

Fassung vom 14.07.2016

Stadt Vöhringen

Bebauungsplan "Wohngebiet zwischen Falkenstraße und Storchenvweg I"



Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	15
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	17
5	Hinweise und Zeichenerklärung	21
6	Satzung	26
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	28
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	43
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	62
10	Begründung – Sonstiges	65
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	67
12	Begründung – Bilddokumentation	68
13	Verfahrensvermerke	69

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.2015 (GVBl. S. 82)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.04.2015 (GVBl. S. 73)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen)

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 % überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)

Mittlere traufseitige Wandhöhe als Höchstmaß

Bestimmung der WH: Mittelwert (arithmetischer) aus minimalem (bergseitigem) und maximalem (talseitigem) Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes und

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß: der Oberkante der Attika des zweithöchsten Geschoßes; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt;
- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt): dem Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen);
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt): am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden Dachabschluss-Seiten); Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind;
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt): der Oberkante der höchsten Attika; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.

Die Werte für den bergseitigen und talseitigen Abstand sind jeweils in der Mitte (zwischen den Giebelseiten) von sich gegenüber liegenden Traufseiten des Hauptgebäudes zu messen.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Typenschablonen)

2.6 FH m

Firsthöhe als Höchstwert

Bestimmung der FH: Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes und

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß: der höchsten Stelle des Gebäudes mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 0,75 m unterschritten werden; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nicht-überdachte Terrassen und Balkone des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt;
- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt): der Oberkante des Dachfirstes in der Mitte des höchsten Firstes des Gebäudes senkrecht nach unten gemessen;
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt): der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 1,25 m unterschritten werden; Gebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind;
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) wird die Höhe des Gebäudes ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt, die festgesetzte Firsthöhe ist daher nicht relevant.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.7



Baugrenze;

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.8



Umgrenzung von Flächen für **Garagen**; Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.9 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

In dem Baugebiet gemäß § 14 BauNVO zulässige Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Sie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen zulässig.

Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:

- Nebengebäude (keine Garagen): max. 50 m³ Brutto-Rauminhalt (außen), max. 16 m² Grundfläche und max. 3,00 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände); die Summe der Brutto-Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf bei Einzelhäusern und Doppelhäusern 75 m³ und bei Hausgruppen 50 m³ pro (angefangene) 1.000 m² Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO) nicht überschreiten;
- nicht überdachte Wasserbecken: max. Größe 5 % der Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze;
- freistehende thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen: max. Summe der nutzbaren Fläche (senkrechte Projektion auf die jeweilige Kollektorfläche) 9 m² pro Grundstück; zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig.

Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahin gehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

Ferner werden Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.10 E.../D.../H... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)
- H... als max. Wohnungsanzahl pro Wohngebäude (z.B. pro Reihenelement)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

2.11



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.12



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.).

In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

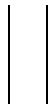
2.13



Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

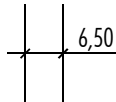
2.14



Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.15



Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.16 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.17 Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet

Die Ableitung des innerhalb des Baugebietes (Baugrundstücke) entstehenden Niederschlagswasser-Abflusses und von Grund-/Drainage- und Sickerwasser in die Mischwasserkanalisation ist unzulässig.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.18 Bodenbeläge in dem Baugebiet

Private Verkehrs- und Hofflächen (Garagenzufahrten, Stellplätze etc.) dürfen nur so befestigt werden, dass das auf Ihnen anfallende Niederschlagswasser breitflächig versickern bzw. verdunsten kann (wasserdurchlässige Befestigung o. Verdunstung/Versickerung in angrenzenden Grünflächen).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.19



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume, Wohn- und Schlafzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - mit einem erforderlichen Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w, res}$ von mindestens 35 dB(A) auszuführen.
- Die zur Lüftung von Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräume, Wohn- und Schlafzimmer) benötigten Fensteröffnungen sind vollständig auf die straßenabgewandten Gebäudeseiten (Norden, Westen, Süden) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend di-

mensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) ausgestattet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.20



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume, Wohn- und Schlafzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - mit einem erforderlichen Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w, res}$ von mindestens 35 dB(A) auszuführen.
- Die zur Lüftung von Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräume, Wohn- und Schlafzimmer) benötigten Fensteröffnungen sind vollständig auf die straßenrückwärtige Gebäudeseiten (Westen) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) ausgestattet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 3** mit folgendem Inhalt:

