

Stadt Vöhringen

Bebauungsplan mit Grünordnung „Gewerbe- und Industriegebiet Werner-von-Siemens-Straße“, Ortsteil Illerzell

Satzung und Begründung



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Gewerbe- und Industriegebiet Werner-von-Siemens-Straße", Ortsteil Illerzell

Stand: 26.02.2025

AUFTRAGGEBER

Stadt Vöhringen
Hettstedter Platz 1
89263 Vöhringen



Telefon: +49 7306 96 22 - 0

Telefax: +49 7306 96 22 - 22

E-Mail: stadtverwaltung@voehringen.de

Web: www.voehringen.de

Vertreten durch: 1. Bürgermeister
Michael Neher

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSTER

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

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de


Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

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

Memmingen, den 26.02.2025



Christian Wandinger
Dipl.-Geograph & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

A	Präambel	4
B	Satzung	6
1	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
2	Örtliche Bauvorschriften	15
3	Nachrichtliche Übernahme, Hinweise und Empfehlungen	17
C	Begründung	22
1	Planungsanlass und Systematik	22
2	Beschreibung des Plangebietes; Rahmenbedingungen	23
3	Standortqualität; allgemeine Zielsetzungen	31
4	Begründung der Festsetzungen	32
5	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	35
6	Artenschutzrechtliche Belange	36
7	Umweltbelange	37
8	Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes	42
9	Flächenbilanz	42

Planungsrechtliche Festsetzungen

A PRÄAMBEL

Nach §§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Stadtrat der Stadt Vöhringen den Bebauungsplan mit Grünordnung „Gewerbe- und Industriegebiet Werner-von-Siemens-Straße“, Ortsteil Illerzell, in öffentlicher Sitzung am _____.____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Gewerbe- und Industriegebiet Werner-von-Siemens-Straße“, ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 75/3, 76 (Teilbereich), 77 (Teilbereich), 78, 79, jeweils Gemarkung Illerzell sowie Fl.-Nr.: 551/1 (Teilbereich), Gemarkung Vöhringen, bei einer Größe von ca. 2,08 ha.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Gewerbe- und Industriegebiet Werner-von-Siemens-Straße“, besteht aus dem Textteil vom _____.____ mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom _____.____. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom _____.____, sowie ein Umweltbericht in der Fassung vom _____.____ beigelegt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist.

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Gewerbe- und Industriegebiet Werner-von-Siemens-Straße“, bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 43), und der Zeichnung in der Fassung vom __.__.____ dem Stadtratsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stadt Vöhringen, den __.__.____

Erster Bürgermeister Michael Neher

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Gewerbe- und Industriegebiet Werner-von-Siemens-Straße“ der Stadt Vöhringen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Vöhringen, den __.__.____

Erster Bürgermeister Michael Neher

B SATZUNG

1 Planungsrechtliche Festsetzungen



Räumlicher Geltungsbereich

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Gewerbe- und Industriegebiet Werner-von-Siemens-Straße“

(s. Planzeichnung)

1.1 Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet (GE)

gem. § 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind
- Tankstellen, ausgenommen Betriebstankstellen, sofern diese mit den Schutzanforderungen des Grundwassers und des Wasserschutzgebietes Senden Zone W III B vereinbar sind.
- Einzelhandelsbetriebe
- Vergnügungsstätten

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

Planungsrechtliche Festsetzungen

GI

Industriegebiet (GI)

gem. § 9 BauNVO

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind,
- Tankstellen, ausgenommen Betriebstankstellen, sofern diese mit den Schutzanforderungen des Grundwassers und des Wasserschutzgebietes Senden Zone W III B vereinbar sind.
- Einzelhandelsbetriebe

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

hier: 0,8

(s. Typenschablone der Planzeichnung)

ROK

Maximal zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss Hauptgebäude in m

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes darf maximal 0,50 m über der fertigen Straßenoberkante liegen.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Höhenbezugspunkt für die Rohbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes ist hierbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweiligen Gebäude ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt + 0,50 m ergibt die maximale Rohfußbodenoberkante (ROK).

$DH_{\max} =$
12,0 m

Maximal zulässige Dachhöhe (DH) in m

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 12,0 m

Gemessen von der Rohfußbodenkante (ROK) im Erdgeschoss (EG) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

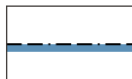
1.3 Bauweise und Baugrenze

a

abweichende Bauweise

Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Längen von Gebäuden über 50 m betragen darf.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



Baugrenze

gem. § 23 Abs. 1 u. 3. BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenze zu errichten. Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen ist ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m zulässig (§ 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO).

(s. Planzeichnung)

Garagen, Nebenanlagen und nicht- überdachte Stellplätze

gem. § 12, § 14 u. § 23 Abs. 5 BauNVO

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

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten außerhalb der Baugrenze als Ausnahme zugelassen werden.

Nicht-überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

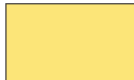
Planungsrechtliche Festsetzungen

Abstandsflächen

gem. Art. 6 BayBO

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

1.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

gem. § 9 Abs. 1 N. 11 BauGB

inkl. Seitenflächen

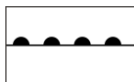
(s. Planzeichnung)



Bereiche für Ein- und Ausfahrten

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

(s. Planzeichnung)



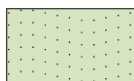
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Ein- und Ausfahrten auf die private Grundstücksfläche sind in diesem Bereich nicht zulässig

(s. Planzeichnung)

1.5 Grünflächen, Grünordnung



Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

(s. Planzeichnung)



Private Grünflächen mit Zweckbestimmung: Eingrünung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

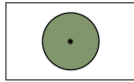
Die Fläche ist von Bebauung freizuhalten.

Es ist eine dauerhafte Eingrünung in Form einer Schnitthecke anzulegen und zu pflegen.

Pflanzauswahl gemäß Pflanzenempfehlung (Ziff.3.3). Die Anlage von ortsfremden Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) ist unzulässig

(s. Planzeichnung)

Planungsrechtliche Festsetzungen



Bestandsbaum, zu erhalten

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die Bestandsbäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall wertgleich zu ersetzen.

(s. Planzeichnung)

Private Grundstücke

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die nicht überbauten Flächen des Baugebietes sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten und heimischen Gehölzen bzw. Sträuchern gemäß Pflanzenempfehlung (Ziff.3.3) oder als Blühwiese zu bepflanzen.

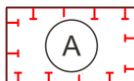
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwick- lung von Boden, Natur- und Land- schaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

V1: Eine direkte Beleuchtung der angrenzenden Gehölze ist zur Vermeidung von Störungen jagender Fledermäuse zu unterbinden. Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warm weiß, gekoffert, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung) zulässig.

Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren.

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



Abgrenzung Ausgleichflächen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für den Bebauungsplan sind zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft neben der im Geltungsbereich festgesetzten internen Ausgleichsfläche (A1), TF ca. 1.935 m², externe Ausgleichsmaßnahmen nachzuweisen.

(s. Planzeichnung)

Ausgleichsfläche A1

- Pflanzung eines 2-reihigen Baum- und Strauchgürtels im Süden der Fläche als dauerhafte Ortsrandeingrünung, ganz im Westen flächige Pflanzung (Pflanzauswahl gemäß Pflanzenempfehlung (Ziff.3.3))
- Umgebend Anlage von ca. 1 m breiten mäßig artenreichen Säumen (Mahdgutübertragung oder Regiosaatgutmischung)

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Anlage von Extensivgrünland (Mahdgutübertragung oder Regiosaatgutmischung)

Ausgleichsfläche A2

- Erhalt und kleinflächige Erweiterung der Gehölzbereiche (z.B. mit Korbweide, Purpurweide, Mandel-Weide, Wasser-Schneeball oder Pfaffenhütchen),
- Erhalt und Entwicklung von Schilfröhricht entlang des Grabens im Westen,
- Anlage von drei periodisch trockenfallenden Flachmulden am Hangfuß, die auch dem Rückhalt des abfließenden Hangwassers dienen,
- Entwicklung von extensivem Grünland auf der verbleibenden Restfläche

Ausgleichsfläche A3

Die Fläche wurde bereits hergestellt.

