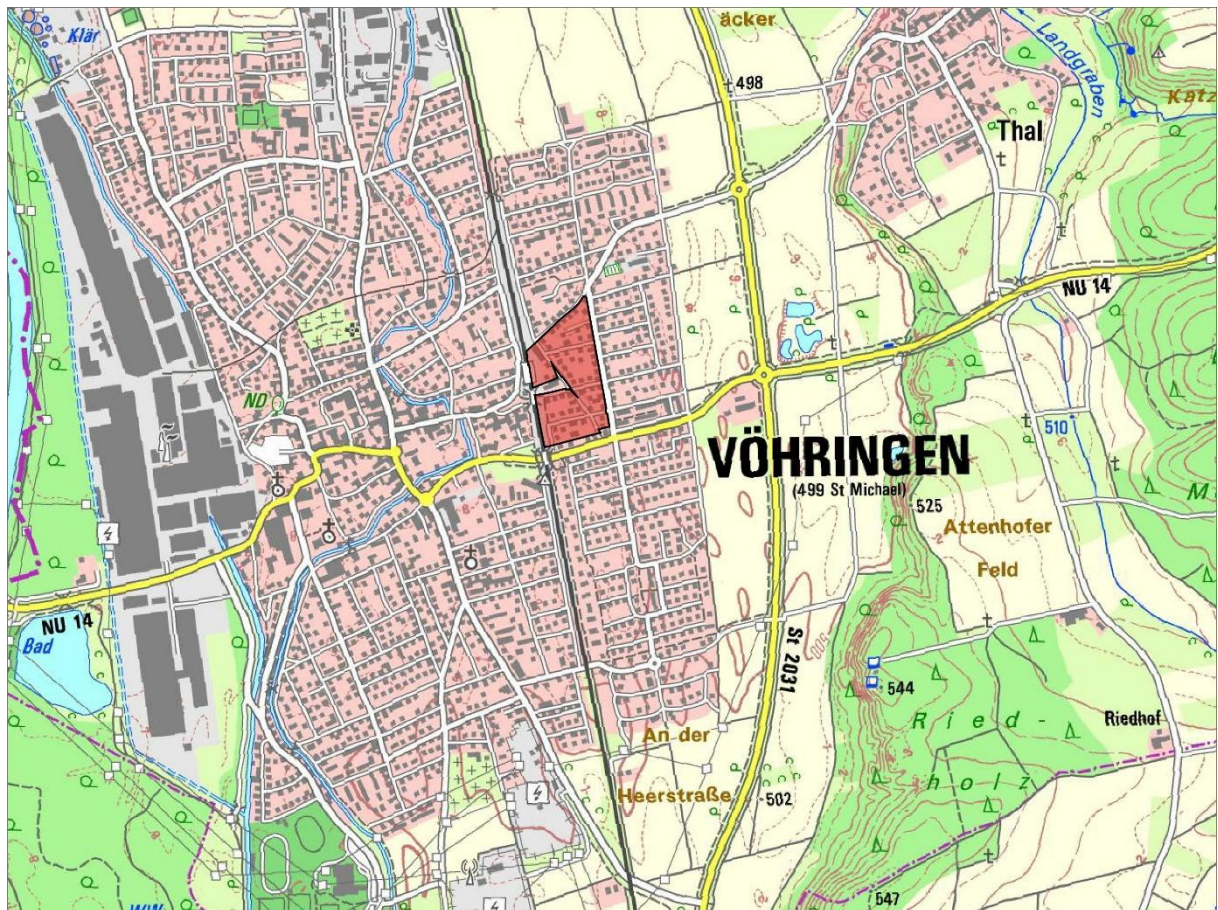


Stadt Vöhringen

## Bebauungsplan "Wohngebiet Innenentwicklung am Ahornweg" (einfacher Bebauungsplan)

Entwurf | Stand: 22.05.2025



## GEGENSTAND

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

---

## AUFTRAGGEBER

**Stadt Vöhringen**  
Hettstedter Platz 1  
89269 Vöhringen



Telefon: +49 7306 96 22 - 0  
Telefax: +49 7306 96 22 - 199  
E-Mail: [stadtverwaltung@voehringen.de](mailto:stadtverwaltung@voehringen.de)  
Web: [www.voehringen.de](http://www.voehringen.de)

Vertreten durch: 1. Bürgermeister  
Michael Neher

---

## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSTER

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

Telefon: 08331 4904-0  
Telefax: 08331 4904-20  
E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)  
Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

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

Memmingen, den .....

---

*Christian Wandinger*  
*Dipl.-Geograph & Stadtplaner*

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Präambel</b>	<b>4</b>
<b>B</b>	<b>Satzung</b>	<b>6</b>
1	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
2	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB	8
3	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen	10
<b>C</b>	<b>Begründung</b>	<b>18</b>
1	Planungsanlass und Systematik	18
2	Beschreibung des Plangebiets	19
3	Übergeordnete und fachliche Vorgaben	20
4	Berücksichtigung des Bestands	27
5	Begründung der Festsetzungen	28
6	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	29
7	Klimaschutz	30
8	Abarbeitung der Umweltbelange	30

## A PRÄAMBEL

Nach §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Stadtrat der Stadt Vöhringen den Bebauungsplan „Wohngebiet Innenentwicklung am Ahornweg“ in öffentlicher Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet Innenentwicklung am Ahornweg“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. 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 und hat eine Größe von ca. 5,3 ha.

### Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Beigefügt ist die Begründung einschließlich Umweltbericht mit Stand vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_

### Rechtsgrundlagen

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

- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

### Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Wohngebiet Innenentwicklung am Ahornweg“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 30), und der Zeichnung in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ dem Stadtratsbeschluss vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Vöhringen,                      den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Michael Neher, 1. Bürgermeister

### In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Innenentwicklung am Ahornweg“ der Stadt Vöhringen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Vöhringen,                      den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Michael Neher, 1. Bürgermeister

## B SATZUNG

### 1 Planungsrechtliche Festsetzungen



#### Räumlicher Geltungsbereich

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Wohngebiet Innenentwicklung am Ahornweg“

(s. Planzeichnung)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung



#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

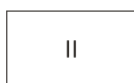
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- Nutzungen gem. § 2 Abs. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke)
- Gartenbaubetriebe (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

(s. Planzeichnung)

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung



#### maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse

gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

hier: 2

Zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses siehe Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung (gem. Art. 83 Abs. 6 BayBO).

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

### 1.3 Bauweise



**offene Bauweise**

gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

**Abstandsflächen**

gem. Art. 6 BayBO

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

### 1.4 Verkehrsflächen



**Öffentliche Verkehrsfläche**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

inkl. Seitenflächen

(s. Planzeichnung)

### 1.5 Grünordnung

**Private Grundstücke**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in Verb. mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Je 250 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist min. 1 Baum I. oder II. Ordnung aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. 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<sup>2</sup>) ist nicht zulässig.

### 1.6 Sonstige Festsetzungen

**Bodenversiegelung**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

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.

## 2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

SD/WD

### **zulässige Dachformen**

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

hier: Sattel-, oder Walmdach°

Die in der Typenschablone in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen gelten für Hauptgebäude.

Für Garagen Carports sowie Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen zulässig.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

DN<sub>SD/WD</sub> =  
19-45°

### **Dachneigung**

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

hier: Sattel-, Walmdach: 19-45 Grad

Die in der Typenschablone in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigungen gelten für Hauptgebäude.

Die Dachneigung von Nebengebäuden und Garagen richten sich nach der Dachneigung des jeweiligen Hauptgebäudes. Dies gilt nicht für Flachdächer.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

### **Dachdeckung und -farbe**

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

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betonpfannen in roten und rotbraunen Tönen und nichtglänzend zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachdeckungen und -farben zulässig.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

### **Erforderliche Stellplätze**

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

Bei Gebäuden mit bis zu zwei Wohneinheiten sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen. Bei Gebäuden mit mehr als zwei



---

Wohneinheiten sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bei ungerader Summe der Stellplätze ist aufzurunden.

Bei Gebäuden mit bis zu 2 Wohneinheiten können Stellplätze vor Garagen dann auf den Stellplatzbedarf angerechnet werden, wenn der Abstand zwischen Straßenhinterkante und Garage mindestens 5,0 m beträgt.

Weiterhin sind pro Wohneinheit 2 Fahrrad-Stellplätze nachzuweisen. Der Aufstellort der Fahrrad-Stellplätze muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig, über geeignete Aufzüge, über Rampen oder Außentreppen mit Rampen leicht und verkehrssicher erreichbar sein.

Für sonstige Nutzungen gelten die entsprechenden landesrechtlichen Vorgaben.

### 3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

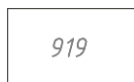
#### 3.1 Hinweise



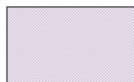
**Abgrenzung Geltungsbereich best. Bebauungsplan**



**Flurgrenze Bestand**

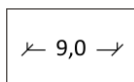


**Flurnummer Bestand**



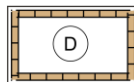
**Grunderwerb DB InfraGO, geplant**

im Zuge der geplanten Elektrifizierung der Illertalbahn geplante Grunderwerbe der DB InfraGO.



**Bemaßung**

#### 3.2 Nachrichtliche Übernahmen



**Bodendenkmal, Bestand**



**Gashochdruckleitung mit 2,0m Schutzstreifen, Bestand**

Von den Leitungen ist mit Bebauung ein Mindestabstand von 2 Metern einzuhalten.

Unbefestigte Grundstückszufahrten sind zulässig.

Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 0,5m zur Gasleitung einzuhalten.

In begründeten Ausnahmefällen kann der Abstand von 2 Metern zur Bebauung unterschritten werden. Der Abstand von Versorgungsleitungen zu Baumstandorten muss 2,50 Meter betragen.

Es ist das „Merkheft zur Verhütung von Unfällen“ der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH zu beachten.