- Die zur Lüftung von Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräume, Wohn- und Schlafzimmer) benötigten Fensteröffnungen sind vollständig nach Westen zu orientieren. An den übrigen Gebäudeseiten sind entweder vor den Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten

(z.B. vorgehängte Fassaden, Loggien, Wintergärten, Laubengänge) vorzusehen oder Fenster von Aufenthaltsräumen als feststehende, lediglich zu Reinigungszwecken öffnbare Fenster auszuführen. Wenn keine weitere Fensteröffnung gemäß Satz 1 vorhanden ist, sind diese Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

- Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien, Terrassen) der Wohnungen sind nur auf der lärmabgewandten Seite (Westen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 4** mit folgendem Inhalt:

Die zulässigen Wohnnutzungen sind nur nach Eintritt des Umstandes der Errichtung und Funktionsfähigkeit der aktiven Lärmschutz-Maßnahmen zulässig. Bis zum Eintritt des o.g. Umstandes sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die nicht für den nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.23



Aktive Lärmschutz-Maßnahme; Es ist eine durchgehende, fugendichte aktive Lärmschutz-Maßnahme mit einem Mindest-Flächengewicht von 10 kg/m² jeweils komplett in der eingezeichneten Länge als Voraussetzung für die Wohnnutzung zu errichten (z.B. als Gebäude oder als Nebengebäude, fugendicht angeschlossen). Abweichend zur Lage im Plan kann die aktive Lärmschutz-Maßnahme zur Falkenstraße hin (Richtung Osten) parallel bis zur Baugrenze verschoben werden. Die aktive Lärmschutz-Maßnahme ist so auszuführen, dass nachfolgende Höhen zuverlässig eingehalten werden:

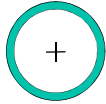
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; siehe Planzeichnung)

Nummer der aktiven Lärm- schutz-Maßnahme	Festgesetzte Mindesthöhe in m über dem natürlichen Gelände
---	---

LSM 1	6,00
-------	------

LSM 2	10,00
-------	-------

2.24



Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Sand-Birke	Betula pendula
Walnussbaum	Juglans regia
Silber-Pappel	Populus alba
Zitter-Pappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre

Grau-Erle
Hainbuche
Vogel-Kirsche
Sal-Weide

Alnus incana
Carpinus betulus
Prunus avium
Salix caprea

Sträucher

Roter Hartriegel
Gewöhnlicher Hasel
Pfaffenhütchen
Heckenkirsche
Schlehe
Hunds-Rose
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa canina
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

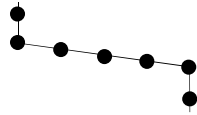
2.26 Pflanzungen in den Baugebieten (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.
- Auf max. 5% der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 800 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.27



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.28



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Wohngebiet zwischen Falkenstraße und Storchenweg I" der Stadt Vöhringen

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

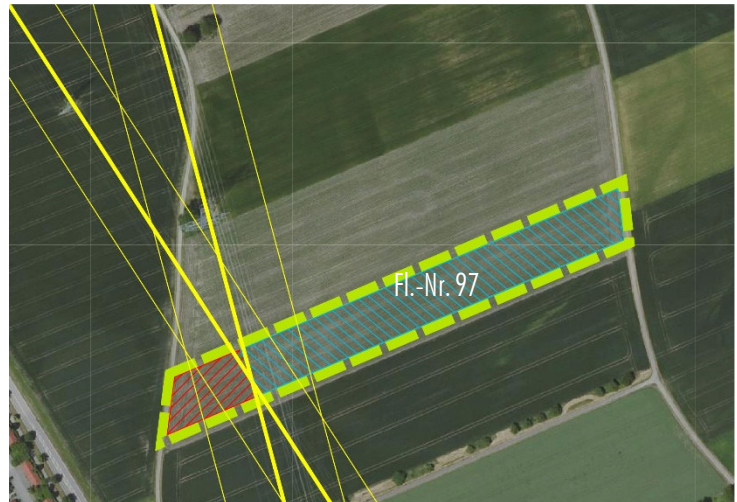
3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird für den naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleich eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 97 der Gemarkung Illerzell (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Hinweise:

Bei dem artenschutzrechtlichen Ausgleich handelt es sich um eine CEF-Maßnahme, für die eine Erfolgskontrolle in Form eines Monitorings erforderlich ist. Der Umfang des Monitorings ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die CEF-Maßnahme ist bereits vor dem Eingriff umzusetzen und ihr Erfolg nachzuweisen. Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich wird der vorliegenden Planung nur eine Teilfläche der Fl.-Nr. 97 zugeordnet (1.712 m²). Die Restfläche von 8.050 m² steht der Stadt Vöhringen zum Ausgleich weiterer Eingriffe weiterhin zur Verfügung.

