



# Stadt Vöhringen, 19. Änderung des Flächennutzungsplans "Gewerbegebiet Ulmer Straße - Robert-Bosch-Straße" - bestehende Darstellung -



**Stadt Vöhringen**

## **19. Flächennutzungsplanänderung**

### **"Gewerbegebiet Ulmer Straße – Robert-Bosch-Straße"**

### **Begründung zur Flächennutzungsplanänderung**

- A. Städtebaulicher Teil
- B. Umweltbericht

Vöhringen, 25.04.2024

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung,  
Zint & Häußler GmbH

# A. Städtebaulicher Teil

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen der Stadt Vöhringen mehrere Anfragen von Firmen zur Um- bzw. Neuansiedelung ihrer Betriebe vor. Zudem ist zeitnah innerhalb der Fläche ein Hackschnitzelkraftwerk zur Nahwärmeversorgung des örtlichen Seniorenheims sowie weiterer, interessierter Betriebe und Einrichtungen geplant.

Das Plangebiet liegt außerhalb der bebauten Ortsteile und ist aufgrund der Größe dem Außenbereich gemäß § 35 zuzuordnen. Es besteht daher derzeit keine verbindliche Bauleitplanung. Das erforderliche Baurecht für die Planung des Gewerbegebietes wird durch einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB hergestellt.

Mit der parallel durchzuführenden 19. Flächennutzungsplanänderung, sowie dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Erweiterung des Gewerbegebietes geschaffen.

## 2. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der 19. Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurstücke Nr. 600, 602 und 603 der Gemarkung Vöhringen.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ulmer Straße – Robert-Bosch-Straße" gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

## 3. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Vöhringen stellt für den Geltungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

Zur Entwicklung des Plangebiets als Gewerbegebiet ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

## 4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand von Vöhringen unmittelbar angrenzend an die gewerblichen Flächen der Ulmer Straße sowie der ST 2031.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden derzeit landwirtschaftlich als Acker- und Wiesenflächen genutzt. Im südlichen Bereich besteht zudem eine landwirtschaftlich genutzte Bergehalle.

Unmittelbar angrenzend befinden sich im Norden und Osten die Verkehrsflächen der Robert-Bosch-Straße sowie der Ulmer Straße. Südlich angrenzend besteht eine landwirtschaftliche Hofstelle (ehemalige Mühle) sowie im Westen weitere, landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im weiteren Umfeld grenzen im Süden, Norden und Osten die gewerblichen Flächen im Bereich der Ulmer Straße, der Robert-Bosch-Straße sowie der Brücklesmühle an. Westlich bzw. nordwestlich besteht eine landwirtschaftliche Hofstelle sowie in einem Abstand von rund 250 m das Naherholungsgebiet am Vöhringer See.

## 5. Planinhalt der Flächennutzungsplanänderung

Die Flächennutzungsplanänderung ist für die Planung des Gewerbegebiets erforderlich.

Zur planungsrechtlichen Sicherung wird die Darstellung in ein Gewerbegebiet geändert. Ergänzend dazu, wurde zur Sicherung einer entsprechenden Randeingrünung entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze eine Busch- und Baumgruppe dargestellt.

## 6. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der ST 2031 über die Ulmer Straße sowie die Robert-Bosch-Straße.

Die Verkehrsflächen der Ulmer Straße sowie der Robert-Bosch-Straße sind im Hinblick auf die Straßenraumaufteilung so ausgebildet, dass diese für die Ausnahme des hinzukommenden Verkehrs ausreichend dimensioniert sind.

## 7. Umweltbericht und Artenschutz

Der erforderliche Umweltbericht ist in Teil B der Begründung dargestellt. Ein artenschutzfachliches Gutachten als Grundlage für die artenschutzfachliche Prüfung durch die Untere Naturschutzbehörde wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung werden bis zum Satzungsbeschluss nachgereicht und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

## 8. Infrastrukturversorgung

Die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung werden über eine Erweiterung der bestehenden Hauptleitungen innerhalb der Robert-Bosch-Straße sichergestellt.