- Pflanzung einheimischer, gebietseigener Bäume und Sträucher mit Übergang zu einem artenreichen Hochstaudensaum



Gehölzpflanzung



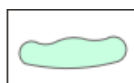
Hochstauden



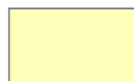
Extensivgrünland



Pflanzung Auengebüsch



Flachmulde



Schilfröhricht

1.7 Immissionsschutz

1.7.1 Schalleinwirkungen aus dem Plangebiet



Kontingentfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Planungsrechtliche Festsetzungen

(s. Planzeichnung)

$L_{EK} = 60/40$
dB(A)/m²
tags/nachts

Höchstzulässige Emissionskontingente tags/nachts in dB(A)/m²,

hier 60/40

Innerhalb der festgesetzten Gewerbe- und Industriegebietsflächen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 nicht überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) / m ²	
	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
GE	60	45
GI	65	55

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 $L_{r,j}$ der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j die Bedingung

$$L_{r,j} \leq L_{EK} - \Delta L_j \text{ (dB)}$$

erfüllt. Die Berechnung von ΔL_j erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 4.5.

Ein Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

(s. Planzeichnung)



Richtungssektoren für Zusatzkontingente (tag, nacht) in dB(A)/m²,

mit Bezugspunkt

Für die in der Planzeichnung festgesetzten und im Folgenden benannten Richtungssektoren k mit den Sektorbezeichnungen A und B erhöhen sich die Emissionskontingente um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren k

Sektor	Beginn	Ende	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB(A) / m ²	
			Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
A	354,5°	132,5°	0	10
B	132,5°	354,5°	0	0

Der Bezugspunkt der Kontingentierung besitzt die Koordinaten x = 578865 und y = 5349895 (UTM32). Die Gradzahl der Sektoren steigt im Uhrzeigersinn an, Null Grad liegt im geographischen Norden.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und

Planungsrechtliche Festsetzungen

(7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK durch $LEK + LEK_{zus,k}$ zu ersetzen ist.

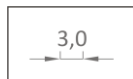
Im Übrigen gelten die Bestimmungen der DIN 45691, 2006-12.

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

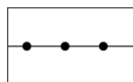
(s. Planzeichnung)

Hinweis: Es wird ergänzend zu vorgenannten Festsetzungen darauf hingewiesen, dass mit Vorlage eines Bauantrages unaufgefordert ein Nachweis vorzulegen ist, aus dem die Einhaltung der o. a. Anforderungen hervorgeht. 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 Aufenthaltsräume nachzuweisen.

1.8 Sonstige Festsetzungen



Bemaßung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Niederschlagswasser

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern.

Falls die Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht zulassen, ist das Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Zisternen etc.) zurückzuhalten und nach Vorgabe und Genehmigung in die kommunale Kanalisation einzuleiten.

Abwasser sowie verschmutztes Niederschlagswasser ist gesammelt unter Berücksichtigung von Ziffer 4.7 der Verordnung zum Wasserschutzgebiet der Stadt Senden, vom 29.09.98, i.d.F. vom 23.07.2003 in die Kanalisation einzuleiten.

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind –sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen– nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Es ist die Verordnung zum Wasserschutzgebiet der Stadt Senden, vom 29.09.98, i.d.F. vom 23.07.2003 zu beachten.

Grundwasser- schutz

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB

Im Sinne von Ziffer 6.1. der Verordnung zum Wasserschutzgebiet der Stadt Senden, vom 29.09.98, i.d.F. vom 23.07.2003 darf bei baulichen Anlagen die Gründungsohle nicht tiefer als der bisher gemessene Grundwasserhöchststand (HHW) bei 491,99 m ü NN liegen.

Bodenver- siegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Für Parkplätze und Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden.

Örtliche Bauvorschriften

2 Örtliche Bauvorschriften

SD/PD/
ShD/FD

zulässige Dachformen

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

hier: Sattel-, Pult-, Shed- oder Flachdach

Die in der Typenschablone in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen gelten für Haupt- und Nebengebäude.

Für untergeordnete Bauteile (z.B. Dachaufbauten/Dachgauben) und Nebenanlagen sowie Garagen sind auch andere Dachformen zulässig.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

DN=
0-35°

zulässige Dachneigung

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

hier: 0 – 35°

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

Dachdeckung- und farbe

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. BayBO

Die Dachdeckung für geneigte Dächer ist nur in roten und bis dunkelbraunen bzw. anthrazit Tönen nichtglänzend zulässig

Die Dachdeckung ist nicht reflektierend auszuführen.

Flachdächer auf Hauptgebäuden sind mindestens zu 2/3 der gesamten Dachfläche extensiv zu begrünen.

Solarthermie und Photovoltaik- anlagen

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

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

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

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen an der Hausfassade sind bündig in die Fassade zu integrieren.

Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist vor der Umsetzung mit dem Energieversorger LEW als örtlichem Grundversorger abzusprechen, sofern eine Einspeisung in das öffentliche Netz geplant ist.

Örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, nicht jedoch in der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung: Eingrünung.

Es sind nur sightdurchlässige Einfriedungen aus Draht- Metall oder Holz sowie Laubhecken bis zu einer maximalen Höhe von 2,10 m zulässig. Stacheldraht ist nicht zulässig.

Sockelmauern sind unzulässig.

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen, ist eine Bodenfreiheit von 0,15m einzuhalten.

Werbeanlagen

gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1-2 BayBO

Werbeanlagen an Gebäuden und nur unterhalb der Traufe zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 5,0 m über dem natürlichen Gelände sowie Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 9,0 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika
- Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben.
- Fremdwerbungen

Erforderliche Stellplätze

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

Es gelten die entsprechenden landesrechtlichen Vorgaben.

3 Nachrichtliche Übernahme, Hinweise und Empfehlungen

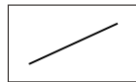
3.1 Hinweise in der Planzeichnung



Abgrenzung Geltungsbereich best. Bebauungsplan



Grundstücksgrenze
(Planung)



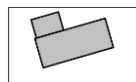
Flurgrenze, Bestand



Gemarkungsgrenze, Bestand



Flurnummer, Bestand

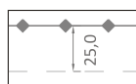


Bestandsgebäude



Vöhringer See

3.2 Nachrichtliche Übernahmen in der Planzeichnung



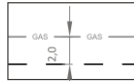
110kV-Freileitung, Bestand mit Schutzstreifen

Bei sämtlichen Bauvorhaben, die den Schutzbereich berühren, ist eine Überprüfung der Einhaltung geltender DIN VDE-Bestimmungen notwendig. Entsprechende Unterlagen sind dem Netzbetreiber, LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Netzführung Nord, gem. Art. 65 Abs. 1 BayBO im Rahmen des durchzuführenden Genehmigungsverfahrens zur Stellungnahme zuzuleiten. Es wird um eine möglichst frühzeitige Abstimmung der Planungen zur Bebauung von Grundstücken im Schutzbereich gebeten. Dies gilt auch für Anträge, welche im Freistellungsverfahren genehmigt werden. Die Verwendung eines geeigneten Baukranes bzw. Autokranes ist sowohl im als auch in der Nähe des Schutzbereiches nur unter erheblichen Einschränkungen möglich. Entsprechende Details sind frühzeitig mit der LVN abzusprechen.

Die Auflagen und Hinweise „Bebauungsplan“ der LVN sind ergänzend zu beachten.

(nachrichtliche Übernahme)

Nachrichtliche Übernahme, Hinweise und Empfehlungen

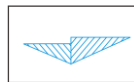


Gasversorgungsleitung, Bestand, mit 2,0m-Schutzstreifen

Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Von den Leitungen ist mit Bebauung ein Mindestabstand von 2 Meter einzuhalten. In begründeten Ausnahmefällen kann der Abstand von 2 Metern zur Bebauung unterschritten werden.