### 3.3 Pflanzempfehlung

#### Pflanzliste

Es wird empfohlen, im Bereich der Garten und Grünflächen Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

#### Obstbaumarten

##### **Äpfel:**

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

##### **Birnen:**

Alexander Lucas, Längelerbirne, Ulmer Butterbirne

##### **Pflaumen:**

Zwetschgen: Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge

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

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

#### Bäume I. Ordnung:

Spitzahorn (*)	Acer platanoides
Bergahorn (*)	Acer pseudoplatanus
Rotbuche (*)	Fagus sylvatica
Winterlinde (*)	Tilia cordata
Sommerlinde (*)	Tilia platyphyllos

#### Bäume II. Ordnung

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

#### Großsträucher und Sträucher:

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina

Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

#### **Kletterpflanzen/Ranker**

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

#### **Dachbegrünung**

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

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

### **3.4 Sonstige Hinweise**

#### **Altlasten, Baugrund**

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme weitere Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten ange- troffen, 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 durchzuführen.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei

Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sowie Starkregenereignisse sichern muss.

#### **Artenschutz**

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für eventuell notwendige Abbrucharbeiten an bestehenden Schuppen, unvermeidbare Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachung.

Aus Gründen des Artenschutzes bittet die Stadt Vöhringen um Verzicht auf den Einsatz von sogenannten Mährobotern.

#### **Deutsche Bahn**

##### **Kabel- und Leitungsanfrage**

Auf den angrenzenden Flächen der Bahn befinden sich Streckenfernmelde-, Bahnhofs- und LWL-Kabel der DB InfraGO AG. TK-Anlagen der DB InfraGO AG dürfen nicht überbaut und beeinträchtigt werden und müssen jederzeit frei zugänglich sein. Es muss ein Schutzabstand beidseitig zum Kabel von mindestens 2,0 m eingehalten werden. Rechtzeitig vor Baubeginn/nach Abschluss der Planung ist eine Abfrage zwecks Änderungen der Örtlichkeit einzuholen. Eine örtliche Einweisung durch Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH ist erforderlich.

##### **Kabel Leit- und Sicherungstechnik:**

Da sich dem Grenzverlauf folgend, eine LST-Kabeltrasse und Drahtzugleitungen befinden muss für jede einzelne Baumaßnahme gesondert eine Anfrage gestellt werden. Sollte im Zuge der Bauarbeiten die Möglichkeit der Beschädigung der Kabeltrasse und der Drahtzugleitungen bestehen, ist vor Beginn der Arbeiten eine Kabeleinweisung durch das örtlich zuständige LST-Fachpersonal einzufordern.

Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen. Treten unvermutete, in den Plänen nicht angegebenen Kabel und Leitungen auf, dann ist umgehend die DB InfraGO AG bzw. die DB AG zu informieren. Auf Strafbarkeit nach StGB §§ 315, 316 b) und 317 bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Beschädigung von Kabeln wird ausdrücklich hingewiesen.

---

### **Allgemeine Hinweise für Bauten nahe der Bahn:**

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Grundsätzlich ist für Baumaßnahmen bei elektrifizierten Strecken ein Abstand von 7,5 m zum Gleisbereich einzuhalten. Wegen der geplanten Elektrifizierung der Strecke ist auch hier dieser Abstand einzuhalten.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Die Sicht auf Signale und Signalanlagen muss gemäß den geltenden Richtlinien ständig –auch während der Bauphasen - uneingeschränkt gewährleistet sein.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Es wird auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn verwiesen. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben. In eigenem Interesse, dafür zu sorgen, dass Ihre Auftragnehmer bzw. die den Bau ausführenden Personen über die in dieser Zustimmung aufgeführten Bedingungen sowie die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb in geeigneter Weise unterrichtet werden. Ferner ist darauf hinzuwirken, dass die Bedingungen und Hinweise auch eingehalten werden.

**Bodendenkmäler** 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.

#### **Bodenschutz**

Für Oberboden und ggf. vorhandenen kulturfähigen Unterboden wird empfohlen in der Planungs- und Ausführungsphase ein bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept vorzusehen.

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, trocknen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen.

Der humose Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sollten zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgescho-ben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert wer-den.

#### **Brandschutz**

Auf die jeweils geltenden Vorgaben bzgl. Brandschutz, Löschwasser-bedarf, Hydranten und Zufahrtsstraßen wird verwiesen.

#### **Starkregen**

Wild abfließendes Oberflächenwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) ist grundsätzlich nicht auszuschließen. Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzflu-ten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflu-tungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Von den Planern und Bauherren sind im Rahmen der Bebauung ent-sprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Ober-flächenwasser zu prüfen. Keller sollten wasserdicht und auftriebssi-cher ausgeführt werden und infolgedessen z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Ein besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Keller-abgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terras-seneingängen zu legen. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkeh-rungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Die entsprechenden Anforderungen sind dem § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz zu entnehmen (WHG).