Planskizze
(naturschutzrechtlicher
Ausgleich und CEF-Maß-
nahme)



Lage der CEF-maßnahme (9.762 m²)



Lage der zugeordneten Ausgleichsfläche/-maßnahme für
den naturschutzrechtlichen Ausgleich (Teilfläche der Fl.-
Nr. 97, 1.712 m²)



verbleibende Ausgleichsfläche (8.050 m²; steht der Stadt
Vöhringen zum Ausgleich weiterer Eingriffe zur Verfü-
gung)

Maßnahmen:

- Die Gesamtfläche wird mit einer Buntbrachenmischung (z.B. Rieger-Hofmann GmbH) eingesät. Die Fläche ist abschnittsweise (jeweils maximal die Hälfte der Fläche) im Turnus von ein bis drei Jahren im Herbst oder Frühjahr zu mähen und ggf. ohne Neueinsaat umzubrechen.
- Auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

Hinweis:

Durch die Fläche verlaufen Freileitungen (dicke gelbe Linien), die jeweils beidseits von einer zu berücksichtigenden Schutzzone (dünne gelbe Linien) umgeben sind.

4 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung

- 4.1 **Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 4.2 **Dachformen** Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden und von Garagen.
Neben den jeweils vorgeschriebenen Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangsüberdachungen etc.) und sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.3 **SD/PD/WD/FD** **Dachform** alternativ Satteldach, Pultdach, Walmdach (letzteres auch als Zeltdach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig) oder Flachdach;
Für die Dachform Pultdach gilt folgende Definition: Mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.
Als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
- 4.4 **DN -°** **Dachneigung**; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen.
Aufgrund der für die entsprechenden Dachformen unterschiedlich festgesetzten Dachneigungen gilt folgende Unterscheidung:
– Hauptgebäude mit einem Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 %

kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.

- Hauptgebäude mit Pultdach sind solche bei denen mindestens 75% ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- Hauptgebäude mit Flachdach weisen eine maximale Dachneigung von 3° auf.

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)

4.5 Widerkehre und Zwerchgiebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 6,50 m
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 0,75 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Minstdachneigung des Hauptgebäudes: 20°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (frei stehende Bauteile wie Stützen

etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)

- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgaupen) sind zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.7 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie
- sonstigen Nebengebäuden

sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 20° ist auch eine vollständige Begrünung zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.8 Farben


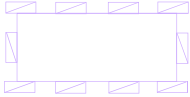
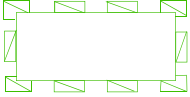
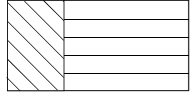
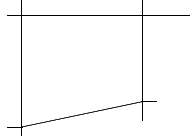
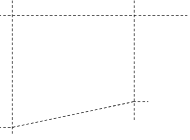
Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 4.9 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet** Bei Gebäuden mit einer Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohneinheit sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
- Die Flächen vor Garagen können bei Bauflächen, bei denen Typ I gemäß Planzeichnung festgesetzt ist, als Stellplatz angerechnet werden, wenn sie eine Tiefe von mindestens 5,00 m, gemessen vom Straßenrand, besitzen.
- Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)
- 4.10 Einfriedungen in dem Baugebiet** In dem Baugebiet sind Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen unzulässig. Die max. Höhe von Einfriedungen darf 1,10 m über dem endgültigen Gelände nicht überschreiten.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- 5.1  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Ring" (Fassung vom 09.03.2000) der Stadt Vöhringen (siehe Planzeichnung)
- 5.2  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Westlich der ST 2031 zwischen Reicherstraße, Straße "Haselgraben" und verlängerter Falkenstraße", 1. Änderung (Fassung vom 08.03.1995) der Stadt Vöhringen (siehe Planzeichnung)
- 5.3  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Wohngebiet zwischen Fischer- und Falkenstraße" (Fassung vom 03.08.1995) der Stadt Vöhringen (siehe Planzeichnung)
- 5.4  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.5  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.6  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 5.7 Nr.;....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 5.8 4 6 6 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

