

Stadt Vöhringen

Bebauungsplan "Wohngebiet Innenentwicklung am Ahornweg" (einfacher Bebauungsplan)

Umweltbericht

Entwurf | Stand: 22.05.2025



GEGENSTAND

Bebauungsplan "Wohngebiet Innenentwicklung am Ahornweg" (einfacher Bebauungsplan)
Umweltbericht Entwurf | Stand: 22.05.2025

AUFTRAGGEBER

Stadt Vöhringen
Hettstedter Platz 1
89269 Vöhringen



Telefon: +49 7306 9622-0
Telefax: +49 7306 9622-199
E-Mail: stadtverwaltung@voehringen.de
Web: www.voehringen.de

Vertreten durch: 1. Bürgermeister
Michael Neher

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

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

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Tim Gaissmaier - B.Sc. Nachhaltiges Regionalmanagement
Christian Wandinger - Dipl.-Geograph & Stadtplaner

Memmingen, den 22.05.2025



Tim Gaissmaier
B.Sc. Nachhaltiges Regionalmanagement

INHALTSVERZEICHNIS

A	Einleitung	6
1	Kurzdarstellung der Planung	6
1.1	Ziele und Inhalte der Planung	6
1.2	Angaben zu Standort und Umfang der Planung	7
1.3	Untersuchungsraum	8
2	Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze - Planungsgrundlagen	9
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern Teilfortschreibung 2023 (LEP 2023)	9
2.2	Regionalplan der Region Donau-Iller (2024)	11
2.3	Flächennutzungsplan der Stadt Vöhringen	13
2.4	Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Neu Ulm	13
2.5	Rechtsgrundlagen und deren Berücksichtigung in der Planung	14
B	Bestandssituation und Auswirkungsprognose	17
3	Bestandssituation und Auswirkungsprognose	17
3.1	Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit	18
3.1.1	Bestandssituation	18
3.1.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	18
3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	19
3.2.1	Bestandssituation	19
3.2.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	20
3.3	Schutzgut Fläche	21
3.3.1	Bestandssituation	21
3.3.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	21
3.4	Schutzgut Boden und Geomorphologie	22
3.4.1	Bestandssituation	22
3.4.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	24
3.5	Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	25
3.5.1	Bestandssituation	26
3.5.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	27
3.6	Schutzgut Luft und Klima	28
3.6.1	Bestandssituation	28
3.6.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	28
3.7	Schutzgut Landschaft	29
3.7.1	Bestandssituation	29

3.7.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	29
3.8	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	30
3.8.1	Bestandssituation	30
3.8.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	31
3.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	32
3.10	Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Planungen und Vorhaben	33
3.11	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	34
3.12	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	35
3.13	Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	35
3.14	Prognose der Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung	36
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	37
4.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	37
4.2	Eingriffsregelung	39
5	Planungsalternativen	40
C	Zusätzliche Angaben zur Planung	40
6	Methodik und technische Verfahren	40
7	Schwierigkeiten bei der Bearbeitung	40
8	Maßnahmen zur Überwachung	40
9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	41
10	Quellenregister	43

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	37
Tabelle 2:	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	41

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Luftbild mit Geltungsbereich in weiß (nicht maßstäblich; Quelle: BayernAtlas)	7
Abbildung 2:	Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm (Quelle: LEP Bayern, 2023)	9
Abbildung 3:	Auszug aus dem Regionalplan „Donau Iller“ (Quelle: Regionalverband Donau Iller, 2024)	12
Abbildung 4:	Auszug aus dem ABSP „Neu-Ulm“	14
Abbildung 5:	Auszug aus der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (HIOS) im Geltungsbereich (schwarze Umrandung) (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)	26
Abbildung 6:	Klimatabelle (Quelle: https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/voehringen-22931/ ; zuletzt geprüft 04/25)	28
Abbildung 7:	Ausschnitt der Bodendenkmalkarte (rot) im groben Geltungsbereich (schwarze Markierung) (Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)	31

A EINLEITUNG

1 Kurzdarstellung der Planung

1.1 Ziele und Inhalte der Planung

Am 25.01.2024 hat der Stadtrat der Stadt Vöhringen die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Innenentwicklung am Ahornweg" beschlossen.

Derzeit ist für ein Grundstück im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebiets ein Antrag auf Nutzungsänderung eines ehemals gewerblich / handwerklich genutzten Gebäudes in eine Asylbewerberunterkunft beim Landratsamt Neu-Ulm anhängig. Die Stadt hat hierzu ihr Einvernehmen verweigert. Weiter zeichnet sich in dem Gebiet ein Generationenwechsel ab, der ebenfalls in absehbarer Zeit zu Nutzungs- bzw. baulichen Veränderungen in dem Gebiet führen wird. Aus diesem Grund sieht es die Stadt als erforderlich an, die aktuellen und zukünftigen Änderungs- und Erweiterungswünsche städtebaulich zu steuern und ihre städtebaulichen Ziele für dieses Gebiet bauleitplanerisch zu sichern. Ziel ist es, die vorhandene Nutzungsstruktur zu erhalten sowie eine maßvolle Nachverdichtung unter Erhalt der gewachsenen Siedlungs- und Baustruktur zu ermöglichen. Angesichts des bestehenden Wohnraumbedarfs in der Stadt soll in dem Bebauungsplangebiet, in dem ohnehin bereits überwiegend Wohnnutzung vorhanden ist, eine Nachverdichtung der Wohnnutzung ermöglicht werden. Daher soll als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die Festsetzung als reines Wohngebiet (WR) kommt aufgrund der im Bestand vorhandenen, nicht störenden Gewerbebetriebe sowie Handwerksbetriebe nicht in Betracht. Diese Betriebe sollen nicht in Frage gestellt werden und auch weiterhin allgemein zulässig sein. Im Sinne einer gesteuerten Innenentwicklung und einer maßvollen Nachverdichtung aber ist erstes Ziel der Planung, die überwiegende Wohnnutzung in der Zukunft zu sichern und weiter auszubauen. Die Nutzungen gem. § 2 Abs. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sollen ausgeschlossen werden, da das Gebiet durch die im näheren Umfeld bereits vorhandenen entsprechenden Einrichtungen gut versorgt ist und das Gebiet vorrangig der Deckung des Wohnbedarfs dienen soll. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beschränkt sich auf die Vorgabe von maximal zwei Vollgeschossen.

Nach § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung der Begründung zum Bebauungsplan ein eigenständiger Umweltbericht beizufügen. Dieser beschreibt und bewertet die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Bauvorhabens. Außerdem soll er Planungsalternativen anbieten und in Bezug auf die Umweltauswirkungen abwägen. Ferner sind Informationen darzustellen, die für das Planungsgebiet relevant sind und z.B. in der Landes- oder Regionalplanung förmlich festgelegt wurden.

Der Umweltbericht bildet einen selbständigen Bestandteil der Begründung und wird im Laufe des Planungsprozesses fortgeschrieben. Insbesondere sind die Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung diesbezüglich zu berücksichtigen.

1.2 Angaben zu Standort und Umfang der Planung

Das Ziel der Stadt ist die überwiegende Wohnnutzung zur vorrangigen Deckung des Wohnbedarfs zu erhalten und fortzuführen. Der Geltungsbereich (vgl. Abbildung 1) des einfachen Bebauungsplans "Wohngebiet Innenentwicklung am Ahornweg" liegt im östlichen Stadtgebiet von Vöhringen entlang des „Ahornweges“ und umfasst ca. 5,3 ha. Das Plangebiet ist in allen Richtungen von Bebauung umgeben und grenzt westlich an die Bahntrasse Ulm – Memmingen an.



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich in weiß (nicht maßstäblich; Quelle: BayernAtlas)

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 636/4, 903, 904, 904/1, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 913/1, 913/2, 913/3, 914, 914/2, 914/3, 914/4, 915, 915/1, 915/2, 915/3, 915/4, 916, 916/1, 916/2, 916/3, 916/4, 916/5, 918, 918/1, 918/2, 919, 919/1, 920, 920/1, 920/2, 920/3, 920/4, 920/5, 920/6, 920/7, 921, 921/1, 922, 922/2, 922/3, 924, 933/3, 933/10, 934/1, 935, 935/2, 935/3, 935/4, 935/5, 935/6, 935/7, 936, 936/2, 936/3, 936/4, 937, 938, 938/1, 938/2, 938/3, 938/6, 938/7, 938/8, 938/9, 938/10, 938/11, 938/12, 938/14, 938/16, 963/2, 963/3 sowie Teilflächen der Flurnummern 923, 933, 933/11, 934, 965 der Gemarkung Vöhringen. Das gesamte Plangebiet wird derzeit überwiegend zu Wohnzwecken mit vereinzelt, nicht störenden gewerblichen Zwecken genutzt.

1.3 Untersuchungsraum

Im Folgenden wird eine Kurzbeschreibung der Umgebung des Plangebietes vorgenommen. Die detaillierte Bestandslage sowie die Auswirkungsprognosen werden in Kapitel B ausführlich dargelegt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit „Donau-Iller-Lechplatten“ (D-64) in der naturräumlichen Einheit des Unteren Illertals am östlichen Rand der Stadt Vöhringen, im Landkreis Neu-Ulm, Regierungsbezirk Schwaben. Diese Landschaftseinheit ist geprägt durch die überwiegend flachen Hügel der Altmoränen und der eiszeitlichen Schotterablagerungen.

Die Staatsstraße 2031 zwischen Senden und Illertissen (ST 2031) verläuft rund 410 m östlich des Geltungsbereichs, ca. 400 m westlich liegt die Ulmer Straße, während die Bahntrasse zwischen Ulm und Memmingen die westliche Grenze des Projektgebietes bildet.

Schutzgebiete/ -objekte

Der Geltungsbereich liegt sowohl außerhalb von nach dem Bundes- oder Landesrecht ausgewiesenen Schutzgebieten nach §§ 23 bis 29 BNatSchG als auch nach europäischem Recht ausgewiesenen Natura-2000-Gebieten, die nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiete) bzw. Vogelschutzrichtlinie (SPA-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) geschützt sind. Das Plangebiet befindet sich ebenfalls außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete, jedoch innerhalb eines als wassersensibel eingestuften Bereichs, ferner werden drei Geländesenken mit potentiell hohem Aufstaurisiko verzeichnet. Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ befindet sich in einer Entfernung von ca. 1 km südwestlich entlang des Illerkanaals und der Iller. In diesem Bereich erstreckt sich auch das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet, welches auch geschützte Biotop (Auwälder) und Naturwald umfasst. In ca. 1 km Entfernung befindet sich westlich sowie nordöstlich jeweils ein FFH- und Naturschutzgebiet.

Bau-, Boden- und Kulturdenkmäler

Das Planungsgebiet umfasst zwei Bodendenkmäler. Im Norden reicht es in den Bereich des Bodendenkmals D-7-7726-0096 „Siedlung und Brandgräber der Urnenfelderzeit sowie Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ hinein.

In seiner südwestlichen Ecke des Planungsgebietes ist zudem das Bodendenkmal D-7-7726-0012 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Körpergräber des frühen Mittelalters“ dargestellt.

Letztlich ist im gesamten Planungsgebiet nicht auszuschließen, dass bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler auftreten.

Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen

Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes bekannt.

