

## Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Ulmer Straße – Robert-Bosch-Straße"

**Abwägung der Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

### I. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanvorentwurfs mit Stand vom 28.09.2023, fand in der Zeit vom 30.10.2023 bis einschließlich 04.12.2023 statt. Während dieser Zeit konnten Äußerungen zur Planung schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadt Vöhringen vorgebracht werden.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden drei Äußerungen vorgebracht.

#### 1. Einwendung 1, Schreiben vom 30.11.2023

Im geplanten o.g. Gewerbegebiet sind abweichend zum nördlich angrenzenden Gewerbegebiet, sowie zum nordwestlich angrenzenden Sondergebiet Landwirtschaft keine Betriebsleiterwohnungen vorgesehen.

In den zwei bereits bestehenden angrenzenden Gebieten befinden sich jedoch bereits einige (genutzte/bestehende) Betriebsleiterwohnungen. Davon sind 4 Betriebsleiterwohnungen direkt angrenzend an das neu geplante „Gewerbegebiet Ulmer Straße - Robert-Bosch-Str.". Im Vorentwurf des geplanten Gebietes wird unter Punkt 6.1 darauf hingewiesen, dass Betriebsleiterwohnungen aufgrund von Störeinflüssen und des Konfliktpotentials ausgeschlossen seien.

Diese Störeinflüsse und das daraus resultierende Konfliktpotential gilt für die bereits bestehenden und vor allem für die direkt angrenzenden Betriebsleiterwohnungen in gleichem Umfang. Deshalb ist dies bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für das „Gewerbegebiet Ulmer-Straße - Robert-Bosch-Str." ebenfalls zu berücksichtigen.

Konkret bedeutet dies:

- An die angrenzenden Gebiete angepasste Emissionswerte
- Lärmschutzmaßnahmen in nord-westlicher Ausrichtung

Ich bitte dies in den weiteren Planungen zu berücksichtigen um, wie von der Stadtverwaltung bereits in der Begründung des Bebauungsplanvorentwurfes treffend formuliert, Konfliktpotential zu vermeiden.

#### **Stellungnahme und Beschlussvorschlag:**

Die in der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen werden innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen, da diese städtebaulich für die künftig anzusiedelnden Betriebe nicht notwendig sind.

Die im Umfeld bestehenden Betriebsleiterwohnungen wurden im Zuge der mittlerweile erstellten schalltechnischen Untersuchung durch das Büro Bekon erfasst und entsprechend als Immissionspunkte berücksichtigt. Durch die, im Bebauungsplan daraus resultierend festgesetzten Lärmkontingente, können gesunde Wohnverhältnisse an den umliegenden Immissionspunkten (Betriebsleiterwohnungen) sichergestellt werden.

#### 2. Einwendung 2, Schreiben vom 04.12.2023

Ich möchte mich im Rahmen der Bekanntmachung zur Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet Ulmer-Straße – Robert-Bosch-Straße äußern.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Robert-Bosch-Straße zum geplanten Gewerbegebiet ist die Wohnung des Einwenders sowie weitere Wohnungen von anderen Betriebsinhabern. Ich bitte Sie daher bei der Planung um die Berücksichtigung im Bezug der Emissionswerte und der üblichen Belange.

### **Stellungnahme und Beschlussvorschlag:**

Die im Umfeld bestehenden Betriebsleiterwohnungen wurden im Zuge der mittlerweile erstellten schalltechnischen Untersuchung durch das Büro Bekon erfasst und entsprechend als Immissionspunkte berücksichtigt. Durch die, im Bebauungsplan daraus resultierend festgesetzten Lärmkontingente, können gesunde Wohnverhältnisse an den umliegenden Immissionspunkten (Betriebsleiterwohnungen) sichergestellt werden.

