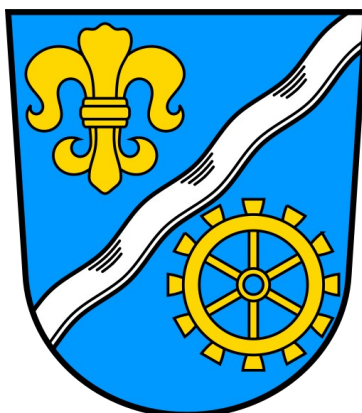


Stadt Vöhringen

Landkreis Neu-Ulm



Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Weißenhorner Straße Ost“

Entwurf

i. d. F. vom 25.04.2024

(Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf grün hervorgehoben)

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

Umweltbericht (erstellt von Irsch – Rauh – Partner Landschaftsarchitekten GmbH)

<b>Auftraggeber:</b> Stadt Vöhringen Hettstedter Platz 1 89269 Vöhringen	Tel.: 07306.9622.0 Fax: 07306.9622.199 E-Mail: stadtverwaltung@voehringen.de
<b>Planung Städtebaulicher Teil:</b> <b>abtplan</b> - büro für kommunale entwicklung Thomas Haag, M.A. Architekt   Stadtplaner Hirschzellerstraße 8, 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: Info@abtplan.de
<b>Planung Grünordnung, Umweltbericht und Ausgleich</b> Irsch – Rauh – Partner Landschaftsarchitekten GmbH Aufgestellt von Manfred Rauh, Angela Seher Sandstraße 12 89231 Neu-Ulm	Tel.: 0731.98099410 Web: www.irsch-rauh-partner.de

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

## Aufgrund

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

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

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt südöstlich des Vöhringer Ortsteils Illerberg, westlich der Bundesautobahn A 7, nördlich der Kreisstraße NU14 und östlich der Weißenhorner Straße. **Er überlappt zu einem kleinen Teil den bestehenden Bebauungsplan Gewerbegebiet Weißenhorner Straße.** Das Plangebiet beinhaltet die Grundfläche bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1595 (TF), 1595/4 (TF, St.-Florian-Straße), 1596, 1597, 1598 (TF), 1598/1 (TF) und 1598/2 (TF), alle Gemarkung Illerberg.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. **2,68 ha** auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

Dem Plangebiet **sind Ausgleichsflächen** auf Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 842 und 844, Gemarkung **Au, Stadt Illertissen**, mit einer Größe von **1,30 ha**, zugeordnet.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 25.04.2024. Der Satzung ist eine Begründung, **ebenfalls in der Fassung vom 25.04.2024, sowie ein Umweltbericht vom Landschaftsarchitekturbüro Irsch – Rauh – Partner in der Fassung vom 19.03.2024 beigefügt.**

### § 3 Art der baulichen Nutzung

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

### § 4 Maß der baulichen Nutzung

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

### § 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

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

**Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):**

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

**§ 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude**

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

**§ 7 Grünordnung**

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen sind als Vegetationsfläche anzulegen und überwiegend mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste 2 und 3 zu bepflanzen und zu unterhalten.
- 7.2 Auf den Baugrundstücken sind pro 1000 m<sup>2</sup> ein Baum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Bei Auswahl heimischer Arten (markiert mit „\*“) dürfen nur gebietsheimische Arten aus dem Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ verwendet werden. Daneben können klimaresiliente Alternativen aus anderen Vorkommensgebieten (markiert mit „\*\*“) verwendet werden.
- 7.3 Die entlang der Straße im Plan eingetragenen Bäume dürfen für die Ermittlung der lt. Absatz 7.2 geforderten Bäume angerechnet werden. Der festgesetzte Standort kann im Bedarfsfall (z.B. für Grundstückszufahrten) um bis zu 5,0 m verschoben werden.
- 7.4 Am östlichen Rand des Plangebietes (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) sind private Grünflächen mit Sträuchern und Bäumen der Artenliste 2 und 3 flächenhaft zu bepflanzen und als Feldgehölz dauerhaft zu erhalten. Pflanzdichte mind. 1 Gehölz je 2,5 m<sup>2</sup>. Dabei dürfen ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ verwendet werden. In die Bepflanzung sind zwischen 3 und 5 % gebietsheimische Bäume zu integrieren.  
Die Fläche ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

**7.5 Pflanzliste 1 – Bäume innerhalb der Baugrundstücke**Pflanzliste 1

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

<i>Acer platanoides</i> *	Spitz-Ahorn
<i>Acer campestre</i> *	Feld-Ahorn
<i>Prunus avium</i> *	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i> *	Stiel-Eiche
<i>Quercus cerris</i> **	Zerreiche
<i>Robinia pseudoacacia</i> **	Scheinakazie
<i>Sorbus torminalis</i> **	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i> *	Winter-Linde
<i>Tilia tomentosa</i> *	Silberlinde