2 Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze - Planungsgrundlagen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern Teilfortschreibung 2023 (LEP 2023)

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern aus dem Jahr 2023 liegt die Stadt Vöhringen als Mittelzentrum im Verdichtungsraum Neu-Ulm.

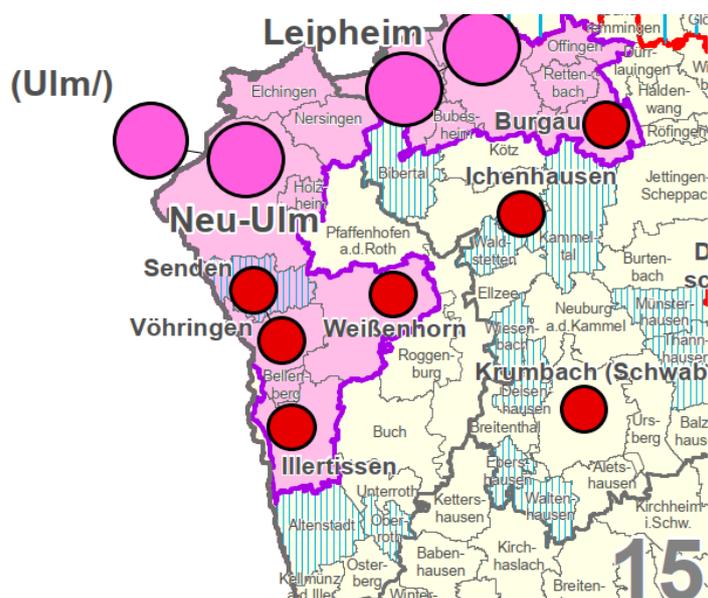


Abbildung 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm (Quelle: LEP Bayern, 2023)

Für diese Räume und die gegenständliche Planung benennt das Landesentwicklungsprogramm Bayern die folgenden relevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G):

G 2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume

Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

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

G 3.1 Flächensparen

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Z 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Z 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...].

G 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

G 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

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

Z 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Z 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...].

G 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Fazit

Die gegenständliche Planung orientiert sich an den Zielen und Grundsätzen des bayerischen Landesentwicklungsprogramms und trägt mit ihren Festsetzungen und Vorgaben zur Erreichung dieser landesplanerischen Vorgaben bei. Durch die Sicherung der vorhandenen Nutzungsstruktur sowie Ermöglichung einer maßvollen Nachverdichtung unter Erhalt der gewachsenen Siedlungs- und Baustruktur wird sowohl das Ziel der Innen- vor Außenentwicklung, als auch der Grundsatz des Flächensparens gestärkt. Darüber hinaus erfolgt keine Zersiedelung der Landschaft, da es sich hierbei um einen von Bebauung umgebenen Stadtbereich handelt. Die geplante bedarfsgerechte Quartierserweiterung entspricht damit den übergeordneten planerischen Vorgaben.

2.2 Regionalplan der Region Donau-Iller (2024)

Im Regionalplan der Region Donau-Iller liegt die Stadt Vöhringen als Mittelzentrum im Verdichtungsraum Ulm / Neu Ulm und bildet mit Senden ein Mehrfachzentrum. Im Nordosten des Gemeindegebiets verläuft die regionale Entwicklungsachse von Senden nach Weißenhorn. Darüber hinaus befindet sich das Gemeindegebiet innerhalb eines regionalen Grünzugs (Illertal) mit Grünzäsuren, welcher östlich des Plangebiets liegt. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Illertal, Rottal und Weihungstal“ liegt westlich des Siedlungsgebiets.

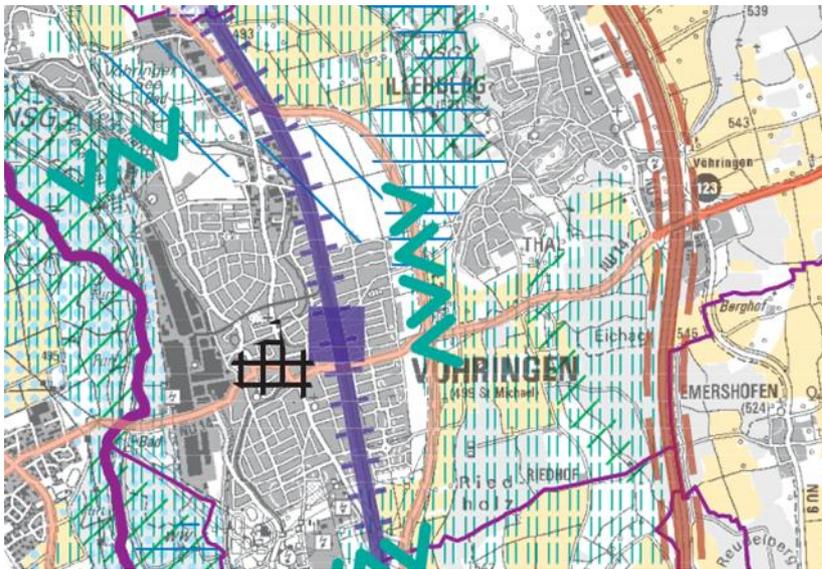


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan „Donau Iller“ (Quelle: Regionalverband Donau Iller, 2024)

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

A II - Raumstruktur:

Verdichtungsbereich Ulm/Neu Ulm

(G 4) Die Wohn- und Arbeitsstätten sollen einander so zugeordnet werden, dass nachteilige Auswirkungen der Verdichtung wie Luftverunreinigung, Lärmbelästigung und Überlastung des Verkehrsnetzes möglichst verhindert oder beseitigt werden.

(G 5) Zwischen den Siedlungseinheiten in den Entwicklungsachsen – vor allem im bereits stark verdichteten Iller- und Donautal – ausreichende Grün- und Freiflächen erhalten werden.

(G 6) Zwischen den Entwicklungsachsen Freiräume für die Tageserholung, die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und für den ökologischen Ausgleich erhalten werden [...].

B I - Natur und Landschaft:

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Regenerationsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen in der Region Donau-Iller sollen gesichert und wo notwendig wiederhergestellt werden.

B II - Siedlungswesen:

Die gewachsene, dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen innerhalb der Region unterschiedliche landschaftsspezifische Siedlungsformen erhalten werden.

Die Siedlungstätigkeit soll sich in der gesamten Region Donau-Iller in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen.

Im Verdichtungsbereich Ulm / Neu Ulm, der als Alternativstandort zu den großen Verdichtungsräumen in Baden-Württemberg und Bayern entwickelt werden soll, soll sich die weiterhin zu erwartende starke Siedlungstätigkeit auf das Oberzentrum Ulm/Neu Ulm und die von hier ausgehenden Entwicklungsachsen, in denen die Hauptlinien des öffentlichen Personennahverkehrs verlaufen, konzentrieren.

B V Technische Infrastruktur:

(G 5) Die ländergrenzüberschreitenden Straßenverbindungen zwischen den Mittelzentren Ichenhausen, Illertissen, Krumbach, Senden/Vöhringen und Weißenhorn im bayerischen und Biberach a. d. Riß, Ehingen (Donau) und Laupheim im baden-württembergischen Regionsteil sollen zur Verbesserung der innerregionalen Erschließung und der Anbindung an das überregionale Fernstraßennetz weiterentwickelt werden.

Fazit:

Insgesamt fügt sich die Planung damit in die übergeordneten Zielsetzungen des Regionalplans ein und unterstützt eine nachhaltige Entwicklung im Verdichtungsbereich Ulm / Neu-Ulm, indem sie sowohl die Bedürfnisse der Bevölkerung als auch den Schutz von Natur und Landschaft berücksichtigt, Nennenswerte raumordnerische Zielkonflikte entstehen nicht.

2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Vöhringen

In dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Vöhringen wird der Bereich des Bebauungsplanes bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Festsetzung des Bebauungsplanes ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Neu Ulm

Die westlich an das Projektgebiet angrenzende Bahnlinie (Ulm–Memmingen) ist eine der Flächen, die sich potenziell zur ökologischen Optimierung von Bahndämmen und begleitenden Vegetationsstreifen eignen. Diese könnten als Vernetzungsstrukturen für wärme- und trockenheitsliebende Organismen dienen. Sofern durch die Planung keine direkten Eingriffe in den Bahndamm oder angrenzende vegetationsreiche Bereiche erfolgen, sind Beeinträchtigungen dieser potenziellen Biotopverbundfunktion nicht zu erwarten.

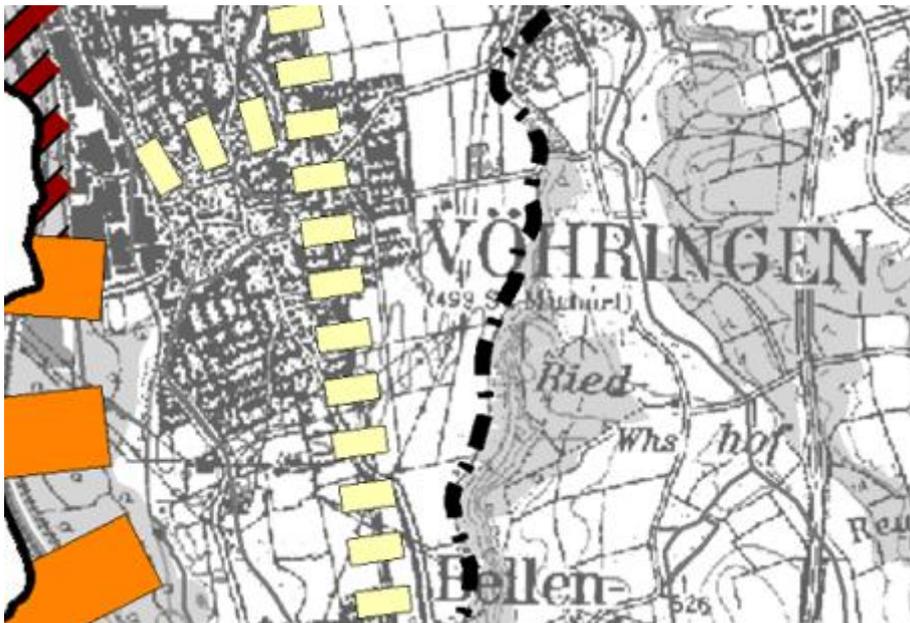


Abbildung 4: Auszug aus dem ABSP „Neu-Ulm“

2.5 Rechtsgrundlagen und deren Berücksichtigung in der Planung

Neben den Aussagen der übergeordneten und kommunalen Planungsvorgaben sind im Zuge der gegenständlichen Planung auch klassische Rechtsgrundlagen aus Bundes- und Landesgesetzen zu berücksichtigen. Dies geschieht im Umweltbericht in den jeweiligen Kapiteln zu den Schutzgütern, in denen auch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert sind. Für das aktuelle Vorhaben sind dabei für die verschiedenen Schutzgüter des Umweltrechts vor allem die folgenden Rechtsgrundlagen in ihrer jeweils aktuellen Fassung von Belang bzw. werden im Zuge der Erarbeitung der gegenständlichen Planung berücksichtigt:

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

- §§ 1 u. 3 BImSchG, § 1 (6) BauGB: Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- § 1 (6) BauGB: Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie Belange der Erholung
- § 1 (6) BauGB: Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- § 1 (6) BauGB: Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Bemessungsgrundlage: Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)

Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

- §§ 13 - 15 BNatSchG, §§ 14 u. 15 NatSchG: Vermeidung/Ausgleich/Ersatz von erheblichen Beeinträchtigungen/ Eingriffen von Natur und Landschaft
- § 1 (6) BauGB, § 1 BNatSchG: Schutz von biologischer Vielfalt sowie Tier- und Pflanzenpopulationen
- § 1 (6) BauGB, § 2 BNatSchG: Schutz der Natura 2000-Gebiete
- § 44 BNatSchG: Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände
- §§ 23 - 30 BNatSchG: Ziele und Vorgaben der geschützten Teile von Natur und Landschaft: Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet, Naturpark, Naturdenkmal, geschützter Landschaftsbestandteil, gesetzlich geschützte Biotope

Schutzgut Fläche

- §§ 1 u. 4 BBodSchG, § 1a (2) BauGB: Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung 2021: Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme auf 30 ha pro Tag bis 2030

Schutzgut Boden und Geomorphologie

- §§ 1 u. 4 BBodSchG, § 1a (2) BauGB: Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- §§ 1 u. 2 BBodSchG: Erhalt von natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
- Art. 44 BayWG: Erhalt der Versickerungsfähigkeit der Böden

Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

- § 1 WHG: Sichern der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- § 6 (1) WHG: Erhalt der Funktions- und Leistungsfähigkeit sowie Schutz vor nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften
- § 1 (3) BNatSchG: Erhalt der natürlichen oder naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen
- § 55 WHG: Verpflichtung zur Abwasserbeseitigung und zur Versickerung von Niederschlagswasser
- Art. 44 BayWG: dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser
- § 67 WHG: Erhalt des natürlichen Zustands von Gewässern beim Gewässerausbau

Schutzgut Luft und Klima

- §§ 1 (6) u. 1a (5) BauGB, § 1 (3) BNatSchG: Schutz von Flächen mit bioklimatischen und / oder lufthygienischen Funktionen
- § 1a (5) BauGB: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen
- § 1 Abs. 6 BauGB: Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung 2021: Reduzierung der Treibhausgasemissionen um mind. 40 % bis 2020 und mind. 55 % bis 2030 gegenüber 1990; Erreichen der Treibhausgasneutralität bis 2050

Schutzgut Landschaft

- §§ 1 (6) u. 1a (3) BauGB: Berücksichtigung des Landschaftsbildes
- § 1 (4) BNatSchG: Erhalt von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- § 1 (5) BauGB: Nachhaltige städtebauliche Entwicklung
- § 1 (6) BauGB: Berücksichtigung der Belange von Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege
- Art. 1, 2, 4, 7 u. 8 BayDSchG: Schutz/Erhalt der Bau- und Bodendenkmäler

B BESTANDSSITUATION UND AUSWIRKUNGSPROGNOSE

3 Bestandssituation und Auswirkungsprognose

Ziel der Bestandserfassung, -beschreibung und -bewertung ist es, die aktuelle Umweltsituation darzustellen und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie die Empfindlichkeit des Untersuchungsraumes zu ermitteln. In den Bewertungen der Auswirkungsintensitäten sind die jeweiligen schutzgutrelevanten Vorbelastungen berücksichtigt. Grundsätzlich erfolgen die Bestandsbewertung sowie die Bewertung der Auswirkungen verbal argumentativ mithilfe einer vierstufigen Skala (gering, mittel, hoch, sehr hoch).

Nachfolgend werden die Umweltauswirkungen differenziert für die einzelnen Schutzgüter nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erfasst, beschrieben und bewertet. Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens wurde der Wirkraum so erweitert und abgegrenzt, dass alle potenziellen Auswirkungen - auch jene, die über das Plangebiet hinauswirken – erkannt und bewertet werden können. Insbesondere zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurde ein ausreichend großer Umgriff um das Planungsgebiet gewählt.

Die Bestandsaufnahme sowie die Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung erfolgt für die Schutzgüter des Umweltrechts nach folgender Gliederung:

- Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit
- Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
- Schutzgut Fläche
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)
- Schutzgut Luft und Klima
- Schutzgut Landschaft
- Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Die methodische Vorgehensweise bei der Bearbeitung, die neben dem Bestand und den Auswirkungsprognosen auch die denkbaren Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung behandelt, wird in Kapitel C6 (Methodik und technische Verfahren) des gegenständlichen Umweltberichts detailliert dargestellt.

Da es sich bei der gegenständlichen Planung um einen einfachen Bebauungsplan handelt, in dem weder Baugrenzen noch eine überbaubare Grundfläche festgesetzt werden und die Lage der neuen Baukörper nicht bekannt ist, kann eine Überprüfung eventueller Auswirkungen nicht vollständig auf Ebene des Bebauungsplans, sondern erst im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung für die

Einzelbauvorhaben erfolgen. Im Rahmen der nachfolgenden Betrachtung erfolgt daher eine allgemeine Einschätzung potentieller Auswirkungen durch eine bauliche Nachverdichtung.

Es ist zu erwähnen, dass zusätzlich eine Elektrifizierung der angrenzenden Illertalbahn (Bahnstrecke 5400 Kempten – Neu-Ulm) geplant ist. Detailliertere Aussagen dazu sind jedoch voraussichtlich erst gegen Anfang 2027 möglich (vgl. Kap. 3.10).

3.1 Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

Unter dem Schutzgut „Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit“ werden die Wohn-, Siedlungs- und Erholungsräume untersucht. Bei Beeinträchtigungen dieser Kriterien ist der Mensch am meisten betroffen. Weiterhin werden ebenfalls Aspekte behandelt, die für die Anwohner und Untertlieger von Bedeutung sind und ggf. ihre Gesundheit beeinträchtigen können, wie z. B. die Lärmbelastung. Faktoren wie die Luftqualität und das Landschaftsbild (u.a. Sichtbeziehungen) werden unter den entsprechenden Schutzgütern abgehandelt (siehe Kapitel 3.6 und 3.7).

3.1.1 Bestandssituation

Das bestehende Wohngebiet dient überwiegend Wohnzwecken und ist an die vorhandene soziale und technische Infrastruktur angeschlossen. Verkehrswege sind bereits vorhanden. Die angrenzende Bahnlinie führt zu einer erhöhten Lärmbelastung auf die Bestandsbebauung, insbesondere in den unmittelbar angrenzenden Bereichen. Die innerhalb des Plangebiets oder daran angrenzenden, nichtstörenden Gewerbebetriebe weisen eine begrenzte Emissionsbelastung auf, die sich in der Regel auf Lärmemissionen beschränkt. Insgesamt ist die Wohnqualität aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und Infrastruktur gut, wobei die Nähe zur Bahnlinie stellenweise eine Beeinträchtigung darstellen kann.

3.1.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Grundsätzlich lassen sich temporäre Beeinträchtigungen durch Baulärm nicht auszuschließen. Die Auswirkungsintensität wird jedoch nicht über die üblichen, unvermeidbaren Baulärmemissionen hinausgehen und ist aufgrund des vorübergehenden Charakters als „gering“ zu bewerten. An dieser Stelle sei auch darauf hingewiesen, dass die Bauherren und Baufirmen an die geltenden Gesetze und Regelungen zum Lärmschutz gebunden sind, Nacht- und Sonntagsarbeiten also nicht anzunehmen sind.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die mit der Nutzung des Plangebiets (Verdichtung des Wohngebiets) verbundenen Lärmemissionen im Sinne von anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen beschränken sich im Wesentlichen auf die Lärmbelastungen durch das neu hinzukommende Verkehrsaufkommen sowie die grundsätzlich mit einer normalen Wohnnutzung verbundenen Lärmemissionen (Rasenmäher, Freizeitlärm,

etc.). Diese zusätzlichen Lärmbelastungen sind jedoch aufgrund der geringen (zusätzlichen) Intensität als nicht erheblich einzustufen. Da die Erschließung von bereits bestehenden Straßen erfolgt, sind keine erheblichen bzw. unverhältnismäßigen, verkehrsbedingten Beeinträchtigungen in den angrenzenden Wohngebieten zu erwarten. Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen werden aufgrund des bereits bestehenden Wohngebiets und der geplanten maßvollen Nachverdichtung als „gering“ eingeschätzt.

3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt“ umfasst nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) die Auswirkungen auf Flora und Fauna. Dabei müssen auch größere, ökologische Zusammenhänge betrachtet werden – so können einzelne Vegetationsstrukturen auch als Leitlinien für bestimmte Artgruppen (z.B. Vögel, Fledermäuse) dienen, oder kleinere Biotopbereiche als „Trittsteinbiotope“ bestimmten Artgruppen ermöglichen, von einem Biotopbereich in einen anderen zu migrieren und so Populationen miteinander zu verbinden.

Die Bewertung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt ergibt sich aus der aktuellen Nutzungsstruktur und der damit verbundenen Eignung als (potentieller) Lebensraum für verschiedene Pflanzen- und Tierarten unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen. Darüber hinaus gehen in die nachfolgenden Bewertungen die amtlich kartierten Biotope sowie die Nachweise der Artenschutzkartierung Bayern ein.

3.2.1 Bestandssituation

Aufgrund der bestehenden Wohnbebauung und Infrastruktur sind naturnahe Lebensräume nur in begrenztem Umfang vorhanden. Vegetationsflächen befinden sich überwiegend in privaten Gärten, auf kleineren Grünflächen sowie entlang der Bahntrasse. Diese bieten Rückzugsräume für an urbane Bedingungen angepasste Arten wie Singvögel, Fledermäuse und Insekten. Ein Vorkommen von Zauneidechsen kann außerdem im Bereich der Bahnlinie sowie in deren näherem Umfeld nicht ausgeschlossen werden.

Im Geltungsbereich befinden sich keine amtlich kartierten und keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), bzw. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz (Bay-NatSchG). Laut ABSP für den Landkreis Neu Ulm ist die angrenzende Bahnlinie (Ulm–Memmingen) eine der Flächen, die sich potenziell zur ökologischen Optimierung von Bahndämmen und begleitenden Vegetationsstreifen eignen. Diese könnten als Vernetzungsstrukturen für wärme- und trockenheitsliebende Organismen dienen.

Auch liegen keine Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 BNatSchG vor. Zudem finden sich keine Natura-2000-Gebiete im Plangebiet. Im näheren Umfeld gibt es folgende Biotope / Schutzgebiete (mit Angabe der Entfernung zum Geltungsbereich), die aber von dem Vorhaben unberührt bleiben:

- Landschaftsschutzgebiet ca. 1 km westlich „Illerauwald von Neu-Ulm bis Kellmüz“ (LSG-00513.01)
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiete ca. 1 km westlich „Untere Illerauen“ (ID 7726-371) sowie ca. 1,2 km nordöstlich „Naturschutzgebiet 'Wasenlöcher bei Illerberg“ (ID 7726-302)
- Naturschutzgebiete ca. 1 km westlich „Wochenau und Illerzeller Auwald“ (NSG-00473.01) sowie ca. 1,2 km nordöstlich „Wasenlöcher bei Illerberg“ (NSG-00490.01)
- Naturwald ca. 1,4 km südwestlich „Naturwald Auwälder an der unteren Iller“ (ID 8)
- Geschützte Biotope ca. 900 m westlich „Illerauwald östlich der Iller“ (Nr. 7726-0005 – Schutzkategorie A), ca. 750 m nördlich „Mühlbach nördl. Vöhringen“ (Nr. 7726-0007 - Schutzkategorie A) und 1,2 km nordöstlich „Wasenlöcher bei Illerberg“ (Nr. 7726-0008 – Schutzkategorie C)

Zusammengefasst kommt dem Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt im Untersuchungsgebiet nach aktuellem Kenntnisstand eine „geringe“ Bedeutung zu.