- 5.9 **Vorhandenes (natürliches) Gelände;** Darstellung der Höhen-schichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeich-nung)
- 5.10 **Definition des Vollge-schosses** Gemäß der Überleitungsvorschrift des Art. 83 Abs. 7 BayBO gilt für die Definition des Vollgeschosses weiterhin der Art. 2 Abs. 5 BayBO 1998.
- 5.11 **Artenschutz** Gemäß § 44 des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschütz-ter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Über-winterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören.
Falls die Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit der Feldlerche stattfinden, sind daher die Ackerflächen des Plangebietes bis spä-testens Mitte März desselben Jahres umzubrechen und somit für die Feldlerchen unwirtlich zu machen, um das Eintreten eines Verbots-tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern.
Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
- 5.12 **Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser** In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dachflä-chen anfällt, unter Beachtung der Technischen Regeln zum schad-losen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie der Niederschlagswasserfreistel-lungsverordnung (NWFreiV) zu versickern.
Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versicke-rungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.
Für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente wie z.B. Ri-nenn und Fallrohe werden Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Alumi-nium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen empfohlen.
- 5.13 **Brandschutz** Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuer-wehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft Nr. 1.8/5 v. Stand 08.2000 bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserda-ches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. Nach Möglichkeit sind Oberflurhydranten DN 100 einzubauen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertver-fahren des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Die Verkehrsflächen sind gemäß DIN 14090 "Flächen für die Feuer-wehr" so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kur-ven-krümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr je-derzeit und ungehindert befahren werden können.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

5.14 Denkmalschutz

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutz-behörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denk-malpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigen-tümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Ar-beitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegen-stände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denk-malschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortset-zung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Lan-desamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zu-ständige Untere Denkmalschutzbehörde.

5.15 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürftgruben, Bohrungen).

In den Bereichen von Stich- und Einbahnstraßen behält sich die Stadt Vöhringen vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Stadt Vöhringen behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Im Rahmen der Ausführung der Erschließungsanlage werden in den maßgebenden Bereichen Höhenfixpunkte (Nägel) eingebracht.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belastigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

5.16 Plangenauigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Stadt Vöhringen noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

5.17 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskette und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.2015 (GVBl. S. 82), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Stadtrat der Stadt Vöhringen den Bebauungsplan "Wohngebiet zwischen Falkenstraße und Storchenweg I" in öffentlicher Sitzung am 14.07.2016 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet zwischen Falkenstraße und Storchenweg I" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 14.07.2016.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 97 (Teilfläche) der Gemarkung Illerzell.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Wohngebiet zwischen Falkenstraße und Storchenweg I" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 14.07.2016. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 14.07.2016 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Wohngebiet zwischen Falkenstraße und Storchenweg I" der Stadt Vöhringen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Vöhringen, den 19.08.2016

.....
(Karl Janson, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

7.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am nördlichen Ortsrand der Stadt Vöhringen. Im Norden und Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Östlich des Plangebietes befinden sich Gewerbegebiete, die derzeit hauptsächlich für die Nahversorgung (Lebensmittelmarkt, Tierzoohandlung etc.) bzw. zur Freizeitnutzung (Fitness-Studio) genutzt werden. Südlich des zu überplanenden Bereiches befinden sich weitere Wohngebiete. Das Plangebiet selbst wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Ebenso die "Falkenstraße" ist in einem Teilbereich Bestandteil des Bebauungsplanes, damit der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes direkt an zwei andere Bebauungspläne grenzt und dadurch keine kleineren, unbeplanten Flächen entstehen.

7.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 464 (Teilfläche), 464/1 (Teilfläche), 466 (Teilfläche), 469 (Teilfläche), 470 (Teilfläche) und 471 (Teilfläche).

