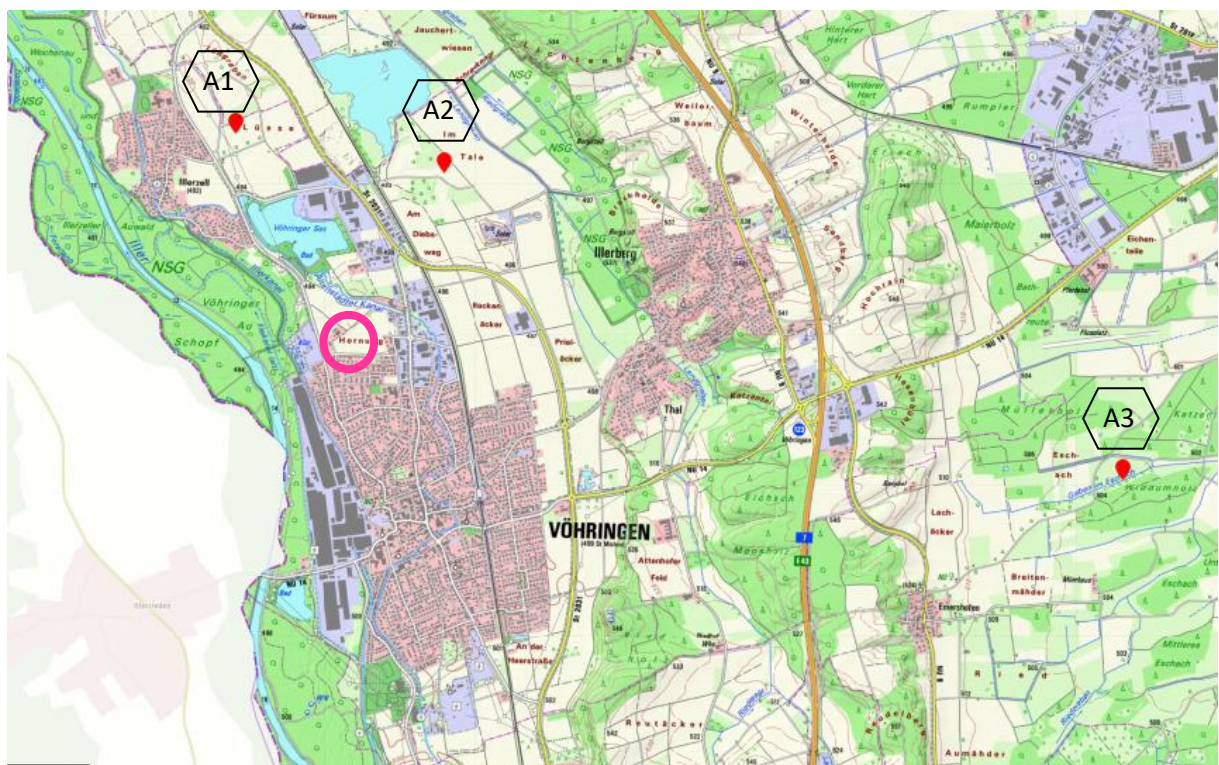


Abbildung 6: Lage der Ausgleichsflächen, pink: Geltungsbereich des BP „Kranichstraße West“, Quelle: BayernAtlas, unmaßstäblich

Ausgleichsfläche A1



Abbildung 7: Ausgleichsfläche A1

Die Ökokontofläche der Stadt Vöhringen auf der Fl.-Nr. 97 (Gemarkung Illerzell) liegt westlich des Wullenstetter Natursees. Im Zuge des Bebauungsplanes „Wohngebiet zwischen Falkenstraße und Storchenweg I“ wurde hier 2016 eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche erstellt.

Diese ist als Buntbrache eingesät, knapp 1 ha groß und fungiert auch als artenschutzrechtliche Kompensation für den Verlust von ca. 5-6 Brutpaaren der Feldlerche in der näheren Umgebung. Hier wurde auch der Ersatz für den Verlust eines Feldlerchenreviers im Zuge des Bebauungsplanes „Wohngebiet Kranichstraße Ost“ erbracht. Auf der Fläche stehen noch 4.425 m² zur Verfügung, die gegenständlichem Bebauungsplan zugeordnet werden.

Ausgleichsfläche A2



Abbildung 8: Ausgleichsfläche A2

Auf der Ökokontofläche Fl.-Nr. 676, Gemarkung Vöhringen ist noch ein Rest von 822 m² vorhanden, der ebenfalls gegenständlichem Bebauungsplan zugeordnet werden kann.

Die Fläche wurde mit den benachbarten Grundstücken 675 und 677 angelegt. Dabei wurden im Osten der Flächen drei Strauchgruppen gepflanzt, die als Windschutz und als Lebensraum für Vögel dienen. Die Flächen wurden als Extensivwiese eingesät und entwickelt, die erste Mahd erfolgt nicht vor dem 15.06., dafür wurde ein Pflegepachtvertrag geschlossen.