### **3. Einwendung 3, Schreiben vom 03.12.2023**

hiermit möchte ich meine Äußerungen zum Bebauungsplan fristgerecht einreichen:

#### **zu Punkt 2. Anlass und Ziel der Planung und Punkt 4 geplante städtebauliche Gestaltung:**

Darin wird geschrieben, dass es mehrere Anfragen von Firmen zur Um- bzw. Neuansiedlung gebe. Tatsächlich gibt es aber nur die konkrete Anfrage des Hackschnitzelkraftwerks, wie im Punkt 4 bescheinigt wird. Sollte nicht das Hackschnitzelkraftwerk auf der Seite des Mühlbaches gebaut werden, wo sie benötigt wird? Also auf der anderen Seite des Mühlbaches?

#### **zu Punkt 3. Angabe des Bestandes:**

Darin wird die Fläche als Landwirtschaftliche Ackerfläche und Wiesenfläche beschrieben. Tatsächlich ist dies aber eine biologische landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche und Wiesenfläche, die nun verschwinden soll.

#### **zu Punkt 5 Art der Verfahrensbetreuung:**

Es ist bemerkenswert, wie die Stadt Vöhringen eine intakte biologische und landwirtschaftlich genutzte Fläche vernichtet und dann zum entstehenden Gewerbegebiet einen Umweltbericht und naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen durchführt.

#### **zu Punkt 6 Planinhalt:**

Es ist klar, was nicht zulässig ist, weil es diese Gewerbearten in direkter Nähe gibt: Tankstelle, Moschee, Vergnügungsstätten und Einzelhandel. Aber auch große, sogar sehr große Lagerflächen gibt es von der Firma Honold und es sollten keine weiteren Flächen nur für Lagerhaltung verbaut werden. Ebenfalls sollten keine Flächen für soziale Zwecke zulässig sein. Bleiben nur noch Gewerbebetriebe aller Art, da Geschäfts oder Büroflächen seit Corona und Homeoffice nicht mehr gebraucht werden.

Aus diesem Grund ist bei uns die obere Etage frei geworden und ich habe mir dort eine Betriebsinhaberwohnung eingerichtet. In Zeiten von Wohnungsmangel ist dies ein großer Vorteil für eine spätere Übernahme durch einen Betriebsleiter. Deshalb sollte auch in diesem Gewerbegebiet eine Wohnung für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter möglich sein.

#### **zu Punkt 6.5 Grünordnerische Festsetzung, 6.6 Umweltbericht, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und 6.8 Artenschutz und 7.6 Freiflächengestaltung:**

Pflanzen sind unsere größten CO<sub>2</sub> Speicher. Warum zerstören wir diese Fläche und müssen dann verkrampft Regeln zur Neubepflanzung aufsetzen? Wenn die Stadt schon ein Hackschnitzelkraftwerk bauen will, woher kommen denn dafür die Hackschnitzel? Hoffentlich nicht aus Kanada. Dafür könnte man die gesamte Fläche dafür verwenden und eine Kurzumtriebsplantage mit schnellwachsenden, heimischen Bäumen, wie Birke, Weide oder Ehrle bepflanzen. Bin sehr gespannt auf die Ergebnisse der artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Dr. Andreas Schuler. Eigentlich gehört diese Prüfung an den Anfang und nicht an das Ende, denn wenn jetzt bei der Untersuchung herauskommt, dass es sehr seltene Flora und Fauna gibt, dann ist alles umsonst. Durch meine täglichen Spaziergänge kann ich sagen, dass es in diesem Gebiet ganz besondere Flora und Fauna gibt. Am Mühlbach habe ich bei Niedrigwasser schon eine

Wasseramsel gesehen und im Winter einen Eisvogel. Um nur mal zwei sehr seltene Tiere namentlich zu erwähnen.

### **Stellungnahme und Beschlussvorschlag:**

#### Zu Punkt 2:

Die Lage des Hackschnitzelkraftwerks begründet sich im Wesentlichen mit der Verfügbarkeit der Flächen. Die Flächen westlich des Mühlbachs befinden sich in Privatbesitz und stehen derzeit für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Des weiteren sieht der rechtsgültige Flächennutzungsplan westlich des Mühlbachs eine Wohnbauentwicklung vor. Bei einer Realisierung des Hackschnitzelkraftwerks in diesem Bereich könnte, mit den verbundenen Immissionswerten, eine Einschränkung der Wohnbauentwicklung nicht ausgeschlossen werden.