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Lage im "Unteren Illertal" bestimmt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Die Fläche wird derzeit vollständig landwirtschaftlich genutzt. Es befindet sich lediglich im nord-östlichen Bereich eine kleinere Erdaufschüttung. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelemente vorhanden. Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nahezu eben.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Der Stadt Vöhringen liegen eine erhebliche Anzahl an konkreten Anfragen zu weiteren Wohnbaugrundstücken vor. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, hat die Stadt Vöhringen zunächst Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotentiale, wie z.B. das Kellerberg-Areal genutzt. Da innerhalb des Stadtgebietes allerdings kurz- bis mittelfristig keine Nachverdichtungspotentiale zur Verfügung stehen, muss die Stadt Vöhringen im Außenbereich bauleitplanerisch tätig werden, da sonst eine Verschärfung des Wohnungsmarktes zu befürchten ist.

7.2.2.2 Mit dem Bebauungsplan "Wohngebiet zwischen Falkenstraße und Storchenweg I" beabsichtigt die Stadt Vöhringen daher weitere Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung auszuweisen. Gleichzeitig soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Vöhringen sichergestellt werden.

7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 2.1.5 Anhang 1 Festlegung der Stadt Vöhringen als Mittelzentrum.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Stadt Vöhringen als Verdichtungsraum.
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
 - auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
 - ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
 - ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
 - von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,

- militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen oder
 - in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann.
- 6.2.1 Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.
- 7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Region Donau-Iller, verbindlich erklärt am 24.09.1987 mit Bescheid Az.: VII 6942/30 bzw. Bescheid Nr. 5522-42-7955, veröffentlicht durch: Bayerischer Staatsanzeiger Nr. 43 vom 23.10.1987 (Beilage 9/1987) bzw. Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 84 vom 24.10.1987); 1. Teilfortschreibung in Kraft getreten am 28.08.2001 nach Veröffentlichung im Bayerischen Staatsanzeiger Nr. 8 vom 23.02.2001 und Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 33 vom 27.08.2001 maßgeblich:
- A IV 2.1./Karte Ausweisung der Stadt Vöhringen als Siedlungsschwerpunkt.
Raumstruktur
 - B I 1.2 Flächen-Nutzungen mit wesentlichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das charakteristische Landschaftsbild [...] sollen möglichst vermieden werden.
 - B II 1.1 Die gewachsene dezentrale Siedlungs-Struktur [...] 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 landschafts-spezifischen Siedlungsformen erhalten werden.
 - B II 1.1.1 Die Siedlungstätigkeit soll sich [...] in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen.
 - B II 1.4 Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile [...] sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. [...]
- 7.2.3.3 Die Planung steht in teilweiseem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplanes Region Donau-Iller. So soll zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden Innenentwicklung vor Außenentwicklung betrieben und vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Das Plangebiet liegt jedoch größtenteils im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

- 7.2.3.4 Die Außenentwicklung wird durch den LEP 2013 jedoch nicht vollständig eingeschränkt. Gemäß dem LEP 2013 unter Ziel 3.2 "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" können allerdings Ausnahmen zugelassen werden, wenn Potenziale nicht zur Verfügung stehen. Im vorliegenden Fall stehen der Stadtverwaltung Vöhringen nicht genügend Bauplätze zur Verfügung, um die bestehenden Grundstücksanfragen zu erfüllen. Der daraus entstehende Bedarf an Bauplätzen kann somit nur über die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im Außenbereich erfüllt werden. Des Weiteren wird der Planbereich im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Stadt Vöhringen hat somit bereits im Sinne der langfristigen städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes deutlich gemacht, diesen Bereich einer Wohnnutzung zuzuführen.
- 7.2.3.5 Die Stadt Vöhringen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Fassung vom 10.10.1983, genehmigt mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 14.11.1983, in der Fassung der letzten Änderung vom 18.02.2009, genehmigt am 19.02.2009). Die überplanten Flächen werden hierin hauptsächlich als Wohnbaufläche und im nördlichen Bereich als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Durch den Bebauungsplan "Wohngebiet zwischen Falkenstraße und Storchenweg I" wird diese Vorgabe durch Festsetzungen konkretisiert. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.
- 7.2.3.6 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 7.2.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Der vorgesehene Standort wurde durch einen privaten Bauträger vorgeschlagen. Eine Standortprüfung durch die Stadt Vöhringen war daher nicht notwendig.
- 7.2.4.2 Zunächst wurde für die Entwicklung des nördlichen Ortsrandes von Vöhringen ein Gesamtkonzept entwickelt. Dabei wurde städtebaulich geprüft, wie die zukünftige Hauptverkehrserschließung im Norden von Vöhringen gestaltet und realisiert werden kann. Das vorliegende Plangebiet stellt in diesem Gesamtkonzept den ersten Bauabschnitt dar.
- 7.2.4.3 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen darauf hingewiesen, dass für die östlich gelegenen Gewerbebetriebe keine Beeinträchtigungen erfolgen dürfen. Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass der vorhandene Verkehrslärm bei der Realisierung der Wohnbebauung zu berücksichtigen ist. Auch wurde aufgezeigt, dass für die Realisierung der geplanten Wohnbauflächen ein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen ist.
- 7.2.4.4 Bei einem Termin zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden auf die vorhandenen Lärmimmissionen durch Gewerbe und Straßen sowie auf den notwendigen