**7.6 Pflanzliste 2 – sonstige gebietsheimische Baumarten**Pflanzliste 2

Mindestgröße: 3xv H STU 14-16

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

**7.7 Pflanzliste 3 – gebietsheimische Sträucher**Pflanzliste 3

Mindestqualität: v. Strauch H 60 – 100 cm

<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
--------------------------	------------------------

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnlicher Spindelstrauch
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn, Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa arvensis</i>	Acker-Rose
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa gallica</i>	Essigrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blunadelige Gehölze sind innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

- 7.8 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.
- 7.9 Die Anpflanzung auf den privaten Grünflächen hat **vor Beseitigung der vorhandenen Ausgleichsfläche am Nordrand der bestehenden Lagerfläche zu erfolgen.**
- 7.10 **Naturschutzrechtliche Kompensation:**  
 Zur Kompensation des unvermeidbaren Eingriffs werden die im Plan dargestellten Teilflächen der Flurstücke 842 und 844, Gemarkung Au, Stadt Illertissen (s. Plangebietsergänzung), wie folgt aufgewertet:  
 Umwandlung der dortigen Ackerflächen in extensiv bewirtschaftetes Dauergrünland und der Extensivierung der bisher intensiv bewirtschafteten Wiesenflächen.  
 Die bisherige Ackerfläche ist als Landschaftsrasen mit Kräutern mit gebietsheimischem Saatgut aus dem Produktionsraum 8 (Voralpenland) und dem Ursprungsgebieten 16 (unterbayerische Hügel- und Plattenregion) oder 17 (südliches Alpenvorland) einzusäen und als Wiese dauerhaft extensiv zu bewirtschaften.  
 Die bisher intensiv bewirtschaftete Wiese ist durch Entzug von Biomasse (mehrfache Mahd mit Mähgutbeseitigung) ohne Nachdüngung abzumagern, durch Teilflächenansaat (30 - 50% in Streifen o.ä.) mit o.g. Mischung anzureichern und dauerhaft extensiv zu bewirtschaften.  
 Bewirtschaftung durch 1-2 schürige Mahd mit Mähgutbeseitigung oder extensive Beweidung (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) und abschließendem Reinigungsschnitt.

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

- 8.1 Für das Gewerbegebiet werden folgende Bestimmungen getroffen:

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

#### **Definition**

E = Einzelhausbebauung

a = abweichende Bauweise

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

- 8.2 Die Gebäudehöhe darf für untergeordnete Bauteile wie z. B. Antennen, Schornsteine, Aufzugsaufbauten etc. überschritten werden. Sämtliche Bauteile des Hauptgebäudes sowie Kräne und Krananlagen dürfen die maximale Gebäudehöhe jedoch nicht überschreiten.
- 8.3 **Farben für die Dachdeckung:**  
 Als Farbe für Dachbedeckungen sind nur ziegelrote bis rotbraune sowie anthrazitfarbene und graue Töne zulässig.  
 Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
- 8.4 Dachbegrünung ist generell erwünscht.
- 8.5 **Fassaden:**  
 Gestaltung der Außenfassaden mit Putz-, Holz- sowie Blechverkleidungen. Grelle Farben (außer Weiß)

sind unzulässig bzw. auf begrenzte Fassadenbereiche zu reduzieren. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind bis zu 50 % der gesamten Fassaden des jeweiligen Gebäudes in Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Fassadenbegrünung ist generell erwünscht.

- 8.6 Genannte Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende Bundesautobahn A 7 ausgeschlossen wird.
- 8.7 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.
- 8.8 Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO).

#### § 9 Bauverbots- und Baubeschränkungen

- 9.1 Längs der Autobahn dürfen jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40-m-Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs.
- 9.2 Bezüglich der mit einem Pflanzgebot oder auch als Ausgleichsfläche festgesetzten Bereiche innerhalb der 40-m-Anbauverbotszone dürfen keine (baulichen) Anlagen errichtet werden, die den Vorschriften des § 9 Abs. 1 FStrG zuwiderlaufen.
- 9.3 Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.
- 9.4 Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungen bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.
- 9.5 Innerhalb der 40-m-Anbauverbotszone, jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen, dürfen Zäune gemäß den Vorgaben des untenstehenden § 10 Einfriedungen/Freiflächengestaltung errichtet werden. Auch Anpflanzungen, Stapel, Haufen und andere, mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen gemäß § 11 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FstrG), sind zulässig.