Die genaue Lage der Leitungen ist mit einem-Suchschlitz festzustellen.

Der Abstand von Gehölzpflanzungen zu der Leitung (Außendurchmesser) sollte mindestens 2,50 m von der Stammachse betragen.



Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, von Bebauung, Bepflanzung und sonstigen Gegenständen freizuhalten



Wasserschutzgebiet Senden, hier: Zone W III B

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet der Stadt Senden, Zone W III B (WSG-Verordnung vom 29.09.98, i.d.F. vom 23.07.2003). Die Rechtsverordnung ist zu beachten.

3.3 Pflanzempfehlung

Pflanzenliste

Es wird empfohlen, im Bereich der Grün- und Freiflächen Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Obstbaumarten

Äpfel:

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

Birnen:

Alexander Lucas, Längelerbirne, Ulmer Butterbirne

Pflaumen:

Zwetschgen: Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge

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

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

Bäume I. Ordnung:

Spitzahorn (*)

Acer platanoides

Bergahorn (*)

Acer pseudoplatanus

Nachrichtliche Übernahme, Hinweise und Empfehlungen

Rotbuche (*)	Fagus sylvatica
Winterlinde (*)	Tilia cordata
Sommerlinde (*)	Tilia platyphyllos

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Birke (*)	Betula pendula
Hainbuche (*)	Carpinus betulus
Vogelkirsche (*)	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Großsträucher und Sträucher:

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

Kletterpflanzen/Ranker

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

Dachbegrünung

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

Nachrichtliche Übernahme, Hinweise und Empfehlungen

Neben den aufgeführten Arten können auch andere, örtlich bekannte und bewährte Arten gepflanzt werden. Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2007, BGBl. I S. 2930) gelten.

3.4 Sonstige Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen

- | | |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Artenschutz | Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot).
Bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten. |
| Bodenbeschaffenheit, Altlasten | Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.
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). |
| Bodendenkmäler | Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. |
| Bodenschutz | Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften |

Nachrichtliche Übernahme, Hinweise und Empfehlungen

ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Brandschutz

Die Zufahrtsstraßen sind gemäß der „Richtlinie über Freiflächen für die Feuerwehr“ zu errichten. Der Löschwasserbedarf ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicher zu stellen. Die Ausstattung mit Hydranten ist entsprechend der DVGW 331, Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten, Stand 11/2006 auszulegen.

Fassadengestaltung

Aus Gründen des Natur- und Artenschutzes sowie des Ortsbildes wird empfohlen, großflächige Fassaden mit Kletterpflanzen/Rankern zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (s. Pflanzempfehlungen Ziff.3.3).

Landwirtschaftliche Emissionen

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss zeitweise von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und von den Anwohnern zu dulden.

Plangenaugigkeit

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

C BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass und Systematik

Die Stadt Vöhringen beabsichtigt im Ortsteil Illerzell, angrenzend an das bereits bestehende Gewerbe- und Industriegebiet Vöhringen Nord-West auf einer Fläche von ca. 2,08 ha die planungsrechtlichen Grundlagen für Gewerbeflächen zu schaffen. Die geplanten Flächen sollen vorrangig der Bedarfsdeckung bzw. erforderlichen Erweiterungen von ortsansässigen Betrieben dienen. Ein Großteil der Flächen ist für ein, bereits am Standort angesiedeltes Unternehmen als Erweiterungsfläche vorgesehen. Der übrige Bereich wird voraussichtlich von zwei weiteren Vöhringer Bauunternehmen genutzt. Somit kann durch den Bebauungsplan die Standortsicherung der Betriebe gewährleistet und die Arbeitsplätze und Wirtschaftskraft am Ort gehalten werden.

Da sich das Plangebiet baurechtlich im Außenbereich befindet und bisher unbeplant ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Hierdurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebiets „Werner-von-Siemens-Straße“ geschaffen.



Abbildung 1: Lageplan des Plangebietes (rot markiert); Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de (aufgerufen am 17.05.2023)

Beschreibung des Plangebietes; Rahmenbedingungen

Durch die getroffenen Festsetzungen entspricht der Bebauungsplan den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB), wodurch die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend geregelt werden.

2 Beschreibung des Plangebietes; Rahmenbedingungen

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Illerzell der Stadt Vöhringen, auf der gegenüberliegenden Seite der „Illertangente Nord“.

Der gesamte Geltungsbereich wird aktuell als Acker bewirtschaftet. Im Osten grenzt das Plangebiet an einen Hundesportverein an. Anschließend daran befindet sich das „Gewerbe- und Industriegebiet Vöhringen Nord-West“. Südlich des Plangebietes verläuft die Gemeindeverbindungsstraße „Werner-von-Siemens-Straße“ und im Anschluss daran der Vöhringer See. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Nutzfläche, welche in die freie Landschaft übergehen, an. Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich der Gittermast 16 der 110-kV-Leitung mit einer jeweiligen Schutzzone von 25 m beiderseits der Leitungsaachse.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 75/3, 76 (Teilbereich), 77 (Teilbereich), 78, 79, jeweils Gemarkung Illerzell sowie Fl.-Nr.: 551/1 (Teilbereich), Gemarkung Vöhringen, bei einer Größe von ca. 2,08 ha.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 493 m ü. NN und ist topographisch relativ eben.

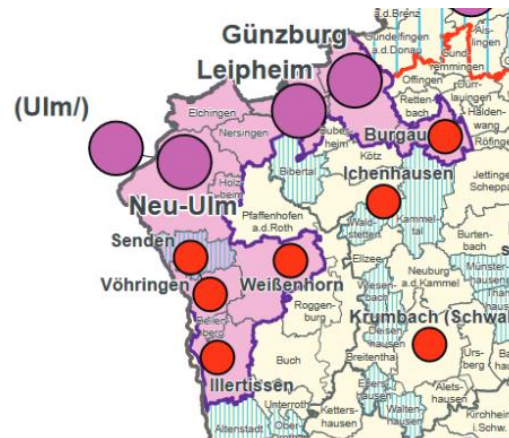
2.1 Übergeordnete und fachliche Vorgaben

2.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern Teilfortschreibung 2023 (LEP 2023)

Für den gegenständlichen Bebauungsplan sind folgende Ziele und Grundsätze der Landesplanung einschlägig:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen	(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
1.1.3 Ressourcen schonen	(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
2 Raumstruktur	Darstellung der Stadt Vöhringen als Mittelzentrum im Verdichtungsraum (s. Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2020).

Beschreibung des Plangebietes; Rahmenbedingungen



2.1.7 Mittelzentren

(G) Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume

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

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

3.1 Flächensparen

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

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

3.2

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind

Beschreibung des Plangebietes; Rahmenbedingungen

Innenentwicklung vor Außenentwicklung	zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
3.3 Vermeidung von Zersiedelung	(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
4.1.1 Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur	(Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.
5.1 Wirtschaftsstruktur	(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.
7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft	(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Mit Blick auf die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, welche den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden als Ziel formuliert sowie dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB, nach dem Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, ist das landesplanerische Entwicklungsziel der Innen- vor Außenentwicklung (LEP Bayern 3.2) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Demnach sind die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale möglichst vorrangig zu nutzen (z. B. Nachverdichtung durch An- und Ergänzungsbauten sowie Erhöhung der Geschossigkeit, Wiedernutzbarmachung von Leerständen und Brachen etc.). Um dieser Zielsetzung gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen der Prüfung und Auseinandersetzung, ob für die Flächeninanspruchnahme, in Abwägung mit anderen Belangen, ausreichend Bedarf besteht (vgl. auch: BayStMWi, 07.01.2020: Auslegungshilfe. Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung).

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramm Bayerns, in dem er geeignetes Bauland für Erweiterungszwecke der ortsansässigen Gewerbetreibenden schafft. Ein Großteil der Flächen ist für ein, bereits in dem angrenzenden Industriegebiet ansässiges Unternehmen vorgesehen. Auch der übrige Bereich ist für zwei Bauunternehmen aus Vöhringen vorgesehen, die bereits seit Jahren auf der Suche nach geeigneten Flächen sind. Somit kann durch den Bebauungsplan die Standortsicherung der Betriebe gewährleistet und die Arbeitsplätze und Wirtschaftskraft am Ort gehalten werden.