## 9. Standortalternativenuntersuchung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Standortuntersuchung durchgeführt. Dabei wurden sämtliche bestehende und in Planung befindliche Gewerbeflächen der Stadt Vöhringen im Hinblick auf geeignete und verfügbare Gewerbeflächen hin untersucht und bewertet. Die Untersuchung kommt dabei zu dem Ergebnis, dass derzeit keine weiteren geeigneten Flächen (Innenbereichsflächen) für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

## 10. Flächenbilanz

	Bestand	Planung
<b><u>Änderungsbereich</u></b>		
Fläche für die Landwirtschaft	3,46 ha	0 ha
Gewerbegebietsfläche	0 ha	3,46 ha

## B. Umweltbericht

### 1. Scoping

Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht dem Plangebiet des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ulmer-Straße – Robert-Bosch-Straße".

Innerhalb des Geltungsbereiches werden alle Schutzgüter nach UVPG in ihrem Bestand und ihrer Wertigkeit beschrieben sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter analysiert und bewertet.

Für die Beschreibung und Bewertung der Umwelt sowie der Auswirkungen des Vorhabens wird ein verbalargumentativer Methodenansatz gewählt. Dabei wird in folgende Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit bzw. Beeinträchtigung.

### 2. Kurzdarstellung des Vorhabens

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen der Stadt Vöhringen mehrere Anfragen von Firmen zur Um- bzw. Neuansiedelung ihrer Betriebe vor. Zudem ist zeitnah innerhalb der Fläche ein Hackschnitzelkraftwerk zur Nahwärmeversorgung des örtlichen Seniorenheims sowie weiterer, interessierter Betriebe und Einrichtungen geplant.

Das Plangebiet liegt außerhalb des der bebauten Ortsteile und ist aufgrund der Größe dem Außenbereich gemäß § 35 zuzuordnen. Es besteht daher derzeit keine verbindliche Bauleitplanung. Das erforderliche Baurecht für die Planung des Gewerbegebietes wird durch einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB hergestellt.

Mit der parallel durchzuführenden 19. Flächennutzungsplanänderung, sowie dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Erweiterung des Gewerbegebietes geschaffen.

### 3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen u. Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltberichtes u. ihrer Berücksichtigung

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB aufzustellen und beschreibt die in der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4. BauGB.

#### Regionalplan

Vöhringen liegt gemäß der Raumstrukturkarte des Regionalverband Donau-Iller (23.07.2019) im Verdichtungsraum Ulm/Neu-Ulm. Dabei wird Vöhringen als Mittelzentrum ausgewiesen und bildet gemeinsam mit der Stadt Senden ein Doppelzentrum.

Mittelzentren sind zentrale Orte, welche der Deckung des gehobenen periodischen Bedarfs dienen. Neben der Rolle als Versorgungszentrum für ihren Mittelbereich, sind sie auch Arbeitsmarktzentrum für ihren Verflechtungsbereich.

Der Vorhabenstandort liegt außerhalb von Schutzgebieten, landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und regionalen Grünzügen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Regionalplan ausgewiesenen Trenngrüns. Trenngrün bzw. Grünzäsuren dienen der Gliederung und Ordnung von Siedlungsflächen.

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Vöhringen stellt den Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan kann demnach nicht aus dem



Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist aus diesem Grund im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

#### **4. Bearbeitungsmethodik**

Alle Schutzgüter des Landschaftsraumes werden getrennt beschrieben und hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst. Ebenso werden die Umwelteinwirkungen auf den Menschen durch die Nutzung des Plangebietes erfasst und bewertet.

Es wird auf alle vorhandenen relevanten Daten aus dem Planungsraum zurückgegriffen. Hinzu kommt die örtliche Erfassung der Oberflächenstrukturen und der Vegetation im Plangebiet und dessen Umgebung.

Auf dieser Datengrundlage wird die Prognose über die Auswirkung des geplanten Vorhabens und die Prognose über die weitere Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens erstellt.

Die Ergebnisse der Bestandsbewertung und der Wirkungsprognosen werden im Umweltbericht in verbal-argumentativer Form dargestellt.