<b>Niederschlagswasserbeseitigung</b>	Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlage sind die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV), sowie die zugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten in das Grundwasser (TRENGW) und das DWA Arbeitsblatt A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser-Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ zu berücksichtigen. Bei der Planung sind die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.
<b>Solaranlagenpflicht</b>	Auf die jeweiligen landesrechtlichen Vorgaben wird verwiesen.
<b>Generationenangepasstes Bauen</b>	Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch die Bauherren die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschossen sowie die modulare/flexible Folgenutzung der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.
<b>Nachhaltiges Bauen</b>	<p>Um Errichtung von Zisternen zur Nutzung des gesammelten Niederschlagswasser als Brauchwasser wird empfohlen und ist erwünscht.</p> <p>Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.), sollten bei der Bauausführung vermieden werden.</p> <p>Für die Wärmeengewinnung und Stromerzeugung wird die Verwendung von nachhaltigen Energieträgern empfohlen.</p> <p>Die Anlage eines Komposts wird empfohlen.</p>
<b>Ergänzende Hinweise</b>	<p>Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden sowie einheitliche Materialien und Dachfarben (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).</p> <p>Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tief-liegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.</p>
<b>Plangenaugigkeit / Vorschriften</b>	Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Stadt Vöhringen erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.



---

Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden, nicht öffentlich zugänglichen Regelwerke und technische Vorschriften können im Rathaus der Stadt Vöhringen während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

## **C BEGRÜNDUNG**

### **1 Planungsanlass und Systematik**

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.

Da das Plangebiet aktuell gem. §34 BauGB bebaubar wäre, ist zur städtebaulichen Steuerung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Hierdurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Wohngebietes entlang des Ahornweges geschaffen.

Da im Landratsamt bereits konkrete Bauanträge anhängig sind, werden die Planungsziele durch Erlass einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB gesichert (Beschluss am 25.01.2024; Bekanntmachung am 03.02.2024).

Durch die getroffenen Festsetzungen entspricht der Bebauungsplan einem einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB, wodurch sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, im Übrigen aber nach § 34 BauGB richtet.

## 2 Beschreibung des Plangebiets

Der Geltungsbereich befindet sich im Osten der Stadt Vöhringen, entlang des „Ahornweges“. Das Plangebiet ist in allen Richtungen von Bebauung umgeben. Im Norden begrenzt die „Illerberger Straße“ den Bereich, da sich ab hier ein Strukturwechsel zu einer stärker aufgelockerten Bebauung, vor allem aber größeren Kubaturen und größerer Nutzungsvielfalt vollzieht. Im Osten schließt das Plangebiet an der „Mittelstraße“ ab, ab welcher eine reine Wohnnutzung dominiert. Im Westen bildet die Bahnlinie Ulm – Memmingen die natürliche Demarkation. Im Süden endet das Plangebiet an der „Rue de Vizille und grenzt dort an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „NU 14 neu zwischen Riedstr. u. Memminger Str.“ Die Grundstücke des Bebauungsplanes „Reihenhauswohnanlage Weißenhorner Straße 1-13“ sind nicht Teil des Plangebietes, da sie bereits überplant sind.

Das Plangebiet selbst stellt ein gewachsenes Wohngebiet mit vereinzelt gewerblichen Nutzungen dar, welches seit den 1940er Jahren sukzessive bebaut wurde. Bestimmend ist eine meist kleinteilige Baustruktur aus ein- bis zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und vereinzelt Reihenhäusern.



Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich (nicht maßstäblich; Quelle: BayernAtlas)



2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume	<p>(G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,</li><li>- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,</li><li>- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,</li><li>- Auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird,</li><li>- sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen,</li><li>- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und</li><li>- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.</li></ul>
3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen	<p>(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.</p> <p>(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.</p>
3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung	<p>(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.</p>
3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot	<p>(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.</p>
4.1.1 Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur	<p>(Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.</p>

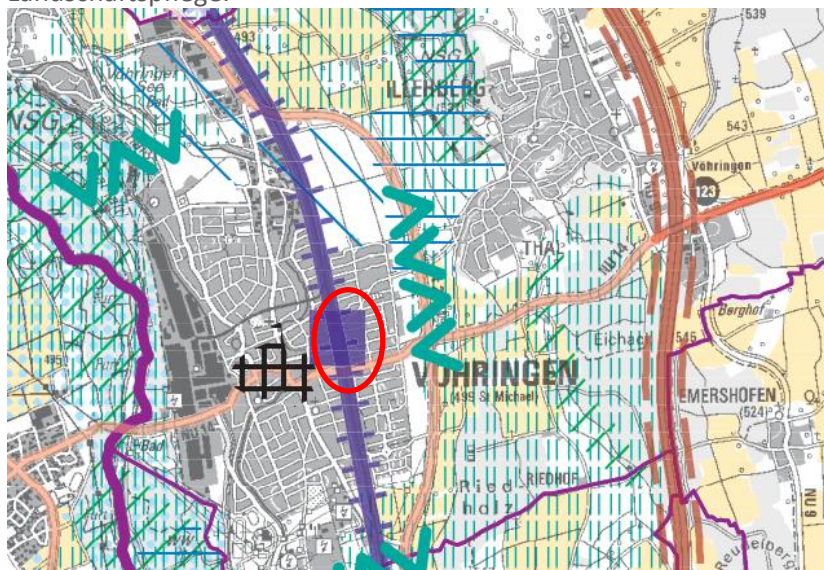
Die gegenständliche Planung orientiert sich an den Zielen und Grundsätzen des bayerischen Landesentwicklungsprogramms und trägt mit ihren Festsetzungen und Vorgaben zur Erreichung dieser landesplanerischen Vorgaben bei. Durch die Sicherung der vorhandenen Nutzungsstruktur sowie Ermöglichung einer maßvollen 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.