3.2.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Da es sich bei der gegenständlichen Planung um einen einfachen Bebauungsplan handelt, in welchem keine Baugrenzen und keine überbaubare Grundfläche festgesetzt werden, wird durch den Bebauungsplan auch keine Veränderung des bisher gültigen baurechtlichen Status Quo ausgelöst. Ferner ist die Lage der Baukörper nicht bekannt. Eine detaillierte Überprüfung eventueller artenschutzfachlicher Konflikte kann somit nicht auf Ebene des Bebauungsplanes, sondern grundsätzlich erst im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung bei den Einzelbauvorhaben erfolgen.

Baubedingte Auswirkungen

Die mit der Bautätigkeit in den einzelnen Grundstücken entstehenden Beeinträchtigungen durch Abschieben des Oberbodens und durch den zusätzlichen Baustellenverkehr (Lärm- und Schadstoffemissionen, Staub, Licht, etc.) sind u. a. aufgrund ihres temporären Charakters als „gering“ einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Sofern durch die Planung keine direkten Eingriffe in den Bahndamm oder angrenzende vegetationsreiche Bereiche erfolgen, sind Beeinträchtigungen der potenziellen Biotopverbundfunktion nicht zu erwarten. Da ein Vorkommen von Zauneidechsen entlang der Bahnlinie nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, sind bei Eingriffen in der näheren Umgebung – sofern erforderlich und in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde – geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Grundsätzlich kann die zusätzliche Bebauung im Zuge der geplanten Nachverdichtung zu einer Reduzierung von Grünflächen und somit zum Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen führen. Insbesondere strukturreiche Vegetationsbereiche wie Gärten und Hecken können in ihrer ökologischen Funktion beeinträchtigt oder ganz entfernt werden.

Als betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen bei der Nutzung der überplanten Fläche als Wohngebiet sind in erster Linie Lärm- und Schadstoffemissionen zu sehen, die infolge der Wohnnutzung (z. B. Rasenmäher, Erholungsnutzung in den Gärten) und dem projektbedingt verursachten Verkehrsaufkommen entstehen. Aufgrund der geringen Intensität werden diese Auswirkungen insgesamt jedoch als eher geringfügig eingestuft. Eine negative Beeinflussung der im Umfeld des Geltungsbereiches liegenden Schutzgebiete infolge der zukünftigen Nutzung des Geltungsbereichs kann aufgrund der Entfernung, der bereits bestehenden Nutzung und der geringen Auswirkungintensität ausgeschlossen werden.

Insgesamt werden die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen einer Umsetzung der gegenständlichen Planung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt nach aktuellem Kenntnisstand (vorbehaltlich genauerer Kenntnisse zum vorhandenen Arteninventar) mit „gering bis mittel“ bewertet.

3.3 Schutzgut Fläche

Da der Flächenverbrauch für Siedlungen, Verkehr und gewerblicher Nutzung starke Auswirkungen auf die Umwelt hat, soll gemäß des novellierten UVPG (in Kraft getreten am 29.07.2017) bei UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß § 2 UVPG auch das Schutzgut „Fläche“ thematisiert werden. Das Baugesetzbuch regelt in § 1a Abs. 2 den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden - daraus folgt, dass die Inanspruchnahme hochwertiger land- und forstwirtschaftlicher Böden möglichst zu vermeiden ist und Bodenversiegelungen auf das absolut notwendige Minimum reduziert werden sollen.

3.3.1 Bestandssituation

Beim Projektgebiet handelt es sich um ein bereits erschlossenes und bebautes Wohngebiet. Die vorhandenen unversiegelten Flächen bestehen vor allem aus privaten Gärten und kleineren Grünflächen. Die geplante Nachverdichtung soll innerhalb des bestehenden Siedlungsraums erfolgen, also ohne zusätzlichen Flächenverbrauch im Außenbereich.

Zusätzlich ist eine Elektrifizierung der angrenzenden Illertalbahn (Bahnstrecke 5400 Kempten – Neu-Ulm) geplant, wozu aber voraussichtlich erst ca. Anfang 2027 detailliertere Aussagen gemacht werden können. Hierfür sind nach aktuellem Kenntnisstand zwei Flächen am Rande des südwestlichen Geltungsbereiches vorgesehen.

3.3.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Da es sich bei der gegenständlichen Planung um einen einfachen Bebauungsplan handelt, in dem weder Baugrenzen noch eine überbaubare Grundfläche festgesetzt werden und die Lage der Baukörper nicht bekannt ist, ist eine detaillierte Bilanzierung der Flächeninanspruchnahme nicht möglich.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Eingriffe wie das Abtragen von Boden, das Anlegen von Fundamenten und das Verdichten des Bodens durch Baustellenverkehr können zu Veränderungen der Bodenstruktur führen. Da die baulichen Maßnahmen innerhalb eines bereits bebauten Gebiets und ohne Inanspruchnahme neuer Flächen außerhalb der Siedlung erfolgen, führt dies zu einer Verdichtung der Nutzung auf den bereits erschlossenen Flächen.

Die baubedingten Auswirkungen werden daher insgesamt als „gering“ eingeschätzt.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die bauliche Nachverdichtung erfolgt innerhalb eines bereits genutzten Siedlungsraums, wodurch eine zusätzliche Inanspruchnahme unbebauter Außenflächen vermieden wird. Allerdings führt die Erhöhung der baulichen Dichte zu einer intensiveren Flächennutzung innerhalb des bestehenden Gebiets. Dies reduziert die verbleibende Fläche für Grünräume und unversiegelte Flächen, die derzeit eine wichtige Funktion für die Regenwasserversickerung, das Mikroklima und die Biodiversität erfüllen, jedoch stellt die Intensivierung der Flächennutzung eine gezielte Effizienzsteigerung dar, ohne dass zusätzlicher Flächenverbrauch in unbebauten oder landwirtschaftlich genutzten Bereichen außerhalb des Siedlungsgebiets erforderlich wird. Die Planung setzt somit die übergeordneten Fachvorgaben (u. a. Flächensparen, Innenentwicklung vor Außenentwicklung) des Landesentwicklungsprogramms Bayern sowie des Regionalplans Donau-Iller um.

Die anlagebedingten Auswirkungen werden daher insgesamt als „gering“ eingeschätzt.

3.4 Schutzgut Boden und Geomorphologie

Beim Schutzgut „Boden und Geomorphologie“ sollen nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) Veränderungen der organischen Substanz ebenso aufgeführt werden, wie Bodenerosion, Bodenverdichtungen und Bodenversiegelungen. Dabei wird als „Boden“ die oberste, belebte Schicht der Erdkruste definiert, die in Kontakt zur Atmosphäre steht. Als Grundlage aller sich darüber befindlichen organischen Organismen kommt dem Boden eine besondere Bedeutung zu. Aber auch auf anorganische Schutzgüter wie Wasser oder Klima wirkt sich der Boden aus. So zählen zu den zahlreichen Bodenfunktionen z.B. die Funktion als Lebensgrundlage zahlreicher Organismen, als Wasserspeicher, für die Stoffumwandlung sowie die Puffer- und Filterfunktionen. Durch eine Flächenversiegelung verschwinden diese wertvollen Bodenfunktionen, daher ist auf eine sparsame Neuversiegelung bzw. auf eine bestmögliche Ausnutzung neu ausgewiesener Siedlungsflächen zu achten.

3.4.1 Bestandssituation

Im Projektgebiet hat sich überwiegend Vega aus Carbonatschluff, gering verbreitet aus Carbonatsand bis -lehm (Auensediment) auf jungholozänen Ablagerungen im Auenbereich gebildet. Die Bodenschätzungsdaten (Quelle: Bayern Atlas Plus) zeigen für den Geltungsbereich, dass es sich (ursprünglich) um Acker- / Grünland mit lehmigen Böden in der Zustandsstufe 4 mit der Boden- /

Grünlandgrundzahl 66 und der Acker- / Grünlandzahl 61 handelte (Durchschnittswert im Landkreis Neu-Ulm Ackerzahl: 55 / Grünlandzahl: 47). Die Böden hatten somit eine überdurchschnittliche Ertragsfähigkeit, die jedoch aufgrund der Wohnbebauung nicht mehr in dieser Form vorliegt.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen. Sollten während der Bauarbeiten wider Erwarten doch altlastenverdächtige Funde gemacht werden, so ist das Landratsamt Neu-Ulm unverzüglich darüber in Kenntnis zu setzen und entsprechende Sanierungsmaßnahmen sind zu ergreifen.

Ertragsfunktion

Die Ertragsfunktion bezeichnet die natürliche Eignung von Böden zur Pflanzenproduktion. In die Bewertung gehen Kennwerte über bodenphysikalische Eigenschaften und Wasserverhältnisse ein, wie z.B. die nutzbare Feldkapazität.

Das Plangebiet wies ursprünglich hinsichtlich seiner Bodenfruchtbarkeit ein hohes Ertragspotenzial auf. Aufgrund der urbanen Bebauung findet eine landwirtschaftliche Produktionsnutzung derzeit nicht statt und ist auch in Zukunft nicht mehr möglich. Daher ist das jetzige Ertragspotenzial als gering zu bewerten.

Lebensraumfunktion

Als Sonderstandorte für die Vegetation gelten Böden, die extreme Eigenschaften (besonders nass, trocken oder / und nährstoffarm) aufweisen, wie sie in der heutigen intensiv genutzten Kulturlandschaft kaum noch zu finden sind. Hier finden zumeist selten gewordene Pflanzenarten einen Lebensraum. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Standorte für „Feldulmen-Eschen-Auenwald mit Grauerle im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald“ sowie „Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“. Die überplanten Böden liegen jedoch bereits innerhalb eines Wohngebiets, so dass nicht von einer besonderen Wertigkeit für die Lebensraumfunktion ausgegangen werden kann.

Ausgleichskörper im Wasserhaushalt

Die Funktion beschreibt die Fähigkeit des Bodens, durch Versickerung und Rückhaltung von Niederschlag den Abfluss zu verzögern und zu vermindern, ggf. zu speichern und zu einem späteren Zeitpunkt an das Grundwasser abzugeben. Bewertungsfaktoren sind das Infiltrationsvermögen und die Speicher- und Versickerungsfähigkeit der Böden. Weiterhin maßgeblich sind die Gründigkeit der Böden sowie der Grundwassereinfluss, da das Speichervolumen des Bodens begrenzt ist. Diese Bodeneigenschaften sind vor allem bei Starkregenereignissen, starker Schneeschmelze und ähnlichen hochwassergefährdenden Situationen von besonderer Bedeutung. Das Planungsgebiet lag ursprünglich innerhalb eines als „sehr hoch“ bewerteten Bereichs für Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen. Aufgrund der Bebauung ist diese Funktion jedoch erheblich eingeschränkt.