#### **5. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

##### **5.1 Gebietscharakterisierung**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand von Vöhringen unmittelbar angrenzend an die gewerblichen Flächen der Ulmer Straße sowie der ST 2031.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden derzeit landwirtschaftlich als Acker- und Wiesenflächen genutzt. Im südlichen Bereich besteht zudem eine landwirtschaftlich genutzte Bergehalle.

Unmittelbar angrenzend befinden sich im Norden und Osten die Verkehrsflächen der Robert-Bosch-Straße sowie der Ulmer Straße. Südlich angrenzend besteht eine landwirtschaftliche Hofstelle (ehemalige Mühle) sowie im Westen weitere, landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im weiteren Umfeld grenzen im Süden, Norden und Osten die gewerblichen Flächen im Bereich der Ulmer Straße, der Robert-Bosch-Straße sowie der Brücklesmühle an. Westlich bzw. Nordwestlich besteht eine landwirtschaftliche Hofstelle sowie in einem Abstand von rund 250 m das Naherholungsgebiet am Vöhringer See.

Das Vorhabengebiet umfasst die Grundstücke Flur Nr. 600, Nr. 602 Nr. 603 und Nr. 618/1 (Teilfläche) mit einer Gesamtgröße von ca. 3,4 ha.

Das topografische Gelände innerhalb des Geltungsbereiches kann als eben beschrieben werden. Das Gelände liegt bei rund 495 m ü. N.N.

Innerhalb des Planungsgebietes sowie im näheren Umfeld sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzwerk Natura 2000 gem. § 19a BNatSchG vorhanden.

## 5.2 Schutzgut Boden

Der Vorhabenstandort wird aktuell teilweise landwirtschaftlich (Flurstücke Nr. 603 und 602) intensiv genutzt. Das Flurstück Nr. 600 ist bereits durch eine Lagerhalle und deren Zuwegung und Hoffläche bebaut. Die umliegenden Wiesenflächen werden intensiv gepflügt.

Der UmweltAtlas Bayern (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000) weist für den Vorhabenstandort fast ausschließlich kalkhaltige Vega aus Carbonatschluff, gering verbreitet aus Carbonatsand bis Lehm aus.

Als Bodenausgangsgesteinsgruppe weist der UmweltAtlas (M1:500.000) Sand, z.T. kiesig, untergeordnet mit Mergel- und Tonlagen; im Gebiet der Iller-Lech-Platte Deckenschotter (Einheit auch im Alpenvorland vorkommend) aus.

Als Bodenwertung wird der Standort der Bodenklasse 2 mit einer Bodenschätzung zwischen 28 – 40 zugeordnet. Die Böden innerhalb des Vorhabenstandortes sind von geringer bis mittlerer Ertragsfähigkeit.

### Auswirkungen der Planung:

Die vorhandene Bodenstruktur wird durch die geplanten Maßnahmen zur Nutzung als Gewerbegebiet und den Neubau von Gewerbegebäuden mit den dazugehörigen Zufahrten und Stellplätzen in den überbauten Bereichen dauerhaft verändert. Durch die Erschließung und Bebauung kommt es zu einer Änderung des gewachsenen Bodengefüges und im Zuge dessen zu einer Veränderung der Leistungsfähigkeit des Bodens. In den versiegelten Bereichen werden die Bodenfunktionen nachhaltig verändert bzw. zerstört.

Durch den Verlust der Versickerungsfähigkeit des Bodens steigt das Risiko von Überflutungen bei Starkregenereignissen. Weiterhin geht die Fähigkeit zur Regulierung des Mikroklimas verloren. Um den erhöhten Oberflächenabfluss zu verringern ist die Versickerung des Niederschlags an Ort und Stelle vorzusehen bzw. ist dieser durch Dachbegrünung oder sonstige geeignete Maßnahmen entsprechend zurückzuhalten.

Fazit: Eingriff mit mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.

## 5.3 Schutzgut Wasser

### Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Großteil der Grundstücke innerhalb des Plangebietes ist unversiegelt, lediglich auf dem Flurstück Nr. 600 befindet sich ein Lagergebäude sowie deren Zufahrt und Hoffläche. In den bereits derzeit überbauten Bereichen ist das natürliche Bodengefüge nicht mehr vorhanden. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser fließt über die umliegenden derzeit noch unversiegelten Flächen ab und kann an Ort und Stelle versickern.