naturschutzrechtlichen Ausgleich hingewiesen. Darüber hinaus wurden einzelne Fragen zum Realisierungszeitraum beantwortet.

- 7.2.4.5 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen.
- 7.2.4.6 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Daher wurde das Festsetzungskonzept flexibel und bedarfsgerecht für Wohngebäude gestaltet.
- 7.2.4.7 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).

7.2.5 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen

- 7.2.5.1 Der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Entwicklung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für den Vöhringer Norden mit einer Fläche von ca. 6,35 ha vorgeschaltet. Ziel dieser städtebaulichen Gesamtkonzeption war zum einen die geplante Hauptverbindungs-Straße zwischen "Ulmer Straße" und "Illerzeller Straße" vollständig darzustellen und zum anderen eine Option für die langfristige Entwicklung des Vöhringer Nordens städtebaulich aufzuzeigen.
- 7.2.5.2 Es wurde ein Gesamtkonzept erarbeitet, bei dem ausgehend von der Hauptverbindungs-Straße 6 Bauabschnitte voneinander getrennt realisiert werden können. Des Weiteren wurde darauf geachtet, dass eine städtebauliche Verdichtung entlang dieser Hauptverbindungs-Straße erfolgt und ausschließlich in diesem Bereich Geschosswohnungsbau realisiert wird. In den rückwärtigen Bereichen soll dagegen hauptsächlich Einzelhausbebauung erfolgen, da der Stadt Vöhringen sehr viele konkrete Anfragen hierzu vorliegen. Insgesamt sieht das Gesamtkonzept die Entwicklung von 8 Geschosswohnungsbauten, 23 Reihen- oder Kettenhauselementen sowie 58 Einzelhäusern vor. Es wird dadurch eine städtebauliche Abmischung insgesamt geschaffen, die Wohneigentum und Wohnungen zur Miete gleichermaßen berücksichtigt.
- 7.2.5.3 Der Querschnitt der Hauptverbindungs-Straße sieht eine einseitig Park- und Baumstandorte vor. Es soll dadurch sichergestellt werden, dass zum einen ausreichend öffentliche Stellplätze, zum anderen gleichzeitig eine Entschleunigung dieser Straße durch Baumpflanzungen erfolgt. Gleichermäßen soll ebenso eine städtebauliche Gestaltung der Hauptverbindungs-Straße durch Bäume stattfinden. Die Breite der Hauptverbindungs-Straße wird mit 6,50 m vorgesehen. Dadurch sind Begegnungen von zwei Bussen ohne Beeinträchtigungen möglich. Neben den öffentlichen Park-

plätzen entlang der Hauptverbindungs-Straße wurden weitere öffentliche Parkplätze in den Seitenstraßen vorgesehen, um sicherzustellen, dass ausreichend Parkplätze für den Besucherverkehr zur Verfügung stehen.