Filter- und Puffer für Schadstoffe

Die Funktion beschreibt die Fähigkeit von Böden, aus der Umwelt emittierte Schadstoffe aufzunehmen und zu binden. Dies ist je nach Bodenart in mehr oder weniger hohem Maße möglich. Gelöste und gasförmige Stoffe werden z. B. durch Absorption an den Bodenaustauschern gebunden oder nach Reaktion mit bodeneigenen Substanzen chemisch gefällt und damit häufig immobilisiert. Böden mit einem hohen Gehalt an organischer Substanz und Ton sowie Eisen-, Aluminium- und Manganoxiden besitzen i. d. R. eine hohe, sandige Böden dagegen eine geringe Speicher- und Reglerfunktion. Der Planbereich liegt innerhalb „Talschotter des Illertals“ also kiesigen Böden mit Sand-Anteil und weist ein geringes Filtervermögen mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten auf.

Archivfunktion

Grundsätzlich kann jeder Boden ein Archiv der Naturgeschichte darstellen und Rückschlüsse auf die Umweltbedingungen während der Ausbildung seiner Eigenschaften ermöglichen. In aller Regel sind fossile Böden sowie Paläoböden die aussagekräftigsten Archive der Naturgeschichte und werden durch Spuren menschlicher Siedlungs- und Kulturaktivitäten in anderen Bereichen ergänzt.

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnissstand zwei Bodendenkmäler:

- Im Norden reicht das Projektgebiet in den Bereich des Bodendenkmals D-7-7726-0096 „Siedlung und Brandgräber der Urnenfelderzeit sowie Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ hinein.
- In der südwestlichen Ecke überlagert das Planungsgebiet zudem das Bodendenkmal D-7-7726-0012 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Körpergräber des frühen Mittelalters“.

Letztlich ist im gesamten Planungsgebiet nicht auszuschließen, dass bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler auftreten. Hierauf wird in Kapitel 3.8 „Schutzgut kulturelles Erbe“ detaillierter eingegangen.

Zusammengefasst wird der Bestand beim Schutzgut Boden aufgrund der bestehenden Vorbelastungen (Bebauung) mit „gering-mittel“ eingeschätzt.

3.4.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Nachverdichtung ist mit bodenphysikalischen Beeinträchtigungen durch Erdarbeiten, Aushub und Baustellenverkehr zu rechnen. Temporäre Verdichtungen können die natürliche Bodenstruktur beeinträchtigen und somit die Versickerungsfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen lokal einschränken. Darüber hinaus besteht das Risiko von punktuellen Schadstoffeinträgen durch Leckagen von Öl, Kraftstoffen oder anderen Betriebsstoffen während der Bauausführung.

Da die Maßnahmen innerhalb eines bereits bebauten und bereits z. T. versiegelten Wohngebiets erfolgen, ist der Umfang empfindlicher Bodenbereiche begrenzt. Dennoch ist ein sorgfältiger Umgang mit Bodenmaterial sowie die Vermeidung unnötiger Bodenverlagerungen und -verdichtungen erforderlich, um verbleibende Bodenfunktionen zu erhalten. Punktuelle Schadstoffeinträge sind durch baubegleitende Schutzmaßnahmen (z. B. Baustellenmanagement, Vermeidung von Leckagen) zu vermeiden.

Die baubedingten Auswirkungen werden unter Berücksichtigung von geeigneten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen insgesamt als „gering“ eingeschätzt.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die anlagebedingten Überbauungen und Versiegelungen von Böden führen zu einem vollständigen Verlust der Speicher- und Regler- sowie der Ertrags- und Lebensraumfunktion des Bodens. Dieser vollständige Funktionsverlust tritt in erster Linie in versiegelten und bis zu einem gewissen Grad auch in überbauten Bereichen ein.

Zudem kann es durch den Betrieb von Stellplätzen und Zufahrten zu einem erhöhten Eintrag von Schadstoffen wie Reifenabrieb, Mikroplastik, Ölrückständen oder Streusalz kommen. Diese Stoffe können bei unzureichender Entwässerung oder Ableitung punktuell in angrenzende unversiegelte Böden gelangen.

Insgesamt sind die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen im konkreten Planungsfall als „gering bis mittel“ einzustufen, sofern eine fachgerechte Ableitung und Behandlung von Oberflächenwasser sowie der Verzicht auf gefährdende Stoffe sichergestellt wird. Da die Nachverdichtung innerhalb eines bereits erschlossenen Siedlungsraums erfolgt, wird auf die Inanspruchnahme unversiegelter Freiflächen im Außenbereich verzichtet. Dadurch bleiben naturnähere Böden mit hoher Filter- und Pufferfunktion etc. unberührt, sodass sich die Eingriffe im Vergleich zur Neuausweisung eines Baugebiets deutlich geringer auf das Schutzgut Boden auswirken.

3.5 Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

Das Schutzgut „Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)“ soll nach Anlage 4, 4 b UVPG die hydro-morphologischen Veränderungen sowie Veränderungen der Wasserqualität und -quantität abhandeln. Nach § 47 Wasserhaushaltsgesetz muss eine mengenmäßige und chemische Verschlechterung des Grundwasserzustands vermieden werden. Daher muss auch während der Bautätigkeiten darauf geachtet werden, keinen Stoffeintrag (Verschmutzung) durch anfallende Abfälle oder Abwässer in das Grundwasser einzubringen.

3.5.1 Bestandssituation

In der hydrogeologischen Karte Bayerns im Maßstab 1:500.000 ist das Plangebiet der hydrogeologischen Einheit der quartären Flussschotter zugeordnet. Sandige Kiese bilden einen ergiebigen Grundwasserleiter und sind daher für die Trinkwassergewinnung von Bedeutung. Laut Landesmessnetz Grundwasserstand liegt der Grundwasserpegel in Vöhringen bei durchschnittlich ca. 493 m ü. NHN, was einen Grundwasserflurabstand von etwa 5 m bedeutet.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene größere Gewässer ist die Iller, welche in über einem Kilometer Entfernung westlich des Plangebietes verläuft. Der „Altenstädter Kanal“ liegt in ca. 230 m Entfernung westlich des Planungsraumes. Im Geltungsbereich liegen weder Wasserschutzgebiete noch amtlich festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete. Auch die Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} betreffen das Plangebiet nicht. Insofern wird von einem eher geringen Hochwasserrisiko ausgegangen.

Allerdings wird das Plangebiet – wie ein Großteil des Stadtgebiets – als wassersensibler Bereich eingestuft. Gemäß der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (HIOS) führen mehrere potentielle Fließwege bei Starkregen durch das Plangebiet (gelb= mäßiger Abfluss; orange = erhöhter Abfluss; rot = starker Abfluss). Ferner werden drei Geländesenken mit potentiellem Aufstaurisiko verzeichnet (lila). Die Hinweise basieren auf der Annahme, dass sich nach heftigen Starkregenereignissen oberflächlich abfließendes Wasser in Abhängigkeit von der Topografie in Fließwegen konzentriert, in Geländesenken ansammelt und sich vor Durchlässen und kleinen Brücken aufstauen kann.

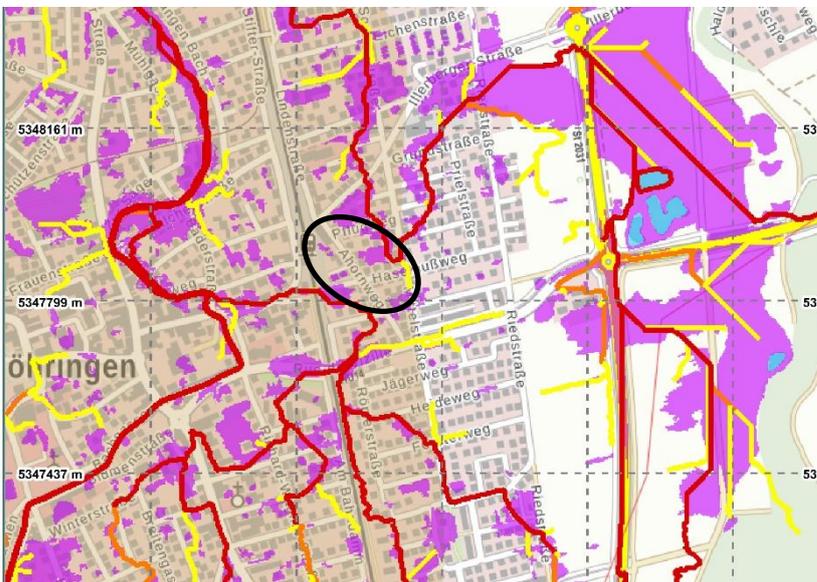


Abbildung 5: Auszug aus der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (HIOS) im Geltungsbereich (schwarze Umrandung) (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

3.5.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase können vorübergehende Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts nicht ausgeschlossen werden. Durch Bodenabtrag, Aushubarbeiten und Verdichtung des Untergrunds kann die natürliche Versickerungsfähigkeit lokal eingeschränkt werden. In einem Gebiet mit ergiebigem Grundwasserleiter in Form sandiger Kiese besteht grundsätzlich eine erhöhte Sensibilität gegenüber Einträgen. Temporäre Einträge von Schadstoffen – etwa durch Leckagen von Betriebsstoffen, unsachgemäße Lagerung von Baumaterialien oder ungesicherte Bodenflächen – könnten bei (Stark-)Regeneignissen in den Untergrund gelangen und potenziell das Grundwasser gefährden.

Zudem ist aufgrund der Lage in einem wassersensiblen Bereich mit mehreren potenziellen Fließwegen bei Starkregen ein erhöhtes Risiko für oberflächlichen Abfluss und kurzzeitige Wasseransammlungen gegeben. Die Gefahr baubedingter Beeinträchtigungen wird jedoch durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen so weit möglich reduziert und ist insgesamt als „gering“ einzustufen.

Da bekannt ist, dass in Vöhringen die Boden- und Grundwasserverhältnisse kleinräumig stark variieren können, wird den Bauherren empfohlen abhängig von den jeweiligen Planungen (Unterkellerung), separate Baugrundgutachten einzuholen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Anlagen- und betriebsbedingt ergeben sich potenzielle Auswirkungen insbesondere durch die dauerhaft zunehmende Versiegelung innerhalb des Plangebiets. Diese kann zu einer verringerten natürlichen Versickerung und einer erhöhten Oberflächenabflussmenge führen. In Verbindung mit den bekannten Fließwegen und Geländesenken im Plangebiet können sich damit die Abflusssdynamiken bei Starkregenereignissen tendenziell verstärken. Eine sachgerechte Regenwasserbewirtschaftung ist daher erforderlich, um die Gefährdung angrenzender Bereiche sowie das Aufstaurisiko in tieferliegenden Zonen zu vermeiden.

Aufgrund der großen räumlichen Entfernung der Oberflächengewässer zum Plangebiet, kann eine Beeinträchtigung sowohl während der Bauphase als auch im Zuge der Nutzung als Wohngebiet ausgeschlossen werden. Der Abstand von über 230 m kann als ausreichend erachtet werden, um einen Stoffeintrag in den Altenstädter Kanal zu verhindern.