Diesem vorhandenen Bedarf stehen dabei keine anderen Flächenpotentiale, die aktivierbar sind, gegenüber. Im Stadtgebiet Vöhringen sind im Flächennutzungsplan mit derzeit ca. 100 ha etwa 4% als Gewerbeflächen dargestellt (s. Bedarfsanalyse zum "Gewerbe- und Industriegebiet Werner-von-Siemens-Straße", Ortsteil Illerzell, Fassung vom 23.11.2023). Die derzeitigen im Flächennutzungsplan

Beschreibung des Plangebietes; Rahmenbedingungen

dargestellten, und noch unbebauten gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet Vöhringen sind, wie sich zeigt, meisten in privater Hand und bereits für eine konkrete gewerbliche oder anderweitige Nutzungen vorgesehen, oder nicht von der Stadt für eine gewerbliche Nutzung zu gewinnen.

Will die Stadt eine Abwanderung der ortsansässigen Unternehmen vermeiden, muss sie die hohe Nachfrage an Gewerbeflächen befriedigen. Aus diesem Grund hat sich die Stadt dazu entschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen und in Anbindung an die bereits vorhandenen Gewerbeflächen zu schaffen. Dabei wird durch die Vorgabe einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 eine verdichtete Bauweise ermöglicht und der landesplanerischen Maßgabe des Flächensparens Rechnung getragen.

Da es sich bei der Ausweisung des Bebauungsplanes um ein Gewerbegebiet mit direkter Anbindung und Eingliederung in die bestehende Gewerbestruktur handelt, sind die Flächen als besonders geeignet zu betrachten und stehen nicht in Konflikt mit Zielen der Landesplanung.

2.3 Regionalplan Donau-Iller (2024)

Für die gegenständliche Bauleitplanung gibt der Regionalplan Donau-Iller folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor:

A II 1.1
Verdichtungsraum

(G 1) Der Verdichtungsraum soll durch Verbesserung der Standortvoraussetzungen für vielseitige, qualifizierte und hochqualifizierte Arbeitsplätze gestärkt und damit zu einem Alternativstandort zu den großen Verdichtungsräumen in Bayern und Baden-Württemberg entwickelt werden.

B I 1
Naturschutz und Landschaftspflege

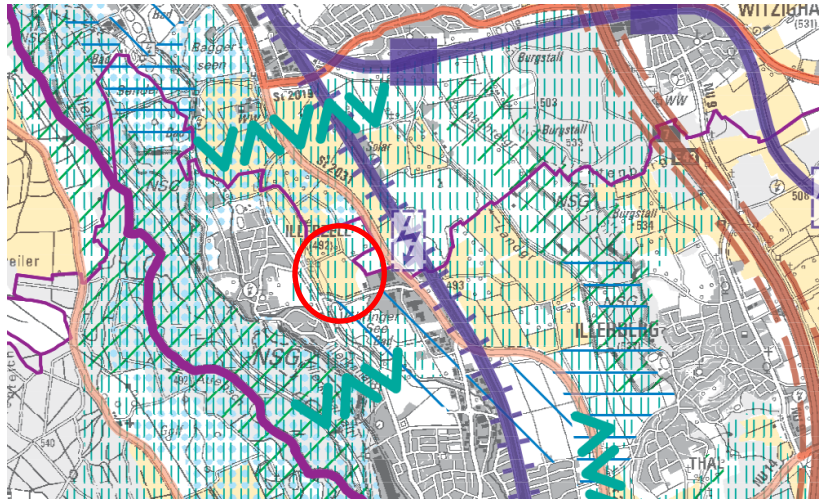
(G 2) Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der ökologischen Vielfalt sollen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei allen raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

B I 2.1
Landwirtschaft

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

Lage des Plangebietes in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

Beschreibung des Plangebietes; Rahmenbedingungen



(G 4) In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft kommt dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen bei der Abwägung gegenüber entgegenstehenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu. Eine Flächeninanspruchnahme durch landwirtschaftsfremde Nutzungen soll nur bei Fehlen gleichwertiger, die Landwirtschaft geringer belastender Standortalternativen erfolgen. Landwirtschaftskonforme Nutzungen sind in den Vorbehaltsgebieten grundsätzlich zulässig.

B I 3 Bodenerhaltung

(G 1) Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten und, wo erforderlich, wenn möglich wiederhergestellt werden. Bodenbelastungen sollen gemindert werden.

B II 1 Regionale Grünzüge

Lage des Plangebietes innerhalb eines regionalen Grünzuges (s. Abbildung oben)

Z (2) Im Bereich der regionalen Grünzüge sind große zusammenhängende Freiflächen im Außenbereich zu erhalten. Planungen und Maßnahmen dürfen die Funktionen der regionalen Grünzüge nicht erheblich beeinträchtigen. Ausgenommen sind die punkt- oder linienförmig in der Raumnutzungskarte dargestellten Infrastrukturen. Weitere Ausnahmen sind nur möglich, soweit für diese Vorhaben nachweislich keine geeigneteren Standorte bestehen. Bei der Bewertung der Standorte sind die Funktionen der regionalen Grünzüge gemäß Z (1) maßgeblich.

Z (3) Regionale Grünzüge stehen öffentlichen Infrastrukturen und privilegierten Außenbereichsvorhaben nicht entgegen, soweit die Funktionen der regionalen Grünzüge in den betroffenen Bereichen nicht überwiegend beeinträchtigt werden.

G (4) Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sollen die regionalen Grünzüge mit ihren Funktionen gemäß Z (1) weiter sachlich und räumlich konkretisiert werden.

Beschreibung des Plangebietes; Rahmenbedingungen

B III 1 Allgemeine Siedlungs- entwicklung	(G 5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden. (Z 6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen
B IV 1 Schwerpunkte für In- dustrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrich- tungen	(Z 1) Zur Sicherung besonders geeigneter Standorte werden Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen als Vorranggebiete festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt: [...] - Vöhringen/Weißhorn (Landkreis Neu-Ulm) In diesen Vorranggebieten sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ausgeschlossen, soweit sie den vorrangigen Nutzungen entgegenstehen

Bezüglich des regionalen Grünzugs: Die Gesamtfortschreibung des Regionalplans benennt deren Funktionen: Sie gliedern die Siedlungsachsen, erhalten zusammenhängende siedlungsnahen Freiräume und Erholungsflächen, gewährleisten siedlungsklimatische Funktionen, schützen die Ressourcen Boden sowie Wasser und tragen zum Arten- und Biotopschutz bei. Jedoch ist der gewählte Standort die einzige Möglichkeit, Erweiterungsflächen für das im angrenzenden Industriegebiet bereits ansässige Unternehmen zu generieren. Um seine Betriebsabläufe effizient gestalten zu können, braucht dieser Betrieb seine Erweiterungsflächen in unmittelbarer Nähe als Lagerflächen für seine übergroßen Betonfertigteile. Will die Stadt eine Abwanderung der ortsansässigen Unternehmen vermeiden, muss sie die hohe Nachfrage an Gewerbeflächen befriedigen. Aus diesem Grund hat sich die Stadt dazu entschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen. Zumal in Zukunft durch die Freiflächen östlich und westlich des Plangebietes eine Verbindung zwischen dem Vöhringer See und dem nördlich liegenden Grünzug erhalten bleibt. Somit wird die Funktion des Grünzuges durch das Gewerbe- und Industriegebiet zwar eingeschränkt aber nicht grundsätzlich unterbunden. Zumal durch die Festsetzung einer mindesten 5m breiten Eingrünung im Norden und Westen des Plangebietes zum Erhalt zusammenhängender, siedlungsnaher Freiräume beigetragen wird.