Ausgleichsfläche A3:

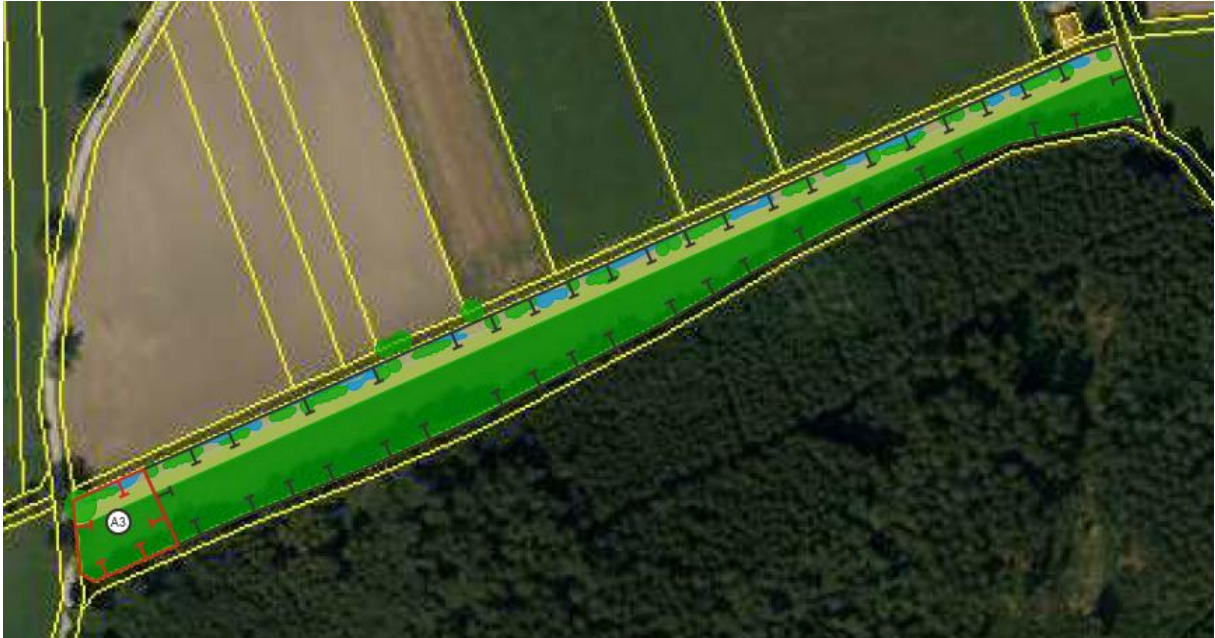


Abbildung 9; Ausgleichsfläche A3 auf der Gemarkung Grafertshofen

Die Ausgleichsfläche **A3** befindet sich etwa 4 km östlich von Vöhringen auf der Fl.-Nr. 242, Gemarkung Grafertshofen. Die Grünlandfläche hat eine Gesamtgröße von ca. 12.224 m² und wird im Norden durch einen wasserführenden Graben (Eschachgraben), auf der Südseite durch einen Wald begrenzt. Ziel ist die Pflanzung eines naturnahen Laubwalds, der auch als Klimawald für die Stadt Vöhringen fungiert. Die etwa 7.800 m² große Aufforstungsfläche wird mit einem gebuchteten, gestuften Waldrand mit vorgelagertem Staudensaum gestaltet. Außerdem ist die Strukturierung und Aufweitung des Grabens mit gewässerbegleitenden Gehölzpflanzungen und die Entwicklung eines 3 – 4 m breiten Hochstaudensausms geplant. Der Rest der Fläche auf etwa 6 – 7 m Breite zwischen Bach und Wald wird als extensive Wiese mit zwei- bis dreimaliger Mahd pro Jahr entwickelt. Für den gegenständlichen Bebauungsplan werden noch **1.068 m²** benötigt, der Rest der Fläche (**11.156 m²**) wird dem Ökokonto der Stadt Vöhringen angerechnet.

Maßnahmen:

Der Graben soll an seiner Südseite aufgeweitet werden. Dabei soll sich an der vorhandenen Topographie orientiert werden, um Uferaufweitungen und ephemere Kleingewässer mit unterschiedlichen Gewässertiefen und flachen Ufern herzustellen.

Die Sohle der Uferaufweitungen und Mulden muss dabei oberhalb der Mittelwasserlinie (+ 10 cm, Messung am 15.06.2021) liegen. Wenn Kies angeschnitten wird (Grundwasserleiter) muss ein Lehm-schlag mit 15 cm aufgebracht werden. Die Böschungen der Mulden sollten zur Wiese hin eine Maximale Neigung von 1:7 bis 1:10 haben, um die Pflege mit landwirtschaftlichen Maschinen zu gewährleisten.