Zum Schutz vor Grundwasser, Stau- und Schichtenwasser sollen unterirdische Bauteile wie Keller nur wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden (z. B. als „weiße Wanne“), sofern kein Baugrundgutachten gegenteilige Hinweise liefert. Alternativ kann auf ein Kellergeschoss verzichtet oder dessen Nutzung angepasst werden. Auch Grundstücksentwässerungsanlagen sind entsprechend wasserdicht und auftriebssicher zu errichten.

Insgesamt sind, bei Einhaltung der technischen Regeln und entsprechender Regenwasserbewirtschaftung (z. B. Rückhaltung, Retention, kontrollierte Versickerung), die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als „gering bis mittel“ einzustufen.

3.6 Schutzgut Luft und Klima

Im Rahmen des Schutzgutes Luft und Klima sollen Veränderungen des Klimas, die beispielsweise durch Treibhausgasemissionen verursacht werden, oder aber auch Veränderungen des Kleinklimas am Standort des Eingriffs erfasst werden. Der Grad der Versiegelung von Freiflächen, die als Kaltluftentstehungsgebiet dienen, soll bei der Klimabewertung mit einfließen. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Lufthygiene und klimatischen Funktionsbeziehungen soll ebenfalls beachtet werden.

3.6.1 Bestandssituation

Großräumig betrachtet liegt der Untersuchungsraum gemäß der naturräumlichen Gliederung in den Donau-Iller-Lech-Platten. Die überregionale Klimasituation im Plangebiet ist im Wesentlichen von den für Mitteleuropa typischen Westwindwetterlagen und einer kontinentalen Niederschlagsverteilung mit einem hochsommerlichen Maximum und einem Niederschlagsminimum im Spätwinter. Das Gemeindegebiet liegt im gemäßigt warmen Klima, die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9 °C und jährlich fallen etwa 955 mm Niederschlag.

	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
Ø. Temperatur (°C)	-0	0.4	4.3	8.8	13	16.6	18.3	18	13.9	9.6	4.2	0.9
Min. Temperatur (°C)	-2.9	-3.2	-0.2	3.6	8.1	11.7	13.5	13.4	9.8	5.9	1.2	-1.7
Max. Temperatur (°C)	3	4.3	8.9	13.7	17.5	21	22.7	22.6	18.3	13.7	7.6	3.8
Niederschlag (mm)	64	54	68	71	105	103	105	93	78	70	71	73
Luftfeuchtigkeit(%)	81%	79%	74%	69%	72%	71%	70%	71%	76%	81%	85%	82%
Regentage (Tg.)	9	8	10	10	11	11	11	10	9	9	8	10
Sonnenstd. (Std.)	3.7	4.6	6.3	8.4	9.3	10.7	10.9	9.8	6.9	5.0	3.7	3.7

Abbildung 6: Klimatabelle (Quelle: <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/voehringen-22931/>; zuletzt geprüft 04/25)

3.6.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Es ergeben sich baubedingte Emissionen beispielsweise durch Abgase und Staubentwicklung, die jedoch zeitlich und räumlich sehr beschränkt und somit nur von „geringer“ Intensität sind.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Grundsätzlich tragen die potentiellen Flächenversiegelungen und Bebauungen zu einer Beeinträchtigung des natürlichen lokalen Kleinklimas bei, indem sie Wärme länger speichern und einen Temperatur- und Feuchteausgleich behindern. Somit kann sich der Hitzeinsel-Effekt im Wohngebiet verstärken. Dieser Effekt beschreibt die höhere Temperatur in städtischen Gebieten, die durch die dichte Bebauung und den Mangel an Vegetation verstärkt wird.

Es sind keine erheblichen projektbedingten Auswirkungen durch zusätzliche Treibhausgasemissionen zu befürchten. Die Anfälligkeit des gegenständlichen Vorhabens für das Schutzgut Luft und Klima gegenüber den Folgen des Klimawandels ist als „gering bis mittel“ einzustufen.

3.7 Schutzgut Landschaft

Das landschaftliche Erscheinungsbild eines Raums setzt sich aus den direkt wahrnehmbaren Strukturen, Blickpunkten und Elementen zusammen, unabhängig davon, ob diese natürlichen Ursprungs sind oder im Lauf der Zeit als Kulturlandschaft von Menschen geschaffen wurden. Nach § 1 (6) Baugesetzbuch wird die Landschaft als Teil der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigt und dabei soll nach § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) „die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft“ geschützt werden, so dass es möglich ist, „1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, 2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen. (§ 1 BNatSchG)“.

3.7.1 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt in einem urban geprägten Umfeld, in dem bereits eine umfassende Bebauung vorhanden ist (Wohngebiet mit vereinzelt Gewerbebetrieben). Es befindet sich nicht in Ortsrandlage und ist folglich nicht angrenzend an die freie Landschaft. Positive Blickbezüge zu markanten Landschaftselementen bestehen nicht.

Zusammengefasst wird das Schutzgut Landschaftsbild in seinem Bestand für das Plangebiet mit „gering“ bewertet.

3.7.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Prinzipiell sind bei der Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wie auch auf die Kultur- und Sachgüter (vgl. Kapitel 3.8) die im Rahmen der Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen von besonderer Bedeutung.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauarbeiten ist mit optischen (z.B. durch Abschieben und Lagern des Oberbodens, Aufstellen von Baukränen etc.) und akustischen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen. Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich und räumlich sehr beschränkt und nur von vergleichsweise „geringer“ Eingriffsschwere.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch eine Nachverdichtung wird sich das bestehende landschaftliche Erscheinungsbild insgesamt verdichten und den Charakter des Gebiets als städtische Wohnsiedlung weiter verstärken. Im Vergleich zu einer Neubebauung auf ungenutzten Flächen stellt dies jedoch eine deutlich geringere Belastung für das Gesamtbild der Landschaft dar, da das Gebiet bereits urban geprägt ist.

Zusammengefasst sind mit Umsetzung der gegenständlichen Planung „geringe“ anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

3.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Unter den Schutzgut „kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ sollen nach UVPG Anlage 4 Abs. 4 b) u. a. die Auswirkungen auf historisch, architektonisch oder archäologisch bedeutende Stätten und Bauwerke und die Auswirkungen auf Kulturlandschaften abgehandelt werden.

3.8.1 Bestandssituation

Das Planungsgebiet überlagert zwei Bodendenkmäler:

- Im Norden reicht es in den Bereich des Bodendenkmals D-7-7726-0096 „Siedlung und Brandgräber der Urnenfelderzeit sowie Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ hinein.
- In seiner südwestlichen Ecke überlagert das Planungsgebiet zudem das Bodendenkmal D-7-7726-0012 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Körpergräber des frühen Mittelalters“.

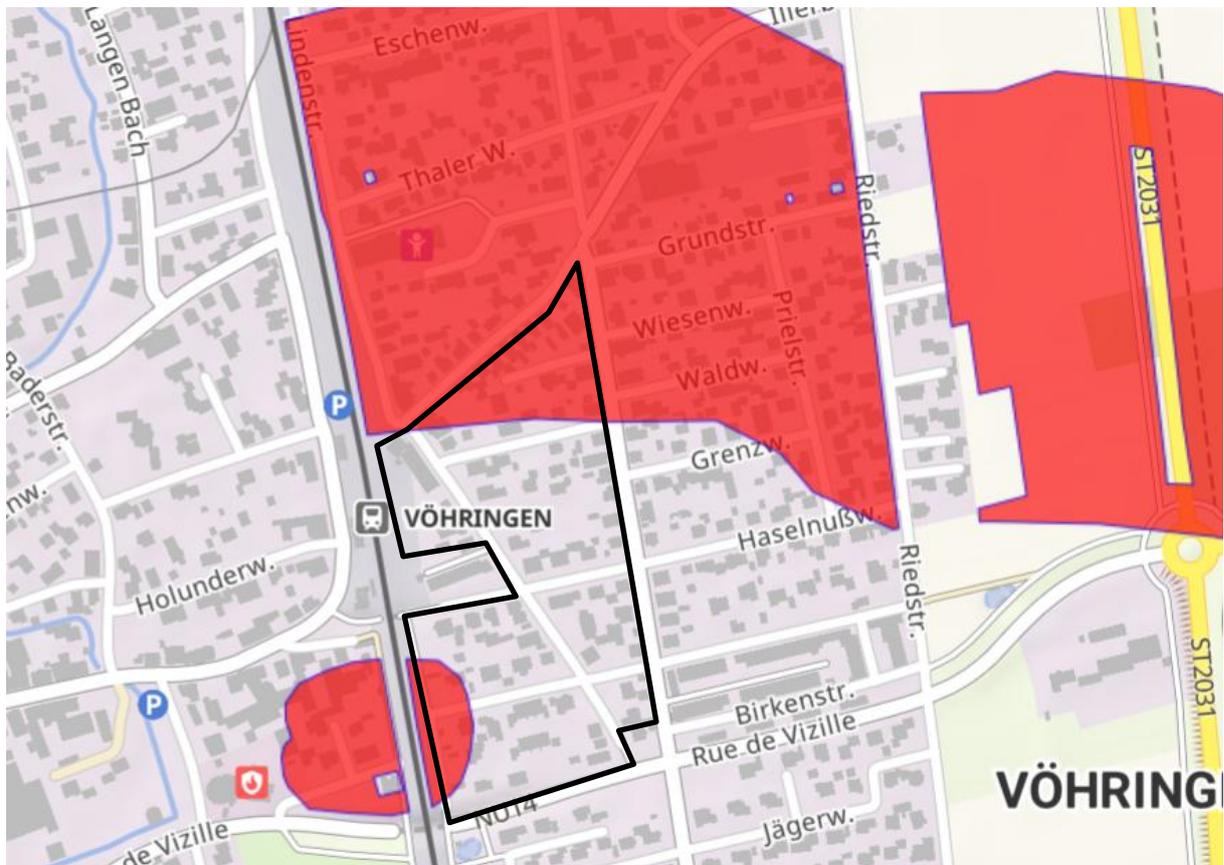


Abbildung 7: Ausschnitt der Bodendenkmalkarte (rot) im groben Geltungsbereich (schwarze Markierung) (Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

Die gesamte bestehende Bebauung sowie die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im Plangebiet sind außerdem als Sachgüter einzustufen. Diese werden jedoch in ihrem Bestand erhalten und durch die Nachverdichtung noch ergänzt.

Da im gesamten Planungsgebiet nicht auszuschließen ist, dass bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler auftreten, ist die Bestandssituation mit „hoch“ zu bewerten.

3.8.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Für Bodeneingriffe im Bereich der vorhandenen Bodendenkmäler ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Wenn in der Nähe von Bodendenkmälern, die ganz oder zum Teil über der Erdoberfläche erkennbar sind, Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden sollen, bedarf es ebenfalls der Erlaubnis, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines dieser Bodendenkmäler auswirken kann (Art. 7 Abs. 4 BayDSchG).

Allgemein gilt: Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (Art 8 ff DSchG). Die mögliche Beschädigung von Kulturgütern ist somit minimiert aber nicht grundsätzlich auszuschließen und somit mit „mittel“ zu bewerten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Bei Berücksichtigung der genannten Aspekte ist eine Beeinträchtigung der Bodendenkmäler grundsätzlich zwar nicht auszuschließen, jedoch nicht in erheblichem Umfang zu erwarten. Durch die ordnungsgemäße Durchführung der erforderlichen Genehmigungs- und Dokumentationsprozesse werden potenzielle Risiken für die Bodendenkmäler minimiert und sind somit ebenfalls mit „mittel“ zu bewerten.

