

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden, Verbände und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 15.02.2024 insgesamt 34 Behörden sowie anderweitige Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme aufgefordert. Sie hatten bis zum 25.03.2024 Zeit sich zu äußern. Parallel hierzu wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit (inkl. Verbände) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Von 18 Behörden, Verbänden und Trägern wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Dies sind:

1.	Regierung von Schwaben		Fronhof 10	86152	Augsburg
2.		1) Bauleitplanung 2) Bauen – Technischer Bereich 3) Kommunalrecht 4) Naturschutz - Landschaftsschutz			
	Landratsamt Neu-Ulm		Kantstraße 8	89231	Neu-Ulm
3.	Landratsamt Neu-Ulm	Kreisbrandrat Dr. Bernhard Schmidt Matthias Thuro	Kantstraße 8 Sonnwendstraße 4c	89231 89264	Neu-Ulm Weißenhorn
4.	bayernets GmbH		Poccistraße 7	80336	München
5.	Regionalverband Donau-Iller		Schwambergerstraße 35	89073	Ulm
6.	Eisenbahn-Bundesamt		Arnulfstraße 9/11	80335	München
7.	Deutsche Telekom Technik GmbH	NL Südwest	Nauheimerstr. 98-101	70372	Stuttgart
8.	Stadt Weißenhorn		Schlossplatz 1	89264	Weißenhorn
9.	Schwaben Netz GmbH		Bayerstraße 45	86199	Augsburg
10.	Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten	Bereich Landwirtschaft und Forsten	Jahnstraße 4	86381	Krumbach
11.	Amprion GmbH	Asset Management	Robert-Schuman-Str. 7	44263	Dortmund
12.	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München	Koordination Bauleitplanung - BQ	Hofgraben 4	80539	München
13.	LEW Verteilnetz GmbH (LVN)	Netzführung Nord	Am Stadtbach 2	89312	Günzburg
14.	Wasserwirtschaftsamt Donauwörth		Förgstraße 23	86609	Donauwörth

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

15.	Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben		Stettenstraße 1 und 3	86150	Augsburg
16.	Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH		Karlstraße 1	89073	Ulm
17.	Vodafone GmbH	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Betastraße 6-8	85774	Unterföhring
18.	Bayerischer Bauernverband	Kreisverband Günzburg –Neu-Ulm	Nornheimer Straße 2a	89312	Günzburg

2 Behörden, Verbände und Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, diese sind:

1.	Stadt Senden		Hauptstraße 34	89250	Senden
2.	Staatliches Bauamt Krumbach	Bereich Straßenbau	Nattenhauser Straße 16	86381	Krumbach

14 Behörden, Verbände und Träger haben sich nicht geäußert, diese sind:

1.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg		Augsburger Straße 1	89312	Günzburg
2.	Kreisheimatpfleger/Landratsamt Neu-Ulm	Daniela Deplano	Kantstraße 8	89231	Neu-Ulm
3.	Bund Naturschutz in Bayern e.V.	Kreisgruppe Neu-Ulm	Landstraße 35	89284	Pfaffenhofen
4.	LBV Kreisgruppe Neu-Ulm	Herrn Benjamin Mayer	Herbststraße 1	89250	Senden
5.	Bayer. Landesamt für Umwelt		Bürgermeister-Ulrich-Straße 160	86179	Augsburg
6.	Kreishandwerkerschaft Günzburg/Neu-Ulm		Memminger Straße 59	89264	Weißenhorn
7.	Kath. Pfarramt Vöhringen		Kolpingstraße 8	89269	Vöhringen
8.	Evang. Pfarramt Vöhringen		Beethovenstraße 1	89269	Vöhringen
9.	terranets bw GmbH		Am Wallgraben 135	70565	Stuttgart
10.	Erdgas Südwest		Siemensstraße 9	76275	Ettlingen
11.	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG		Südwestpark 35	90449	Nürnberg
12.	Gemeinde Bellenberg		Memminger Straße 7	89287	Bellenberg

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

13.	Gemeinde Illerrieden		Wochenauer Straße 1	89186	Illerrieden
14.	Donau-Iller-Nahverkehrsverbund GmbH		Wilhelmstraße 22	89073	Ulm

Von 4 Bürgern wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Dies sind:

1. Bürger 1
2. Bürger 2
3. Bürger 3
4. Bürger 4

Sonstige Planungserfordernisse, ergänzende Anregungen

1. Überlagerung Geltungsbereich
2. Anpassung Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Vorschläge der Verwaltung

Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>In der Planzeichnung des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf ist nördlich des Grundstückes Fl.Nr. 449/1, Gemarkung Vöhringen (Reiherstraße 8) eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt und steht somit mit der bisherigen Erschließung des Grundstückes im Konflikt.</p> 	<p>Da eine Erschließung (Zufahrt) über eine Grünfläche deren Nutzungszweck zuwider spricht und auch aus erschließungsbeitragsrechtlichen Gründen nicht erfolgen sollte, wird die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsgrün nördlich des Grundstückes Fl.Nr. 449/1 um 3,0 m reduziert, so dass eine Zufahrt des Privatgrundstückes konfliktfrei erfolgen kann.</p> 
<p>Abb. 1: Auszug aus dem ausgelegten BP-Entwurf, Fassung vom 25.01.2024</p>	<p>Abb. 2: Auszug aus dem geänderten BP-Entwurf</p> <p>Der Stadtrat beschließt, die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsgrün nördlich des Grundstückes Fl.Nr. 449/1 um 3,0 m zu reduzieren.</p>

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Mittlerweile wurde der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ fortgeschrieben (Dez. 2021). Im Leitfaden wurde von Quadratmetern, also einem Flächenansatz als Verrechnungsgrundlage, auf Wertpunkte wie in der BayKompV übergegangen, um damit den Ausgleich in der Bauleitplanung in ein einheitliches Ökokontosystem mit der Kompensation nach der BayKompV einbringen zu können.</p>	<p>Im ersten Entwurf zum Bebauungsplan ist noch der alte Leitfaden angewandt worden, dies wird im Rahmen der Entwurfserstellung nun angepasst (vgl. Umweltbericht Kap. 4.2 und 4.3).</p> <p>Dadurch beträgt der Ausgleichsbedarf nicht mehr 6.319 m², sondern 25.575 Wertpunkte, was mit Ausgleichsflächen von 6.041 m² gedeckt werden kann. Die zugeordneten Flächen bleiben wie gehabt, bei der Fläche A3 verkleinert sich der zugeordnete Anteil entsprechend und der Anteil für das Ökokonto vergrößert sich leicht.</p>
<p>Ziel war auch, qualitativ hochwertigere Ausgleichsflächen mit einem geringeren Flächenbedarf zu erhalten.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung an den neuen Leitfaden von 2021 anzupassen.</p>

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die folgenden Behörden, Verbände und Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen, Bedenken und Hinweise:

1. Regierung von Schwaben, Fronhof 10, 86152 Augsburg (Stellungnahme vom 19.03.2024)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Aus Sicht der Regierung von Schwaben - höhere Landesplanungsbehörde - teilen wir Ihnen Folgendes mit:</p> <p>Aus landesplanerischer Sicht bestehen keine Einwände gegen das o.g. Vorhaben.</p> <p>Wir geben wir den Hinweis, dass am 01. Juni 2023 die LEP-Teilfortschreibung in Kraft getreten ist (Verordnung vom 16. Mai 2023, GVBl. Nr. 230-1-5-W), und bitten, dies bei der Angabe von LEP-Festlegungen im Begründungs- und im Umweltberichtsentswurf entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Die verbindliche LEP-Teilfortschreibung kann auf der Homepage des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (www.stmwi.bayern.de - Menü: Landesentwicklung - Landesentwicklungsprogramm) eingesehen werden. Auch eine nicht-amtliche Lesefassung des LEP Bayern mit Stand 01.06.2023 ist dort zu finden.</p> <p>Ferner weisen wir darauf hin, dass die Auslegungshilfe des BayStMWi "Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung" (Stand 05. Dezember 2023) aktualisiert wurde.</p>	<p>Es wird begrüßt, dass seitens der Regierung von Schwaben keine Einwände bestehen.</p> <p>Der Hinweis auf die mittlerweile in Kraft getretene LEP-Teilfortschreibung wird zur Kenntnis genommen. Im ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes, einschließlich Umweltbericht, wurde dies bereits berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis auf die aktualisierte Auslegungshilfe des BayStMWi wird zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend redaktionell aktualisiert.</p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

2. Landratsamt Neu-Ulm, Sonnwendstraße 4c, 89264 Weißenhorn (Stellungnahme vom 25.03.2024)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Immissionsschutz:

Der o. g. Bebauungsplan erfordert eine erneute fachtechnische Bewertung. Der vorliegende Entwurf, Stand 25.01.2024, wurde neu schalltechnisch untersucht. Die schalltechnische Untersuchung des Planungs- und Beratungsbüros emplan, Augsburg, ProjektNr. 2021 1501, Bearbeitungsstand: 12-2023, wurde an den neuen Geltungsbereich aktualisiert.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belange zum Lärmschutz umfassend bewertet und die erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz wurden in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

In Nr. 1.7 „Immissionsschutz“ des Textteils sollte im Absatz nach der Darstellung „Gewerbelärm 3.OG“ der Text „für Mischgebiete“ herausgenommen werden.

Durch die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch Wegfall der Fläche für Mischgebiet entlang der Illerzeller Straße und durch Wegfall der Fläche für Wohngebiet nordwestlich ist folgendes zu beachten:

Fl.-Nr. 484 Tennisplatz:

Dieses Grundstück befindet sich nicht mehr im Geltungsbereich des BPl. Daher ist zu prüfen, ob der Tennisplatz baurechtlich genehmigt ist und ob

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In der Festsetzung zum Immissionsschutz, wird der Text, welcher sich auf das Mischgebiet bezieht, gestrichen. Da das Mischgebiet zwischenzeitlich weggefallen ist, entfaltet dieser Textteil ohnehin keine Rechtskraft, weshalb es sich um eine redaktionelle Streichung handelt.

Die ehemaligen Tennisplätze wurden aufgelöst, der zugehörige Tennisverein existiert auch nicht mehr. Insofern ist eine Berücksichtigung in der schalltechnischen Untersuchung nicht erforderlich.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

2. Landratsamt Neu-Ulm, Sonnwendstraße 4c, 89264 Weißenhorn (Stellungnahme vom 25.03.2024)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

diese Nutzung weiterhin besteht. Wenn ja, ist die schalltechnische Untersuchung dahingehend zu ergänzen.

Fl.-Nr. 514 Landwirtschaft:

Auch dieses Grundstück ist nicht mehr im Geltungsbereich des BPl. Auf dieser Flurnummer ist im GIS (Geografische Informationssystem) als Nutzung „landwirtschaftliche Nutzung“ eingetragen. Es ist abzuklären, in welchem Umfang eine landwirtschaftliche Tierhaltung baurechtlich genehmigt ist und inwieweit diese weiterbetrieben wird. Zur fachlichen Bewertung sind dann die baurechtlich zulässigen Tierzahlen (Tierart und Tieranzahl) zu ermitteln. Eine fachliche Bewertung schließt sich an.

Abwägungsvorschlag

Unter anderem aufgrund des Hinweises des Landratsamtes erfolgte die geforderte Ermittlung der zulässigen Tierzahlen sowie darauf aufbauend die gutachterliche Bewertung (Lufthygienische Untersuchung, em plan, Stand 12/2024 im Anhang). Auszug aus dem Gutachten:

„Der landwirtschaftliche Betrieb besteht im Wesentlichen aus einem Stallgebäude, einer Remise, einem Wohngebäude und einer Dunglege. Die verwendeten Emissionsansätze bzw. Tierbestände basieren auf der Baugenehmigung vom September 1960 für das Stallgebäude in Verbindung mit der Baugenehmigung vom Januar 1962 für die Remise. Die Berechnungsgrundlage wurde mit der Stadt Vöhringen abgestimmt.

Demnach sind den eingereichten Planunterlagen folgende Tierzahlen und Quellen zu entnehmen:

Tab. 5-1 Geruchsquellen Landwirtschaft

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**2. Landratsamt Neu-Ulm, Sonnwendstraße 4c, 89264 Weißenhorn
 (Stellungnahme vom 25.03.2024)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Abwägungsvorschlag

Tierzahlen und Arten / Quellen	Unterbringung / Ort
18 Milchkühe	Stallgebäude
15 weibliche Jungrinder	
3 Kälber	
16 Mastschweine	
2 Zuchtsauen	
16 Ferkel	
100 Hühner	Remise
Festmistlager	östlich des Stallgebäudes

Das Gutachten prüft neben dem landwirtschaftlichen Betrieb auch die westlich benachbarte kommunale Kläranlage.

Die Untersuchung kommt insgesamt (Landwirtschaft und Kläranlage) zu folgenden Ergebnissen:

Es wird der Immissionswert der TA Luft von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit im Jahr für Wohngebiete an den Rändern und in der Fläche des Planungsgebiets eingehalten.