#### Zu Punkt 3

Die ökologische Bewertung der Flächen findet im Rahmen des Umweltberichts statt. Ob die Flächen Biologisch bewirtschaftet werden spielt bei der zugrundeliegenden Ökopunkteverordnung Bayern keine maßgebende Rolle.

#### Zu Punkt 5

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### Zu Punkt 6

Die in der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen werden innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen, da diese städtebaulich für die künftig anzusiedelnden Betriebe nicht notwendig sind.

#### Zu Punkt 6.5 Grünordnerische Festsetzung, 6.6 Umweltbericht, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und 6.8 Artenschutz und 7.6 Freiflächengestaltung

Bei dem geplanten Hackschnitzelkraftwerk handelt es sich um ein privates Bauvorhaben. Eine Regelung hinsichtlich der zu verwendenden Hackschnitzel kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht getroffen werden.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine innerörtliche Fläche welche, auch aufgrund der bereits umliegenden Gewerbegebiete für eine Nutzung als Gewerbefläche geeignet ist. Dadurch kann dem Leitgedanken einer primären Innenentwicklung Rechnung getragen werden. Eine Aufforstung der Flächen wird daher nicht weiterverfolgt.

Die ersten Begehungen der Fläche durch den beauftragten Biologen haben bereits begonnen. Erste Ergebnisse liegen im Laufe des Frühjahrs vor, das abschließende Gutachten dann zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans im Herbst. Um bei der Durchführung von Bauleitplanverfahren nicht zusätzlich Zeit zu verlieren wird das Artenschutzgutachten zumeist parallel durchgeführt. Ein Satzungsbeschluss kann jedoch erst nach Vorliegen des finalen Gutachtens sowie einer entsprechenden Berücksichtigung in den jeweiligen Planunterlagen gefasst werden.

## **II. Prüfung und Abwägung der Stadt zu den vorgebrachten Äußerungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Unterlagen zur frühzeitigen Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden am 26.10.2023 an insgesamt 33 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange verschickt.

### **Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Äußerungen oder Äußerungen ohne Einwendungen zur Planung vorgebracht:**

- Handwerkskammer für Schwaben, mit Schreiben vom 30.10.2023
- Netze Südwest, Schreiben vom 31.10.2023
- Industrie- und Handelskammer für Schwaben, Schreiben vom 30.11.2023

- Amprion GmbH, Schreiben vom 03.11.2023
- Stadt Weißenhorn, Schreiben vom 08.11.2023
- Pfarramt Vöhringen, Schreiben vom 08.11.2023
- Schwaben Netz GmbH, Schreiben vom 22.11.2023
- Amt für ländliche Entwicklung Schwaben, mit Schreiben vom 04.12.2023
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bayerischer Bauernverband
- Erdgas Schwaben
- RBA Regionalbus
- BUND Naturschutz Bayern e.V.
- Bezirk Schwaben, Heimatpfleger Christoph Lang
- Evang. Pfarramt Vöhringen
- Bund Naturschutz in Bayern e.V. – Kreisgruppe Neu-Ulm
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. – Hilpoltstein

**Darüber hinaus wurden von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Äußerungen vorgebracht die von der Stadt wie folgt geprüft und abgewogen wurden:**

**1. Landratsamt Neu-Ulm, mit Schreiben vom 30.11.2023**

Immissionsschutz:

Zur fachtechnischen Beurteilung ist eine schalltechnische Untersuchung zur Verträglichkeit der Lärmemissionen aus dem neuen Gewerbegebiet erforderlich. Dabei sind auch die vorhandenen Belastungen durch die umliegenden Gewerbegebiete mit zu beachten. Als Immissionsorte sind das Wohnen auf Grundstück Fl.Nr. 566, Gemarkung Vöhringen sowie die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche südlich des Kanals (Altstädter Kanal) zu berücksichtigen.