#### § 10 Einfriedungen/Freiflächengestaltung

- 10.1 Mit einem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit folgenden Darstellungen einzureichen:
- überbaute Flächen
  - Oberfläche von Betriebsflächen
  - Kfz-Stellflächen und Garagenzufahrten
  - Vegetationsflächen
  - Pflanzplan einschl. Größenangaben und Herkunftsnachweis
  - Geländehöhen, vor allem der Höhenversprünge
  - Einfriedungen
  - Freiflächenentwässerung einschl. Retentions- oder Versickerungsanlagen
- 10.2 Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 2,10 m begrenzt; der Zaun ist aus Holz, Maschendraht oder Stabgitter herzustellen. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig.
- 10.3 Einfriedungen dürfen nicht in massiver Ausführung errichtet werden, also keine Mauerwerk- oder Betonelemente enthalten.
- 10.4 Einfriedungen müssen für Kleintiere durchlässig sein, d.h. mindestens 10 cm Bodenfreiheit oder in regelmäßigen Abständen Durchlässe haben.
- 10.5 Garageneinfahrten und Kfz-Stellplätze sind möglichst wasserdurchlässig auszuführen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, Dränpflaster). Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

- 10.6 Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- 10.7 Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen innerhalb des jeweils eigenen Grundstücks auszugleichen; dies ist in entsprechenden Geländequerschnitten mit dem Baugesuch nachzuweisen und darzustellen. Grundsätzlich ist eine Abstimmung mit dem jeweiligen Nachbarn anzustreben.
- 10.8 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden.

### § 11 Werbeanlagen

- 11.1 Freistehende Werbeanlagen in den Baugebieten dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 15 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb des Firstes angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wand- oder Dachfläche überschreiten.
- 11.2 Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).
- 11.3 Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte Gesamthöhe nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m über dem natürlichen Gelände.
- 11.4 Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

### § 12 Immissionsschutz

- 12.1 Es wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Verträglichkeit des Gewerbelärms mit der umliegenden Wohnbebauung sowie des Verkehrslärms mit den geplanten gewerblichen Nutzungen erstellt. Die Untersuchung begründet die nachfolgenden Festsetzungen:
- 12.2 Schalleinwirkungen auf das Plangebiet
- 12.2.1 Verkehrslärm  
Bis zu einem Abstand von 60 m zum östlichen Rand des Plangebiets sind schutzbedürftige Räume der künftigen Gebäude lärmabgewandt von der Bundesautobahn, A7 zu orientieren.
- 12.2.2 Gewerbelärm
- 12.2.3 Die Mindestabstandsflächentiefe nach BayBO, Art. 6 der Teilfläche GE1 zum benachbarten Grundstück, Fl. Nr. 1595 ist zwingend einzuhalten.
- 12.3 Schalleinwirkungen aus dem Plangebiet – Gewerbelärm
- 12.3.1 „Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nach DIN 45691 nicht überschreiten:

Teilfläche	Fläche in m <sup>2</sup>	Emissionskontingente L <sub>EK</sub> in dB(A) / m <sup>2</sup>	
		Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
GE 1	8.789	62	47
GE 2	6.273	63	48
GE 3	5.999	61	46
GE 4	4.528	60	45

Ein Vorhaben erfüllt im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L<sub>ri</sub> der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j die Bedingung

$$L_{r,i} \leq L_{EK} - \Delta L_i \text{ (dB)}$$

erfüllt. Die Berechnung von  $\Delta L_i$  erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 4.5.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der DIN 45691, 2006-12.

Mit Vorlage eines Bauantrags ist unaufgefordert ein Nachweis vorzulegen, aus dem die Einhaltung der o. a. Anforderungen hervorgeht.

Für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebiets gelten nach dem Stand der Technik die Anforderungen der TA Lärm, Ausgabe 2017.

- 12.4 Das Emissionskontingent im Bereich der Fl. Nr. 1595 aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Gewerbegebiet Weißenhorner Straße wird reduziert um die Fläche am Ostrand des Grundstücks, die im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes liegt.

### § 13 Hinweise und Empfehlungen

#### 13.1 Immissionsschutz

- Abweichungen von den Regelungen zum Verkehrslärm, Punkt 12.2.1 sind möglich, wenn die Einhaltung des Lärmsanierungswerts von 72 dB(A), tags im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens anderweitig nachgewiesen wird.
- Abweichungen von den Regelungen zum Gewerbelärm, Punkt 12.2.2 sind möglich, wenn die Einhaltung des Immissionsrichtwerts der TA Lärm von 65 dB(A), tags im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens anderweitig nachgewiesen wird.
- 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.

#### 13.2 Landwirtschaftliche Emissionen

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

#### 13.3 Wendemöglichkeiten

In der Planzeichnung ist konzeptionell ein Wendekreis dargestellt. Dieser Wendekreis kann bei Bedarf gebaut werden, ist aber nicht zwingend festgesetzt. Wenn im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein Wendekreis geschaffen wird, müssen die Eigentümer der einzelnen Grundstücke auf ihrem Grundstück Wendemöglichkeiten schaffen.