Bei den Baggerarbeiten ist darauf zu achten, dass nicht in die bestehende Grabensohle eingegriffen wird, da der Graben potenziell von der Bachmuschel besiedelt sein könnte und sich diese bevorzugt im Substrat der Gewässersohle eingräbt. Auch muss darauf geachtet werden, möglichst wenig Substrat aufzuwirbeln, damit eine Trübung des Gewässers soweit als möglich vermieden wird. Arbeiten während oder kurz vor einer zu erwartenden Hochwassersituation sollten daher vermieden werden. Der anfallende Erdaushub soll im Umfeld der Mulden im Bereich des geplanten Hochstaudensaums verteilt werden. Ein Aufbringen im Bereich der geplanten Extensivwiese ist dagegen aus Gründen der hier geplanten nährstoffarmen Verhältnisse nicht zielführend.

Südlich des Grabens ist die Entwicklung eines drei bis vier Meter breiten Hochstaudensaums durch Zulassen von Sukzession der bereits im Graben vorhandenen Arten vorgesehen. Zusätzlich soll die Südseite des Grabens relativ dicht mit Auengebüschen (Weiden) und Einzelbäumen (Erlen) bepflanzt werden, da die Bachmuschel beschattete, kühle Gewässer bevorzugt und dadurch eine Ansiedlung der Bisamratte als Fressfeind der Bachmuschel erschwert wird.

Im Süden der Ausgleichsfläche soll ein etwa 10 m breiter, naturnaher Laubwald aus Bäumen I. Ordnung gepflanzt werden. **Da durch die Bepflanzung Wald i.S. des Art. 2 des Bayerisches Waldgesetzes entsteht, ist die Maßnahme nach deren Abschluss der unteren Forstbehörde anzuzeigen.** Der Wald soll nach Norden in einen gestuften, gebuchteten Waldmantel aus Bäumen II. Ordnung, Strauchgürtel und Krautsaum auslaufen. Dazu sind heimische Baum- und Straucharten und gebietsheimische Pflanzware zu verwenden.

Die Bäume sollten in räumlichen Gruppen mit 6 bis 10 Stück gepflanzt werden. Die Pflanzabstände werden vor Ort mit dem Bewirtschafter der Fläche festgelegt. Geeignete Arten sind beispielsweise für den Laubbaumbestand Eichen, Linden und Buchen, für den Waldmantel Berberitze, Felsenbirne, Kornelkirsche, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Schlehe, Wildrose, Feldahorn, Hainbuche, Wildbirne, Wildapfel, Speierling, Elsbeere und Eberesche.

Für den Krautsaum ist eine initiale Ansaat durch Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen in der Umgebung oder alternativ mit zertifiziertem Regiosaatgut für Säume durchzuführen.

Der Rest der Fläche soll als extensives Grünland bewirtschaftet werden.

Pflege:

Für alle Flächen gilt ein striktes Düng- und Pflanzenschutzmittelverbot.

Es erfolgt eine zwei- bis dreischürige Mahd der Wiese mit Abfuhr des Mahdguts, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 15.06. liegen darf. Eventuell ist auf der Fläche je nach Aufwuchs in den ersten fünf Jahren ein weiterer Schnitt zur Aushagerung notwendig.

Der Kraut- und Hochstaudensaum sowie die flachen Uferbereiche und Mulden werden abschnittsweise alle zwei bis drei Jahre gemäht (räumlich und zeitlich versetzt), es erfolgt grundsätzlich eine Abfuhr des Mahdgutes (kein Mulchen).

Im Bereich der Gehölzpflanzungen findet je nach Bedarf in den ersten drei Jahren ein Ausmähen der Gehölzzwischenräume statt. Danach können die Auengebüsche regelmäßig etwa alle 10 - 15 Jahre abschnittsweise auf Stock gesetzt werden, um eine Verjüngung der Gehölze zu erreichen. Die Pflege des Waldes erfolgt da es sich um Kommunalwald handelt durch die jeweiligen Stellen der Stadt Vöhringen. Im Zuge gelegentlicher Durchforstungen wird das Ziel gesunder und naturschutzfachlich wertvoller Bäume verfolgt. Die Sträucher können ebenfalls alle 10 – 15 Jahre abschnittsweise auf Stock gesetzt werden. Die Gehölzpflege muss außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von gehölzbewohnenden Vögeln im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.

10 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m²	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	17.730	71,4
Öffentliche Verkehrsfläche	5.837	23,5
Öfftl. Grünfläche - Zweckbestimmung: Verkehrsgrün	1.277	5,1
Gesamt	24.844	100