Für die bestehende Landwirtschaft besteht unter Beibehaltung der wesentlichen gegebenen Umstände wie die Lage der vorhandenen Bebauung, der vorhandenen Geruchsquellen und der Art des Tierbestandes ein Erweiterungspotential von, in erster Näherung, etwa 50 % zusätzlichem Tierbestand, bis der Immissionswert der TA Luft am Rand des Neubaugebiets erreicht ist. Es besteht damit grundsätzlich noch weiteres Entwicklungspotential für die Landwirtschaft.“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

2. Landratsamt Neu-Ulm, Sonnwendstraße 4c, 89264 Weißenhorn (Stellungnahme vom 25.03.2024)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Abwägungsvorschlag

Der Stadtrat beschließt,

- in der Festsetzung zum Immissionsschutz, den Text, welcher sich auf Mischgebiet bezieht, zu streichen.
- sich die Ergebnisse der lufthygienischen Untersuchung (em plan, Stand 12/2024) zu eigen zu machen und in der Begründung des Bebauungsplanes einen Abschnitt hierzu zu ergänzen.

Naturschutz und Landschaftspflege:

Seitens der unteren Naturschutzbehörde besteht Einverständnis mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes. Folgende Einwendungen bzw. Anmerkungen bitten wir zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Die Ausgleichsflächen (Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich) sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die Stadt dem Bayerischen Landesamt für Umwelt für das Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG) (S.31 Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bay. StMB 2021)).

Das Einverständnis der unteren Naturschutzbehörde wird begrüßt.

Die Ausgleichsflächen werden nach Inkrafttreten dem Landesamt für Umwelt gemeldet.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Wasserrecht und Bodenschutz:

Zum Vorentwurf in der Fassung vom 22.07.2021 wurde mit Schreiben vom 17.09.2021 bereits Stellung genommen. Aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestanden (gegen die vorgesehenen Änderungen) keine

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

2. Landratsamt Neu-Ulm, Sonnwendstraße 4c, 89264 Weißenhorn (Stellungnahme vom 25.03.2024)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

grundsätzlichen Einwände. Im Vergleich zum Vorentwurf ergeben sich in der vorliegenden Fassung des Entwurfs vom 25.01.2024 aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht relevante Abweichungen oder Änderungen:

Die bereits bebauten Flächen Fl.-Nrn. 514, 514/1, 514/2 und 517 der Gemarkung Vöhringen wurden aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bauungsplans herausgenommen.

Unsere Anmerkungen wurden nur teilweise berücksichtigt, der letzte Satz zur Altdeponie „Am Wallensteg“ auf den Fl.-Nrn. 520 und 521 fehlt im Textteil, S. 38 und ist zu ergänzen:

Um eine Gefährdung der geplanten Wohnbebauung durch eine Deponiegasmigration auszuschließen, sollte an der Westgrenze des Grundstück Fl.-Nr. 520 oder auf dem benachbarten Grundstück Fl.-Nr. 514 nochmals eine Deponiegasmessung durchgeführt werden.

Der Vorschlag einer erneuten Deponiegasmessung wurde laut Lars Consult an die Stadtverwaltung weitergegeben. Wir bitten um Auskunft ob die Deponiegasmessung erfolgt ist, da sich der Abstand der Wohnbebauung zum Deponiegrundstück Fl.-Nr. 520 nicht geändert hat und die Erforderlichkeit gesehen

Abwägungsvorschlag

Der fehlende Satz wird in der Begründung ergänzt.

Die Deponiegasmessung ist zwischenzeitlich erfolgt: Am Rand der Altablagerung „Am Wallensteg“ wurde in der Bodenluft kein Methan festgestellt. Eine Gefährdung des Wohngebietes Kranichstraße West kann damit ausgeschlossen werden. Der Untersuchungsbericht AA Am Wallensteg, Vöhringen, GeoBüro Ulm GmbH, 21.02.2025, kann dem Anhang entnommen werden.

Der Stadtrat beschließt, in der Begründung den Abschnitt zur Altdeponie unter Punkt 3.5 zu ergänzen.

3. Landratsamt Neu-Ulm, Kreisbrandrat Matthias Thuro, Sonnwendstraße 4c, 89264 Weißenhorn (Stellungnahme vom 25.02.2024)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

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

- Für das geplante allgemeine Wohngebiet muss eine Löschwasserversorgung gem. Arbeitsblatt DVGW 405 mit einer Löschwassermenge von mind. 48 m³/h über einen Zeitraum von mind. 2 h zur Verfügung gestellt werden.
- Das Hydrantennetz muss so geplant werden, dass ein maximaler Abstand zwischen den Hydranten von 150 m nicht überschritten wird. Ein Abstand von 80 bis 120 m ist anzustreben.
- Bei der Auswahl der Hydranten sind soweit möglich Überflurhydranten vorzusehen.

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der ausgelegte Bebauungsplan-Entwurf enthält bereits einen Hinweis zum Brandschutz. Dieser wird infolge der konkreteren Aussagen aus der Stellungnahme aktualisiert.

Der Stadtrat beschließt, den vorhandenen Hinweis zum Brandschutz zu aktualisieren.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

4. bayernets GmbH, Poccistraße 7, 80336 München (Stellungnahme vom 19.02.2024)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens sowie auf den externen Ausgleichsflächen (Fl. Nr. 97 der Gemarkung Illerzell, Fl.-Nr. 676 der Gemarkung Vöhringen und Fl.-Nr. 242 der Gemarkung Grafertshofen) – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.

Sollten Sie noch Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Abwägungsvorschlag

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die bayernets GmbH ihre Belange nicht berührt sieht.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**5. Regionalverband Donau-Iller, Schwambergerstraße 35, 89073 Ulm
(Stellungnahme vom 31.08.2021)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Die Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller legt für das Plangebiet keine regionalplanerischen Darstellungen fest. Es bestehen aus unserer Sicht keine Einwände.

Abwägungsvorschlag

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Regionalverband keine Einwände gegen die Planung hat.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

6. Eisenbahn-Bundesamt, Arnulfstraße 9/11, 80335 München (Stellungnahme vom 26.02.2024)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Wohngebiet Kranichstraße West“ nicht berührt, da die nächstgelegene Bahnlinie 5400 Kempten – Neu-Ulm ca. 570 Meter östlich an den im Planungsumgriff befindlichen Flurstücken vorbeiführt. Insofern bestehen keine Bedenken.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen.

Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

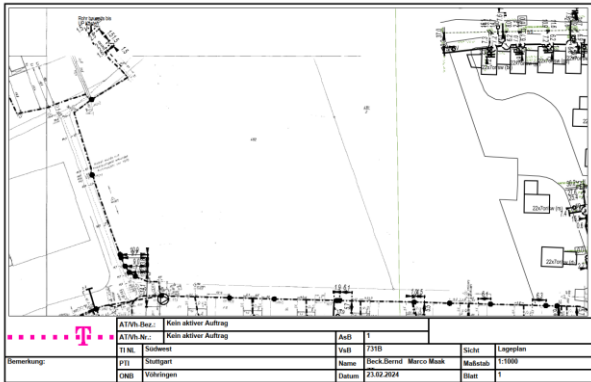
Abwägungsvorschlag

Es wird begrüßt, dass das Eisenbahn-Bundesamt keine Einwände gegen die Planung hat.

Die in der Stellungnahme genannte DB Immobilien, wurde nicht im Zuge der förmlichen Beteiligung angeschrieben. Aufgrund des großen Abstandes wird davon ausgegangen, dass ebenfalls keine Betroffenheit vorliegt. Insofern wird auf eine Beteiligung im weiteren Verfahren verzichtet.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

7. Deutsche Telekom Technik GmbH, NL Südwest, Nauheimerstr. 98-101, 70372 Stuttgart (Stellungnahme vom 23.02.2024)																											
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag																										
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p>	<p>Der Hinweis auf die Telekommunikationsanlagen innerhalb des Plangebietes wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden diese berücksichtigt.</p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>																										
<div><table><tr><td colspan="2">ATVh-Nr.: Kein aktiver Auftrag</td><td colspan="2">Arb. 1</td></tr><tr><td colspan="2">ATVh-Nr.: Kein aktiver Auftrag</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>Titel</td><td>Südwest</td><td>Voll</td><td>7310</td><td>Seite</td><td>Legende</td></tr><tr><td>Proj.</td><td>Stuttgart</td><td>Name</td><td>Deck Bernd / Marco Mack</td><td>Maßstab</td><td>1:5000</td></tr><tr><td>Ort</td><td>Vöhringen</td><td>Datum</td><td>23.02.2024</td><td>Blatt</td><td>1</td></tr></table></div>		ATVh-Nr.: Kein aktiver Auftrag		Arb. 1		ATVh-Nr.: Kein aktiver Auftrag				Titel	Südwest	Voll	7310	Seite	Legende	Proj.	Stuttgart	Name	Deck Bernd / Marco Mack	Maßstab	1:5000	Ort	Vöhringen	Datum	23.02.2024	Blatt	1
ATVh-Nr.: Kein aktiver Auftrag		Arb. 1																									
ATVh-Nr.: Kein aktiver Auftrag																											
Titel	Südwest	Voll	7310	Seite	Legende																						
Proj.	Stuttgart	Name	Deck Bernd / Marco Mack	Maßstab	1:5000																						
Ort	Vöhringen	Datum	23.02.2024	Blatt	1																						

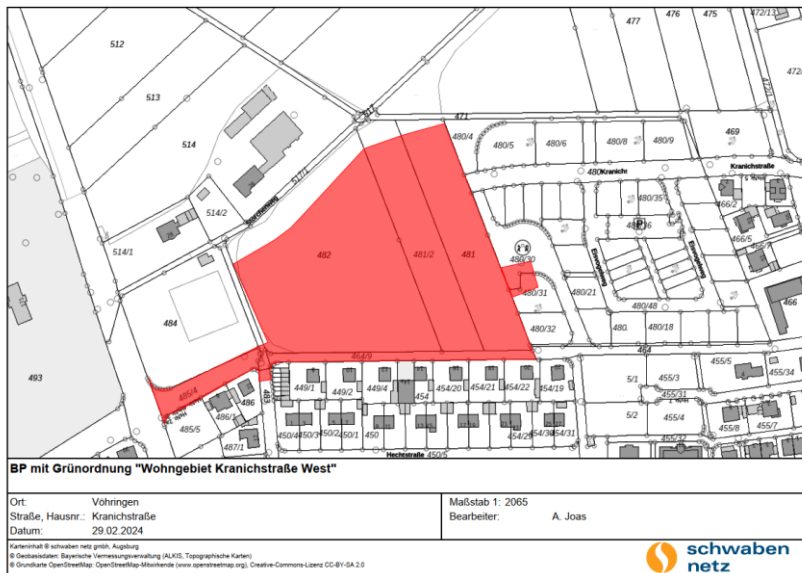
8. Stadt Weißenhorn, Schlossplatz 1, 89264 Weißenhorn (Stellungnahme vom 20.02.2024)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Die Stadt Weißenhorn gibt gemäß Geschäftsordnung des Stadtrates der Stadt als Sache der laufenden Verwaltung wie folgt eine Stellungnahme ab: „Die Stadt Weißenhorn bedankt sich für die Beteiligung an den o. g. Verfahren. Städtebauliche Belange der Stadt Weißenhorn werden durch die Planungen nicht berührt. Es werden daher weder Einwände noch Anregungen geltend gemacht.“	Das Einverständnis der Stadt Weißenhorn wird begrüßt.
	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**9. Schwaben Netz GmbH, Bayerstraße 45, 86199 Augsburg
(Stellungnahme vom 04.03.2024)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise

In Beantwortung Ihres oben genannten Schreibens teilen wir Ihnen mit, dass im angegebenen Planungsbereich von uns weder Erdgasleitungen liegen, noch deren Verlegung in absehbarer Zeit geplant ist.



Abwägungsvorschlag

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Leitungen der Schwaben Netz GmbH im Plangebiet liegen.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**10. Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft und Forsten, Jahnstraße 4, 86381 Krumbach
(Stellungnahme vom 06.03.2024)**
Anregungen / Bedenken / Hinweise

Zu o.g. Planung nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben) – Mindelheim wie folgt Stellung:

1. Bereich Forsten

Es liegt auch weiterhin keine waldrechtliche bzw. forstfachliche Betroffenheit vor.

2. Bereich Landwirtschaft

Wir weisen darauf hin, dass sich im Storchweg 26 ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb befindet. Dieser wirtschaftet viehlos und baut auf seinen landwirtschaftlich genutzten Flächen Miscanthus an. Ernteerzeugnisse werden an der Hofstelle gelagert. Durch die o.g. Hofstelle und die nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu entsprechenden Immissionen (Staub, Lärm und Geruch) kommen. Dieses sind aus unserer Sicht zu dulden.

Wir erheben keine weiteren Einwände.