- 7.2.5.4 In dem Gesamtkonzept wurden hinsichtlich der Durchgrünung mehrere Elemente eingebaut. Zunächst wurden entlang der Hauptverbindungs-Straße wie bereits beschrieben viele Bäume vorgesehen und in den jeweiligen Seitenstraßen weitere vereinzelte Baumstandorte aufgenommen. Dadurch soll eine gewisse Durchgrünung des öffentlichen Bereiches sichergestellt werden. Zusätzlich wurde im südlichen Bereich eine kleinere Grüninsel und im nördlichen Bereich eine Grüninsel mit Spielplatz vorgesehen, um eine Auflockerung der baulichen Strukturen durch Grünelemente zu schaffen. Entlang der nördlichen Grenze des Gesamtkonzeptes wurden abschließend weitere Grünstrukturen vorgesehen, um einen Übergang vom städtebaulich geordneten Raum hin zur offenen Landschaft zu erreichen.
- 7.2.5.5 Für den ersten Bauabschnitt wurde zunächst eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau im Norden der Hauptverbindungs-Straße sowie Einzel- und Kettenhausbebauung im Süden vorgesehen. Auf Grund der direkten Nachbarschaft zu einem Gewerbegebiet musste des Weiteren eine Lärmschutzwand eingefügt werden, damit die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt bleiben und keine Beeinträchtigungen für die Gewerbebetriebe erfolgen. Mit dem ersten Bauabschnitt hätten in der seiner Urfassung 2 Geschosswohnungsbauten und 9 Grundstücke für Wohneigentum (z.B. Einzelhäuser) realisiert werden können. Im Rahmen der Vorstellung dieses Bauabschnittes Anfang Dezember 2015 wurde vom Bau- und Umweltausschuss gewünscht, eine Bebauung ohne Lärmschutzwand zu ermöglichen.
- 7.2.5.6 Es wurden daraufhin 3 Alternativen erarbeitet ohne Lärmschutzwand. In den Alternativen A und B hatte diese Umplanung allerdings zur Folge, dass im südlichen Bereich des Bauabschnittes zukünftig ein Geschosswohnungsbau dargestellt wurde und statt 9 nunmehr lediglich 6 (Alternative A) bzw. 7 (Alternative B) Grundstücke für Einzelhausbebauung möglich waren. Es wurde in diesen Alternativen somit ein stärkerer Fokus auf den Geschosswohnungsbau gelegt. Lediglich in Alternative C konnte weiterhin an Einzel- und Kettenhäusern südlich der Hauptverbindungs-Straße festgehalten werden. Im Stadtrat am 10.12.2015 wurde beschlossen, dass die Alternative B die geeignete Mischung aus Geschosswohnungsbau und Einzelhäusern darstellt und als Grundlage für den Bebauungsplan gewählt.

7.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

- 7.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept sieht eine Erweiterung der vorhandenen südlichen Wohnbebauung vor. Eine Erweiterung des östlich gelegenen Gewerbegebietes erfolgt nicht, da sonst ebenso gewerbliche Strukturen hätten aufgenommen werden müssen. Da allerdings im Bereich des Plangebietes zwei sehr unterschiedlich städtebaulich strukturierte Gebietscharaktäre aufeinander treffen, ist die Möglichkeit gegeben, im ersten Bauabschnitt größere Wohnbaustrukturen zu integrieren, ohne einen Kontrast zur südlich bestehenden Wohnbebauung zu schaffen.

- 7.2.6.2 Das geplante Wohngebiet wird in drei Bereiche gegliedert. In einen nördlichen und südlichen Bereich (Typ 2), in dem Geschosswohnungsbau möglich ist, um größere bauliche Strukturen zu schaffen und gleichzeitig möglichst viele Mietwohnungen unterzubringen. Der mittlere Bereich (Typ 1) sieht dagegen die Errichtung von Einzel- und Kettenhausbebauung vor, um auch den vorhandenen Wünschen nach neuen Bauplätzen im Einfamilienhaussegment Rechnung zu tragen. Die Anzahl der einzelnen Richtungen (Grundstücksgrenzen und Gebäudeorientierungen) wird dabei geringgehalten, um den formalen und städtebaulichen Zusammenhalt des Gebietes zu betonen. Auf diese Weise entsteht eine ruhige und geordnete Gesamtstruktur.
- 7.2.6.3 Das geplante Wohngebiet befindet sich in einem städtebaulichen Übergangsbereich. Die Regulierung gestalterischer Elemente, wie z.B. der Firstrichtung ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.
- 7.2.6.4 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird trotzdem geachtet. Speziell im Bereich der kompakteren Bauformen (Geschosswohnungsbau oder Kettenhäuser) ist eine Ausrichtung der Gebäude in Ost-West-Richtung bei der überwiegenden Zahl der Grundstücke möglich. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärmeengewinnung zu Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes relativ unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.
- 7.2.6.5 Hinsichtlich der Erschließung wird die neue Hauptverbindungs-Straße im Anfangsbereich planungsrechtlich gesichert und dient zur Erschließung der nördlichen Grundstücke. Im südlichen Bereich erfolgt die Erschließung über die "Falkenstraße" und die "Reiherstraße". Die "Falkenstraße" soll im Rahmen der Realisierung der geplanten Grundstücke saniert werden.