Bezüglich des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft: Auch hier ist darauf hinzuweisen, dass der gewählte Standort mit die einzige Möglichkeit ist, Erweiterungsflächen für das im angrenzenden Industriegebiet bereits ansässige Unternehmen zu generieren. Um seine Betriebsabläufe effizient gestalten zu können, braucht dieser Betrieb seine Erweiterungsflächen in unmittelbarer Nähe als Lagerflächen. Will die Stadt eine Abwanderung der ortsansässigen Unternehmen vermeiden, muss sie die hohe Nachfrage an Gewerbeflächen befriedigen. Aus diesem Grund hat sich die Stadt dazu entschlossen, der gewerblichen Entwicklung Vorrang gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung einzuräumen.

Da der Regionalplan Donau-Iller Vöhringen als Schwerpunkt für Gewerbe ausweist, erfüllt der vorliegende Bebauungsplan die Maßnahmen des Regionalplans, in dem Bauland für die gewerbliche Nutzung und einem räumlichen Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe ausgewiesen wird. Somit

Beschreibung des Plangebietes; Rahmenbedingungen

werden diese Vorgaben des Regionalplanes Donau-Iller mit Umsetzung der gegenständlichen Planung erfüllt.

2.4 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Vöhringen stellt für das Plangebiet „Flächen für die Landwirtschaft“ dar (s. Abbildung). Im Westen verläuft eine elektrische Freileitung einschließlich Schutzstreifen. Östlich des Plangebietes liegt ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung: Hundesport und daran anschließend ein Industriegebiet (GI).

Da die geplante Nutzung des Plangebiets nicht mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes übereinstimmt, wird dieser im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Ziel der Flächennutzungsplanänderung für den Geltungsbereich ist die Ausweisung der bisherigen Flächen für die Landwirtschaft als gewerbliche Baufläche: Gewerbe- (GE) bzw. Industriegebiet (GI).



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Vöhringen: Darstellung als landwirtschaftliche Fläche

2.5 Denkmalschutz

In der weiteren Umgebung des Plangebiets befinden sich mehrere Bodendenkmäler:

- D-7-7726-0147 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Ulrich in Illerzell und ihrer Vorgängerbauten
- D-7-7626-0099 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
- D-7-7726-0127 Siedlung der römischen Kaiserzeit
- D-7-7626-0278 Grabhügel der Hallstattzeit und Brandgräber der römischen Kaiserzeit
- D-7-7726-0026 Siedlung der Hallstattzeit, der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit

Beschreibung des Plangebietes; Rahmenbedingungen

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

2.6 Wasserschutzgebiet Stadt Senden

Der Geltungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet der Stadt Senden, Zone W III B (s. Abbildung). Nach der geltenden WSG-Verordnung vom 29.09.98, i.d.F. vom 23.07.2003, ist die Ausweisung neuer Baugebiete zulässig. Allerdings sind einige Regelungen zu beachten, insbesondere:

Die Gründungssole darf nicht tiefer als der höchste Grundwasserstand liegen. Die Schmutzwasserkanalisation ist regelmäßig auf Dichtheit zu prüfen. Beim Umgang und der Lagerung wassergefährdender Stoffe sind Mengenbegrenzungen zu beachten. Verboten sind weiterhin: Erdaufschlüsse, wenn die Schutzfunktion der Deckschichten hierdurch wesentlich gemindert wird, Rohrleitungsanlagen zum Befördern wassergefährdender Stoffe, Lagern von Abfall und Niederschlagswasserversickerungsanlagen außer zur Versickerung über die belebte Bodenzone. Sollte dennoch einer dieser Verbotstatbestände zwingend nötig werden, ist eine Befreiung von den o.g. Vorgaben der Schutzgebietsverordnung beim Landratsamt Neu-Ulm, Fachbereich Umwelt, Team Wasserrecht und Bodenschutz zu beantragen.

Bei Verkehrswegen, Plätzen mit besonderer Zweckbestimmung sind die Richtlinien für die Anlage von Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag), in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.



Abbildung 3: Auszug aus der Wasserschutzgebietsverordnung, Anlage 1

Standortqualität; allgemeine Zielsetzungen

2.7 Baugrund/Altlasten

Aufgrund des angrenzenden Gebäudebestandes wird von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit des Untergrundes ausgegangen.

Es fanden Baugrunderkundungen auf den für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Grundstücken Werner-von-Siemens-Str. Fl.Nrn. 78 sowie 75/3, 76/7, 77/1 und 79 der Gemarkung Illerzell statt. Bei den Gebieten Mitte und Ost ist auf Fl.Nr. 78 Ziegel-, Keramik- und Betonbruch gefunden worden. Untergeordnet sind auch Asphalt-, Metall-, Kunststoff-, Gummi- und Holzreste detektiert worden. Beim Gebiet West lagen keine Schürfe vor. Aufgrund dieser Erkenntnisse erfolgte in Abstimmung mit den Fachbehörden eine komplette Aushubsanierung, welche das IB Schirmer durchführte (siehe hierzu: Abschlussbericht „Sanierung Gewerbefläche in Vöhringen, Werner-von-Siemens Straße, Wand- und Sohlbeprobung der Sanierungsgrube“, vom 17.02.2025). Die Fachbehörden stimmen mit den Untersuchungen und der Einschätzung, wonach in altlastentechnischer Hinsicht keine Grundwassergefährdung auf der Untersuchungsfläche festgestellt werden kann, überein. Es kann – aufgrund der Aushubsanierung - dem Ausschluss der Grundwassergefährdung und der Einstellung der Untersuchungen zugestimmt werden. Weitere Maßnahmen sind damit obsolet. Das Grundstück Fl.Nr. 78 der Gemarkung Illerzell ist damit nicht im Altlastenkataster erfasst. Investoren erwerben ein Grundstück ohne bekannte Nutzungseinschränkungen bzw. ohne Eintrag ins Altlastenkataster. Dies gilt auch für Fl.Nrn. 75/3, 76/7, 77/1 und 79 der Gemarkung Illerzell.

2.8 Erschließung

Das geplante Gewerbe- und Industriegebiet wird von der „Werner-von-Siemens-Straße“, einer Gemeindeverbindungsstraße auf welcher in dem Streckenabschnitt die zulässige Höchstgeschwindigkeit 60 km/h beträgt, erschlossen. Die Zufahrt erfolgt direkt ohne zusätzliche öffentliche Erschließungsstraßen. Im Sinne des Verkehrsflusses und -sicherheit ist die An- und Abfahrt auf zwei Zufahrten beschränkt.

3 Standortqualität; allgemeine Zielsetzungen

Der Standort zeichnet sich vor allem durch seine gute verkehrliche Anbindung und die Anbindung an die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen aus. Konflikte z.B. hinsichtlich des Immissions-schutzes sind an dieser Stelle nicht zu erwarten, werden zum jetzigen Zeitpunkt aber noch geprüft (s. Abschnitt 4.6).

Im Zuge des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um zum einen den Gewerbebetrieben die Möglichkeit zu geben, ihre Betriebsabläufe effizient und zeitgemäß zu gestalten. So dient ein Großteil des Plangebietes für einen direkt angrenzenden Industriebetrieb. Um seine Betriebsabläufe effizient gestalten zu können, braucht dieser Betrieb seine Erweiterungsflächen in unmittelbarer Nähe.

Zum anderen soll das geplante Gewerbe- und Industriegebiet in die umgebende Bebauung bzw. Landschaft integriert und zugleich eine effiziente und bedarfsgerechte Erschließung gewährleistet

Begründung der Festsetzungen

werden. Darüber hinaus soll den ökologischen Belangen und Ansprüchen in angemessenem Umfang Rechnung getragen werden. Durch gezielte grünordnerische Festsetzungen soll eine angepasste Einbindung in die umgebende Landschaft gewährleistet und die optische Wahrnehmung des Areals dadurch aufgewertet werden.