### 3.2 Regionalplan der Region Donau-Iller (2024)

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

- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| A II 1.1 Verdichtungsraum   | (G 4) Die Wohn- und Arbeitsstätten sowie die Versorgungseinrichtungen sollen einander so zugeordnet werden, dass nachteilige Auswirkungen der Verdichtung wie Luftverunreinigung, Lärmbelästigung und Überlastung des Verkehrsnetzes möglichst vermieden oder beseitigt werden   |
| A IV Zentrale Orte          | <p>(Z 4) Die Im Regionalplan festgelegten gemeinsamen Zentralen Orte (Doppelzentren bzw. Dreifachzentren nehmen ihre zentralörtlichen Aufgaben und Funktionen als kooperative Zentrale Orte jeweils gemeinsam wahr. Die Wahrnehmung dieser Aufgaben und Funktionen sowie die Entwicklung zentralörtlicher Einrichtungen und Standorte sind zwischen den beteiligten Gemeinden untereinander und aufeinander abzustimmen</p> <p>(G 5) Als Standorte für die zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen sollen grundsätzlich die Hauptorte der Gemeinden bevorzugt werden. Eine gute Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen soll gegeben sein, insbesondere mit öffentlichen Verkehrsmitteln</p> <p>(G 6) Die Zentralen Orte übernehmen die zentralörtliche Grundversorgung für ihren jeweiligen Nahbereich. Für die übrigen zentralörtlichen Einrichtungen übernehmen die Zentralen Orte die Versorgungsfunktion für ihren jeweiligen Verflechtungsbereich.</p> |
| B I<br>Natur und Landschaft | <p>Lage der Stadt Vöhringen im Regionalen Grünzug (Illertal). Das Plangebiet liegt an einer Linie, die als Grünzäsur ausgewiesen ist. Im Osten befindet sich das Voranggebiet für den mehrgleisigen Ausbau der Strecke Neu-Ulm-Memmingen [Kempten].</p> <p>Westlich des Siedlungsgebiets liegt ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaftspflege.</p>   |



**B III 1 Allgemeine Siedlungsentwicklung**

G (1) 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 die innerhalb der Region unterschiedlichen, landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

G (3) Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.

Z (4) Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der Landschaft der Region prägenden Flusstäler grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.

G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden.

Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

**B III 2 Siedlungsbereiche**

(Z 1) Die verstärkte Siedlungstätigkeit in der Region ist in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen zu konzentrieren. In denjenigen Gemeinden, die als Siedlungsbereich festgelegt sind, sind die Voraussetzungen zu schaffen, dass sich die Siedlungsentwicklung verstärkt vollziehen kann.

Die Vorgaben des Regionalplanes Donau-Iller werden mit Umsetzung der gegenständlichen Planung erfüllt, Zielkonflikte entstehen nicht.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

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.

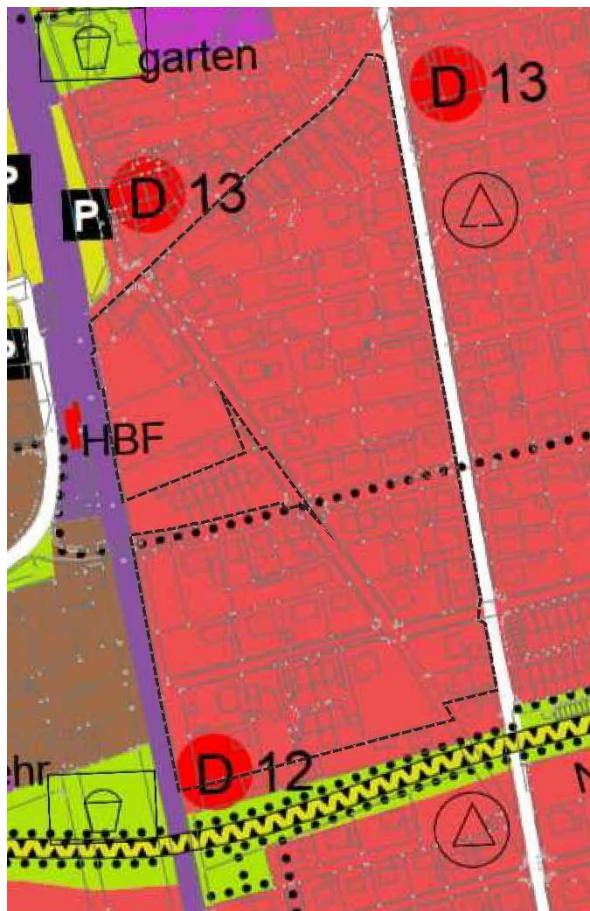


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Vöhringen: Darstellung als Wohnbaufläche

### 3.4 Denkmalschutz

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“.