#### 13.4 Bodenschutz

Um eine während der Bautätigkeit gegebenenfalls erforderliche vollständige Bewertung des Schutzgutes Boden durchführen zu können, wird für die Bodenteilfunktionen auf die Karten im Umweltatlas verwiesen. Aktuelle Bodenkennwerte und Vektordatensätze können bei der Datenstelle des LfU angefragt werden. Für die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen ist nach Leitfaden „das Schutzgut Boden in der Planung“ die Tabelle I/7 Matrix zur Gesamtbewertung von Böden vorzugehen. Die Erstauswertung über „Standortauskunft“ im Umweltatlas darf nicht mit den Bodenfunktionsbewertungskarten gleichgesetzt werden.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

#### 13.5 Emissionen Biogasanlage

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

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



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

### 13.6 Denkmalpflege

Es befinden sich im Planungsgebiet zwei Bodendenkmäler: Einerseits das Bodendenkmal D-7-7726-0126 „Straße der römischen Kaiserzeit“ sowie D-7-7726-0155 „Siedlung und Handwerksplatz der römischen Kaiserzeit sowie des frühen und hohen Mittelalters“. Insbesondere das zweite Denkmal D-7-7726-0155 kann sich durchaus noch weiter nach Osten hin in das Planungsgebiet hinein erstrecken. Aus diesem Grund bedürfen alle Bodeneingriffe im gesamten Planungsgebiet einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG. Es wird darüber hinaus empfohlen, das bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu beteiligen.

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

„Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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

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

### 13.7 Wasserwirtschaft

In den Baugebieten muss sämtliches Oberflächen- sowie Niederschlagswasser versickert werden. Die Ausnahme stellt verschmutztes Niederschlagswasser von Gewerbe- und Industriebetrieben dar. Hier ist eine gedrosselte Ableitung zwingend erforderlich. Die Ableitungsmenge muss abgestimmt werden.

Die geforderte Löschwassermenge steht laut den Berechnungen des mit der Erschließungsplanung betrauten Ingenieurbüros zur Verfügung.

## § 14 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Weißenhorner Straße Ost“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 25.04.2024, sowie dem Umweltbericht in der Fassung vom 12.03.2024, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Vöhringen, den

---

Michael Neher, Erster Bürgermeister

Anlagen:

- Ermittlung der Geruchsimmissionen im Bebauungsplangebiet ‚GE Weißenhorner Straße‘ von iMA Richter & Röckle, Projekt-Nr.: 16-06-04-FR, Datum: 06.07.2016
- Schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben: Stadt Vöhringen, Bebauungsplan „Gewerbegebiet Weißenhorner Straße Ost“, erstellt von em plan, Bearbeitungsstand 03/2024, Projekt-Nr.: 2024 1777



## Begründung

### 1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt südöstlich des Vöhringer Ortsteils Illerberg, westlich der Bundesautobahn A 7, nördlich der Kreisstraße NU14 und östlich der Weißenhorner Straße. Er überlappt zu einem kleinen Teil den bestehenden Bebauungsplan Gewerbegebiet Weißenhorner Straße. Das Plangebiet beinhaltet die Grundfläche bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1595 (TF), 1595/4 (TF, St.-Florian-Straße), 1596, 1597, 1598 (TF), 1598/1 (TF) und 1598/2 (TF), alle Gemarkung Illerberg. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,68 ha auf.

Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

Dem Plangebiet sind Ausgleichsflächen auf Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 842 und 844, Gemarkung Au, Stadt Illertissen, mit einer Größe von 1,30 ha, zugeordnet.