Mit dem gewählten Festsetzungsumfang soll eine maßvolle Entwicklung und Außenwirkung des geplanten Gewerbegebietes vorgegeben werden. Der gewählte Festsetzungsumfang regelt daher im Wesentlichen die Größe der überbaubaren Grundfläche (Baugrenzen, GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen.

4 Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Ostteil des Plangebietes wird ein Industriegebiet (GI) festgesetzt. Dieser Teil ist als Erweiterung für ein, bereits in dem angrenzenden Industriegebiet ansässiges Unternehmen gedacht, welches im 3-Schichtbetrieb tätig ist. Im westlichen Teilbereich wird im Übergang zu der, jenseits der Illertal-Tangente gelegenen bzw. geplanten Wohnbebauung, ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

In beiden Teilbereichen werden sowohl Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen / für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Eine Wohnnutzung wird aufgrund zu erwartender immissionschutzrechtlicher Konflikte nicht zugelassen. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt nicht zuletzt, um die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen zu vermeiden, was Zielvorgabe des Landesentwicklungsplanes ist. Neben dem Gebot des § 1 Abs. 4 BauGB, die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen, ist die Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da die Stadt beabsichtigt, vornehmlich Flächen für Betriebe vor Ort zur Verfügung zu stellen und vorzuhalten. Ferner werden Tankstellen grundsätzlich ausgeschlossen, um Konflikte zu vermeiden. Zulässig sind nur Betriebstankstellen und auch nur sofern diese mit den Schutzanforderungen des Grundwassers und des Wasserschutzgebietes Senden vereinbar sind. Im Gewerbegebiet werden darüber hinaus auch Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese ebenso wenig mit der beabsichtigten städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet vereinbar sind. Ein Ausschluss im Industriegebiet ist nicht erforderlich, da der Gesetzgeber von Vornherein diese Nutzung nicht vorsieht.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beinhalten Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximal zulässigen Dachhöhe.

Der gegenständliche Bebauungsplan setzt eine maximal zulässige GRZ von 0,8 fest. Diese Kenngröße hat sich bei dem angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet bewährt. Damit wird dem gesetzlichen Orientierungswert gem. § 17 BauNVO von 0,8 gefolgt.

Begründung der Festsetzungen

Die Steuerung der Höhenentwicklung erfolgt über die Festsetzung einer maximal zulässige Dachhöhe (DH_{\max}) von 12,0 m (wie im angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet). Unterer Bezugspunkt der Dachhöhe ist die maximal zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) im Erdgeschoss. Durch diese Festsetzung wird eine Ausgangshöhe in Bezug auf die Erschließungsstraße definiert. Grundsätzlich wird für alle Baugrundstücke von einer ROK +0,50 cm über der Erschließungsstraße ausgegangen.

4.3 Bauweise und Baugrenze

Als Bauweise gilt eine offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Damit soll den spezifischen Bedürfnissen der Gewerbebetrieben Rechnung getragen werden. Die Baugrenzen sind im Sinne einer flexiblen Ausgestaltung der Grundstücke unter Einhaltung von Abständen zur Erschließungsstraße von 3,0 m weit gefasst. Im Osten des Plangebietes beträgt der Abstand der Baugrenze 13,0 m zur Grundstücksgrenze. Hierdurch wird gewährleistet, dass der angrenzende Hundesportverein hinsichtlich der Beschattung nicht negativ beeinflusst wird.

Für sämtliche bauliche Anlagen gelten die Abstandsregelungen gemäß Bayerischer Bauordnung.

Garagen/Carports bzw. Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Nicht-überdachte Stellplätze dagegen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Dies gilt auch für die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, welche in Ausnahme auch außerhalb der Baugrenze zulässig sind.

4.4 Verkehrsflächen

Die Zufahrt auf die Gewerbe- bzw. Industriegebietsflächen erfolgt von der „Werner-von-Siemens-Straße“, welche im Bestand einschließlich der angrenzenden Grünflächen sowie des begleitenden Geh- und Radweges im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen bzw. öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung: Verkehrsgrün festgesetzt werden. Die Grundstückszufahrt erfolgt über zwei Zufahrtsbereiche, die zu diesem Zweck als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden. Um zu verdeutlichen, dass die Zufahrten nur auf zwei Bereiche beschränkt sind, erfolgt weiterhin die Festsetzung von Bereichen für Ein- und Ausfahrten bzw. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten. Die Zufahrtsbereiche sind dabei so gewählt, dass der Eingriff in die bestehenden Baum- bzw. Grünstrukturen möglichst minimal gehalten wird und gleichzeitig die Einsicht in die übergeordnete Straße gegeben ist (Einhaltung der Sichtdreiecke).

4.5 Grünflächen, Grünordnung

Mit den grünordnerischen Festsetzungen sollen vorrangig folgende Ziele erreicht werden:

- Schaffung einer hochwertigen Ortsrandeingrünung als Siedlungszäsur
- Aufwertung und Gliederung der Freianlagen/Lagerflächen durch angepasste Durchgrünung
- Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze

Begründung der Festsetzungen

- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch vorzugsweise Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (Rasenpflaster, etc.)

Ein besonderes Augenmerk wird dabei auf eine standortgerechte Einbindung sowie die Schaffung von ökologisch wirksamen Übergängen zwischen dem Plangebiet und den angrenzenden Nutzungen gelegt. So erfolgt zum Norden und Westen hin die Festsetzung eines 6,5 Meter breiten öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung. Diese Fläche soll als interne Ausgleichsfläche hergestellt werden (vgl. Kap. 7.3).

Um eine Mindestdurchgrünung der Flächen selbst zu erreichen, aber gleichzeitig die Funktionalität und effiziente Flächennutzung der geplanten Nutzungen nicht zu sehr einzuschränken, ist festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen des Baugebietes als Grünflächen anzulegen und standortgerecht zu bepflanzen sind. Ferner ist darauf zu achten, dass die bestehenden Gehölze in der öffentlichen Grünfläche entlang der „Werner-von-Siemens-Straße“ zu erhalten sind. Bei Ausfall sind diese wertgleich innerhalb der Grünfläche zu ersetzen.

Zur Straße hin wird eine 1 m breite private Grünfläche festgesetzt. Diese ist breit genug, um hier eine Schnithecke zur Eingrünung anzulegen. Dabei sind ortsfremde Ziergehölze unzulässig.

Zudem erfolgen Vorgaben zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft: Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warm weiß, gekoffert, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung) zulässig sowie auf das notwendige Minimum zu reduzieren.

Parkplätze und Stellplätze (sowie deren Zufahrten) auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer wasserdurchlässigen Ausführung zulässig.

Der Verzicht auf Sockelmauern (Bauvorschrift zu Einfriedungen) erfolgt zur Durchlässigkeit des Baugebietes für Kleinlebewesen.

4.6 Immissionsschutz

Als Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Begutachtung auf der Grundlage der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau erstellt (schalltechnische Untersuchung, em plan, Bearbeitungsstand 10/2023, Projekt-Nr: 2023 1761).

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich schutzbedürftige Nutzungen, davon drei in westlich gelegenen allgemeinen Wohngebieten, eine im Bereich des Vöhringer Sees sowie drei im Osten, im Industriegebiet.

Im Zuge der vorliegenden Untersuchung war daher das zulässige Emissionsverhalten der Gewerbeflächen zu regeln.

Die Festlegungen zum Schallschutz waren so zu bemessen, dass eine bestimmungsgemäße Nutzung des Planungsgebiets möglich ist.

Das zulässige Emissionsverhalten des Bebauungsplangebiets wurde anhand einer Kontingentierung nach DIN 45691 festgelegt. Die Kontingentierung ergibt ein Emissionskontingent von

Begründung der örtlichen Bauvorschriften

- $L_{EK,GE} = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ tags (6:00 h – 22:00 h),
- $L_{EK,GE} = 45 \text{ dB(A)/m}^2$ nachts (22:00 h – 6:00 h)
- $L_{EK,GI} = 65 \text{ dB(A)/m}^2$ tags (6:00 h – 22:00 h),
- $L_{EK,GI} = 55 \text{ dB(A)/m}^2$ nachts (22:00 h – 6:00 h)

Richtungsabhängig wird ein Zusatzkontingent von 10 dB, nachts vergeben.