Der Vorhabenstandort grenzt im Osten direkt an das Trinkwasserschutzgebiet Nr. 2150772600001 an. Ebenfalls liegt das Plangebiet innerhalb eines Wassersensiblen Bereiches. Wassersensible Bereiche sind keine festgelegten und gesicherten Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiete. Es sind jedoch Bereiche die auf Grund der Topografie im natürlichen Einflussbereich von Gewässer liegen.

Das Schutzgut Wasser ist aufgrund der Lage im direkten Anschluss an das Trinkwasserschutzgebietes sowie aufgrund der Lage innerhalb des Wassersensiblen Bereiches von mittlerer bis hoher Bedeutung.

### Auswirkungen der Planung:

Aufgrund der Versiegelung durch die geplante Neubebauung mit den dazugehörigen Zufahrten, Stellplätzen und Erschließungsflächen geht die Grundwasserneubildungsrate in diesen Bereichen verloren. Das auf den Grundstücken anfallende, unverschmutzte



Niederschlagswasser soll, soweit dies die Untergrundverhältnisse zulassen über die belebte Bodenschicht versickert werden. Um einen erhöhten Oberflächenwasserabfluss zu verringern ist die Versickerung des Niederschlagswassers an Ort und Stelle vorzunehmen bzw. ist dieser durch die Dachbegrünung oder sonstigen geeigneten Maßnahmen entsprechend zurückzuhalten und dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen.

Fazit: Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Niederschlagswasserrückhaltung und Versickerung wird von einer geringen Auswirkung auf das Schutzgut Wasser ausgegangen.

#### **5.4 Schutzgut Luft/Klima**

Das Plangebiet ist größtenteils unversiegelt und wird landwirtschaftlich intensiv als Ackerfläche genutzt. Das Grundstück Nr. 600 ist teilweise bereits durch die Lagerhalle und die dazugehörige Zufahrt und Hoffläche bebaut. Das Grundstück ist durch die bestehende Gebüschvegetation sowie durch die Bestandsbäume eingegrünt. Der Vegetationsbestand wirkt sich zusätzlich positiv auf das Kleinklima aus.

Grundsätzlich dienen die Flächen innerhalb des Plangebietes aufgrund der unversiegelten Form als Kaltluftentstehungsgebiet.

Gemäß der regionalen Klimaanalyse des Regionalverband Donau-Iller sind durch den Vorhabenstandort keine Frischluftschneisen oder Ventilationskorridore betroffen.

Der Regionalplan weist den Vorhabenstandort als Trenngrün zwischen den südlich und nördlich anschließenden Siedlungsrändern aus.

Aufgrund der kleinteiligeren Siedlungsentwicklung und dass keine Ventilationskorridore betroffen oder beeinträchtigt werden, ist das Schutzgut von geringer Bedeutung.

Das Schutzgut Klima und Luft ist von geringer Bedeutung.

##### Auswirkungen der Planung:

Durch die geplante Neubebauung werden bislang unversiegelte Flächen versiegelt. Durch die Versiegelung gehen Kaltluftentstehungsflächen verloren. Aufgrund dessen, dass die Vegetationsbestände im Plangebiet erhalten werden bzw. eine vollständige Randeingrünung in Form von Baum- und Strauchpflanzungen hergestellt wird sowie dass die Flachdächer extensiv zu begrünen sind ergeben sich nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

Zudem ist im Zuge des weiteren Planungsprozesses eine immissionsschutzfachliche Untersuchung zu erarbeiten.

Fazit: Eingriff mit geringer Erheblichkeit in das Schutzgut Klima und Luft.