Letztlich ist im gesamten Planungsgebiet damit zu rechnen, dass bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler auftreten.

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.



### 3.5 Wasserrechtliche Belange

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene größere Gewässer ist die Iller, welche in über einem Kilometer Entfernung westlich des Plangebietes liegt. Im Geltungsbereich liegen weder Wasserschutzgebiete noch amtlich festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete. Auch die Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem betreffen das Plangebiet nicht. Insofern wird von einem geringen Hochwasserrisiko ausgegangen.

Allerdings wird das Plangebiet – wie ein Großteil des Stadtgebiets – als wassersensibler Bereich eingestuft (ockerfarbene Fläche in der nachfolgenden Abbildung). 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.

Von den Bauherren sollten im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Zudem ist darauf zu achten, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil gerade eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf (vgl. § 37 WHG).

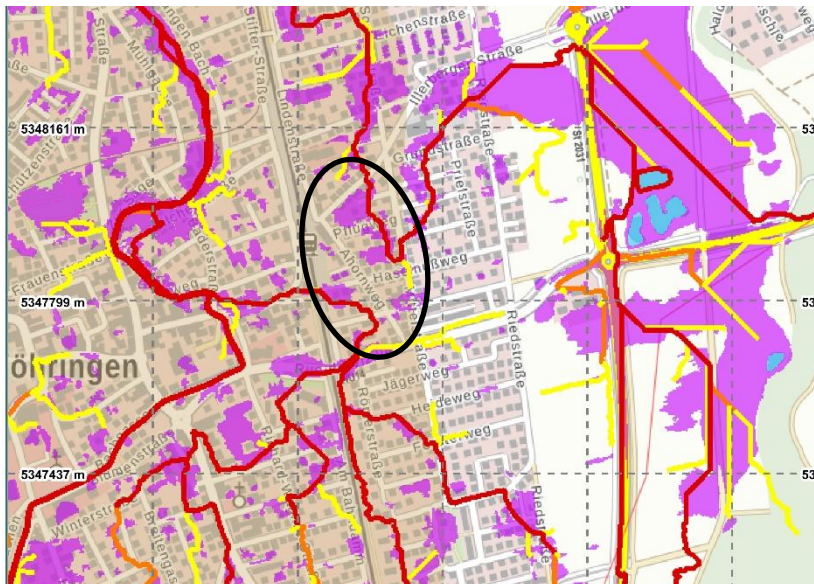


Abb. 3: Auszug aus der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (HIOS) im Geltungsbereich (schwarze Umrandung) (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

### 3.6 Altlasten

Nach jetzigem Kenntnisstand sind keine Altlasten bekannt.

### **3.7 Baugrund**

Es liegt kein Baugrundgutachten vor. Da es sich jedoch um einen bereits bebauten Bereich handelt, ist von einer grundsätzliche Bebaubarkeit auszugehen. Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn. Nach jetzigem Kenntnisstand sind keine Altlasten bekannt.

### **3.8 Erschließung**

Das Plangebiet ist über das vorhandene Straßennetz bereits erschlossen. Über die südliche angrenzende „Rue de Vizille“ erfolgt die Anbindung an den übergeordneten Verkehr.

### **3.9 Elektrifizierung der Illertalbahn**

Im Zuge der geplanten Elektrifizierung der Illertalbahn (Bahnstrecke 5400 Kempten – Neu-Ulm) werden nach Auskunft der DB InfraGO AG im Zusammenhang mit folgenden Planungen voraussichtlich Grunderwerbe erforderlich:

- 1) Vorplanung Verkehrsstation Bf Vöhringen: Für die Errichtung des Bahnsteiges auf der Ostseite, in geringem Umfang (wenige Meter) Grunderwerb benötigt (s. hinweisliche Darstellung im Plan).
- 2) Vorplanung Verkehrsstation Bf Vöhringen: Für die „Rampen“ und die Anbindung an die EÜ „Haselnussweg“ über die der barrierefreie Zugang zum Bahnsteig auf der Ostseite erfolgt, ist in geringem Umfang (wenige Meter) Grunderwerb erforderlich (s. hinweisliche Darstellung im Plan).
- 3) Für die Gründung von Oberleitungsmasten (OLA-Masten) auf der Ostseite ist punktuell, in einem Abstand von 6m vom östlichen Gleis, in geringem Umfang (wenige Meter) Grunderwerb erforderlich.
- 4) Für den Bau des Außenbahnsteigs, der Rampen und der OLA- Maste wird ergänzend eine vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen im Bereich des östlichen Gleises, für die Bauausführung benötigt.

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 erforderlich.

### **3.10 Immissionsschutz**

#### **Gewerbebetrieb**

Auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 912 befindet sich ein Sanitär- und Heizungs-Betrieb, welcher jedoch vertraglich mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) ist.