4.7 Sonstige Festsetzungen

Niederschlagswasser

Grundsätzlich ist die Verordnung zum Wasserschutzgebiet der Stadt Senden, vom 29.09.98, i.d.F. vom 23.07.2003 zu beachten.

Zum jetzigen Zeitpunkt steht der Umgang mit Niederschlagswasser noch nicht fest. Angestrebtes Ziel ist es, das anfallende Oberflächenwasser weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern. Falls die Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht zulassen, ist das Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und nach Vorgabe und Genehmigung in die kommunale Kanalisation einzuleiten.

Abwasser sowie verschmutztes Niederschlagswasser ist gesammelt in die Kanalisation einzuleiten. Dabei ist im Sinne von Ziffer 4.7 der Verordnung zum Wasserschutzgebiet der Stadt Senden, die Dichtigkeit von Entwässerungsanlagen vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachzuweisen und wiederkehrend alle 5 Jahre durch geeignete Verfahren zu überprüfen.

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind –sofern Metaldächer zum Einsatz kommen sollen- nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Grundwasserschutz

Im Sinne von Ziffer 6.1. der Verordnung zum Wasserschutzgebiet der Stadt Senden, vom 29.09.98, i.d.F. vom 23.07.2003 darf bei baulichen Anlagen die Gründungsohle nicht tiefer als der höchste Grundwasserstand liegen. Entsprechend den vorliegenden Erkenntnissen an der nahe gelegenen Messstelle 9797 Zeller Mühlbach liegt der bisher gemessene Grundwasserhöchststand (HHW) bei 491,99 m ü NN. Die Daten beruhen auf der Zeitreihe 1984 bis heute.

5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Dachgestaltung

Es sind die Dachformen: Sattel-, Pult-, Shed- und Flachdach zulässig. Flachdächer auf Hauptgebäuden sind mindestens zu 2/3 der gesamten Dachfläche extensiv zu begrünen. Mit der Beschränkung der Dachneigung auf max. 35° wird ein ausreichender Spielraum für Gebäude eingeräumt.

Artenschutzrechtliche Belange

Die Regelung für Solarthermie- und Photovoltaikanlagen soll störende Wirkungen nach Außen ausschließen und eine ruhige Dachlandschaft garantieren, ohne zu stark einzuschränken.

Einfriedungen

Vorschriften zu Einfriedungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie städtebaulich wirksam werden. So sind nur sichtdurchlässige Einfriedungen aus Draht- Metall oder Holz sowie Laubhecken zulässig und dürfen eine Höhe von 2,10 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen

Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, wird die Errichtung der Werbeanlagen hinsichtlich Gestaltung reglementiert: Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe zulässig.

Darüber hinaus sind freistehende Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 5,0 m über dem natürlichen Gelände sowie Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 9,0 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika, Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben und Fremdwerbungen sind nicht zulässig.

Stellplätze

Zur Deckung des Bedarfs an Stellplätzen sind die erforderlichen Stellplätze gemäß den entsprechenden landesrechtlichen Vorgaben (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) nachzuweisen.

6 Artenschutzrechtliche Belange

Um potenzielle artenschutzrechtliche Konflikte frühzeitig zu erkennen wurde eine Relevanzprüfung durchgeführt (LARS consult, 23.05.2023).

Durch das Planvorhaben östlich von Illerzell, kann nach derzeitigem Planungsstand für viele planungsrelevanten Artgruppen ein Vorkommen innerhalb des Plangebietes selbst, ausgeschlossen werden. Für bodenbrütende Vogelarten wie der Feldlerche und dem Rebhuhn sind aufgrund der Kulissenwirkung und der stark befahrenen Straße keine Brutvorkommen anzunehmen. Vogelarten wie der Rotmilan, welche die Fläche als Nahrungsgäste nutzen sind durch das Vorhaben nicht betroffen, da es sich hierbei nicht um ein essentielles Habitat handelt und sich in der Umgebung weitere landwirtschaftliche Flächen befinden. Auch Fledermäuse können das Gebiet zur Nahrungssuche aufsuchen und darüber hinaus die Hecken, knapp außerhalb des Plangebietes, als Leitstrukturen nutzen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sowie Störungen gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen, sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu beachten:

V1: Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung: Eine direkte Beleuchtung der Gehölze ist zur Vermeidung von Störungen jagender Fledermäuse zu unterbinden, zudem ist das Verwenden von insektenfreundlicher Beleuchtung geboten (s. Festsetzung unter Ziffer 1.5).

Umweltbelange

7 Umweltbelange

7.1 Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung [und der Ausgleich] der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Werner-von-Siemens-Straße“ wurden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt bzw. festgesetzt:

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Mensch und menschl. Gesundheit	Beeinträchtigung von Blickbezügen und Erhöhung der Immissionsbelastung	Festlegung des zulässigen Emissionsverhalten des Bebauungsplangebiets anhand einer Kontingentierung nach DIN 45691 Festsetzung von städtebaulich zur umliegenden Bebauung passenden Gebäudehöhen sowie Grundflächenzahlen und Festsetzung einer individuellen Ortsrandeingrünung Festsetzung einer standortangepassten Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Beeinträchtigung von (Teil-) Lebensräumen	Anreicherung der Landschaft durch Neuanlage von ökologisch bedeutsamen Lebensräumen (Ausgleichsfläche) sowie durch Neupflanzung von heimischen Rankpflanzen und Gehölzen im Rahmen der Grünordnungsplanung
Fläche, Boden und Geomorphologie	Veränderung des Bodengefüges durch Abtrag, Versiegelung, Überbauung	Minimierung von Versiegelung und Überbauung durch Festsetzungen / Hinweise des Bebauungsplans (z. B. festgesetzte Ausführung der Stellplätze) sowie Festlegung Grundflächenzahl (GRZ = 0,8) Verwertung des anfallenden Erdaushubs möglichst im Plangebiet.

Umweltbelange

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		Einschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen. Extensive Begrünung von Flachdächern auf Hauptgebäuden zu mindestens zwei Drittel der gesamten Dachfläche.
Wasser	Veränderung der Grundwasserqualität und -quantität durch Versiegelung Inanspruchnahme von Fläche im wassersensiblen Bereich und im Trinkwasserschutzgebiet	Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Ausbau nach Möglichkeit in wasserdurchlässigen Belägen sowie extensiv begrünte Flachdachbereiche; Festsetzungen zur ortsnahen Versickerung, bzw. zum Rückhalt von Niederschlagswasser.
Luft und Klima	Veränderung des kleinklimatischen Gefüges durch Überbauung und Versiegelung	Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen (als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lüfterneuerung - Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume)
Landschaft	Beeinträchtigung von Blickbezügen und veränderte Fernwirkung	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. Pflanzmaßnahmen auf den öffentlichen und privaten Grundstücken, Ortsrandeingrünung und Beschränkung der Bauhöhen)
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Gefährdung von bisher unbekannten Bodendenkmälern durch Überbauung, Beeinträchtigung von Blickbeziehungen zu Baudenkmälern	Festsetzung der Einhaltung gesetzlicher Regelungen bei Auffinden von Bodendenkmälern.

Umweltbelange

7.2 Eingriffsregelung

Die Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Art. 6 BayNatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans sowohl Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen als auch geeignete Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Eine detaillierte Ermittlung der Ausgleichserfordernis sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Januar 2022).

Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs nach Leitfaden ergibt für Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild und einem Kompensationsfaktor von 0,8 sowie einem Planungsfaktor von 5 % einen Bedarf von **34.517 Wertpunkten**.

7.3 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen

Der naturschutzfachliche Ausgleich soll zum einen durch die naturschutzfachlich sinnvolle Umsetzung der nördlichen Eingrünung des Geltungsbereichs und zum anderen extern (Fl.-Nr. 129, Gemarkung Thal, Fl.-Nr. 630/24, Gemarkung Vöhringen) erfolgen.