#### **5.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Entsprechend der naturräumlichen Vorbedingungen (Boden, Wasser, Klima) bilden der Feldulmen-Eschen-Auwald mit Grauerle im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald die potentielle natürliche Vegetation im Plangebiet. Aufgrund der intensiven Flächennutzung bzw. aufgrund der Bereits in Teilen versiegelten Bereichen weicht die reale Vegetation von der potentiell-natürlichen Vegetation ab. Die beiden Grundstücke Nr. 602 und 603 werden landwirtschaftlich intensiv als Ackerfläche genutzt. Das Grundstück Nr. 600 ist in Teilen durch das Lagergebäude sowie deren Zufahrt und Hoffläche versiegelt. Der unversiegelte Bereich wird als private Wiesenfläche intensiv gepflegt. Das Grundstück Nr. 600 ist in den Randbereichen durch Gebüsch, Baumreihen und Einzelbäume gegenüber den angrenzenden Grundstücken und Verkehrsflächen eingegrünt.

Im Plangebiet sowie im näheren Umfeld sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzwerk Natura 2000 gemäß § 19a BNatSchG vorhanden.

Eine Bestandserhebung zur artenschutzrechtlichen Prüfung wird im Laufe des Verfahrens durchgeführt.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und fließen in die Planung ein.

Das Schutzgut Arten und Biotope ist aufgrund der Vegetationsausstattung und der umliegenden bereits bestehenden Siedlungsränder von geringer bis mittlerer Bedeutung

Das Schutzgut Arten und Biotope ist von geringer bis mittlerer Bedeutung.

#### Auswirkungen der Planung:

Durch den Baubetrieb zur Herstellung der Gewerbebetriebe und Straßenverkehrsflächen kann es zu temporären Störungen mit mittelbaren Belastungen (Verlärmung, Staubemission) randlich angrenzender Habitate kommen.

Im Rahmen des Planungsprozesses ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen, deren Ergebnisse in die weitere Planung einfließen.

Da keine Biotopflächen bzw. Schutzgebiete direkt in Anspruch genommen werden, entstehen über die reine Flächeninanspruchnahme hinaus nur geringe Beeinträchtigungen wertvoller Elemente und Objekte des Naturhaushaltes.

Fazit: Eine abschließende Bewertung des Schutzgutes kann erst nach Vorliegen der artenschutzrechtlichen Untersuchung vorgenommen werden.

## **5.6 Schutzgut Landschaft**

Der Vorhabenstandort wird geprägt durch die bereits nördlich und südlich anschließende gewerbliche Bebauung, sowie durch die umliegenden Straßenverkehrsflächen die Ulmer Straße und die Staatsstraße St2031. Das westliche Umfeld umfasst landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen sowie natürliche Vegetationsbestände die zum Beispiel den Altenstädter Kanal begleiten. Das Vorhabengrundstück selbst weist am südlichen und westlichen Rand des Grundstücks Nr. 600 ebenfalls natürliche Vegetationsbestände in Form von Gebüsch und Baumbeständen auf. Die bestehende Eingrünung bleibt weitestgehend erhalten und wird im Bebauungsplan durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen fortgeführt, so dass eine umschließende Gebietseingrünung entsteht.

Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,8 und eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt.

Die umliegende gewerbliche Bestandsbebauung weist bereits entsprechende bauliche Höhen auf.

Das Plangebiet ist aufgrund der Vorbelastung der gewerblichen Bestandsbebauung im Norden und Süden sowie aufgrund der bestehenden Straßenverkehrsflächen von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

#### Auswirkungen der Planung:

Aufgrund dessen, dass sich der Vorhabenstandort bereits durch die bestehenden Siedlungsstrukturen in Form von Gewerbebauten und Erschließungsstraßen vorbelastet ist, sowie dass das Plangebiet insgesamt durch den Erhalt der bestehenden Vegetationsbestände und eine umschließende Randeingrünung in die landschaftliche Umgebung

eingebunden wird und sich die bauliche Höhe in das bestehende gewerblich bebaute Umfeld einfügt ist von geringen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.

Fazit: Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit in das Schutzgut Landschaft

## **5.7 Schutzgut Mensch**

### Bestandsbeschreibung:

Der Vorhabenstandort bindet im Süden sowie im Norden an bereits bestehende Gewerbegebiete der Stadt Vöhringen an. Die nächstgelegene Wohnbebauung mit Anspruch an gesunde Wohnverhältnisse befinden sich in der Kranichstraße / Falkenstraße rund 300 m südlich des Vorhabenstandortes.