---

## **Bahnlinie Ulm - Kempten**

Im Westen grenzt direkt die Bahnstrecke Ulm – Kempten, von welcher bereits jetzt Lärmemissionen auf die Bestandsbebauung ausgehen. Da es sich bei der gegenständlichen Planung um einen einfachen Bebauungsplan handelt, in welchem keine Baugrenzen und keine überbaubare Grundfläche festgesetzt wird, wird durch den Bebauungsplan auch keine Veränderung des bisher jetzt gültigen baurechtlichen Status Quo ausgelöst. Ferner ist die Lage der Baukörper auf den in Privatbesitz befindlichen Grundstücken zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt. Eine Überprüfung eventueller Lärmkonflikte erfolgt somit nicht auf Ebene des Bebauungsplanes, sondern ist gfs. bei den jeweiligen Einzelbauvorhaben im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen. Der Vollständigkeit halber wird nochmals auf die geplante Elektrifizierung der Bahnstrecke hingewiesen (s. Ziffer 3.9).

### **3.11 Artenschutz**

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

## **4 Berücksichtigung des Bestands**

Bei der Überplanung eines bereits bebauten Gebietes ist eine sorgfältige Abwägung der Interessen der Planbetroffenen erforderlich. In diesem Falle sind dies die Öffentlichkeit, die Eigentümer sowie die benachbarten Grundstücksbesitzer.

Aktuell ist der gesamte Geltungsbereich dem sog. Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen und entsprechend zu beurteilen. Bauliche Vorhaben sind gem. § 34 BauGB dann zulässig, wenn diese sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das heißt, der Beurteilungsrahmen für bisherige Bauvorhaben ist weit gefasst.

Da es sich bei dem gegenständlichen Bebauungsplan um einen einfachen Bebauungsplan handelt und speziell bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauräume keine Festsetzungen getroffen werden, ändert sich der bisherige baurechtliche Status Quo nicht. Bauliche Vorhaben sind diesbezüglich nach wie vor entsprechend § 34 BauGB zu beurteilen.

Lediglich die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung reguliert zukünftig Vorhaben in diesen Bereich. Jedoch handelt es sich bei dem Gebiet um ein gewachsenes Wohngebiet mit vereinzelt gewerblichen Nutzungen, welches seit den 1940er Jahren sukzessive bebaut wurde. Deshalb stellt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) auch keine Einschränkung dar. Neben der Wohnnutzung sind auch zukünftig die teilweise vorhandenen, nicht-störenden Gewerbebetriebe sowie Handwerksbetriebe zulässig. Nur die Nutzungen gem. § 2 Abs. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie Gartenbaubetriebe und

Tankstellen werden ausgeschlossen, da es Ziel der Stadt ist die überwiegende Wohnnutzung zur vorrangigen Deckung des Wohnbedarfs zu erhalten und fortzuführen.

Um klare Regelungen im Sinne der angestrebten Nachverdichtung zu formulieren, sind zukünftig zwei Vollgeschosse zulässig. Da es sich bei der vorhandenen Baustruktur um durchgängig ein- bis zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und vereinzelt Reihenhäuser handelt, erfolgt auch hier keine Einschränkung.

Lediglich die Regelungen zu den privaten Grundstücken (Je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist min. 1 Baum zu pflanzen; Begrünung der nicht überbauten Freiflächen) sowie zur Bodenversiegelung (Parkplätze, Stellplätze sowie deren Zufahrten sind wassergebunden auszuführen) regulieren zukünftig Vorhaben in diesen Bereich stärker, als dies bislang der Fall war. Dies wird jedoch in Abwägung aller Belange in Kauf genommen, da es Ziel ist, vor dem Hintergrund des Klimawandels und der Klimaanpassung entsprechende Minimalvorschriften hierzu vorzugeben. Jedoch entstammen diese Vorgaben naturschutzfachlichen Grundsätzen und sind nicht Teil des Beurteilungsrahmens des §34 BauGB. Auch die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung und zu Einfriedungen sind nicht im Rahmen des Innenbereiches der Bezugsrahmen und deshalb nicht Teil eines baurechtlichen Status Quo.

## **5 Begründung der Festsetzungen**

Ziel ist es, die bestehende gewachsene Wohnstruktur mit meist kleinteilige Baustruktur zu erhalten sowie eine maßvolle Nachverdichtung unter Erhalt der gewachsenen Siedlungs- und Baustruktur zu ermöglichen. Insbesondere mit den Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung, der Gebäudehöhe sowie der Dachgestaltung werden entsprechende Regelungen getroffen, welche dieses städtebauliche Leitbild umsetzen. Darüber hinaus werden aus stadtökologischen Gründen Vorgaben zu Bepflanzungen (Festsetzung: private Grundstücke) und zur Bodenversiegelung gemacht.

### **Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund der bisherigen und der zukünftig beabsichtigten baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO vorgesehen. 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. Die Nutzungen gem. § 2 Abs. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) jedoch werden ausgeschlossen, da das Plangebiet durch die im näheren Umfeld bereits vorhandenen entsprechenden Einrichtungen gut versorgt ist und das Gebiet vorrangig der Deckung des Wohnbedarfs dienen soll. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen erfolgt, weil diese in der kleinräumigen Situation nicht geeignet erscheinen und Konflikte hervorrufen könnten.