3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Satz 7 und UVPG § 2 Abs. 1 Satz 5 Gegenstand der Umweltprüfung. Das geplante Vorhaben hat Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, welche sich wiederum gegenseitig beeinflussen können. So entsteht ein komplexes Wirkungsgefüge, bei dem die Veränderung eines Faktors bzw. einer Funktion weitere Auswirkungen auf die Umweltbelange haben kann. Nachfolgend werden die wesentlichen Wechselwirkungen dargestellt, die sich aus dem Planvorhaben auf weitere Umweltbelange ergeben können.

Beim geplanten Projekt zur Nachverdichtung des bestehenden Wohngebiets sind Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern grundsätzlich möglich, auch wenn in diesem Fall keine signifikanten negativen Wechselwirkungen zu erwarten sind, die die Gesamtauswirkungen des Projekts erheblich beeinflussen würden.

1. Wechselwirkungen zwischen Schutzgut Boden und Wasser

Baubedingte Eingriffe, wie das Abtragen von Boden oder die Versiegelung von Flächen, können das lokale Abflussverhalten und die Versickerungsraten von Regenwasser beeinflussen. Eine verstärkte Bodenversiegelung führt zu einer geringeren Wasseraufnahme und kann daher das Abflussverhalten des Regenwassers verändern. Diese Veränderungen könnten theoretisch Auswirkungen auf den Wasserhaushalt im Gebiet haben, da Oberflächenwasser nicht mehr in den Boden versickern kann und es zu erhöhten Abflüssen und möglicherweise zu lokalen Überschwemmungen bei Starkregen kommen könnte. Umgekehrt kann eine fachgerechte Entwässerung und ein System zur Regenwasserbewirtschaftung solche Wechselwirkungen abmildern und die negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt verhindern.

2. Wechselwirkungen zwischen Schutzgut Boden und Luft/ Klima

Der Verlust von Grünflächen und die Versiegelung des Bodens haben auch Auswirkungen auf das Mikroklima im Bereich des Plangebiets. Versiegelte Flächen speichern Wärme länger und

können somit den Hitzeinsel-Effekt verstärken. Insbesondere in dicht bebauten Gebieten führt die fehlende Verdunstung und der erhöhte Wärmeeintrag in den Boden zu einer Erhöhung der Umgebungstemperatur. Diese Wechselwirkungen zwischen Bodenversiegelung und Klimaeffekten können durch gezielte Grünflächenplanung und Begrünungsmaßnahmen (z. B. auf Dächern oder Fassaden) abgemildert werden.

3. Wechselwirkungen zwischen Schutzgut Mensch und Gesundheit und Luft/ Klima

Ein weiterer relevanter Aspekt betrifft die Wechselwirkung zwischen den klimatischen Veränderungen (insbesondere dem Hitzeinsel-Effekt) und der gesundheitlichen Belastung der Anwohner. Höhere Temperaturen und reduzierte Luftfeuchtigkeit in städtischen Gebieten können gesundheitliche Risiken wie Hitzestress oder eine verstärkte Luftverschmutzung zur Folge haben. Die Schaffung von grünen Freiflächen und das Pflanzen von Bäumen können helfen, diese negativen Auswirkungen zu mildern und das Wohlbefinden der Bewohner zu fördern.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern in diesem Fall insgesamt gering sind, wenn geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ergriffen werden, wie z. B. die gezielte Planung von Grünflächen und die Förderung einer nachhaltigen Entwässerung.

3.10 Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Planungen und Vorhaben

Gemäß den Vorgaben des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) müssen Projekte, die im gleichen Zeitraum auf gleicher Fläche vergleichbare Auswirkungen auf die Schutzgüter des UVPG haben, auch als kumulierende Projekte betrachtet werden. § 10 des UVPG regelt die UVP-Pflicht bei kumulierenden Vorhaben wie folgt:

„Für kumulierende Vorhaben besteht die UVP-Pflicht, wenn die kumulierenden Vorhaben zusammen die maßgeblichen Größen- oder Leistungswerte nach § 6 erreichen oder überschreiten.“ [...] „Kumulierende Vorhaben liegen vor, wenn mehrere Vorhaben derselben Art von einem oder mehreren Vorhabenträgern durchgeführt werden und in einem engen Zusammenhang stehen.“

Ein enger Zusammenhang liegt vor, wenn

1. sich der Einwirkungsbereich der Vorhaben überschneidet und
2. die Vorhaben funktional und wirtschaftlich aufeinander bezogen sind.

Technische und sonstige Anlagen müssen zusätzlich mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sein.“

Nach Anlage 1 Absatz 2 b des Baugesetzbuches in Bezug auf § 2 Absatz 4 und §§ 2 a und 4c, gehören u.a. folgende Angaben in den Umweltbericht: „eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben, unter anderem infolge [...] der

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen [...].“

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird für die nahe Zukunft eine Elektrifizierung der Illertalbahn (Bahnstrecke 5400 Kempten – Neu-Ulm) geplant. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich das Projekt Illertalbahn gerade noch in der Vorplanung befindet und erst voraussichtlich ca. Anfang 2027 detailliertere Aussagen gemacht werden können. Grundsätzlich ist für die Elektrifizierung einer Strecke ein Planfeststellungsverfahren und somit die Abschätzung einer Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Da dieses Vorhaben und das des gegenständlichen Bebauungsplans nicht funktional und wirtschaftlich aufeinander bezogen sind, sind die o.g. Voraussetzungen für einen engen Zusammenhang der beiden Projekte nicht erfüllt.

Da der Geltungsbereich keine nach europäischem Recht geschützten Natura 2000-Gebiete tangiert, existiert diesbezüglich keine zu erwartende Betroffenheit hinsichtlich kumulativer Wirkungen.

3.11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Rahmen der vorgesehenen Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Wohngebiets besteht grundsätzlich ein hohes Potenzial für eine energieeffiziente und klimafreundliche Bauweise. Die geplante Wohnnutzung bietet geeignete Voraussetzungen, um Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Verwendung von Energie umzusetzen.

Eine süd- oder südwestorientierte Ausrichtung der Dachflächen bedeutet ein hohes Potenzial zur Nutzung von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen. Die planerische Offenheit für die Installation entsprechender Anlagen auf Dächern oder gegebenenfalls auch an Fassaden kann wesentlich zur Deckung des Eigenenergiebedarfs durch erneuerbare Energien beitragen.

Darüber hinaus sollte die Möglichkeit zur Nutzung elektrischer Wärmepumpensysteme sowie ein Anschluss an ein bestehendes oder perspektivisch realisierbares Nah- oder Fernwärmenetz geprüft und planerisch berücksichtigt werden.

Im Sinne eines energieeffizienten Städtebaus ist zudem die Förderung klimaangepasster Bauweisen, wie etwa begrünter Dächer oder Fassaden, zu nennen, die neben energetischen Vorteilen auch positive Effekte auf das lokale Mikroklima und den Regenwasserrückhalt haben.

Insgesamt unterstützt die geplante Innenentwicklung die Erschließung bestehender Infrastruktur, was Energieaufwand für neue Leitungsnetze und Verkehrswege reduziert.

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlageanlagen ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken)“ der Bund / Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

Im Sinne des Arten- und Klimaschutzes und zur Ressourcenschonung sollten sowohl im öffentlichen als auch im privaten Außenbereich nur insektenfreundliche, energiesparende und indirekte Beleuchtungsanlagen vorgesehen werden.

3.12 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Bezüglich Art und Menge der betriebsbedingt zu erwartenden Abfälle kann zum gegenwärtigen Projektstand noch keine konkrete Aussage getroffen werden. Da es sich beim vorliegenden Projekt um eine Wohngebiet-Innenentwicklung handelt, ist tendenziell jedoch nicht mit umfangreichen oder problematischen Abfällen zu rechnen. In jedem Fall werden jedoch die diesbezüglich geltenden gesetzlichen Bestimmungen (u. a. Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), Bayerischen Abfallwirtschaftsgesetzes (BayAbfG), Verpackungsverordnung (VerpackV) etc.) hinreichend berücksichtigt, so dass diesbezüglich nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen zu befürchten sind.

3.13 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Planungsraum liegt nicht in einem erdbebengefährdeten Gebiet und diese sind aufgrund der Geologie und Tektonik auch nicht zu erwarten (z.B. kein Grabenbruch). Es ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit von keiner Betroffenheit durch Erdbeben im Hinblick auf das Bauvorhaben auszugehen.

Die Gefahr eines Brandereignisses, das zum Beispiel durch einen Blitzeinschlag, einen technischen Defekt oder menschliches Fehlverhalten verursacht wird, kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Nach Abschnitt II Art. 12 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) gilt:

„Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.“

Auf Grund der Umsetzung geeigneter Brandschutzmaßnahmen und der Einplanung der gesetzlich vorgeschriebenen Fluchtwege können die Gefahr bzw. die Auswirkungen durch einen Brand deutlich minimiert werden. Zudem befindet sich die nächstgelegene Feuerwehr (Freiwillige Feuerwehr Vöhringen) in ca. 150 m Entfernung (Haydnstraße 1).

Als potentielle Gefahr für das Grundwasser können Parkplatz- und Lagerplätze angesehen werden. Falls z.B. ein Fahrzeug größere Mengen an Öl / Betriebsstoffen verlieren sollte, kann dies zu einer lokalen Verunreinigung der Umgebung (Boden, Bodenlebewesen), aber auch des weiteren Umfeldes über Schadstoffeinträge in das Grundwasser führen. In diesem Zusammenhang sei hier nochmals auf die ortsnahe Feuerwehr verwiesen, die mit entsprechenden Verfahren austretende Schadstoffe auffangen bzw. binden und entfernen kann.

Weitere Risiken ergeben sich aus der klimawandelbedingten Zunahme der konvektiven Gewitterereignisse und den damit einhergehenden Stürmen und Starkregen, die zu Sachschäden und Gefährdungen der menschlichen Gesundheit führen können.

Das Projektgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet der Iller. Gemäß der Hochwassergefahrenkarten liegen die nächstgelegenen Überschwemmungsgebiete HQ₁₀₀ ca. 1 km südwestlich entlang des Illerkanaals und der Iller. Überflutungen infolge von Starkregen sind dennoch möglich (siehe Kapitel 3.5.1).

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich durch das gegenständliche Projekt keine – über das bereits bestehende Ausmaß hinausgehenden – Risiken für die menschliche Gesundheit oder das kulturelle Erbe. Die vorliegende Planung führt vom Grundsatz her nicht zu einer zusätzlichen Gefährdung der angrenzenden Wohnbebauung / Umwelt z. B. durch Unfälle oder Katastrophen. Davon unberührt bleiben Fälle des „normalen“ Unfallrisikos (z. B. sind Verkehrsunfälle, auch durch Lieferverkehr natürlich grundsätzlich denkbar) bzw. von höherer Gewalt (unabsehbare Naturkatastrophen / Extremwetterereignisse wie z. B. Sturm / Orkan, Starkregen, Hochwasser, Schneedruck etc.).