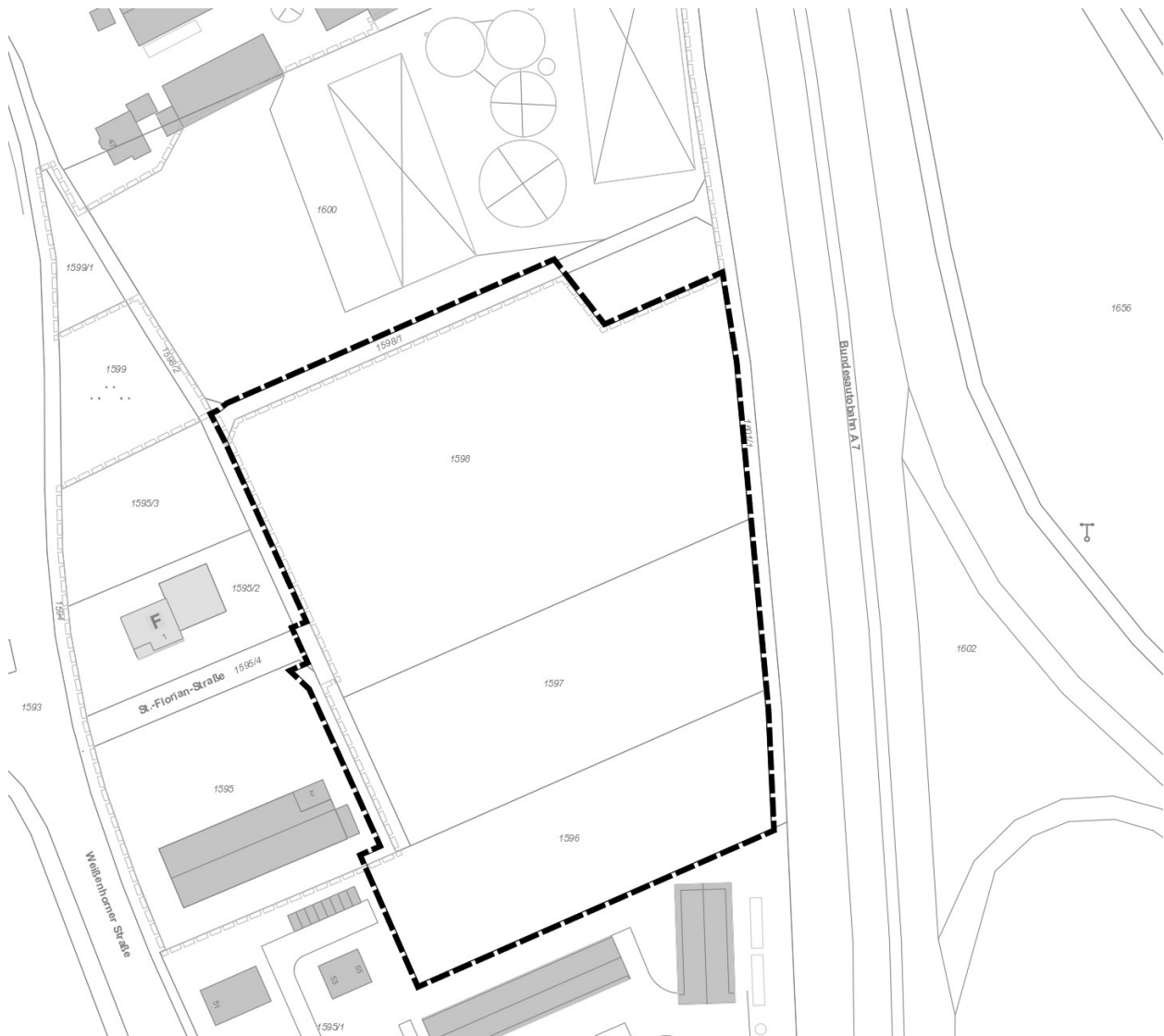


Abbildung 1: Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes, unmaßstäblich

### 2. Anlass und Zweck der Planung

#### 2.1 Veranlassung

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

Gewerbetreibenden die Möglichkeit zur betrieblichen Entwicklung zu geben. Geplant ist auch die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes, der westlich an das gegenständliche Plangebiet angrenzt. Deswegen überlappt der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung teilweise den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Gewerbegebiet Weißenhorner Straße. Dadurch können die Baugrenzen so gestaltet werden, dass eine lückenlose Bebauung zwischen den Flächen des alten und neuen Bebauungsplanes möglich ist.

## 2.2 Alternativenprüfung

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

## 3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 3.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm (LEP)

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

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

Die Regierung von Schwaben wies in ihrer Stellungnahme vom 28.08.2023 darauf hin, dass „durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen“ seien. Von der Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration ist aufgrund der erwarteten Nutzung der künftigen Gewerbegrundstücke sowie der geplanten Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe auf Flächen des gegenständlichen Bebauungsplanes jedoch in diesem Fall nicht auszugehen.