### **Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Verkehrsfläche**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beschränkt sich auf die Vorgabe von maximal zwei Vollgeschossen. Von einer Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche wird bewusst abgesehen. Ebenso wird von der Vorgabe von Bauräumen durch Baugrenzen abgesehen. Somit besteht

diesbezüglich Flexibilität für die Eigentümer bzw. richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 34 BauGB. Durch die offene Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Gebäudelänge von maximal 50 m zu errichten.

Die im Bebauungsplan gelegenen Teile des Straßennetzes werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

### Grünordnung

Vor dem Hintergrund des Klimawandels und der Klimaanpassung werden hinsichtlich der privaten Grundstücksflächen Minimalvorschriften vorzugeben: So ist je 250 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist min. 1 Baum I. oder II. Ordnung anzupflanzen, wobei die Lage der Anpflanzung variabel ist. Zudem sind die nicht befestigten Freiflächen zu begrünen und eine Anlage von geschotterten oder gekiesten Steingärten und großflächigen Pflasterflächen ( $\geq 10 \text{ m}^2$ ) nicht zulässig.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Reduzierung von Bodenversiegelung und Erhalt der Sickerfähigkeit des Bodens sind wegen des Klimawandels mit zunehmenden Starkregen- und Hitzeereignissen inzwischen wichtige Themen für eine klimaangepasste Bauleitplanung. 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.

## 6 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die gestalterischen Vorgaben konzentrieren sich auf die Dachgestaltung sowie auf Vorgaben zu den Stellplätzen.

Ein wesentliches Merkmal zur Gestaltung der Baukörper ist die Vorgabe von **Sattel- und Walmdächern** mit einer Dachneigung von **19-45°**, um das vorhandene Straßenbild weiterzuführen und eine Integration in den Bestand zu erreichen.

Etwas mehr gestalterischer Spielraum besteht für Nebengebäude sowie Garagen und Carports für welche auch Flachdächer zulässig sind. Die Flachdächer sind dabei zu **begrünen**. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass eine Kombination von extensiver Begrünung und Nutzung durch PV-Anlagen durch Kühlungseffekte die Leistungsfähigkeit von PV-Anlagen erhöhen kann. Ansonsten sind als Dachdeckung für geneigte Dächer nur Dachziegel bzw. Betonpfannen in roten und rotbraunen Tönen und nichtglänzend zulässig.

Zur Deckung des Bedarfs an **Stellplätzen** und der Vermeidung von zugeworfenen öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den Privatgrundstücken bei Gebäuden mit bis zu zwei Wohneinheiten je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen. Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bei ungerader Summe der Stellplätze ist aufzurunden. Ferner ist der Nachweis von 2 Fahrrad-Stellplätzen pro Wohneinheit erforderlich. Diese Regelung erfolgt, weil das Fahrrad als Alternative zum Auto immer beliebter und vor dem Hintergrund des Klimaschutzes auch immer wichtiger wird. Die diesbezüglichen Vorgaben der Bayerischen Bauordnung sind zu unbestimmt und regeln weder Zahl noch Anforderungen der Fahrrad-Stellplätze. Aus diesem

---

Grund hat sich die Stadt dazu entschlossen, eine entsprechende Regelung in die Örtlichen Bauvorschriften aufzunehmen.

## **7      Klimaschutz**

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

Folgende Maßnahmen sind bei diesem Verfahren berücksichtigt worden:

- Begrünung nicht befestigter Freiflächen
- Ausschluss von geschotterten oder gekiesten Steingärten und großflächigen Pflasterflächen
- Pflanzgebote
- Vorgaben zur Bodenversiegelung
- Begrünung von Flachdächern
- Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen (als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lüfterneuerung - Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume)

Unter Bezug auf § 13 des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) ist nur der Gebäudesektor betroffen: Dadurch das das Plangebiet bisher bereits gemäß § 34 BauGB bebaubar ist und der einfache Bebauungsplan hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksgröße und der Lage der Baukörper keine Vorgaben macht, erfolgt durch den Bebauungsplan keine zusätzliche Versiegelung.

Die oben aufgeführten Vorgaben zu Pflanzgeboten Dachbegrünung etc. tragen positiv zum Klimaschutz im Gebäudesektor bei. Für andere, der in der Anlage des KSG genannte Sektoren, ist der Bebauungsplan in Bezug auf den Klimaschutz nicht relevant.

## **8      Abarbeitung der Umweltbelange**

Nachdem durch die Satzung kein neues Baurecht auf bislang unbebauten Flächen geschaffen wird, sondern es sich um eine Sicherung bereits bebauter Flächen handelt, ergeben sich keine Auswirkungen hinsichtlich der naturschutzfachlichen Belange und Schutzgüter. Das Erfordernis eines naturschutzfachlichen Ausgleichs wird für nicht gegeben erachtet.