Innerhalb des Plangebietes sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse zu beachten. Neben dem Anspruch auf Lärmschutz sind diesbezüglich Immissionen von Schadstoffen, Lichtverschmutzungen, Erschütterungen, Wärme- und sonstige Strahlungen und gegebenenfalls weitere Belästigungen von Bedeutung.

Innerhalb des Plangebietes sollen gewerbliche Neubauten errichtet werden. Die durch die gewerblichen Betriebe ausgelösten Emissionen sind im Rahmen des weiteren Planungsprozesses gutachterlich zu untersuchen. Die Ergebnisse der Untersuchung werden mit den Fachbehörden abgestimmt und in der weiteren Planung berücksichtigt.

### Auswirkungen der Planung:

Die Wirksamkeit und deren Zulässigkeit von störenden Immissionen sind Inhalt des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG).

Im Rahmen des weiteren Planungsprozesses ist zur Ermittlung welche Umweltauswirkungen durch die gewerblichen Betriebe ausgelöst werden, eine immissionsschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen.

Fazit: Auswirkung mit geringer Erheblichkeit unter Berücksichtigung der getroffenen Schallschutzmaßnahmen

## **5.8 Schutzgut Fläche**

### Bestandsbeschreibung:

Die Fläche befindet sich bereits in einem anthropogen geprägten Umfeld. Im Norden sowie im Süden schließen die Siedlungsränder der bestehenden Gewerbegebiete an den Planumgriff an. Im Osten schließt das Plangebiet an die Ulmer Straße, sowie darüber hinaus an die Staatsstraße 2031 an.

Im Westen schließen landwirtschaftliche Flächen sowie den Altenstädter Kanal begleitende Vegetationsbestände an.

Es befinden sich keine Schutzgebiete und Biotope innerhalb des Plangebietes.

Ein Teil der Flächen innerhalb des Vorhabenstandortes ist bereits durch das bestehende Lagergebäude und deren Zufahrt und Hofflächen versiegelt.

### Auswirkungen der Planung:

Der Begriff Flächenverbrauch ist ein umgangssprachlicher Ausdruck für die irreversible Umnutzung der nicht erneuerbaren Ressource Boden. Die natürlichen Bodenfunktionen, die Lebens- und Produktionsgrundlagen darstellen sowie Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind, gehen nahezu unwiederbringlich verloren. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit

wird in den versiegelten Bereichen zerstört. Aufgrund der notwendigen Entwicklung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die bestmögliche Nutzung der beanspruchten Flächen anzustreben.

Die Inanspruchnahme der Flächen durch den Bau von neuen Gewerbegebäude und Erschließungsstraßen rufen durch die Versiegelung verschiedene Auswirkungen hervor. Durch den Verlust der Versickerungsfähigkeit des Bodens steigt das Risiko von Überflutungen bei Starkregenereignissen. Weiterhin geht die Fähigkeit zur Regulierung des Mikroklimas verloren. Um den erhöhten Oberflächenabfluss zu verringern ist die Versickerung des Niederschlags an Ort und Stelle vorzusehen bzw. ist das Niederschlagswasser durch geeignete bauliche Maßnahmen entsprechend zurückzuhalten.

Fazit: Eingriff mit geringer Erheblichkeit in das Schutzgut Fläche.

## **5.9 Kultur- und Sachgüter**

### Bestandsbeschreibung:

Innerhalb des Vorhabenstandortes sowie im näheren Umfeld ergeben sich gemäß dem BayernAtlas keine Hinweise bzgl. Boden- und Baudenkmäler.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist aufgrund der fehlenden Nachweise von geringer Bedeutung.

### Auswirkungen der Planung:

Innerhalb sowie im näheren Umfeld ergeben sich keine Denkmalinweise. Die nächstgelegenen Bodendenkmäler befinden sich südöstlich und östlich.

Bodendenkmal Nr. D-7-7726-0011, Brandgräber der frühen Hallstattzeit, Körperbestattungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Bodendenkmal Nr. D-7-7726-0026, Siedlung der Hallstattzeit, der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit.