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan-Entwurf enthält bereits einen Hinweis auf zu duldende landwirtschaftliche Emissionen. Zudem wird auf die mittlerweile erfolgte lufthygienische Untersuchung des Büros im plan, Stand 12/2024, verwiesen (Gutachten im Anhang). Zwar mag der Betrieb mittlerweile viehlos wirtschaften, wie in der Stellungnahme geschrieben, dennoch liegt ein baugenehmigter Tierbestand vor. Jedoch wird auch auf Grundlage des Genehmigungsbestandes der Immissionswert der TA Luft von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit im Jahr für Wohngebiete an den Rändern und in der Fläche des Planungsgebiets eingehalten. Ferner besteht für die Landwirtschaft unter Beibehaltung der wesentlichen gegebenen Umstände wie die Lage der vorhandenen Bebauung, der vorhandenen Geruchsquellen und der Art des Tierbestandes ein Erweiterungspotential von, in erster Näherung, etwa 50 % zusätzlichem Tierbestand, bis der Immissionswert der TA Luft am Rand des Neubaugebiets erreicht ist (s. auch Abwägung zur Stellungnahme des Landratsamtes Neu-Ulm, Immissionsschutz, vom 25.03.2024).

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**11. Amprion GmbH, Asset Management, Robert-Schuman-Str. 7, 44263 Dortmund
(Stellungnahme vom 15.02.2024)**
Anregungen / Bedenken / Hinweise

Seit der letzten Beteiligung, zu der wir mit Schreiben vom 30.09.2021 eine Stellungnahme abgegeben haben, wurde der geplante Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes verkleinert.

Dadurch hat sich der Abstand zwischen dem nächstliegenden, geplanten allgemeinen Wohngebiet und der Leitungsmittellinie der im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitung auf 315 m vergrößert.

Bezüglich des Bebauungsplanes verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 30.09.2021, wonach sich die geplante Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten nach der Verkleinerung des Geltungsbereiches nun innerhalb der dort beschriebenen Zone III befindet.

Innerhalb dieser Zone ist eine Ausweisung von Wohn- und Freizeitflächen grundsätzlich möglich. Dennoch sei erneut auf das Trennungsgebot des § 50 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz hingewiesen.

Bezüglich des ebenfalls zugesandten Abwägungsergebnisses haben wir keine Anregungen bzw. Einwände vorzutragen.

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise, insbesondere auf Entfernung der Höchstspannungsfreileitung auf 315 m sowie die Lage in der Zone III, in welcher eine Ausweisung von Wohn- und Freizeitflächen nach Angaben der Amprion GmbH grundsätzlich möglich ist, werden zur Kenntnis genommen.

Insofern werden die Hinweise der Amprion GmbH ausreichend gewürdigt und in hinreichendem Maße Rechnung getragen.

Bezüglich des Hinweises auf die ursprüngliche Stellungnahme vom 30.09.2021 wird darauf verwiesen, dass diese bereits vom Stadtrat in seiner Sitzung am 25.01.2024 behandelt und abgewogen wurde.

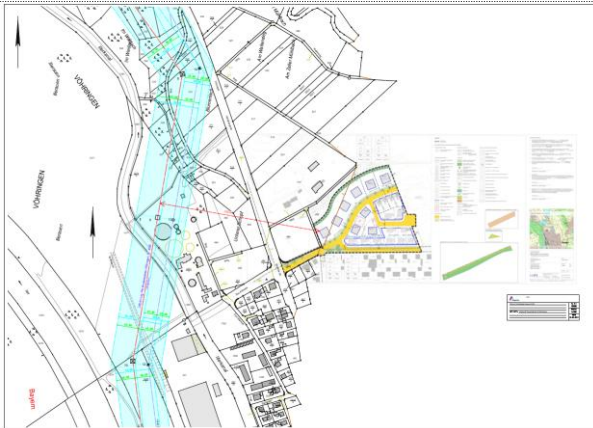
Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**11. Amprion GmbH, Asset Management, Robert-Schuman-Str. 7, 44263 Dortmund
(Stellungnahme vom 15.02.2024)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Abwägungsvorschlag



Anlage

Information zum Datenschutz

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

12. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München, Koordination Bauleitplanung – BQ, Hofgraben 4, 80539 München (Stellungnahme vom 07.03.2024)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im Bereich des geplanten Wohngebiets sind unverändert keine Bodendenkmäler bekannt. Der im vorliegenden Entwurf auf Seite 30 enthaltene Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG ist somit ausreichend. Die neu hinzu gekommene Ausgleichsfläche A 2 liegt jedoch im Bereich des Bodendenkmals D-7-7726-0127 „Siedlung der römischen Kaiserzeit“. Hier bedürfen alle Bodeneingriffe einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 DSchG, worauf wir hinzuweisen bitten. Die Extensivierung der Nutzung als Ausgleichsfläche ist aus Sicht der Bodendenkmalpflege sehr zu begrüßen. Etwaige weitere naturschutzrechtliche Aufwertungsmaßnahme sollten jedoch so gestaltet werden, dass sie ohne größere Bodeneingriffe auskommen.

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bezüglich der Ausgleichsfläche A2: Da es sich bei der Ausgleichsfläche um eine Ökokontofläche der Stadt Vöhringen handelt, die bereits hergestellt ist (Extensivwiese mit Strauchgruppen im Osten) und bei der keine weiteren Bodeneingriffe geplant waren, bzw. sind, wird eine Beeinträchtigung des Bodendenkmals ausgeschlossen. Ein entsprechender Hinweis zu dem Bodendenkmal wird in der Begründung des Bebauungsplanes, Kap. 3.4, sowie im Umweltbericht, Kap. 3.8, ergänzt. Ferner wird in der Planzeichnung das Bodendenkmal hinweislich dargestellt.

Der Stadtrat beschließt, in der Begründung des Bebauungsplanes, Kap. 3.4, sowie im Umweltbericht, Kap. 3.8, einen Hinweis zu dem Bodendenkmal im Bereich der Ausgleichsfläche A2 zu ergänzen sowie dieses in der Planzeichnung darzustellen.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

12. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München, Koordination Bauleitplanung – BQ, Hofgraben 4, 80539 München (Stellungnahme vom 07.03.2024)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, ..., vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, ..., angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Abwägungsvorschlag

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

12. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München, Koordination Bauleitplanung – BQ, Hofgraben 4, 80539 München (Stellungnahme vom 07.03.2024)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt nachdrücklich Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, müssen wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u.a. Ausgrabungen), Dokumentationen und Bergungen im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Wir bitten Sie folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die

Abwägungsvorschlag

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

12. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München, Koordination Bauleitplanung – BQ, Hofgraben 4, 80539 München (Stellungnahme vom 07.03.2024)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Abwägungsvorschlag

gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

13. LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Netzführung Nord, Am Stadtbach 2, 89312 Günzburg (Stellungnahme vom 14.03.2024)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Einwände, wenn weiterhin der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist und nachstehende Belange berücksichtigt werden.

Bestehende 110-kV-Freileitung

Die Ausgleichsfläche A1 wird teilweise von unserer Hochspannungsleitung Anlage 57001 überspannt. Derzeit soll diese Fläche als Hochstaudenflur / Buntbrache ausgestaltet werden. Sofern es bei dieser Einstufung bleibt, gibt es keine Bedenken aus Sicht der Hochspannungsleitungen.

Bestehende 20- und 1-kV-Kabelleitungen

Vorsorglich weisen wir auf die verlaufenden 20-kV-Kabelleitungen V128 und V128A unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Weiter befinden sich mehrere 1-kV-Kabelleitungen in diesem Bereich. Der Verlauf dieser Kabelleitungen kann dem beiliegenden Kabellageplan entnommen werden.

Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkblasses „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“.

Bestehende 1-kV-Freileitungen

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise auf die Hochspannungsleitung im Bereich der Ausgleichsfläche A1 werden zur Kenntnis genommen. Da die Ausgleichsfläche zum Teil bereits hergestellt ist (Buntbrache) und auch als artenschutzrechtliche Kompensation für Feldlerchen-Paare genutzt wird, ist eine Beeinträchtigung der Hochspannungsleitung ausgeschlossen.

Die Hinweise auf vorhandene Kabelleitungen der LEW Verteilnetz GmbH werden zur Kenntnis genommen. Wie den, der Stellungnahme beigelegten Plänen zu entnehmen, befinden sich die beiden 20kV-Leitungen am Rand des Geltungsbereiches, im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen (V128 unter der „Reiherstraße“), bzw. außerhalb des Geltungsbereiches (V128A im Bereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Kranichstraße Ost“ bzw. im Bereich der geplanten Wendeplatte im Bereich des gegenständlichen Bebauungsplanes). Eine Betroffenheit kann somit ausgeschlossen werden. Aus den Plänen geht nicht hervor, dass sich 1-kV-Kabelleitungen im Plangebiet befinden.

Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit der LEW Verteilnetz GmbH.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**13. LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Netzführung Nord, Am Stadtbach 2, 89312 Günzburg
(Stellungnahme vom 14.03.2024)**
Anregungen / Bedenken / Hinweise
Abwägungsvorschlag

Im Geltungsbereich verlaufen mehrere 1-kV-Freileitungen unserer Gesellschaft. Im beigelegten Ortsnetzplan M = 1:2000 sind die Leitungstrassen dargestellt.

Folgende Unfallverhütungsvorschriften und Mindestabstände sind bezüglich der 1-kV-Leitungen zu beachten:

- Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.
- Alle Personen sowie deren gehandhabte Maschinen und Werkzeuge, müssen so eingesetzt werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.

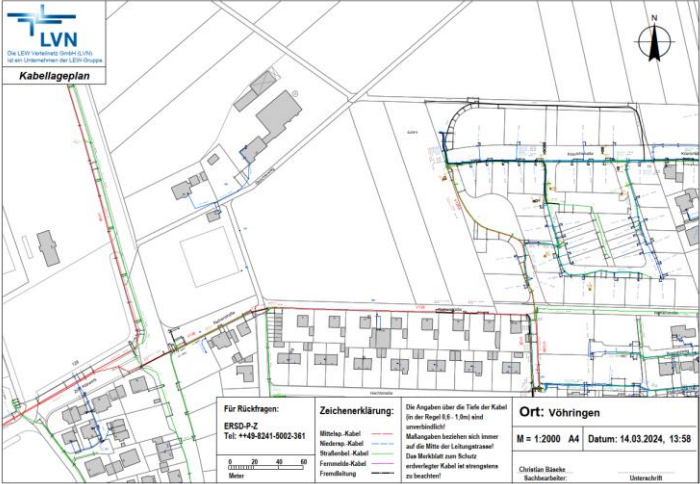
Allgemeiner Hinweis

Vor Beginn von Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Illertissen Kontakt aufzunehmen.

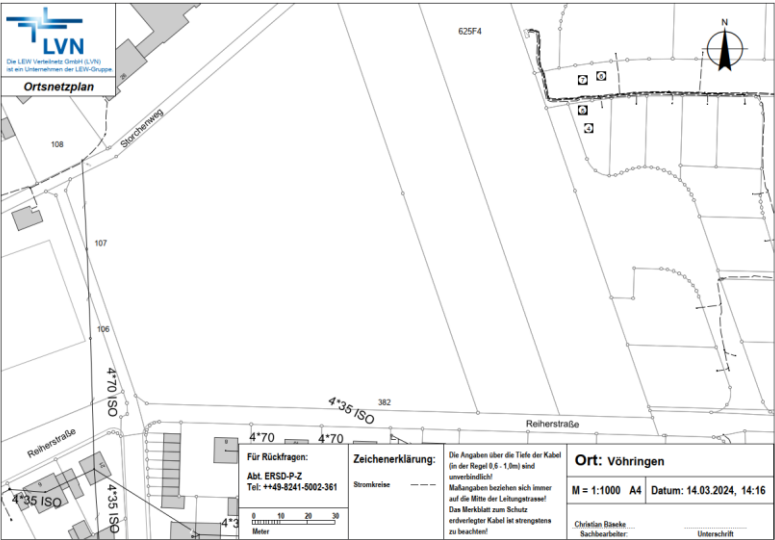
Betriebsstelle Illertissen

Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Sascha Schäfer

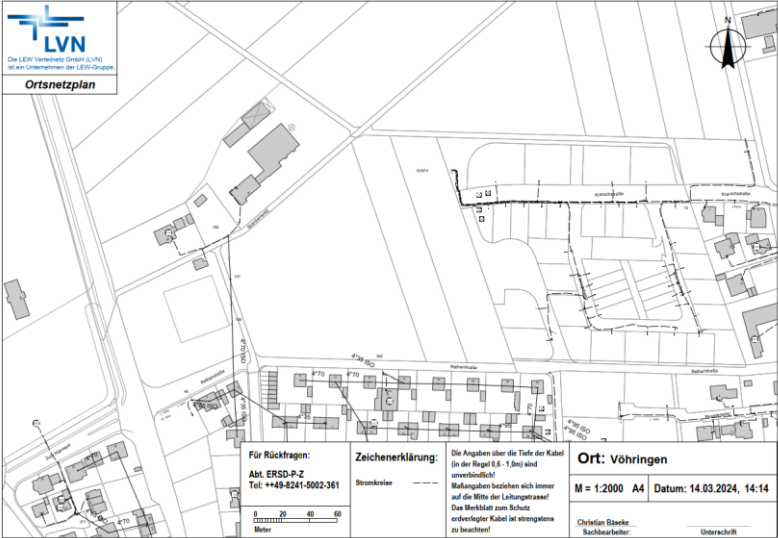
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

13. LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Netzführung Nord, Am Stadtbach 2, 89312 Günzburg (Stellungnahme vom 14.03.2024)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Tel. 07303/9675-45</p> <p>E-Mail: Illertissen@lew-verteilnetz.de</p> <p>Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter https://geoportal.lvn.de/apak/ abgerufen werden.</p> <p><u>Anlagen</u></p> <p>Merkblatt für Baufachleute</p> <p>Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel</p> 	

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

13. LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Netzführung Nord, Am Stadtbach 2, 89312 Günzburg (Stellungnahme vom 14.03.2024)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
 <p>Ortsnetzplan Die LEW Verteilnetz GmbH (LVN) ist ein Unternehmen der LEW-Gruppe.</p> <p>Für Rückfragen: Abt. ERSD-P-Z Tel.: ++49-8241-9892-361</p> <p>Zeichenerklärung: Die Angaben über die Tiefe der Kabel (in der Regel 0,6 - 1,0m) sind unverschieblich. Maßangaben beziehen sich immer auf die Mitte der Leitungstrasse! Das Werkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel ist strengstens zu beachten!</p> <p>Ort: Vöhringen M = 1:1000 A4 Datum: 14.03.2024, 14:16 Christian Bäcker Sanitärarbeiter Unterschrift</p>	

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

13. LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Netzführung Nord, Am Stadtbach 2, 89312 Günzburg (Stellungnahme vom 14.03.2024)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<div><p>Für Rückfragen: Abt. ERSD-P-Z Tel: +49-8241-5002-361</p><p>Zeichenerklärung: Die Angaben über die Tiefe der Kabel (in der Regel 0,6 - 1,0m) sind unverbindlich! Maßangaben beziehen sich immer auf die Mitte der Leitungswasse! Das Merkmal zum Schutz erdverlegter Kabel ist strengstens zu beachten!</p><p>Ort: Vöhringen M = 1:2000 A4 Datum: 14.03.2024, 14:14 Christian Baseke Sachbearbeiter</p></div>	

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

14. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Förgstraße 23, 86609 Donauwörth (Stellungnahme vom 20.03.2024)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Zu o. g. Aufstellung des Bebauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht.

Wasserwirtschaftliche Würdigung

Zum Entwurf des Bauleitplanes bestehen keine wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn unsere Hinweise beachtet werden.

Hinweise:

1 Altlasten, nachsorgender Bodenschutz

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

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„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).“

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der bereits vorhandene Hinweis zu Altlasten wird entsprechend dem Formulierungsvorschlag redaktionell angepasst.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

14. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Förgstraße 23, 86609 Donauwörth (Stellungnahme vom 20.03.2024)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Im Hinblick auf Punkt 3.5 „Baugrund“ des Bebauungsplans sollte eine erneute Untersuchung der Altdeponie „Am Wallensteg“ bezüglich Deponie-gasbildung und -migration durchgeführt werden.

2 Vorsorgender Grundwasser und Bodenschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist die Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB zu beachten; zudem sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu berücksichtigen.

Zur Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 i. Verb. m. Anl. 1 Nr. 2a BauGB müssen die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen benannt und deren natürliche Bodenfunktionen (§ 2 BBodSchG) bewertet werden.

Böden, die die natürlichen Bodenfunktionen oder die Funktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzfläche (natürliche Ertragsfähigkeit) in besonderer Weise erfüllen, sind zu berücksichtigen und die Planung auf weniger wertvolle Böden zu lenken. Im Sinne des Grundsatzes 1.3.1 des

Abwägungsvorschlag

Hinsichtlich der Aufforderung der erneuten Deponiegasuntersuchung der Altdeponie „Am Wallensteg“: (s. auch Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des Landratsamtes, Abteilung Wasserrecht und Bodenschutz, vom 25.03.2024): Um eine Gefährdung der geplanten Wohnbebauung durch eine Deponiegasmigration auszuschließen, wurde eine weitere Deponiegasmessung durchgeführt (AA Am Wallensteg, Vöhringen, GeoBüro Ulm GmbH, 21.02.2025). Am Rand der Altablagerung „Am Wallensteg“ wurde in der Bodenluft kein Methan festgestellt. Eine Gefährdung des Wohngebietes Kranichstraße West kann damit ausgeschlossen werden.

Die Hinweise zum Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht des Bebauungsplanes erfolgt bereits eine Ansprache der Bodentypen sowie deren Funktion gemäß der Bodenschätzungsdaten (Quelle: Bayern Atlas Plus): Es handelt sich um Grünland mit lehmigen Böden in der Zustandsstufe 2 mit der Boden-/Grünlandgrundzahl 57 und der Acker-/Grünlandzahl 56. Ebenso werden im Bebauungsplan Minimierungsmaßnahmen getroffen, die im Kapitel 4 im Umweltbericht aufgelistet sind:

- Minimierung von Versiegelung u. Überbauung durch Festsetzungen / Hinweise des Bebauungsplans sowie Festlegung Grundflächenzahl (GRZ = 0,35 – 0,40)
- Einschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen
- Festsetzung von extensiver Begrünung bei Flachdächern

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

14. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Förgstraße 23, 86609 Donauwörth (Stellungnahme vom 20.03.2024)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Landesentwicklungsplans 2020 („Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und anderer Treibhausgase“) ist bei humusreichen Böden (insb. Moorböden) auch die Speicherfunktion für Kohlendioxid zu berücksichtigen. Ggf. vorhandene geogene oder großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen sind zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

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

Vorschlag für Hinweis zum Plan:

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

Das Planungsgebiet ist durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet. Entsprechend den uns vorliegenden Erkenntnissen an einer Messstelle des Sondermessnetzes für die Illerentwicklung liegen der mittlere höchste

Abwägungsvorschlag

Die empfohlene Bodenfunktionsbewertung durch einen Fachgutachter erscheint somit nicht mehr erforderlich. Jedoch wird die im Umweltbericht vorgenommene Bodenbewertung redaktionell angepasst und erfolgt nun anhand der Bewertungstabellen aus dem Leitfaden „das Schutzgut Boden in der Planung. Zwar wird das Schutzgut Boden in seinen Funktionen durch die Neubewertung als „hoch“ bewertet (bisher: „mittel“), jedoch ändert sich der insgesamt Ausgleichsbedarf hierdurch nicht.

Schon im Beteiligungsverfahren zum benachbarten Bebauungsplan „Wohngebiet Kranichstraße Ost“ wies das Wasserwirtschaftsamt auf hohe Grundwasserstände hin, weshalb davon auszugehen war, dass auch das gegenständliche Plangebiet hiervon betroffen sei.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**14. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Förgstraße 23, 86609 Donauwörth
 (Stellungnahme vom 20.03.2024)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Grundwasserstand (MHGW) bei 491,92 m ü NN und der bisher gemessene Grundwasserhöchststand (HHW) bei 492,60 m ü NN. Die Messstelle liegt unmittelbar westlich vom Planungsgebiet entfernt. Die Daten beruhen auf der Zeitreihe 1986 bis 2024. Unabhängig davon können auch höhere Grundwasserstände auftreten.</p> <p><u>Vorschlag für Änderung des Plans:</u> „Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume in den im Plan gekennzeichneten Gebieten bis mindestens zum bisher bekannten Grundwasserhöchststand (HHW) von 492,60 m ü. NN zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.“</p>	<p>Deshalb enthält der Bebauungsplan bereits eine Festsetzung zum Grundwasserschutz, wonach Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zum bisher bekannten Grundwasserhöchststand (HHW) von 491,99 m ü. NN wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden müssen.</p> <p>Da das Wasserwirtschaftsamt aufgrund der Messstelle des Sondermessnetzes für die Illerentwicklung hinsichtlich des Grundwasserstandes über neue Erkenntnisse verfügt – in der einzigen vom WWA diesbezüglich vorliegenden Stellungnahme vom 18.08.2020 im Zuge des BP-Verfahrens „Wohngebiet Kranichstraße Ost“ (s. Anhang) wurde an der maßgeblichen Messstelle 9797 Zeller Mühlbach ein Grundwasserhöchststand (HHW) von 491,99 m ü NN angegeben – wird der Grundwasserhöchststand (HHW) auf 492,60 m ü. NN aktualisiert und die Begründung hierzu angepasst.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, in der Festsetzung zum Grundwasserschutz den maßgebliche Grundwasserhöchststand (HHW) auf 492,60 m ü. NN entsprechend der Stellungnahme zu aktualisieren und die Begründung hierzu anzupassen.</p>

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**15. Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben, Stettenstraße 1 und 3, 86150 Augsburg
(Stellungnahme vom 20.03.2024)**
Anregungen / Bedenken / Hinweise**Abwägungsvorschlag**

Vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum o.g. Verfahren.

Das Einverständnis der IHK Augsburg/Schwaben wird begrüßt.

Aus Sicht der IHK Schwaben ergeben sich aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Bedenken gegen die vorgelegten Planunterlagen.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

16. Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH, Karlstraße 1, 89073 Ulm (Stellungnahme vom 21.03.2024)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Als Teil innerhalb der SWU-Unternehmen konnten wir nicht alleine zu dem Vorhaben Stellung nehmen. Aus diesem Grund haben wir Ihre E-Mail an unsere Konzernunternehmen weitergeleitet.

Ihr Anliegen wurde von der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH auf eigene Belange untersucht.

Wir dürfen Ihnen folgenden Hinweis geben:

Bzgl. des BP „Wohngebiet Kranichstraße West“ weisen wir auf die bestehende Gas-HD Leitung hin. Diese ist im südlichen Teil des Baugebietes verortet.

Die Leitung darf nicht überbaut werden und es ist mit einem Schutzstreifen von 3 m von der Bebauung Abstand zu halten.

Wir bitten um frühzeitige Beteiligung bei der Planung insbesondere bei den Bereichen, in welchem die Gasleitung den Straßenraum kreuzt sowie in den Grünflächen im südwestlichen Bereich, in welchem aktuell Bäume über den Leitungen vorgesehen sind.

Bitte wenden Sie sich hier bei Rückfragen an Herrn Steffen Keller. Sie erreichen ihn unter der Durchwahl -1810 oder per E-Mail unter steffen.keller@ulm-netze.de.

Ihr Anliegen wurde von der SWU Energie GmbH auf eigene Belange untersucht.

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes ist die Gashochdruckleitung bereits hinweislich aufgenommen. Ferner ist der Bereich des Schutzstreifens als von Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt.

Verwunderlich ist jedoch, dass die Stadtwerke nun nur noch einen Schutzstreifen von 3 m fordern. Bisher wurde nach Abstimmung mit den Stadtwerken von 4 m ausgegangen – ursprünglich waren von den Stadtwerken sogar 6 m gefordert (s. E-Mail-Verkehr im Anhang). Ungeachtet dessen wird in der Planzeichnung aufgrund des nunmehr reduzierten Schutzstreifens die von Bebauung freizuhalten Fläche auf 3m sowie der hinweislich dargestellte Schutzstreifen reduziert und im Bereich der Grundstücke GS4-9 die Baugrenze entsprechend ausgeweitet.

Hinsichtlich des Schutzstreifens fand ein weiterer Austausch mit den Stadtwerken statt. Gemäß vorliegender E-Mail-Antwort vom 19.09.2024 (s. Anhang) sind Hoch- und Tiefbauten unzulässig, unbefestigte Grundstückszufahrten jedoch erlaubt. Ferner ist mit anderen Leitungen ein Mindestabstand von 0,5m zu der Gasleitung einzuhalten. Diese Anforderungen werden in der Festsetzung der von Bebauung freizuhalten Fläche im Bereich des Schutzstreifens ergänzt.

Die weiteren Hinweise bezüglich weiterer Abstimmung und Nahwärmeversorgung werden zur Kenntnis genommen.

Der Stadtrat beschließt,

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

16. Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH, Karlstraße 1, 89073 Ulm (Stellungnahme vom 21.03.2024)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Wir dürfen Ihnen folgenden Hinweis geben:

Für das betrachtete Neubaugebiet wurde durch die SWU Energie GmbH bereits eine Konzeptstudie zur Wärmeversorgung im Auftrag der Stadt Vöhringen durchgeführt.

Das Ergebnis ist, dass hier eine Nahwärmeversorgung durchaus unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange realisiert werden kann.

Für Rückfragen zu einem möglichen Nahwärmekonzept steht Ihnen gerne die SWU Energie GmbH, Abteilung EF-Fernwärme, zur Verfügung.

Bitte wenden Sie sich hier bei Rückfragen an Herr Kai-Jens Imrich. Sie erreichen ihn unter der Durchwahl -1646 oder per E-Mail unter kai-jens.imrich@swu.de).

Abwägungsvorschlag

- die Breite der von Bebauung freizuhaltende Fläche sowie des hinweislich dargestellte Schutzstreifen auf 3m zu reduzieren und im Bereich der Grundstücke GS4-9 die Baugrenze entsprechend auszuweiten.
- Die konkreten Anforderungen an den Schutzstreifen in der Festsetzung der von Bebauung freizuhaltende Fläche zu ergänzen.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**17. Vodafone GmbH, Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Betastraße 6-8, 85774 Unterföhring
(Stellungnahme vom 25.03.2024)**
Anregungen / Bedenken / Hinweise

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 15.02.2024.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist.

Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen:

Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Abwägungsvorschlag

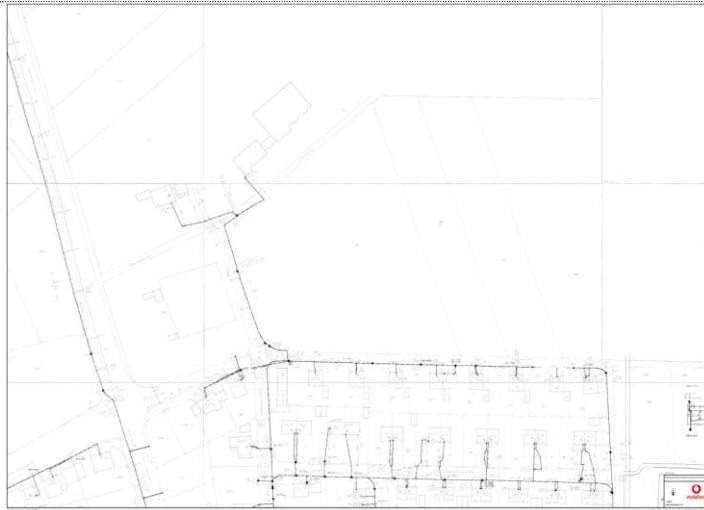
Der Hinweis auf die Telekommunikationsanlagen innerhalb des Plangebietes wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden diese berücksichtigt.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**17. Vodafone GmbH, Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Betastraße 6-8, 85774 Unterföhring
(Stellungnahme vom 25.03.2024)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise



Abwägungsvorschlag

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**18. Bayerischer Bauernverband Kreisverband Günzburg –Neu-Ulm, Nornheimer Straße 2a, 89312 Günzburg
(Stellungnahme vom 25.03.2024)**
Anregungen / Bedenken / Hinweise

Es muss selbstverständlich sein, dass landwirtschaftliche Betriebe keinerlei Einschränkung durch die Planungen haben. Auch die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe darf nicht gestört sein.

Ein landwirtschaftlicher Betrieb sollte durch Neubau-Projekte immissionsrechtlich nicht angreifbar sein.

Daher muss eindeutig klargestellt werden, dass landwirtschaftliche Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen sind. Diese rechtliche Absicherung muss über die Eintragung einer Duldungspflicht mit Dienstbarkeit im Grundbuch auf den Baugrundstücken erfolgen.

Hierzu ist folgender Passus in den Plan aufzunehmen:

„Die Besitzer und Bebauer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Besonders weisen wir darauf hin, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Heu, Mais-, Getreideernte) auch nach 22:00 Uhr abends zu dulden.“

In unmittelbarer Nähe zum geplanten "Wohngebiet Kranichstraße West" befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb der Familie [REDACTED]. Auf der

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan-Entwurf enthält bereits einen Hinweis auf zu duldende landwirtschaftliche Emissionen. Eine Festschreibung der Duldung im Bebauungsplan ist, wie dem Bauernverband bekannt sein müsste, rechtlich nicht möglich.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**18. Bayerischer Bauernverband Kreisverband Günzburg –Neu-Ulm, Nornheimer Straße 2a, 89312 Günzburg
(Stellungnahme vom 25.03.2024)**
Anregungen / Bedenken / Hinweise

Hofstelle befindet sich ein Schweinestall, der stets auf aktuellem Stand gehalten wurde, nicht untervermietet ist und jederzeit aktiviert werden kann. Dies sollte in einem Immissionsgutachten geprüft werden.

Abwägungsvorschlag

Es wird auf die mittlerweile erfolgte lufthygienische Untersuchung des Büros em plan, Stand 12/2024, verwiesen (Gutachten im Anhang). Auf Grundlage des genehmigten Tierbestandes wird der Immissionswert der TA Luft von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit im Jahr für Wohngebiete an den Rändern und in der Fläche des Planungsgebiets eingehalten. Ferner besteht für die Landwirtschaft unter Beibehaltung der wesentlichen gegebenen Umstände wie die Lage der vorhandenen Bebauung, der vorhandenen Geruchsquellen und der Art des Tierbestandes ein Erweiterungspotential von, in erster Näherung, etwa 50 % zusätzlichem Tierbestand, bis der Immissionswert der TA Luft am Rand des Neubaugebiets erreicht ist (s. auch Abwägung zur Stellungnahme des Landratsamtes Neu-Ulm, Immissionsschutz, vom 25.03.2024).

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**18. Bayerischer Bauernverband Kreisverband Günzburg –Neu-Ulm, Nornheimer Straße 2a, 89312 Günzburg
 (Stellungnahme vom 25.03.2024)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Sowohl während als auch nach Abschluss der Bauphase sollte darauf geachtet werden, dass Nutzflächen erreichbar bleiben. Besonders die Zufahrt zum Betrieb ■■■■ muss ausreichend dimensioniert sein, da Landmaschinen einen größeren Wendekreis benötigen.

Eine geplante Bebauung, Einfriedung und Bepflanzung (Ortsrandeingrünung) des Plangebietes sollten einen angemessenen Abstand zu den angrenzenden Grundstücken einhalten. Landwirtschaftliche Flächen werden mit Schlepper und Anbaugerät bearbeitet. Für Wendemanöver werden mindestens 50 cm am Feldrand benötigt.

Daher dürfen Einfriedungen (Zäune) nicht direkt an der Grundstücksgrenze aufgestellt werden, sondern sollten mindestens 0,5 m Platz zum Feldrand einhalten. Gehölze müssen regelmäßig geschnitten werden, um landwirtschaftliche Arbeiten nicht zu beeinträchtigen. Geplante Hecken sollten maximal 2 m hoch sein, damit die landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht beschattet werden.

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis bezüglich der Freihaltung der Zufahrt wird zur Kenntnis genommen. Es wird davon ausgegangen, dass in der Stellungnahme der, in dem nachfolgenden Ausschnitt markierten Weg gemeint ist.

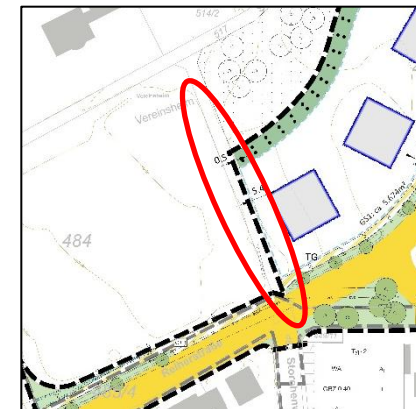
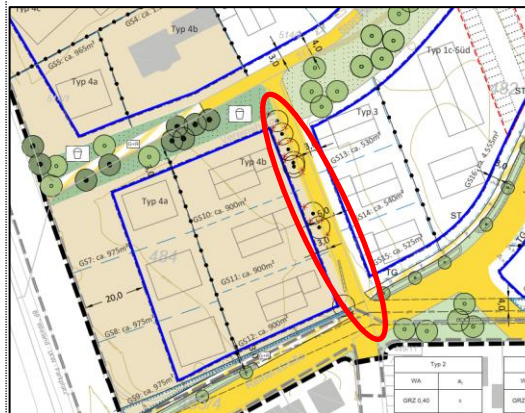


Abbildung: Ausschnitt aus dem BP-Vorentwurf, 22.07.2021 (links) sowie dem BP-Entwurf, 27.03.2025 (rechts)

Hierbei handelt es sich um einen öffentlichen Feldweg mit einer durchgängigen Breite von 4,0m. Im Bebauungsplan-Vorentwurf war dieser Weg noch Teil des Geltungsbereiches und sollte auf 6,0m verbreitert werden, um eine sichere Erschließung der anliegenden Grundstücke zu gewährleisten. Im Zuge der eingangs geschilderten Herausnahme der nördlich und westlich gelegenen Grundstücke nach der frühzeitigen Beteiligung wurde auch der Feldweg aus dem Geltungsbereich genommen, da die geplante Nutzung als Erschließungsstraße nicht mehr erforderlich ist. Der Feldweg erfährt somit keine Änderung und kann weiterhin, unter der Berücksichtigung der angrenzenden privaten Grundstücke wie bisher auch, genutzt werden. Um jedoch den, in der Stellungnahme

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**18. Bayerischer Bauernverband Kreisverband Günzburg –Neu-Ulm, Nornheimer Straße 2a, 89312 Günzburg
(Stellungnahme vom 25.03.2024)**
Anregungen / Bedenken / Hinweise**Abwägungsvorschlag**

genannten landwirtschaftlichen Belangen gerecht zu werden, wird in der Bauvorschrift zu Einfriedungen ergänzt, dass im Grenzbereich zu dem genannten Feldweg (Teilbereich Fl.-Nr.: 438) ein Abstand von 0,5m einzuhalten ist. Ferner wird die geplante Ortsrandeingrünung in der Planzeichnung um ebenfalls 0,5m zurückgenommen. Die Baugrenzen haben ohnehin einen Abstand von über 5,0m insofern der landwirtschaftliche Verkehr nicht beeinträchtigt wird. Auch Tiefgaragen etc. können entsprechend der hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Fläche (Umgrenzungslinie für Tiefgaragen und deren Zufahrt) erst in einem Abstand von 0,5m errichtet werden.

Der Stadtrat beschließt,

- in der Bauvorschrift zu Einfriedungen zu ergänzen, dass im Grenzbereich zu dem Feldweg (Teilbereich Fl.-Nr.: 438) ein Abstand von 0,5m einzuhalten ist (Text)
- die geplante Ortsrandeingrünung in der Planzeichnung im Grenzbereich zu dem genannten Feldweg (Teilbereich Fl.-Nr.: 438) um 0,5m zurückzunehmen (Plan)

Von der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht:

1. Bürger 1

(Stellungnahme vom 11.03.2024)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Ich vertrete die Interessen der Grundstückseigentümer der Flurnummer ■ im Bebauungsplanentwurf Kranichstraße West. Das sind im Einzelnen:

Herr ■, Frau ■, die Eheleute ■ aus ■ und aus ■, sowie der Unterzeichner und dessen Ehefrau.

Nachdem der Bebauungsplan Kranichstraße West gemäß § 3 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit ausliegt, machen wir von unserem Recht der Beteiligung gebrauch und geben folgende Gegenvorstellung ab:

Der Bebauungsplan sieht im Bereich zwischen den beiden Zufahrtswegen die Errichtung einer Hausgruppe in Form von 4 Kettenhäusern vor.

Die Errichtung einer Hausgruppe i.S.v. § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO ist zwar grundsätzlich möglich, jedoch keinesfalls zwingend.

Durch die Festlegung auf eine Hausgruppe, ist eine anderweitige Gestaltung, z.B. durch Einfamilienhäuser nicht mehr möglich. Dadurch ist die Möglichkeit der Eigennutzung des Grundstücks stark beeinträchtigt, da niemand für sich Interesse hat, 4 Kettenhäuser zu errichten. Eine weitere Einschränkung ergibt sich aus dem Kreis der möglichen Käufer dieses Grundstücks. Ein potentieller Käufer eines Einzelgrundstücks ist in gesteigertem Maße an die Bebauung gebunden. Im Ergebnis kommen als Käufer

Abwägungsvorschlag

Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.

Zentrales Entwurfselement des ursprünglichen städtebaulichen Gesamtkonzeptes (s. Plan unten) ist die Ausbildung der „Kranichstraße“ als Hauptachse und natürlichen Gebietsunterteilung hinsichtlich der städtebaulichen Dichte: Nördlich der „Kranichstraße“ sollen durch kräftige, dreigeschossigen Häuser die Lücke zwischen den großvolumigen Baukörpern der gewerblichen Nutzungen im Osten und Westen des Plangebietes geschlossen werden. Südlich der „Kranichstraße“ nimmt die bauliche Dichte ab. Um das ursprünglich verfolgte städtebauliche Konzept umzusetzen und die im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan planungsrechtlich fixierte Kettenhäuser weiterzuführen, wird an der bisherigen Festsetzung des Kettenhaustypen 2 festgehalten.



Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Bürger 1**(Stellungnahme vom 11.03.2024)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

somit kaum Einzelinteressenten, sondern nur Personen oder Bauträger in Betracht, die das Grundstück als Ganzes erwerben, um anschließend die zu errichtenden Kettenhäuser wieder zu veräußern.

Diese Einschränkung sowohl hinsichtlich der Art und Weise der Bebauung als auch in Bezug auf die Eigennutzung sowie auf bestimmte Kaufinteressenten stellt einen erheblichen Eingriff in das nach Art. 14 des Grundgesetzes geschützte Eigentumsrecht dar.

Irgendwelche öffentliche Belange oder Interessen können diesen Eingriff nicht rechtfertigen.

Nachdem bereits im Bebauungsplan Kranichstraße Ost mehrere Hausgruppen vorgesehen sind, würde durch die Fortführung im Bereich der Kranichstraße West eine übermäßig verdichtete Bauweise entstehen.