### 3.2 Flächennutzungsplan

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

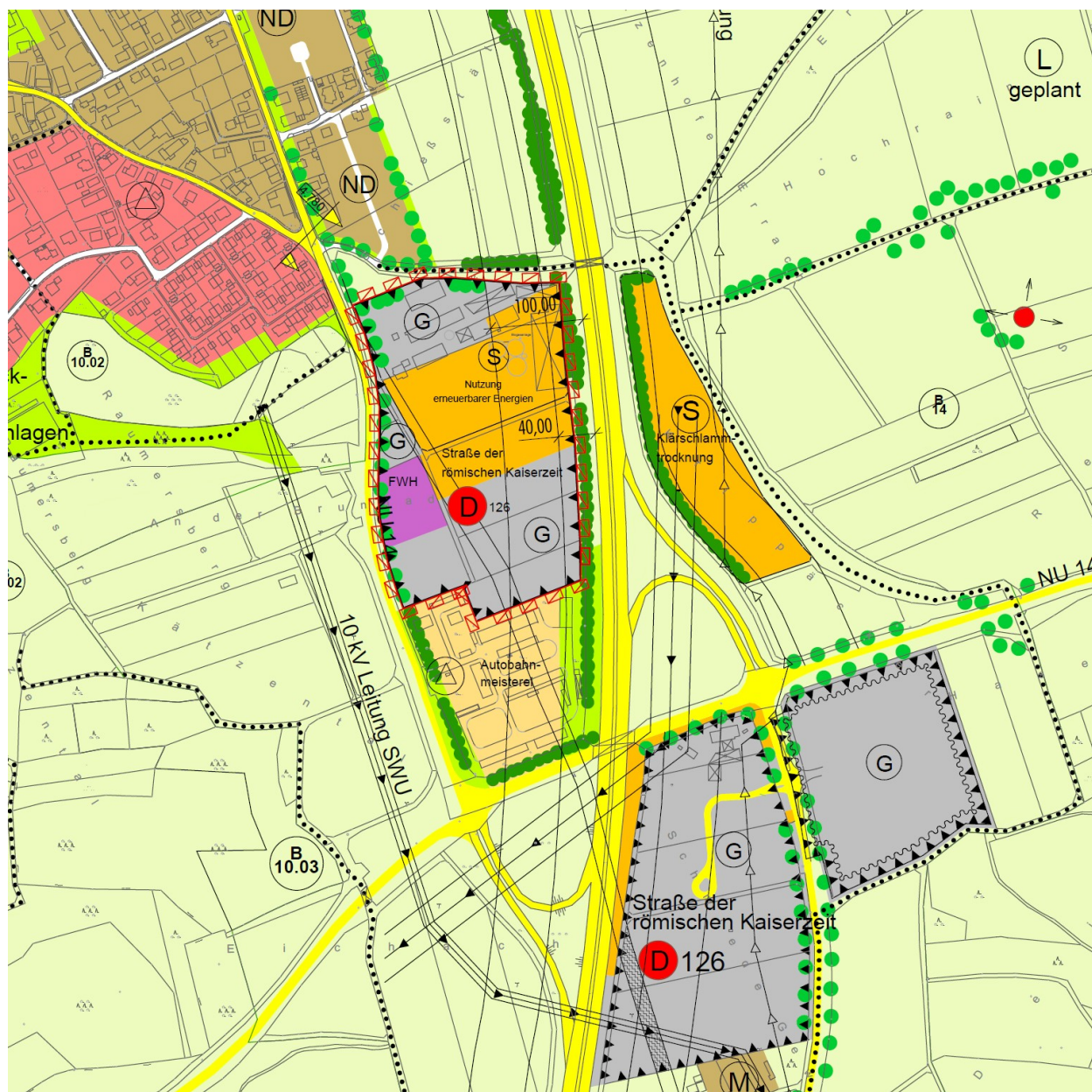


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Stadt Vöhringen für das gegenständliche Plangebiet, unmaßstäblich

### 3.3 Schutzgebiete

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

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

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

#### 4. Bestand

##### 4.1 Geologie

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

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

##### 4.2 Landschaft

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

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

##### 4.3 Lage des Plangebietes

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

##### 4.4 Infrastruktur

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

##### 4.5 Erschließung / Verkehr

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

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

##### 4.6 Nutzungen

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

##### 4.7 Denkmalpflege

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

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

##### 4.8 Altlasten/Bodenschutz

**Altlasten:** Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

**Schutzgut Boden:** Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine



schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

#### 4.9 Wasserwirtschaft

Es finden sich keine Gewässer im Plangebiet oder in dessen näherer oder weiterer Umgebung. In den Baugebieten muss sämtliches Oberflächen- sowie Niederschlagswasser versickert werden. Die Ausnahme stellt verschmutztes Niederschlagswasser von Gewerbe- und Industriebetrieben dar. Hier ist eine gedrosselte Ableitung zwingend erforderlich. Die Ableitungsmenge muss abgestimmt werden.

Die geforderte Löschwassermenge steht laut den Berechnungen des mit der Erschließungsplanung betrauten Ingenieurbüros zur Verfügung.

#### 4.10 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt weitab jeglicher kartierter Überschwemmungsflächen.

### 5. Planung

#### 5.1 Allgemeines

Städtebauliche und landschaftspflegerische Planungsziele:

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

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

#### 5.2 Verkehrliche Erschließung

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

#### 5.3 Bauliche Nutzung

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

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

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

#### 5.4 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

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

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

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

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

#### 5.5 Gestaltung der baulichen Anlagen

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

#### 5.6 Garagen und Nebengebäude

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

#### 5.7 Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Längs der Autobahn dürfen jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40-m-Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs. Bezüglich der mit einem Pflanzgebot oder auch als Ausgleichsfläche festgesetzten Bereiche innerhalb der 40-m-Anbauverbotszone ist auch hier klar zu regeln, dass auch keine (baulichen) Anlagen errichtet werden dürfen, die den Vorschriften des § 9 Abs. 1 FStrG zuwiderlaufen. Darüber hinaus bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt. Innerhalb der 40-m-Anbauverbotszone, jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen, dürfen Zäune gemäß den Vorgaben der Bebauungsplansatzung errichtet werden. Auch Anpflanzungen, Stapel, Haufen und andere, mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen gemäß § 11 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), sind zulässig.