3.14 Prognose der Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

Derzeit ist für ein Grundstück im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches ein Antrag auf Nutzungsänderung eines ehemals gewerblich / handwerklich genutzten Gebäudes in eine Asylbewerberunterkunft beim Landratsamt Neu-Ulm anhängig. Die Stadt hat hierzu ihr Einvernehmen verweigert.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt das Gebiet in seinem aktuellen Zustand als bereits teilweise bebaut und erschlossenes Wohngebiet mit vereinzelter gewerblicher Nutzung.

Insgesamt würde sich der Umweltzustand im Bestand voraussichtlich nicht wesentlich verändern. Langfristig könnte jedoch eine mangelnde Nutzung innerörtlicher Potenziale zu einem erhöhten Siedlungsdruck auf unbebaute Außenbereiche führen, was insgesamt mit größeren negativen Umweltauswirkungen verbunden wäre als die geplante Innenentwicklung.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans wurden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Mensch und menschliche Gesundheit	Potentielle Überbauung, Kulissenwirkung, Schadstoffemissionen, Lärm	Festsetzung von städtebaulich zur umliegenden Bauweise passenden Gebäudehöhe etc. Empfehlung einer standortangepassten Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Potentielle Versiegelung / Überbauung / Beeinträchtigung von Lebensräumen / Habitaten	Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Die Baufeldfreimachung inkl. des Beginns des Gebäudeabrisses und der Rodung der nicht zu erhaltenden Bäume/Hecken ist gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum zwischen 01.10. und 29.02. durchzuführen. Schotterungen, gekieste oder geschotterte Steingärten werden grundsätzlich ausgeschlossen.
Fläche, Boden und Geomorphologie	Potentielle Veränderung des Bodengefüges durch Abtrag, Versiegelung, Überbauung	Für Oberboden und ggf. vorhandenen kulturfähigen Unterboden wird empfohlen in der Planungs- und Ausführungsphase ein bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept vorzusehen. Beschränkung des Bodenabtrags und der Bodenversiegelung auf das erforderliche räumliche Mindestmaß. Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenem, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sollten zu Beginn der Bauarbeiten auf allen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.
	Altlasten	Werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 Bay-BodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Neu-Ulm) durchzuführen.
	Vorbeugen von Bodenverunreinigungen	Ggf. wassergefährdende oder bodenverunreinigende Stoffe (Öl, Benzin, etc.) sind geschlossen zu lagern und Verunreinigungen unbedingt vorzubeugen. Die Baumaschinen sind regelmäßig zu warten.
Wasser	Potentielle Veränderung der Grundwasserqualität und -quantität durch Versiegelung Inanspruchnahme von Fläche im wassersensiblen Bereich	Parkplätze und Stellplätze (sowie deren Zufahrten) auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen oder als wassergebundene Flächen zulässig. Festsetzungen zur ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser. Keller sollten wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden und infolgedessen z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein. Um Errichtung von Zisternen zur Nutzung des gesammelten Niederschlagswasser als Brauchwasser wird empfohlen und ist erwünscht.
Luft und Klima	Veränderung des kleinklimatischen Gefüges durch potentielle Überbauung und Versiegelung	Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende Grünordnungsfestsetzungen: Je 250 m ² (angefangene) Grundstücksfläche ist min. 1 Baum I. oder II. Ordnung aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. BP Ziff. 3.3) aufgeführten Pflanzenauswahl anzupflanzen. Die Lage der Anpflanzung ist variabel. Nicht befestigte Freiflächen sind zu begrünen. Eine Anlage von geschotterten oder gekiesten Steingärten und großflächigen Pflasterflächen (≥ 10 m ²) ist nicht zulässig.
Landschaft	Potentielle bauliche optischen und	Je 250 m ² (angefangene) Grundstücksfläche ist min. 1 Baum I. oder II. Ordnung aus der unter

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
	akustischen Beeinträchtigungen Verstärkung des Charakters des Gebiets als städtische Wohnsiedlung	„Pflanzempfehlungen“ (gem. BP Ziff. 3.3) aufgeführten Pflanzenauswahl anzupflanzen. Die Lage der Anpflanzung ist variabel.
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Potentielle Gefährdung von Bodendenkmälern	Für Bodeneingriffe im Bereich der Bodendenkmäler ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Festsetzung der Einhaltung gesetzlicher Regelungen bei Auffinden von Bodendenkmälern: Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (Art 8 ff DSchG).

4.2 Eingriffsregelung

Da es sich bei der gegenständlichen Planung um die Sicherung bereits bebauter Flächen handelt und kein neues Baurecht geschaffen wird – das bestehende Baurecht im Plangebiet bleibt unberührt –, sind Eingriffe (durch Nachverdichtung) grundsätzlich auch ohne den vorliegenden Bebauungsplan bereits zulässig.

Ein zusätzlicher naturschutzfachlicher Eingriff gemäß BNatSchG bzw. BauGB liegt demnach nicht vor. Entsprechend muss auch keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt werden.

Eine Überprüfung eventueller Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben und die dafür erforderliche Maßnahmen erfolgen nicht auf Ebene des Bebauungsplans, sondern erst im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung für die Einzelbauvorhaben.

5 Planungsalternativen

Günstigere Planungsalternativen (mit wesentlich geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft) drängen sich bei gleichzeitiger Erreichung der Planungsziele nicht auf.

Derzeit ist für ein Grundstück im nördlichen Geltungsbereich ein Antrag auf Nutzungsänderung eines ehemals gewerblich / handwerklich genutzten Gebäudes in eine Asylbewerberunterkunft beim Landratsamt Neu-Ulm anhängig. Die Stadt hat hierzu ihr Einvernehmen verweigert.

C ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZUR PLANUNG

6 Methodik und technische Verfahren

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ mithilfe einer vierstufigen Skala (gering, mittel, hoch, sehr hoch).

Die Beurteilung bzw. Abschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens basiert im Wesentlichen auf den bisher vorliegenden Angaben der Fachbehörden, den Einschätzungen des Verfassers sowie auf folgenden Datengrundlagen und Fachgutachten:

- Aussagen Flächennutzungsplan
- „Die neue Illertalbahn“ Machbarkeitsuntersuchungen Vöhringen stand 07.11.2024

7 Schwierigkeiten bei der Bearbeitung

Besondere Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Grundlagendaten traten nicht auf.

8 Maßnahmen zur Überwachung

Im Rahmen der gegenständlichen Planung sowie deren Umsetzung ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht mit Auswirkungen zu rechnen, die konkret einer Überwachung unterzogen werden müssten. Auch wurden (bisher) keine artenschutzrechtlichen Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, deren Wirksamkeit im Rahmen eines Monitorings zu überprüfen wäre. Belange des Artenschutzes sind zeitlich nachgelagert im Zuge der Baugenehmigungen der Einzelbauvorhaben abzuhandeln und zu überwachen.

Darüber hinaus ist während der Umsetzung der Planung seitens der Stadt Vöhringen zu überwachen, ob unvorhergesehene und im Rahmen des gegenständlichen Umweltberichts noch nicht berücksichtigte Umweltauswirkungen auftreten. Werden derartige Veränderungen festgestellt, so sind die zuständigen Behörden beim Landratsamt Neu-Ulm hiervon in Kenntnis zu setzen und Maßnahmen zur Minimierung zu entwickeln.

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Vöhringen plant die Fortführung und Erhaltung der überwiegenden Wohnnutzung auf einer Fläche von rund 5,3 Hektar im östlichen Stadtgebiet. Das Plangebiet ist in allen Richtungen von Bebauung umgeben und grenzt westlich an die Bahntrasse Ulm – Memmingen an. Das Ziel dieser Planung ist die Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung. Hierzu wird im Rahmen des Bebauungsplans "Wohngebiet Innenentwicklung am Ahornweg" (einfacher Bebauungsplan) ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die schutzgutbezogene Bewertung von Bestand und Eingriff ergab insgesamt eine geringe bis maximal mittlere Eingriffsschwere auf hauptsächlich gering- bis mittelwertige Schutzgütern. Die Auswirkungen auf die als „gering bis mittel“ bewerteten Schutzgüter Boden und Geomorphologie, Wasser sowie Luft und Klima lassen sich im Allgemeinen bei der Ausweisung von potentiellen Nachverdichtungsflächen nicht vermeiden, durch verschiedene Regelungen und Maßnahmen lassen sich die Auswirkungen jedoch minimieren. Die bau-, anlagen- und betriebsbedingten „mittleren“ Auswirkungen auf das Schutzgut „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ sind auf die nicht vollständig auszuschließende Beschädigung von Kulturgütern (Bodendenkmälern) zurückzuführen.

Tabelle 2: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch und menschliche Gesundheit	gering	gering
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	gering	gering - mittel
Fläche	gering	gering
Boden	gering	gering - mittel
Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	gering	gering - mittel
Luft und Klima	gering	gering - mittel
Landschaft	gering	gering
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	mittel	mittel

Da es sich bei der gegenständlichen Planung um die Sicherung bereits bebauter Flächen handelt und kein neues Baurecht geschaffen wird – das bestehende Baurecht im Plangebiet bleibt unberührt –, sind Eingriffe grundsätzlich auch ohne den vorliegenden Bebauungsplan zulässig.

Ein zusätzlicher naturschutzfachlicher Eingriff gemäß BNatSchG bzw. BauGB liegt demnach nicht vor. Entsprechend muss auch keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt werden.

Eine Überprüfung eventueller Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben und die dafür erforderliche Maßnahmen erfolgen nicht auf Ebene des Bebauungsplans, sondern erst im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung für die Einzelbauvorhaben.

Im Rahmen des Bebauungsplans ist die Umsetzung verschiedener Maßnahmen zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter vorgesehen. Die städtebauliche Gestaltung orientiert sich an der umliegenden Bauweise, wobei eine standortgerechte Bepflanzung empfohlen wird. Darüber hinaus sind bei allen Bauvorhaben artenschutzrechtliche Vorgaben zu berücksichtigen. Der Bodenabtrag und die Versiegelung sollen auf das notwendige Minimum begrenzt werden, und der Umgang mit Oberbodenmaterial soll sachgerecht erfolgen. Sollten Altlasten angetroffen werden, ist eine Abstimmung mit den zuständigen Behörden erforderlich. Des Weiteren sind Parkplätze und Stellplätze so zu gestalten, dass eine Versickerung möglich ist. Keller sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Verbesserung des Mikroklimas ist eine Begrünung von Freiflächen erforderlich, und geschotterte Flächen sind zu vermeiden. Darüber hinaus ist das kulturelle Erbe durch die Einhaltung denkmalrechtlicher Bestimmungen zu schützen.

10 Quellenregister

BAUGESETZBUCH IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 3. NOVEMBER 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BAYBO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14. AUGUST 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2020-2024): Amtliche Biotopkartierung Bayern; Naturräumliche Gliederung Bayerns; Bodenübersichtskarte Bayern; Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen; Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (2007): Bodendenkmal

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.) (2003): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) – Landkreis Neu Ulm - Textband, München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (Hrsg.) (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Teilfortschreibung (2023), Textband, Karten, München.

HOCHWASSERNACHRICHTENDIENST BAYERN (2025): Messstellen-Nr.: 9260 (Vöhringen)

REGIONALVERBAND DONAU-ILLER (Hrsg.) (2024) Regionalplan der Region Donau-Iller, Textband, Karten, Augsburg.

STADT VÖHRINGEN (2010): Flächennutzungsplan.