Es ist kein Grund ersichtlich, der für diese verdichtete Bauweise spricht. Die vorgezeichneten Baugruppen Ost und West sind auch durch einen Zufahrtsweg und Grünflächen voneinander getrennt, so dass sich die Hausgruppe im Gebiet „West“ als isolierte Bauweise darstellt, die sich nicht

Abwägungsvorschlag

Die Stadt ist sich bewusst, dass sie in Gestalt der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB steuernd wie auch einschränkend auf das Grundeigentum des Einwendungsführers einwirkt. Die Stadt hat sich im Zuge ihrer Planungsüberlegungen mit den Hinweisen des Einwendungsführers befasst, kommt aber zu dem Ergebnis, dass in Abwägung der Belange dem öffentlichen Interesse an der Umsetzung der Kettenhausbebauung im Sinne des geschilderten städtebaulichen Ansatzes Vorrang gegenüber den privaten Interessen eingeräumt wird. Dieser Bautyp ermöglicht überdies durchaus die gewünschte Einfamilienhausbebauung, jedoch in zeitgemäßer, flächensparender Bauweise, die zudem die räumliche Fassung der Straße unterstützt. Insoweit stellen die nach Einschätzung der Stadt im Rahmen ihrer Planungshoheit zu treffenden Festsetzungsentscheidungen erforderliche Eingriffe dar, die durch den Einwendungsführer als zulässig Inhalts- und Schrankenbestimmungen seines Eigentums hinzunehmen sind.

In einem Abstimmungstermin mit den Stellungnehmenden am 12.09.2024 im Rathaus wurde ferner der Wunsch vorgebracht, die geplante Stichstraße in ihrer Schenkelbreite von bisher 9,0m auf 7,0m zu reduzieren und die freiwerdende Fläche den Wohnbaugrundstücken zuzuschlagen. Nach Prüfung und Abstimmung mit dem IB Wassermüller Ulm GmbH, welches die Erschließungsplanung macht, kann diesem Wunsch im Sinne eines Kompromisses stattgegeben werden (siehe Ausschnitt unten sowie Plan vom IB Wassermüller im Anhang).

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 11.03.2024)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

mehr harmonisch in das Gesamtbild des Baugebiets einfügt, sondern im Gegenteil, sich negativ daraus hervorhebt.

Aus diesen Gründen regen wir an, die vorgesehene Anordnung einer Hausgruppe abzuändern und z.B. in 2 Einzelgrundstücke umzuwandeln.

Wir bitten dies bei Ihrer weiteren Beschlussfassung angemessen zu berücksichtigen.

Abwägungsvorschlag

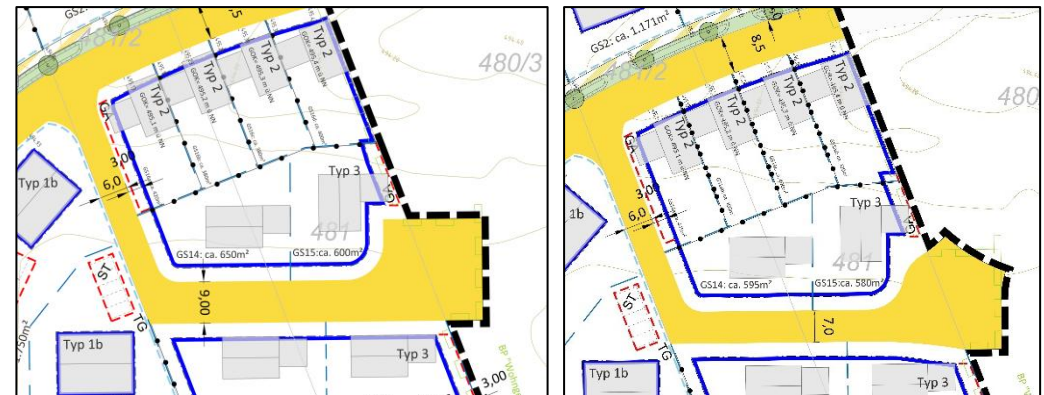


Abbildung: Ausschnitt aus dem BP-Entwurf, 25.01.2024 (links) sowie dem angepassten BP-Entwurf, 27.03.2025 (rechts)

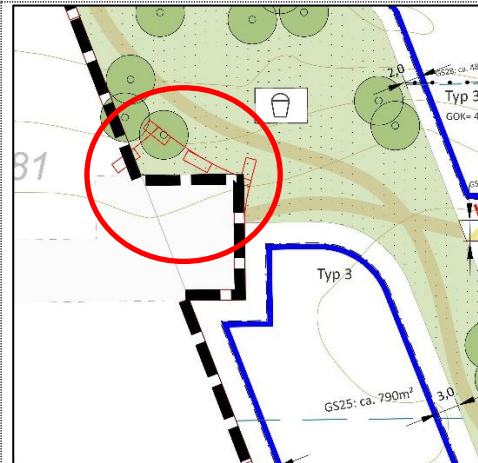
Die Befahrbarkeit und Entwässerung über Mulden kann erhalten bleiben, jedoch entfallen die ursprünglich geplanten Längsparkplätze. Ferner ist in Kauf zu nehmen, dass die Straße bis zu 0,50 m höher als in der bisherigen Planung und somit rund 1,30 m über dem bestehenden Gelände liegt. Die Straßenerhöhung und damit verbundene Höhenentwicklung der anliegenden Häuser ist zwar im Hinblick auf die umgebende Bebauung städtebaulich nicht optimal, aber vertretbar. Ferner ändert sich die Wendepalte, in welche die Stichstraße endet, in ihrem Zuschnitt. In einem ca. 50m² großen Teilbereich überlagert der Bebauungsplan „Wohngebiet Kranichstraße West“ den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohngebiet Kranichstraße Ost“. Betroffen ist nur die im Bebauungsplan „Wohngebiet Kranichstraße Ost“ festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Parkanlage (s. Abbildung).

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Bürger 1
(Stellungnahme vom 11.03.2024)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Abwägungsvorschlag



Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Wohngebiet Kranichstraße West“ werden die Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohngebiet Kranichstraße Ost“, welche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Wohngebiet Kranichstraße West“ liegen, überplant und treten außer Kraft. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan-Text in der Präambel sowie in der Begründung ergänzt.

Der Stadtrat beschließt,

- an der bisherigen Festsetzung des Kettenhaustypen 2 festgehalten
- die geplante Stichstraße in ihrer Breite zu reduzieren und die freiwerdende Fläche den Wohnbaugrundstücken GS10 und 11 zuzuschlagen

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Bürger 1**(Stellungnahme vom 11.03.2024)****Anregungen / Bedenken / Hinweise****Abwägungsvorschlag**

- in der Präambel sowie in der Begründung auf die Überlappung des Geltungsbereiches mit dem Bebauungsplan „Wohngebiet Kranichstraße Ost“ hinzuweisen.

Ergänzung zur Stellungnahme (04.04.2024)

Ich vertrete bekanntlich die Interessen der Grundstückseigentümer der Flurnummer ■■■ im Bebauungsplanentwurf Kranichstraße West.

In Ergänzung meines Schreibens vom 11.03.24 erheben wir folgenden weiteren Einwand:

Parallel zur Reiherstrasse, in den angrenzenden Flurnummern 481/2, 481 und 482, verläuft eine Hochdruckgasleitung, die die Wieland Werke und das Klärwerk Vöhringen mit Gas versorgt.

Dadurch ist der Wert der an die Reiherstraße angrenzenden Grundstücke erheblich gemindert.

Es kommt hinzu, dass die Gasleitung jederzeit zugänglich sein muss und nicht überbaut werden darf. Eine Zufahrt zu diesen Grundstücken ist damit sehr problematisch, bzw. kaum möglich, da die Zufahrt die Gasleitung zwangsläufig überbaut.

Außerdem gewährt der Bebauungsplan in der vorliegenden Form der Stadt durch die Wegnahme nicht durch Versorgungsleitungen belasteter Grundstücke für öffentliche Flächen Vorteile, während die durch

Die Hinweise bezüglich der Hochdruckgasleitung werden zur Kenntnis genommen.

Die Prüfung der Stadtverwaltung ergab, dass die Gashochdruckleitung ungesichert, d.h. ohne dingliche Sicherung im Grundbuch, auf den genannten Grundstücken liegt. Dabei handelt es sich ausschließlich um eine privatrechtliche Angelegenheit zwischen den Stadtwerken Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH und den jeweiligen Grundstückseigentümern. Im Bauleitplanverfahren kann dies nur insofern berücksichtigt werden, indem die von den Stadtwerken in ihrer Stellungnahme vom 21.03.2024 geforderten planungsrechtlichen Maßnahmen (Festsetzen einer von Bebauung freizuhaltenen Fläche im Bereich eines 3m-Schutzstreifens) umgesetzt werden.

Der Stadtrat beschließt, an den bisherigen Planungen, festzuhalten.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Bürger 1**(Stellungnahme vom 11.03.2024)****Anregungen / Bedenken / Hinweise****Abwägungsvorschlag**

Versorgungsleitungen belasteten Grundstücke den Eigentümern „zuge-schoben“ werden.

Ein gerechter Ausgleich zwischen den Interessen der Stadt und den Inte-ressen der Grundstückseigentümer findet somit nicht statt. Unter diesen Voraussetzungen, kann es für die Eigentümer der Flurnummer ■■■ keine Zustimmung zu dem vorliegenden Bebauungsplan geben.

Wir wehren uns daher in aller Form gegen diese Planung.

Eine angemessene Lösung des Problems könnten wir uns dergestalt vor-stellen, dass ein Grundstücksstreifen, über den die Gasleitung verläuft, von der Stadt übernommen wird und die Grundstückseigentümer dafür als Ausgleich anderweitig flächenmäßig entschädigt werden.

Wir sind gerne zu einem klärenden Gespräch bereit, bei dem auch der zu-ständige Städteplaner anwesend sein sollte.

Da wir erst in einem Gespräch am 27.03.2024 mit den Verantwortlichen der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH, unter der Leitung von ■■■, wesentliche Punkte bezüglich der Gasleitung in Erfahrung bringen konnten, war es uns nicht früher möglich, die o.g. Einwände vor-zubringen.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

2. Bürger 2**(Stellungnahme vom 22.03.2024)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Mit unserem Schreiben vom 20.09.2021 haben wir bereits Einspruch zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Kranichstraße West, Stand 22.07.2021, eingelegt.

Leider wurden unsere Einwände in keiner Weise in dem neuen Entwurf vom 05.04.2023 berücksichtigt.

Wir werden dem Entwurf Stand 05.04.2023 in dieser Form nicht zustimmen. Somit wünschen wir keine Erschließung unseres Grundstücks Flur Nr. ■■■.

Folgende Änderungen sollten berücksichtigt werden:

Die Grundstücksfläche GS 1 bleibt in ihrer Größe unverändert, wie im Entwurf 1 vom 22.07.2021, ca. 6150 qm.

Vergrößerung der Baufenster Grundstück GS1, GS12, GS13 wie ursprünglich im 1. Entwurf.

Die max. zulässige Grundflächenzahl wird erhöht von 0,35 auf 0,4.

Die max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse sollte erhöht werden, bei Typ 1a von 3 auf 4 und bei Typ 1b von 2 auf 3. Auf Grund dessen ist die dafür notwendige Höhe anzupassen.

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis auf die Stellungnahme vom 20.09.2021 wird zur Kenntnis genommen. Diese wurde im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung vom Stadtrat in seiner Sitzung am 25.01.2024 bereits behandelt.

Ferner werden die Einwände gegen den Bebauungsplan-Entwurf – gemeint ist wohl die im Rahmen der förmlichen Beteiligung ausgelegte Fassung vom 25.01.2024 – zur Kenntnis genommen.

Infolge geänderter Rahmenbedingungen (kritische Grundhaltung eines Teils des Stadtrates gegenüber der Großflächigkeit des Plangebietes und der baulichen Dichte; Eigentümer Fl.-Nr. 484 haben Wunsch geäußert, aus dem Bebauungsplan herausgenommen zu werden) wurde der Bebauungsplan nach der frühzeitigen Beteiligung im Sinne stärkeren städtebaulichen Steuerung überarbeitet (siehe genauer hierzu die Abwägung des Stadtrates in seiner Sitzung am 25.01.2024). Das ursprüngliche städtebauliche Gesamtkonzept für den Bereich zwischen „Illerzeller Straße“ (Westen) und „Falkenstraße“ (Osten) sah als zentrales Entwurfselement die Ausbildung der „Kranichstraße“ als Hauptachse und eine natürliche Gebietsunterteilung hinsichtlich der städtebaulichen Dichte vor. Nördlich der „Kranichstraße“ sollte durch kräftige, größtenteils dreigeschossigen Häuser die Lücke zwischen den großvolumigen Baukörpern der gewerblichen Nutzungen im Osten und Westen des Plangebietes geschlossen werden. Die Festlegung der Baukörper durch Baugrenzen stellt sicher, dass trotz der dichteren Bebauung eine Durchlässigkeit zum nördlichen Grünzug gesichert wird.

Südlich der „Kranichstraße“ waren niedrigere Baukörper und eine weniger dichte Bauweise vorgesehen. Durch Ketten- und Reihenhäuser sollte der Straßenraum der

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

2. Bürger 2**(Stellungnahme vom 22.03.2024)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Mit dieser Maßnahme ist es möglich Parkfläche im EG des Gebäudes zu schaffen.