Interne Ausgleichsfläche A1

Umweltbelange

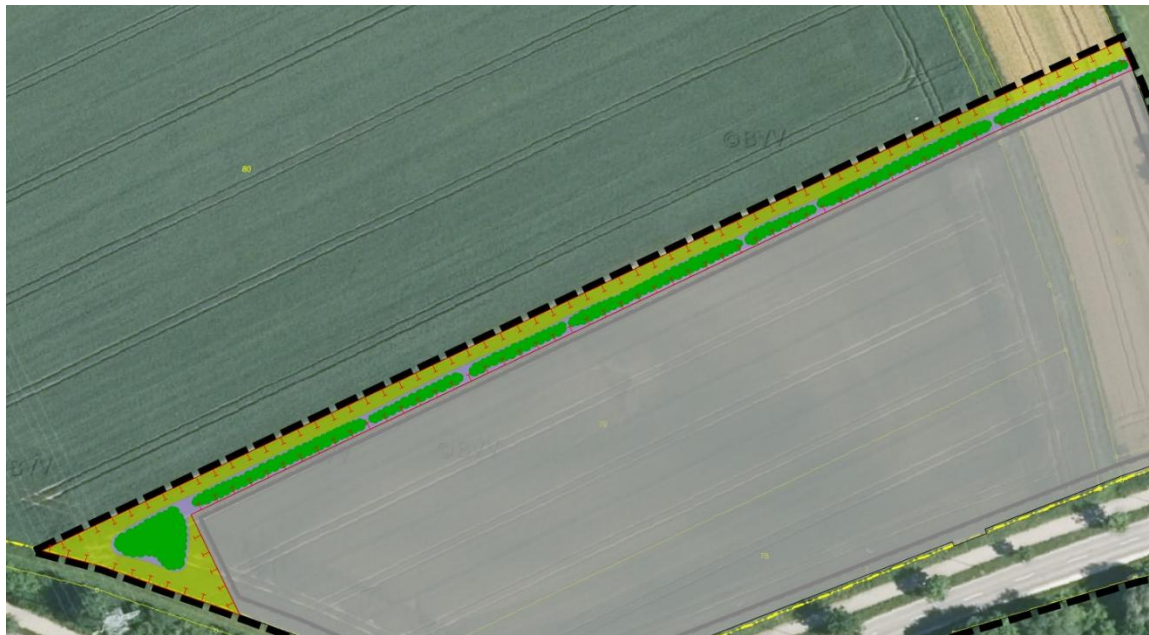


Abbildung 4: Planungen auf der internen Ausgleichsfläche A1

Pflanzung eines 2-reihigen Baum- und Strauchgürtels im Süden der Fläche, wobei in der südlichen Reihe Bäume 2. Ordnung und Großsträucher und in der nördlichen Reihe niedrigwüchsiger Sträucher gepflanzt werden sollen. Auf der Fläche ganz im Westen sollen die Gehölzpflanzungen flächiger erfolgen. Rund um die geplanten Hecken sollen ca. 1 m breite mäßig artenreiche Säume vorgelagert werden. Aufgrund der überwiegenden Nord- und Westexposition sowie der angrenzenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist hier von der Entwicklung mäßig artenreicher Säume und Staudenfluren auszugehen. Anschließend folgt ein etwa 2 m breiter Streifen Extensivgrünland.

Umweltbelange

Externe Ausgleichsfläche A2

Die Fläche Fl.-Nr. 129, Gemarkung Thal, liegt seit einigen Jahren brach. Zuvor wurden dort Schnittblumen von einem örtlichen Blumenladen herangezogen. Aktuell ist sie von einer Brennesselflur in Mischung mit Schilf und verschiedenen Baum-, bzw. Strauchgruppen bewachsen. Vorgesehen ist der Erhalt und die kleinflächige Erweiterung der Gehölzbereiche, der Erhalt und die Entwicklung von Schilfröhricht entlang des Grabens im Westen, die Anlage von drei periodisch trockenfallenden Flachmulden am Hangfuß, die auch dem Rückhalt des abfließenden Hangwassers dienen sowie die Entwicklung von extensivem Grünland auf der verbleibenden Restfläche.



Abbildung 5: Planungen auf der Ausgleichsfläche A2

Externe Ausgleichsfläche A3

Die Ausgleichsfläche A3 auf der Fl.-Nr. 630/24, Gemarkung Vöhringen, liegt etwa 500 m östlich des Geltungsbereiches und wurde zuvor intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Östlich anschließend befindet sich bereits ein Feldgehölz. Dieses Feldgehölz wurde durch die Pflanzung einheimischer, gebietseigener Bäume und Sträucher ergänzt und vergrößert. Dabei wurde an der Südseite ein gebuchteter Rand geschaffen, an dem ein Übergang zu einem artenreichen Hochstaudensaum entsteht.



Abbildung 6: Planungen auf der Ausgleichsfläche A3

Die detailliertere Beschreibung der Entwicklungsziele, Herstellungs- und Pflegemaßnahmen ist dem Umweltbericht, Kap. 4.3 zu entnehmen.

Durch die Maßnahmen können auf der Fläche A1 12.508 Wertpunkte, auf der Fläche A2 13.028 Wertpunkte und auf der Fläche A3 (inkl. Anrechnung einer Verzinsung von 3%, da die Fläche schon vor einem Jahr angelegt wurde) 9.402 Wertpunkte, insgesamt also 34.938 Wertpunkte generiert werden. Folglich kann der erforderliche Ausgleichsbedarf von 34.517 vollständig kompensiert werden.

Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes

8 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes

Mit der Einführung des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ (BauGB-Klimaschutznovelle) am 30.07.2011 sind die Belange des Klimaschutzes bereits im Zuge der Bauleitplanung besonders zu beachten.

Folgende Maßnahmen sind bei diesem Verfahren berücksichtigt worden:

- Berücksichtigung des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, durch Begrenzung der Grundflächenzahlen
- Festsetzung einer individuellen Ortsrandeingrünung und Festsetzung einer standortangepassten Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen
- Anreicherung der Landschaft durch Neuanlage von ökologisch bedeutsamen Lebensräumen (Ausgleichsfläche) sowie durch Neupflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der Grünordnungsplanung
- Extensive Begrünung von Flachdächern auf Hauptgebäuden zu mindestens zwei Drittel der gesamten Dachfläche.
- Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Ausbau nach Möglichkeit in wasserdurchlässigen Belägen sowie extensiv begrünte Flachdachbereiche; Festsetzungen zur ortsnahen Versickerung, bzw. zum Rückhalt von Niederschlagswasser.
- Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen (als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung - Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume)

Unter Bezug auf § 13 des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) ist nur der Industriesektor betroffen: Durch die Neuausweisung werden gewerbliche Erweiterungen ermöglicht, die potentiell mit der weiteren Verbrennung von Brennstoffen einhergehen. Diese Flächen sieht die Stadt jedoch für die gewerbliche Entwicklung bzw. Erweiterung ihrer ortsansässigen Unternehmen als erforderlich an, will sie eine Abwanderung ortsansässiger Unternehmen vermeiden. Zumal darauf hinzuweisen ist, dass es sich vornehmlich um Lagerflächen handelt und daher keine intensiven, energieintensiven Industrieprozesse zu erwarten sind. Zum anderen trägt die wegfallende landwirtschaftliche Nutzung, positiv zum Klimaschutz in diesem Sektor bei. Für andere, der in Anlage 1 KSG genannte Sektoren, ist die Bebauungsplan-Änderungen in Bezug auf den Klimaschutz nicht relevant.

9 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Industriegebiet (GI)	9.215	44,2

Flächenbilanz

Gewerbegebiet (GE)	5.997	28,8
öffentliche Grünfläche: Ortsrandeingrünung	1.935	9,3
öffentliche Verkehrsfläche (einschl. Verkehrsgrün)	3.702	17,8
Gesamt	20.850	100