Damit soll gewährleistet werden, dass die im Plangebiet angesiedelten Firmen ihre Grundstücke weitestmöglich nutzen können. Unter Berücksichtigung der Bauverbotszone soll doch sichergestellt sein, dass die unbebaubaren Grundstücksareale möglichst effizient für den Betriebsablauf genutzt werden können. Auch soll es Grundstückseignern möglich sein, ihre Betriebe in gewerbegerechter Weise einzuzäunen. Eine Gefährdung für die Bundesautobahn oder deren möglichen Ausbau wird dadurch nicht gesehen, da aktuell die genannten Zäune etc. nur ca. 25 m an den bestehenden Fahrbahnrand heranrücken können. Selbst bei einem 3-spurigen Ausbau der Autobahn ist anzunehmen, dass durch die Einzäunungen etc. keine negativen Folgen für die Autobahn entstehen. Diese Annahme wird dadurch gestützt, dass die Autobahn auf Höhe des Plangebietes eine Kurve beschreibt, deren Bogen vom Plangebiet wegzeigt, und durch die Böschung von ca. 1 bis 2 m Höhe, welche das geplante Gewerbegebiet von der Fahrbahn trennt.

#### 5.8 Entwässerung / Oberflächenwasser

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. In den Baugebieten muss sämtliches Oberflächen- sowie Niederschlagswasser versickert werden. Dabei sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138 zu beachten. Die Ausnahme stellt verschmutztes Niederschlagswasser von Gewerbe- und Industriebetrieben dar. Hier ist eine gedrosselte Ableitung zwingend erforderlich. Die Ableitungsmenge muss abgestimmt werden.

Die geforderte Löschwassermenge steht laut den Berechnungen des mit der Erschließungsplanung betrauten Ingenieurbüros zur Verfügung.

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

Es wird zudem empfohlen, Zisternen für die Regenwasserrückhaltung einzurichten und die Brauchwasserversor-gung hierüber zu bewerkstelligen.

Das Landratsamt Neu-Ulm, Abteilung Bauordnung u. Bauleitplanung, teilte mit Schreiben vom 08.09.2023 un-ter anderem wie folgt mit:

**„Wasserrecht und Bodenschutz:**

*Gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.06.2023 bestehen aus wasser- und bodenschutz-rechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird vorgege-ben. Sofern dies nicht möglich ist, kann eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Kanalisation erfolgen.*

*Folgendes ist noch anzumerken:*

Versickerung

*Im Bereich des Bebauungsplans ist eine Lehmschicht vorhanden. Versickerungsmulden brauchen einen Überlauf in Si-ckerschächte, die die Lehmschicht durchstoßen. Hierzu hat sich das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth im weiteren Ver-fahren fachlich zu äußern.*

Vorsorgender Bodenschutz

*Da die Böden im Eingriffsbereich nach Bauabschluss ihre natürliche Funktion nicht wieder erfüllen sollen (hohe Versiege-lung), ist eine bodenkundliche Baubegleitung unserer Einschätzung nach nicht erforderlich. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind im Umweltbericht aufgeführt.“*

## 5.9 Grünflächen

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

## 5.10 Baugestaltung

Es sind u. a. Fassadenfarbe und Dachfarbe festgelegt. Wegen der gewerblichen Nutzung, der freien Lage in der Landschaft sowie direkt an der Autobahn wurden auch Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. Diese dürfen be-stimmte Größen und Höhen nicht überschreiten, Beleuchtung muss kontinuierlich sein. Diese Festsetzungen ori-entieren sich am bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Weißenhorner Straße“ und sollen sicherstellen, dass im beplanten Areal gleiche Festsetzungen für alle Betriebe gelten. Es wird so sichergestellt, dass die Werbe-anlagen das Ortsbild nicht gefährden und nicht zu aufdringlich wirken. *Darüber hinaus dürfen jedoch Werbean-lagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt eben-so der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.*

## 6. Grünordnung

### 6.1 Natürliche Grundlagen

Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Ziele zu beachten:

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

Mit den nachfolgenden umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen werden diese Ziele erreicht:

- Durch die Durchgrünung im Plangebiet sowie die übrigen Grünflächen und die Bäume entlang der Planstra-ße werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert und neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.
- Die Grünflächen im Plangebiet werden sich mit der Anpflanzung von artenreichem heimischem Gehölz positiv auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auswirken.



## 6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

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

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

## 6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

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

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

Die genaue Ermittlung des Eingriffs sowie des Ausgleichsbedarfs und der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Umweltbericht. Die Ausgleichsfläche ist auf der Planzeichnung in einem separaten Kartenausschnitt abgebildet.