Es wird empfohlen, eine schalltechnische Untersuchung von einer geeigneten Stelle ausführen zu lassen.

Naturschutz und Landschaftspflege:

Wir weisen darauf hin, dass im weiteren Verfahren der Umweltbericht, mit Bilanzierung des Eingriffs gern. Leitfaden sowie die Angaben zum speziellen Artenschutz zu ergänzen ist. Es fehlt bislang eine Begründung zum Flächennutzungsplan.

Wasserrecht und Bodenschutz:

Das Gebiet kann an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserkanalisation angeschlossen werden. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird vorgegeben. Sofern dies nicht möglich ist, kann eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Kanalisation erfolgen.

Es wird davon ausgegangen, dass sich das Grundstück Fl.Nr. 618/1 Gemarkung Vöhringen exakt am Rand, aber im Wasserschutzgebiet Senden, Zone IIIb, befindet. Die Auflistung der Verbotstatbestände nach der Wasserschutzgebietsverordnung ist noch zu ergänzen.

Es wird empfohlen, für die Bodenfunktionsbewertung einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen.

**Stellungnahme und Beschlussvorschlag:**

Zu Immissionsschutz

Im Nachgang an die Stellungnahme wurde durch das Büro Bekon Lärmschutz und Akustik GmbH eine schalltechnische Untersuchung im Hinblick auf die umliegenden Betriebsleiterwohnungen sowie die westlich der Plangebiets im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen erstellt. Die Untersuchung kam dabei zu dem Ergebnis, dass unter Festsetzung von Lärmkontingenten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den Betriebsleiterwohnungen sowie dem im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen eingehalten werden können.

#### Zu Naturschutz und Landschaftspflege

Der Umweltbericht zum Bebauungs- und Flächennutzungsplan sowie die Eingriffsausgleichsbilanzierung wurden zwischenzeitlich erarbeitet und den Planunterlagen beigelegt. Das Artenschutzgutachten befindet sich derzeit in Bearbeitung. Die Ergebnisse werden bis zum Satzungsbeschluss mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in die Planunterlagen eingearbeitet.

#### Zu Wasserrecht und Bodenschutz

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Zone IIIB des Wasserschutzgebiets Senden tangiert das Plangebiet im östlichen Bereich. Das Wasserschutzgebiet wurde in die Planzeichnung übernommen und auf die Verbotstatbestände der Schutzverordnung hingewiesen.

#### 2. **Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH**, mit Schreiben vom 30.11.2023

Von Seiten der SWU Netze GmbH bestehen im Grundsatz keine Einwände gegen das Vorhaben.

Es wird der Hinweis gegeben, dass bei Bedarf und entsprechender Wirtschaftlichkeit das geplante Gebiet aus dem vorgelagerten Netz mit Erdgas versorgt werden kann.

Seitens der anderen Konzernunternehmen bestehen keine Einwände gegen das vorbezeichnete Vorhaben.

#### **Stellungnahme und Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.

#### 3. **Regionalverband Donau-Iller**, mit Schreiben vom 30.11.2023

Der Regionalplan Donau-Iller befindet sich derzeit in der Gesamtfortschreibung. Der Satzungsbeschluss ist für den 05.12.2023 vorgesehen. Die plangegegenständliche Fläche befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebiets zur Sicherung von Grundwasservorkommen, welches im Entwurf der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller mit Plansatz B I 4 G (7) festgelegt werden wird.

In den Vorbehaltsgebieten zur Sicherung von Wasservorkommen ist den Belangen des Grundwasserschutzes gemäß Plansatz B I 4 G (7) ein besonderes Gewicht gegenüber anderen Nutzungen einzuräumen, deren dauerhafte Wirkungen zu einer Beeinträchtigung von Qualität, Quantität oder Nutzungsmöglichkeiten des Grundwassers führen können. Wir bitten die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung bzw. des Bebauungsplans zu ergänzen.