Fazit: Eingriff mit keiner Erheblichkeit in Kultur- und Sachgüter.

## **6. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

### Schutzgut Wasser

- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen.
- Festsetzung einer Eingrünung mit Anpflanzung von Bäumen.
- Festsetzung, dass Flachdächer von Haupt- und Nebengebäude extensiv zu begrünen sind.

### Schutzgut Landschaftsbild

- Festsetzung, dass je 1.500 m<sup>2</sup> private Grundstücksflächen ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist.
- Festsetzung einer Randeingrünung sowie Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Randeingrünung.

### Schutzgut Arten und Biotope

- Sockellose Einfriedungen
- Festsetzung, dass je 1.500 m<sup>2</sup> private Grundstücksflächen ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist.
- Festsetzung einer Randeingrünung sowie Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Randeingrünung.

- Festsetzung, dass Flachdächer von Haupt- und Nebengebäude extensiv zu begrünen sind.

#### Schutzgut Boden

- Sachgemäße Lagerung und Trennung des Mutterbodens vom Unterboden (nach DIN 18300) sowie Schutz vor Erosion
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen

#### Schutzgut Klima/Luft

- Festsetzung einer Randeingrünung sowie Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Randeingrünung
- Festsetzung, dass Flachdächer von Haupt- und Nebengebäude extensiv zu begrünen sind.

## **7. Eingriffs- / Ausgleichsbilanz**

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen" 2021 und wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ulmer Straße – Robert-Bosch-Straße" behandelt.

## **11. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Standortuntersuchung durchgeführt. Dabei wurden sämtliche bestehende und in Planung befindliche Gewerbeflächen der Stadt Vöhringen im Hinblick auf geeignete und verfügbare Gewerbeflächen hin untersucht und bewertet. Die Untersuchung kommt dabei zu dem Ergebnis, dass derzeit keine weiteren geeigneten Flächen (Innenbereichsflächen) für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

## **12. Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Es lagen die Grundlagen des Daten- und Kartendienst des LfU, der Regionalplan, der bay-erische Umweltatlas, sowie die Kartengrundlagen des GeoportalBayern vor.

## **13. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ulmer Straße – Robert-Bosch-Straße“ liegt zwischen den südlich und nördlich angrenzenden Gewerbeflächen der Stadt Vöhringen. Mit der Entwicklung wird Eine Lücke zwischen den Gewerbegebieten geschlossen.

Innerhalb des Vorhabenstandorts ist der Neubau von gewerblichen Gebäuden mit den dazugehörigen Zufahrten, Stellplätzen und Außenanlagen geplant.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, welcher auf der Gemarkung Vöhringen liegt, umfasst die Grundstücke Nr. 600, Nr. 602 Nr. 603 und Nr. 618/1 (Teilfläche) mit einer Gesamtgröße von ca. 3,4 ha.

Erschlossen wird das Plangebiet über die Robert-Bosch-Straße.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wurden schutzgutbezogen die Auswirkungen des Vorhabens geprüft. Die Festsetzung als Sondergebiet mit den

dazugehörigen Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze führt zu Eingriffen in den Naturhaushalt. Als schwerwiegendste können dabei die Eingriffe in das Schutzgut Wasser, Boden und Kultur- und Sachgüter beschrieben werden, da durch die Überbauung die Grundfläche zur Versickerung, sowie die natürlichen Bodenfunktionen verloren gehen.

Nachfolgend sind die wichtigsten Ergebnisse kurz tabellarisch dargestellt.

Schutzgut	Eingriffsschwere
Mensch	-
Pflanzen und Tiere	-
Fläche	gering
Boden	gering bis mittel
Wasser	gering bis mittel
Klima	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine

Es ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft erforderlich, der 48.338 Wertpunkte umfasst. Ein Teil des Ausgleichbedarfs kann innerhalb des Geltungsbereiches in Form der Randeingrünung und der Baumpflanzungen erbracht werden. Der darüberhinausgehende Kompensationsbedarf von 28.006 Wertpunkte ist außerhalb des Geltungsbereiches zu erbringen. Die externe Ausgleichsfläche und -maßnahme wird im weiteren Verfahren bestimmt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.