Durch Parkflächen im EG und auf wasserdurchlässigen Stellplätzen vor den Gebäuden könnte auf eine großflächige Versiegelung durch eine Tiefgarage, siehe Text zum Bebauungsplan „Eine Flächenüberschreitung bis zu 0,8 zugelassen“, verzichtet werden.

Die Erhöhungen der Wohneinheiten bei Typ 1a von 9 auf 12, bei 1b von 6 auf 9 und bei Typ 3 von 2 auf 3.

Eine verdichtete Bebauung durch Intensivierung der Flächen bzw. Grundstücksnutzung ist laut Regierung gewollt.

Mit unseren Vorschlägen erfüllen wir diese Vorgaben und können so einen wirtschaftlichen und bezahlbaren Wohnraum schaffen.

Bei einem persönlichen Gespräch mit Herr Bürgermeister Neher, dem Planungsbüro Lars Consulting und den Vertretern der Stadtverwaltung konnten wir unsere Anregungen vorstellen.

Grundsätzlich besteht die Bereitschaft, die Umsetzung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Kranichstraße West“ im Rahmen der freiwilligen Umliegung durchzuführen.

Abwägungsvorschlag

Hauptachse gefasst werden. Die Einzelhäuser im Süden erfolgten als Übergang und Anschluss an die angrenzende Bestandsbebauung entlang der „Reiherstraße“.

In Zuge dieser Anpassungen wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 24.01.2024 beschlossen, die genannten Grundstücke, was ihre bauliche Dichte betrifft, wieder näher an das ursprüngliche städtebauliche Gesamtkonzept heranzuführen:

Nördlich der „Kranichstraße“, im Bereich des Grundstückes GS1 wurde die bauliche Dichte reduziert und die dreigeschossige Stadtvillen mit maximal neun Wohneinheiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohngebiet Kranichstraße Ost“ fortgeführt (Haustyp 1a). Damit entsteht ein harmonisches Siedlungsbild und eine am Stadtrand verträgliche Dichte unter Berücksichtigung des Flächenspargebotes. Die Begrenzung der Wohneinheiten dient ergänzend zu Steuerung des Bedarfes an sozialer Infrastruktur. Zu diesem Zweck wurden eng gezogene Baugrenzen um die geplanten Gebäude herum eingeführt sowie die maximale Grundflächenzahl auf 0,35 (statt bisher 0,4) und der Anzahl der Wohneinheiten auf 9 (statt bisher 18) reduziert. Zudem wurde die Anzahl oberirdischen Stellplätze auf maximal 30 % der nachzuweisenden Stellplätze reduziert, um deren störende visuelle Wirkung auf den Straßenraum einzuschränken und die Freiraumqualität zwischen den Mehrfamilienhäusern zu sichern. Ferner wurden die Wohnbauflächen aufgrund der nun geringeren baulichen Dichte in ihrer Tiefe reduziert. Die dreigeschossige Gebäudehöhe wurde beibehalten (WH_{max}: 9,0m, FH_{max}=13,0m; III).

Südlich der „Kranichstraße“ im Bereich der genannten Grundstücke GS12 und GS13 wurde im Sinne eines Kompromisses mit den Eigentümern von der ursprünglich im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Doppelhausbebauung abgewichen und eine

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

2. Bürger 2 (Stellungnahme vom 22.03.2024)

Anregungen / Bedenken / Hinweise



Abwägungsvorschlag

Bebauung mit kompakten, zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit maximal sechs Wohnhäusern zugelassen (Haustyp 1b). Auch hier dienen die entsprechenden Festsetzungen (GRZ: 0,35, WH_{max} : 6,2m, FH_{max} =9,0m, II) dem Erreichen der angestrebten städtebaulichen Ordnung. Wie im Bereich nördlich der „Kranichstraße“ wird zudem die Position der geplanten Gebäude und der oberirdischen Stellplätze vorgegeben, um eine eindeutige städtebauliche Ordnung auf dem relativ kleinen Grundstück vorzugeben.

All diese Erwägungsgründe wurden den Stellungnehmenden in dem genannten Gespräch seitens Stadtverwaltung und LARS consult erläutert. Aufgrund der angestrebten geringeren baulichen Dichte und einer stärkeren städtebaulichen Steuerung wird empfohlen, die getroffenen Regelungen beizubehalten und den Forderungen aus der Stellungnahme (Vergrößerung der Grundstücke, der Baufenster, der GRZ, der Gebäudehöhe, der Anzahl der Wohneinheiten und der Stellplatzflächen) nicht nachzukommen. Zwar besteht seitens der Landesplanung das Gebot zum sparsamen Umgang mit vorhandenen Flächen kompakten Siedlungsstrukturen. Jedoch ist eine, in der Stellungnahme aufgezeigte dichtere Bebauung in diesem Bereich von Vöhringen nicht im Sinne der städtischen Entwicklungsabsichten. Aus diesem Grund gibt die Stadt dem öffentlichen Belang der angestrebten städtebaulichen Ordnung den Vorzug gegenüber den in der Stellungnahme geäußerten privaten Belangen. Zumal die Stadt der Auffassung ist, dass auch mit den getroffenen Regelungen nach wie vor genügend Spielraum für die Entwicklung der Grundstücke, für die bisher kein Baurecht bestand, möglich ist.

Der Stadtrat beschließt, trotz der Einwände der Stellungnehmenden an den bisherigen Festsetzungen festzuhalten.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

2. Bürger 2 (Stellungnahme vom 22.03.2024)

Anregungen / Bedenken / Hinweise



Abwägungsvorschlag

3. Bürger 3 (Stellungnahme vom 25.03.2024)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Wir erlauben uns zunächst anzuzeigen, dass uns</p> <p>[REDACTED]</p> <p>und</p> <p>[REDACTED]</p> <p>mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt haben. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.</p> <p>Wir kommen auf das Bebauungsplanverfahren „Wohngebiet Kranichstraße West“ und die öffentliche Auslegung der Planentwürfe zurück.</p> <p>Wie unsere Mandantinnen im Rahmen einer gemeinsamen Besprechung mit Vertretern der Stadtverwaltung und dem Stadtplanungsbüro LARS Consult bereits mitgeteilt haben, besteht seitens unserer Mandantschaft grundsätzlich Bereitschaft, die Umsetzung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Kranichstraße West“ im Rahmen der freiwilligen Umlegung durchzuführen.</p> <p>Mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Vöhringen am 28.10.2021 wurde zur Verwirklichung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Kranichstraße West“ nach § 46 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB die Umlegung für das Planungsgebiet angeordnet und die Befugnis zur Durchführung der Umlegung auf</p>	<p>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

3. Bürger 3**(Stellungnahme vom 25.03.2024)****Anregungen / Bedenken / Hinweise****Abwägungsvorschlag**

das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg übertragen.

Derzeit läuft die Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Offenlegung möchten wir folgende Stellungnahme namens und in Vollmacht unserer Mandantinnen abgeben:

1. Unsere Mandantinnen sind Eigentümerinnen des Grundstückes Fl.-St. Nr. ■■■. Dieses liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens „Wohngebiet Kranichstraße West“.
 - a) Ausweislich des aktuellen Planentwurfs soll die Grundstücksfläche GS1 eine Fläche von 5.674 m² aufweisen. Auf den Grundstücken GS1 bis GS3 ist der Wohntyp 1a vorgesehen. Hier sind drei Vollgeschosse und eine GRZ von 0,35 und neun Wohneinheiten nach den Festsetzungen möglich. Aufgrund der Ortsrandlage gehen wir davon aus, dass unter Berücksichtigung der GRZ von 0,35 und drei Vollgeschossen eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke nicht möglich ist. Wir gehen daher davon aus, dass zumindest vier Vollgeschosse und eine höhere GRZ von zumindest 0,40 möglich ist und keine Vorgabe der Einheiten mit aufgenommen wird.
- Auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sind die bisher festgesetzten Wohneinheiten und dem Umstand, dass eine Tiefgarage erforderlich wird, nicht umsetzbar. Der Bebauungsplanentwurf sieht vor,

Zu 1a.: Infolge geänderter Rahmenbedingungen (kritische Grundhaltung eines Teils des Stadtrates gegenüber der Großflächigkeit des Plangebietes und der zunächst vorgesehenen baulichen Dichte; Eigentümer Fl.-Nr. 484 haben Wunsch geäußert, aus dem Bebauungsplan herausgenommen zu werden) wurde der Bebauungsplan nach der frühzeitigen Beteiligung im Sinne einer stärkeren städtebaulichen Steuerung überarbeitet (siehe genauer hierzu die Abwägung des Stadtrates in seiner Sitzung am 25.01.2024). In Zuge dieser Anpassungen wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 24.01.2024 beschlossen, das genannten Grundstück GS1, was seine bauliche Dichte betrifft, wieder näher an das ursprüngliche städtebauliche Gesamtkonzept heranzuführen: so wurde die bauliche Dichte reduziert und die dreigeschossigen Stadtvillen mit maximal neun Wohneinheiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohngebiet Kranichstraße Ost“ fortgeführt (Haustyp 1a). Zu diesem Zweck wurden eng gezogene Baugrenzen um die geplanten Gebäude herum eingeführt sowie die maximale Grundflächenzahl auf 0,35 (statt bisher 0,4) und der Anzahl der Wohneinheiten auf 9 (statt bisher 18) reduziert. Zudem wurde die Anzahl

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

3. Bürger 3**(Stellungnahme vom 25.03.2024)****Anregungen / Bedenken / Hinweise****Abwägungsvorschlag**

dass auf der Grundstücksfläche GS1 keine oberirdischen Stellplätze außerhalb der festgesetzten Baugrenzen hergestellt werden können. Auch dies ist wirtschaftlich nicht umsetzbar. Durch die Planung muss sichergestellt werden, dass neben einer Tiefgarage auch oberirdische Stellplätze auf dem Baugrundstück möglich sind.

oberirdischen Stellplätze – welche entgegen der Aussage in der Stellungnahme sehr wohl zulässig sind – auf maximal 30 % der nachzuweisenden Stellplätze reduziert, um deren störende visuelle Wirkung auf den Straßenraum einzuschränken und die Freiraumqualität zwischen den Mehrfamilienhäusern zu sichern. Ferner wurden die Wohnbauflächen aufgrund der nun geringeren baulichen Dichte in ihrer Tiefe reduziert. Die dreigeschossige Gebäudehöhe wurde beibehalten (WH_{\max} : 9,0m, FH_{\max} =13,0m; III).

All diese Erwägungsgründe wurden den Grundstückseigentümern seitens Stadtverwaltung und LARS consult erläutert. Aufgrund der angestrebten geringeren baulichen Dichte und einer stärkeren städtebaulichen Steuerung wird empfohlen, die getroffenen Regelungen beizubehalten und den Forderungen aus der Stellungnahme (vier Vollgeschosse; höhere GRZ von mind. 0,40) nicht nachzukommen.

- b) Im Hinblick auf die Grundstücksflächen GS12 mit 828 m² und der Grundstücksfläche GS13 mit 1.750 m² sind Stellplätze auf dem Baugrundstück vorgesehen. Dies halten wir für positiv. Allerdings ist hier als Haustyp 1b mit 6 Wohneinheiten und einer GRZ von 0,35 vorgesehen. Wir erachten hier eine GRZ von 0,35 als nicht angemessen und gehen davon aus, dass hier auch eine GRZ von 0,40 wirtschaftlich sinnvoll erscheint und keine Vorgaben bezüglich der Wohneinheiten gemacht werden

Zu 1.: Im Bereich der genannten Grundstücke GS12 und GS13 wurde im Sinne eines Kompromisses mit den Eigentümern von der ursprünglich im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Doppelhausbebauung abgewichen und eine Bebauung mit kompakten, zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit maximal sechs Wohnhäusern zugelassen (Haustyp 1b). Auch hier dienen die entsprechenden Festsetzungen (GRZ: 0,35, WH_{\max} : 6,2m, FH_{\max} =9,0m, II) dem Erreichen der angestrebten städtebaulichen Ordnung. Wie im Bereich nördlich der „Kranichstraße“ wird zudem die Position der geplanten Gebäude und der oberirdischen Stellplätze vorgegeben, um eine deutliche städtebauliche Ordnung auf dem relativ kleinen Grundstück vorzugeben. Die Begrenzung der Wohneinheiten dient ferner zu Steuerung des Bedarfes an sozialer Infrastruktur.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

3. Bürger 3**(Stellungnahme vom 25.03.2024)****Anregungen / Bedenken / Hinweise****Abwägungsvorschlag**

- c) Bei den Grundstücken GS4 bis GS11 ist der Haustyp 3 und ebenfalls eine GRZ von 0,35 vorgesehen. Wirtschaftlich halten wir ebenfalls eine GRZ von 0,40 für sinnvoll. Auch die Begrenzung auf zwei Wohneinheiten für diesen Haustyp halten wir für nicht angemessen. Wir gehen davon aus, dass zumindest drei Wohneinheiten möglich sein sollten.
2. Zudem weisen wir darauf hin, dass über eine Teilfläche des Grundstückes Fl.-St. Nr. 482 eine Gasleitung neben der Reiherstraße verläuft und diese auch im Bebauungsplan eingezeichnet ist. Bislang liegt für diese Gasleitung keine grundbuchrechtliche Sicherung vor. Es wird daher um Prüfung gebeten, wer die Gasleitung betreibt.