#### **Stellungnahme und Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dass, durch das Plangebiet tangierte Wasserschutzgebiet der Stadt Senden wurde in der Planzeichnung zum Bebauungsplan sowie der Begründung entsprechend ergänzt.

#### 4. **LEW Verteilnetz GmbH**, mit Schreiben vom 29.11.2023

Gegen die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ulmer Straße - Robert-Bosch-Straße“ der Stadt Vöhringen in der Fassung vom 28.09.2023 haben wir keine generellen Einwände.

Die Stromversorgung für das Gewerbegebiet kann bei geringer Leistungsanforderung, aus der nördlich gelegenen 20-kV-Transformatorstation Nr. 625Z1 erfolgen.

Sollten sich Betriebe mit höherem Leistungsbedarf ansiedeln, dann ist eine gesicherte Stromversorgung des Gewerbegebietes nur über den Bau einer neuen 20-kV-Transformatorstation

gewährleistet. Art, Anzahl und Standorte der erforderlichen Trafostationen können erst festgelegt werden, wenn die elektrischen Leistungsanforderungen der geplanten Betriebe bekannt sind. Die Einbindung der vorgenannten Trafostationen in unser Mittelspannungsnetz erfolgt über neu zu verlegende 20-kV-Kabel.

#### **Stellungnahme und Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Leistungsbedarf der anzusiedelnden Betriebe kann derzeit noch nicht abgeschätzt werden. Sollten die Leistungsanforderungen nicht über die bestehende 20 kV Trafostation abgedeckt werden können, tritt der Vorhabenträger mit der LEW Verteilnetz GmbH bzgl. eines zusätzlichen Standorts für eine Trafostation in Kontakt.

Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.

#### **5. Regierung von Schwaben mit Schreiben vom 04.12.2023**

Die Regierung von Schwaben äußert sich zur vorgelegten Bauleitplanung wie folgt:

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

LEP 3.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung ausrichten

LEP 3.1 Abs. 2 (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden  
LEP 3.2 (Z) Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen

Regionalplan der Region Donau-Iller (RP DI)

RP DI B 1 4.3 Trenngrün; hier: zwischen Illerzell J. und Vöhringen

#### Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung

Nach den uns vorliegenden Unterlagen beabsichtigt die Stadt Vöhringen, im Flächennutzungsplan gewerbliche Bauflächen im Umfang von ca. 3,4 ha im nördlichen Bereich des Stadtteiles Vöhringen neu darzustellen und mit dem Bebauungsplan zu konkretisieren.

Aus landesplanerischer Sicht teilen wir Folgendes mit:

Die Bayerische Staatsregierung hat zur Verringerung des Flächenverbrauchs eine Flächensparoffensive eingeleitet. In diesem Rahmen ist die kommunale Bauleitplanung ein wichtiges Handlungsfeld.

Für die Umsetzung der LEP-Festlegungen zur Flächenschonung bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe hat das BayStMWi allen Gemeinden, Märkten und Städten in Bayern eine Auslegungshilfe (Stand: 07.01.2020) übermittelt. In dieser sind im Einzelnen die Punkte angeführt, die die Landesplanung bei der Beurteilung des Bauleitplanes zugrunde zu legen hat. Sie ergeben sich aus den Ziffern 11.1. bis 11.4. der Auslegungshilfe. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Ermittlung der vorhandenen Flächenpotenziale in der planenden Kommune (Ziffer 11.2.) und die Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen (Ziffer 11.3.).