## 7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

### 7.1 Immissionsschutz

#### 7.1.1 Immissionen – Landwirtschaft

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

#### 7.1.2 Immissionen – Wohnnutzung / Gewerbelärm / Verkehrslärm

Nördlich des Plangebietes liegen bewohnte Areale. Die Verträglichkeit zwischen der geplanten Gewerbenutzung und der Wohnbebauung sowie der der geplanten Gewerbenutzung mit dem Verkehrslärm der Bundesautobahn A 7 wurden mit einem Schallgutachten untersucht. Die Ergebnisse des Schallgutachtens wurden in die Planzeichnung und die Satzung eingearbeitet. Sie setzen im Wesentlichen Mindestabstände für schutzbedürftige Räume zur Bundesautobahn A 7 fest sowie Emissionskontingente innerhalb des Plangebietes.

### 7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

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

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises bzw. der Stadt Vöhringen möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. In der Stadt Vöhringen steht ein Recyclinghof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

### 7.3 Altlasten

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

### 7.4 Schutzgut Boden

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

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

## 7.5 Regenerative Energie

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

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

## 8. Ver- und Entsorgung

### 8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch eine Trinkwasserversorgungsanlage am Ort. Die geforderte Löschwassermenge steht laut den Berechnungen des mit der Erschließungsplanung betrauten Ingenieurbüros zur Verfügung.

Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

### 8.2 Abwasserbeseitigung

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

### 8.3 Brandschutz

Der Kreisbrandrat des Landratsamtes Neu-Ulm teilte mit Schreiben vom 08.08.2023 wie folgt zum Verfahren mit:

*„Für das geplante Gewerbegebiet muss eine Löschwasserversorgung gem. Arbeitsblatt DVGW 405 mit einer Löschwassermenge von mind. 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mind. 2 h zur Verfügung gestellt werden. Das Hydrantennetz muss so geplant werden, dass ein maximaler Abstand zwischen den Hydranten von 150 m nicht überschritten wird. Ein Abstand von 80 bis 120 m ist anzustreben. Bei der Auswahl der Hydranten sind soweit möglich Überflurhydranten vorzusehen.“*

### 8.4 Stromversorgung

Für die Stromversorgung ist die Lech Elektrizitätswerke AG (LEW) zuständig. Sie wurde am Verfahren beteiligt. Sie teilte mit E-Mail vom 05.09.2023 wie folgt zum Verfahren mit:

*„Eine gesicherte Stromversorgung des geplanten Gewerbegebietes ist nur über den Bau neuer Trafostationen gewährleistet. Art, Anzahl und Standorte der erforderlichen Stationen können jedoch erst dann festgelegt werden, wenn die elektrischen Leistungsanforderungen der anzusiedelnden Betriebe bekannt sind. Die Einbindung der vorgenannten Trafostationen in unser Mittelspannungsnetz erfolgt über neu zu verlegende 20-kV-Kabel. Die Trassenfestlegung ergibt sich dabei erst im Rahmen der Projektierung im Zuge der Gewerbegebieterschließung. Wir schlagen vor, dass wir die Standorte der Trafostationen im Zuge der Erschließung mit der Stadt Vöhringen abstimmen.*

*Vor Beginn der Tiefbauarbeiten muss ein Spartengespräch stattfinden, an dem alle Versorgungsträger teilnehmen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen. Wenn die genannten Punkte im weiteren Verfahren berücksichtigt werden, dann bestehen unsererseits keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Weißenhorner Straße Ost" in der Fassung vom 29.06.2023.“*

### 8.5 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom und die Vodafone GmbH wurden am Verfahren beteiligt. Die Telekom teilte mit E-Mail vom 24.08.2023 wie folgt zum Verfahren mit:

*„Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.*

*Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Postadresse oder unter der E-Mail-Adresse*

*T-NL-Suedwest-PTI-22- Neubaugebiete@telekom.de*

*so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“*

Die genannte Adresse lautet:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Technik Niederlassung Südwest

Blumenstr. 8 – 14

70182 Stuttgart

Die Vodafone GmbH teilte mit E-Mail vom 18.09.2023 wie folgt zum Verfahren mit:

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

*Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)- Netzen.*

*In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten.*

*Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an [greenfield.gewerbe@vodafone.com](mailto:greenfield.gewerbe@vodafone.com) zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc).*

*In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft. Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.“*

## 9. Bodenordnende Maßnahmen

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

## 10. Kartengrundlage

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

Kaufbeuren

Stadt Vöhringen,

Thomas Haag, Stadtplaner

Michael Neher, Erster Bürgermeister

## Anlagen:

- Lageplan der Stellungnahme Vodafone Deutschland GmbH, M = 1:500, Druckformat: A1, Erstellungsdatum 18.09.2023 (für Papierexemplar auf Druckformat: A4 verkleinert, unmaßstäblich)