Auch bezüglich der Grundstücke GS12 und GS13 wird aufgrund der angestrebten geringeren baulichen Dichte und einer stärkeren städtebaulichen Steuerung empfohlen, die getroffenen Regelungen beizubehalten und den Forderungen aus der Stellungnahme (GRZ von 0,40, keine Regelung der Wohneinheiten) nicht nachzukommen.

Zu 1c.: Aus den zu 1a und 1b genannten Gründen der angestrebten geringeren baulichen Dichte und einer stärkeren städtebaulichen Steuerung wird empfohlen, die getroffenen Regelungen beizubehalten und den Forderungen nach einer Erhöhung der Wohneinheiten sowie der GRZ bei den Grundstücken GS4-11 nicht nachzukommen.

Zu 2: Die Hinweise bezüglich der Gasleitung werden zur Kenntnis genommen.

Die Prüfung der Stadtverwaltung bestätigte die in der Stellungnahme geäußerte Tatsache, dass die Gashochdruckleitung ungesichert, d.h. ohne dingliche Sicherung im Grundbuch, auf den genannten Grundstücken liegt. Dabei handelt es sich ausschließlich um eine privatrechtliche Angelegenheit zwischen den Stadtwerken Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH, dem Betreiber der Gasleitung, und den jeweiligen Grundstückseigentümern. Im Bauleitplanverfahren kann dies nur insofern berücksichtigt werden, indem die von den Stadtwerken in ihrer Stellungnahme vom 21.03.2024 geforderten planungsrechtlichen Maßnahmen (Festsetzen einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche im Bereich eines 3m-Schutzstreifens) umgesetzt werden.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

3. Bürger 3**(Stellungnahme vom 25.03.2024)****Anregungen / Bedenken / Hinweise****Abwägungsvorschlag**

Der Stadtrat beschließt, den Forderungen in der Stellungnahme nicht nachzukommen und an den Planungen wie bisher festzuhalten.

4. Bürger 4 (Stellungnahme vom 21.03.2024)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

In oben bezeichneter Angelegenheit zeigen wir unter Vollmachtsvorlage die anwaltliche Vertretung von ■■■ an.

Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstücks Flur Nr. ■■■ der Gemarkung Vöhringen. Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Wohngebiet Kranichstraße West“ liegt derzeit in der Fassung vom 25.01.2024 im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB aus. Für unseren Mandanten erheben wir hinsichtlich der beabsichtigten Planung Einwendungen.

Zunächst dürfen wir darauf hinweisen, dass das Grundstück unseres Mandanten mit der Flurnummer ■■■ im Rahmen der ursprünglichen Planung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen worden war. Seitens unseres Mandanten war für diesen Fall die Umsiedlung seiner Hofstelle beabsichtigt. Aufgrund der Herausnahme des Grundstücks aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans wird der nach wie vor (im Nebenerwerb) bewirtschaftete landwirtschaftliche Betrieb am bisherigen Standort verbleiben, immissionsschutzrechtliche Konflikte mit der (künftigen) Nachbarschaft sind insoweit vorprogrammiert.

Selbstverständlich ist unserem Mandanten bewusst, dass die Planungshoheit hinsichtlich des Umfangs des Geltungsbereichs eines künftigen Bebauungsplans bei der Stadt liegt. Unter Berücksichtigung des Gebots der

Abwägungsvorschlag

Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.

Zur Erläuterung: Infolge geänderter Rahmenbedingungen (kritische Grundhaltung eines Teils des Stadtrates gegenüber der Großflächigkeit des Plangebietes und der baulichen Dichte; Eigentümer Fl.-Nr. 484 haben Wunsch geäußert, aus dem Bebauungsplan herausgenommen zu werden) wurde der Bebauungsplan nach der frühzeitigen Beteiligung im Sinne einer stärkeren städtebaulichen Steuerung überarbeitet und der nordwestliche Teilbereich des Plangebietes, in welchem auch das in der Stellungnahme genannte Grundstück liegt, aus dem Geltungsbereich herausgenommen (siehe genauer hierzu die Abwägung des Stadtrates in seiner Sitzung am 25.01.2024).

Nicht zuletzt infolge des Hinweises in der Stellungnahme (aber auch der Stellungnahme des Sachgebietes Immissionsschutz vom Landratsamt, sowie des Bauernverbandes beide vom 25.03.2024) erfolgte zwischenzeitlich eine lufthygienische Untersuchung (em plan, Stand 12/2024 im Anhang).

Auszug aus dem Gutachten:

„Der landwirtschaftliche Betrieb besteht im Wesentlichen aus einem Stallgebäude, einer Remise, einem Wohngebäude und einer Dunglege. Die verwendeten Emissionsansätze bzw. Tierbestände basieren auf der Baugenehmigung vom September 1960 für das Stallgebäude in Verbindung mit der Baugenehmigung vom Januar 1962 für die Remise. Die Berechnungsgrundlage wurde mit der Stadt Vöhringen abgestimmt.“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

4. Bürger 4 (Stellungnahme vom 21.03.2024)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Konfliktbewältigung wäre es aus unserer Sicht jedoch angezeigt gewesen, das Grundstück unseres Mandanten in den künftigen Bebauungsplan zu integrieren.

Im Hinblick auf die aktuelle Fassung des Entwurfs des Bebauungsplans vom 25.01.2024 werden darüber hinaus die folgenden Einwendungen erhoben:

Beanstandet wird zunächst die fehlende Berücksichtigung der Geruchsbeziehungsweise Lärmimmissionen des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs unseres Mandanten auf dem Grundstück Flur Nr. [REDACTED] der Gemarkung Vöhringen. Im Rahmen der Hinweise im Bebauungsplan (Ziffer 3.3.) beziehungsweise der Begründung (Ziffer 3.6) wird lediglich auf die ortsüblichen und daher zu dulddenden Geruchs- und Lärmimmissionen der landwirtschaftlich genutzten Flächen hingewiesen. Wir halten dies für nicht ausreichend, da insoweit die bestehende Genehmigungslage einschließlich etwaiger Änderungen beziehungsweise Erweiterungsmöglichkeiten des bestehenden Betriebs nicht ausreichend berücksichtigt wurden.

Nach unserer Auffassung erforderlich wäre insoweit die Einholung eines entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Gutachtens - insbesondere auch hinsichtlich auftretender beziehungsweise zu erwartender Geruchs- und Lärmimmissionen.

Abwägungsvorschlag

Demnach sind den eingereichten Planunterlagen folgende Tierzahlen und Quellen zu entnehmen:

Tab. 5-1 Geruchsquellen Landwirtschaft

Tierzahlen und Arten / Quellen	Unterbringung / Ort
18 Milchkühe	Stallgebäude
15 weibliche Jungrinder	
3 Kälber	
16 Mastschweine	
2 Zuchtsauen	
16 Ferkel	Remise
100 Hühner	
Festmistlager	
	östlich des Stallgebäudes

Die Untersuchung kommt insgesamt (Landwirtschaft und Kläranlage) zu folgenden Ergebnissen:

Es wird der Immissionswert der TA Luft von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit im Jahr für Wohngebiete an den Rändern und in der Fläche des Planungsgebiets eingehalten.

Für die bestehende Landwirtschaft besteht unter Beibehaltung der wesentlichen gegebenen Umstände wie die Lage der vorhandenen Bebauung, der vorhandenen Geruchsquellen und der Art des Tierbestandes ein Erweiterungspotential von, in erster Näherung, etwa 50 % zusätzlichem Tierbestand, bis der Immissionswert der TA Luft am Rand des

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

4. Bürger 4 (Stellungnahme vom 21.03.2024)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Westlich des Plangebiets befindet sich ein ca. 3,5 m breiter Weg (zwischen Flur Nr. ■■■ und ■■■). Der Weg muss im Rahmen der Zufahrt zum landwirtschaftlichen Betrieb unseres Mandanten mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren werden. Zusätzlich zu den hierdurch verursachten Immissionen ist zu befürchten, dass aufgrund der Einzäunung der Grundstücke im Plangebiet und des schmalen Wegs eine Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern bei Begegnungsverkehr zu befürchten ist.

Abwägungsvorschlag

Neubaugebiets erreicht ist. Es besteht damit grundsätzlich noch weiteres Entwicklungspotential für die Landwirtschaft.“

Es wird davon ausgegangen, dass in der Stellungnahme der, in dem nachfolgenden Ausschnitt markierten Weg gemeint ist.

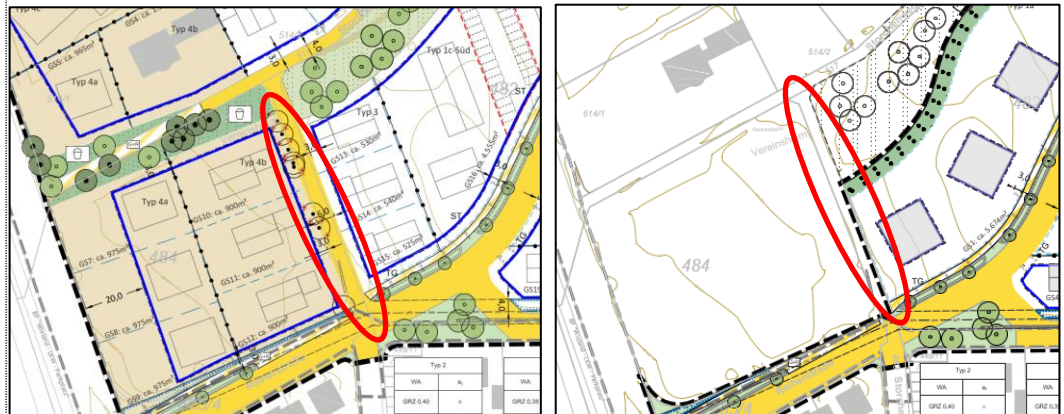


Abbildung: Ausschnitt aus dem BP-Vorentwurf, 22.07.2021 (links) sowie dem BP-Entwurf, 25.01.2024 (rechts)

Hierbei handelt es sich um einen öffentlichen Feldweg mit einer durchgängigen Breite von 4,0m. Im Bebauungsplan-Vorentwurf war dieser Weg noch Teil des Geltungsbereiches und sollte auf 6,0m verbreitert werden, um eine sichere Erschließung der anliegenden Grundstücke zu gewährleisten. Im Zuge der eingangs geschilderten Herausnahme der nördlich und westlich gelegenen Grundstücke nach der frühzeitigen Beteiligung wurde auch der Feldweg aus dem Geltungsbereich genommen, da die geplante Nutzung

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

4. Bürger 4 (Stellungnahme vom 21.03.2024)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Problematisch wird darüber hinaus die Straßenanbindung bezüglich etwaiger künftiger Erweiterungsflächen der Wohnbebauung angesehen. So sind im aktuellen Flächennutzungsplan die nördlich an die Gebiete „Kranichstraße Ost“ und „Kranichstraße West“ angrenzenden Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Eine straßenmäßige Anbindung dieser Flächen an die überplanten Gebiete ist jedoch nicht vorgesehen beziehungsweise durch die Planung nicht möglich. Insoweit wird angeregt, diese Frage nochmals zu prüfen und in der Planung eine mögliche straßenmäßige Anbindung weiterer Wohnbauflächen im Norden vorzusehen.

Wir bitten, uns über das Ergebnis der Abwägung zu informieren und uns das entsprechende Abwägungsprotokoll zukommen zu lassen. Etwaigen weiteren Schriftverkehr in dieser Angelegenheit bitten wir insoweit ausschließlich über unsere Kanzlei vorzunehmen.

Abwägungsvorschlag

als Erschließungsstraße nicht mehr erforderlich ist. Der Feldweg erfährt somit keine Änderung und kann weiterhin, unter der Berücksichtigung der angrenzenden privaten Grundstücke wie bisher auch, genutzt werden.

Die ersten städtebaulichen Entwürfe sahen eine Erschließung des nordwestlichen Teilbereiches, in welchem auch das gegenständliche Grundstück liegt, von der neuen Kranichstraße aus, vor (s. Abbildung unten links).



Abbildung: Städtebauliches Konzept, Variante 02, 27.09.2019 (links); BP-Vorentwurf vom 22.07.2021 (rechts)

Aufgrund des expliziten Wunsches des Eigentümers nach einer eigenständigen Erschließung direkt von der „Illerzeller Straße“ wurde die Erschließung im Bebauungsplan-Vorentwurf (s. Abbildung oben rechts) entsprechend geändert. Die Vorhaltung einer

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

4. Bürger 4**(Stellungnahme vom 21.03.2024)****Anregungen / Bedenken / Hinweise****Abwägungsvorschlag**

Erschließungsoption für eine eventuelle zukünftige Entwicklung der Flächen im Norden erscheint vor diesem Hintergrund als nicht erforderlich.

Der Stadtrat beschließt, den Einwendungen in der Stellungnahme nicht nachzukommen und an den Planungen wie bisher festzuhalten.