Wie in LEP-Ziel 3.2 festgelegt, sind in den Siedlungsgebieten vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Laut Begründung zum o.g. LEP-Ziel kommen folgende Flächen als Innenentwicklungspotenziale bei Verfügbarkeit in Betracht:

unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht,  
Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich,

Möglichkeiten der Nutzung leerstehender Gebäude,  
Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Aus den vorliegenden Planunterlagen geht bislang nicht hervor, ob und inwieweit sich die Stadt Vöhringen mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung im gesamten Stadtgebiet auseinandergesetzt hat. Nach unserem derzeitigen Kenntnisstand verfügt die Stadt Vöhringen über gewerbliche Flächenpotenziale ob und inwieweit diese von der Stadt bei der vorliegenden Planung berücksichtigt wurden, ist den Planunterlagen bislang nicht zu entnehmen.

Um den Anforderungen der o.g. Auslegungshilfe Rechnung zu tragen, ist das gesamte Stadtgebiet bei der Ermittlung bestehender Flächenpotenziale zu betrachten und die Ergebnisse sind in den Begründungen nachvollziehbar darzulegen. Wir bitten Sie, die Bauleitplanunterlagen im vorgenannten Sinn zu ergänzen.

Vor dem Hintergrund der vorhandenen o.g. Flächenpotenziale weisen wir, um dem Gedanken des Flächensparens Rechnung zu tragen, auf die Möglichkeit hin, Flächen aus dem Flächennutzungsplan zurückzunehmen, sofern diese absehbar nicht für eine von der Stadt geplante Nutzung zur Verfügung stehen.

Vorstehende Ausführungen stehen allerdings unter dem Vorbehalt, dass sich das geplante Gewerbegebiet im Bereich des im gültigen Regionalplan der Region Donau-Iller festgelegten Trenngrünes zwischen Illerzell und Vöhringen (vgl. RP DI B 1 4.3 i.V.m. RP DI Karte 2 "Siedlung und Versorgung") überhaupt realisieren lässt. Laut Begründung zu RP DI B 1 4.3 sollen durch die Ausweisung von Trenngrün Grün- und Freiflächen zwischen Siedlungseinheiten gesichert werden. Hierzu wird sich der Regionalverband Donau-Iller zu äußern haben, dessen Stellungnahme wir hiermit nicht vorgreifen.

Beiblatt zu 2.3:

Das Sachgebiet Städtebau der Regierung von Schwaben gibt folgende Hinweise:

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuchs (§1 BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, soweit es für ihre städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dabei soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Ein Flächennutzungsplan aus den 1980er Jahren entspricht nicht mehr diesen Anforderungen. Eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sowie des Landschaftsplans wird dringend empfohlen. Auf die Berücksichtigung des XPlan-Standards und die Vorteile der digitalen Bauleitplanung wird verwiesen (weitere Informationen unter [www.digitale.planung.bayern.de](http://www.digitale.planung.bayern.de)).

Zur vorliegenden Bauleitplanung wird auf die Vorgaben des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) verwiesen. Insbesondere im Hinblick auf die in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Erfordernisse des Klimaschutzes sollten die vorgesehenen Vorgaben zum Klimaschutz (Sicherung Kaltluftaustausch und Vermeidung Hitzeinseln, klimagerechte Energieversorgung und kommunale Wärmeplanung, Berücksichtigung der Vorschläge des Energienutzungsplans, Umsetzung Schwammstadtprinzip, etc.) in der Begründung in einem eigenen Kapitel zusammenfassend dargestellt werden.

### **Stellungnahme und Beschlussvorschlag:**

Der Forderung der Regierung von Schwaben, sich mit der Ermittlung der Flächenpotenziale und dem Bedarf auseinanderzusetzen wird im Rahmen einer Standortalternativenprüfung nachgekommen. Die Standortalternativenprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass im Stadtgebiet Vöhringen über den Flächennutzungsplan mit derzeit ca. 100 ha etwa 4% als Gewerbeflächen dargestellt sind. Diese sind überwiegend an den Stadträndern, im Außenbereich sowie angrenzend an bestehende Wohngebiete angesiedelt. Die derzeitigen im Flächennutzungsplan dargestellten, und noch unbebauten gewerblichen Bauflächen sind überwiegend in privater Hand und für gewerbliche oder anderweitige Nutzungen vorgesehen, oder können für eine gewerbliche Nutzung nicht erworben werden.

Zudem steht innerhalb des geplanten Gewerbegebiets mit dem bereits in Planung befindlichen Hackschitzelkraftwerk eine konkrete Nutzung fest.

**6. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 28.11.2023**

Die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH macht gegen die geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant.

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 möchte die Vodafone GmbH hiermit ihr Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, werden Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten benötigt. Deshalb bittet die Vodafone GmbH eine Antwort per Mail an [greenfield.gewerbe@vodafone.com](mailto:greenfield.gewerbe@vodafone.com) zu senden und mitzuteilen, ob hierfür Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, wird um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr gebeten. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc.).

**Stellungnahme und Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sollte von Seiten des Vorhabenträgers eine Verlegung des angeführten Leerrohrs gewünscht sein, wird sich dieser Frühzeitig mit der Vodafone GmbH in Verbindung setzen.

**7. Staatliches Bauamt Krumbach, mit Schreiben vom 28.11.2023**

Grundsätzliche Stellungnahme

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

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Das Staatliche Bauamt Krumbach macht darauf aufmerksam, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbaulastträger erhoben werden können.

**Stellungnahme und Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der in der Stellungnahme angeführte Hinweis wird unter Ziffer 3 der Hinweise zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt.

**8. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, mit Schreiben vom 23.11.2023**

Wasserwirtschaftliche Würdigung

Zu dem Entwurf des Bauleitplanes bestehen keine wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn die angeführten Hinweise beachtet werden.

Altlasten, nachsorgender Bodenschutz

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.

Wir bitten, als Hinweis in den Plan aufzunehmen:

„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).“

#### Vorsorgender Grundwasser- und Bodenschutz / Wasserschutzgebiete

##### Vorsorgender Bodenschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen / Flächennutzungsplänen ist die Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB zu beachten; zudem sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu berücksichtigen. Zur Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 i. Verb. m. Anl. 1 Nr. 2a BauGB müssen die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen benannt und deren natürliche Bodenfunktionen (§ 2 BBodSchG) bewertet werden.

Böden, die die natürlichen Bodenfunktionen oder die Funktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzfläche (natürliche Ertragsfähigkeit) in besonderer Weise erfüllen, sind zu berücksichtigen und die Planung auf weniger wertvolle Böden zu lenken. Im Sinne des Grundsatzes 1.3.1 des Landesentwicklungsplans 2020 („Erhalt und die Schaffung natürlicher Speicher-möglichkeiten für Kohlendioxid und anderer Treibhausgase“) ist bei humusreichen Böden (insb. Moorböden) auch die Speicherfunktion für Kohlendioxid zu berücksichtigen. Ggf. vorhandene geogene oder großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen sind zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

Es wird empfohlen, für die Bodenfunktionsbewertung einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen.

Wir bitten, den Plan folgendermaßen zu ändern bzw. zu ergänzen:

„Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen. Insbesondere schutzwürdige Böden sind zu berücksichtigen und die Planung auf weniger wertvolle Böden zu lenken. Es wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Ggf. vorhandene geogene oder großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen sind zu berücksichtigen. Es sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.“

##### Wasserschutzgebiete

Der Umgriff des Bebauungsplanes liegt zum Teil, wenn auch nur im Randbereich berührt, im Bereich der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes der Stadt Senden. Das Schutzgebiet wurde mit Verordnung vom 26.07.2003 festgesetzt.

Wir bitten den Plan folgendermaßen zu ändern:

Die Verbotstatbestände der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets Senden sind im Textteil zu ergänzen. Das Wasserschutzgebiet ist im Plan darzustellen.

##### Ab- und Niederschlagswasserbeseitigung

Mit dem in der Begründung dargelegten Vorgehen zur Ab- und Niederschlagswasserbeseitigung besteht Einverständnis.

#### **Stellungnahme und Beschlussvorschlag:**

##### Zu Altlasten, nachsorgender Bodenschutz

Der in der Stellungnahme angeführte Hinweis wird unter Ziffer 3 der Hinweise zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt.

#### Zu Vorsorgender Grundwasser- und Bodenschutz / Wasserschutzgebiete

##### Vorsorgender Bodenschutz

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der weiteren Planungen wird eine Bodenfunktionsbewertung durch ein qualifiziertes Büro durchgeführt. Im Vorfeld der Bodenfunktionsbewertung wird die Untersuchungstiefe mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

#### Wasserschutzgebiete

Das Wasserschutzgebiet der Stadt Senden wird wie in der Stellungnahme angeführt in den Bebauungsplan übernommen.

#### Zu Ab- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **9. Bayerisches Landesamt für Umwelt, mit Schreiben vom 22.11.2023**

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

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

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

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

#### **Stellungnahme und Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Landratsamt Neu-Ulm sowie das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth wurden parallel am Bebauungsplanverfahren beteiligt.

#### **10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach, mit Schreiben vom 16.11.2023**

Rund 20 Meter nordwestlich befindet sich ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb. Es handelt sich um einen Ackerbaubetrieb, der nach den Richtlinien des ökologischen Landbaus bewirtschaftet wird.

Sowohl von der Hofstelle als auch von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit entsprechenden Lärm-, Geruchs- und Staubbelastungen zu rechnen. Diese sind aus unserer Sicht zu dulden.

Die Zuwegung zum landwirtschaftlichen Betrieb ist aus unserer Sicht auch für landwirtschaftliche Geräte und Maschinen offen zu halten und nicht durch parkende Autos oder LKWs zu behindern. Gleiches gilt für die Zuwegung zu den Feldstücken über den westlich und südlich des Plangebiets verlaufenden Feldweg.

#### **Stellungnahme und Beschlussvorschlag:**

Der angeführte landwirtschaftliche Betrieb befindet sich unmittelbar Nordwestlich zum Plangebiet und ist über eine direkte Zufahrt von der Robert-Bosch-Straße aus erschlossen. Aufgrund dieser eigenständigen Erschließung ist von einer verkehrlichen Beeinträchtigung durch das neu geplante Gewerbegebiet nicht auszugehen.

Die vom Betrieb ausgehenden Lärm-, Geruchs- und Staubbelastungen sind zu dulden. Ein entsprechender Hinweis wird unter Ziffer 3 der Hinweise zum Bebauungsplan ergänzt.

**11. Deutsche Telekom, mit Schreiben vom 16.11.2023**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.



**Stellungnahme und Beschlussvorschlag:**

Die in der Stellungnahme angeführten Leitungen im Bereich der Ulmer Straße befinden sich im öffentlichen Straßenraum und werden durch die Erschließungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt.

Die im Süden und Westen verlaufende Trasse befindet sich im Bereich des bestehenden Feldwegs und wird ebenfalls durch die Erschließungsmaßnahmen aufgrund der Lage außerhalb des Plangebiets nicht tangiert.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich lediglich der Hausanschluss zur im Süden bestehenden landwirtschaftlichen Bergehalle. Sollte in diesem Bereich eine Verlegung notwendig werden, wird die Deutsche Telekom im Zuge der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig in die weiteren Planungsschritte eingebunden.

**12. Kreisbrandinspektion Neu-Ulm, mit Schreiben vom 28.10.2023**

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes ist bei dem geplanten Vorhaben folgendes zu berücksichtigen:

- Für das geplante Gewerbegebiet muss eine Löschwasserversorgung gem. Arbeitsblatt DVGW 405 mit einer Löschwassermenge von mind. 96 m³/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.

**Stellungnahme und Beschlussvorschlag:**

Die in der Stellungnahme angeführten Ausführungshinweise zum abwehrenden Brandschutz können im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht geregelt werden, sondern sind vielmehr Bestandteil der Ausführungsplanung. Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.