7.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.7.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre ein reines Wohngebiet (WR) nicht möglich gewesen. Das Plangebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zu einem Gewerbegebiet, sodass eine Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, im Hinblick auf die gesamte Rahmenplanung notwendig ist. Die Festsetzung eines reinen Wohngebietes ist aus städtebaulicher Sicht nur dann sinnvoll, wenn in der Umgebung ausschließlich Wohnnutzung vorhanden und angedacht sind.
- 7.2.7.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der beiden Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit städtebauliche Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf

Grund seiner Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Nutzungen aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar.

- Grundsätzlich ausgeschlossen werden im allgemeinen Wohngebiet (WA) fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Dem Gedanken einer flächendeckenden Versorgung mit Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet, speziell im Siedlungsbereich der Stadt Vöhringen, kann auch ohne eine detaillierte Untersuchung der funktechnischen Zusammenhänge entsprochen werden. Dies ist insbesondere dadurch gewährleistet, dass innerhalb des Ortsteils auch in vertretbarer Nähe zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Baugebiete vorhanden oder festgesetzt sind, in denen solche Anlagen generell zulässig sind und in denen keine Einschränkungen ihrer Zulässigkeit gelten oder geplant sind.
- Ferner werden Hauptanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

7.2.7.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1 und 2 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,35 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden

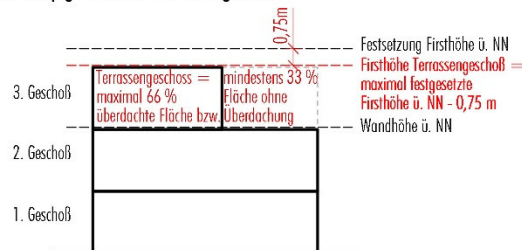
Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben. So sollen in den Bereichen des Typ 1 hauptsächlich Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden, die maximal 2 Vollgeschoße aufweisen. Im Bereich des festgesetzten Typ 2 sind dagegen drei Vollgeschoße zulässig, da in diesen Bereichen auch Geschosswohnungsbau möglich ist. Die getroffenen Festsetzungen zu den Terrassengeschossen bei Wand- und Firsthöhe sowie der Dachneigung stellen ausdrücklich keine Ausnahme zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße dar.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.

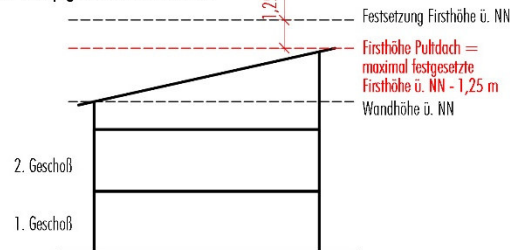
7.2.7.4 Bei den festgesetzten Wand- und Firsthöhen wird unterschieden zwischen Hauptgebäuden mit Terrassengeschöß, Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdach, Hauptgebäuden mit Pultdach und

Hauptgebäuden mit Flachdach. Bei Hauptgebäuden mit Sattel- bzw. Walmdach und Hauptgebäuden mit Flachdach geht die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte eindeutig aus den textlichen Festsetzungen hervor. Bei Hauptgebäuden mit Terrassengeschoß bzw. Hauptgebäuden mit Pultdach ist die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte auf Grund festgesetzter Einschränkungen komplexer. Für diese beiden Dachformen ist daher ein Schemata hier dargestellt.

A Hauptgebäude mit Terrassengeschoß



B Hauptgebäude mit Pultdach



- 7.2.7.5 Die Bauweise wurde innerhalb des Bebauungsplanes nicht geregelt, da in Teilbereichen mehrere Bauweisen eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglichen. Allgemein wäre die offene Bauweise grundsätzlich möglich gewesen, dann hätten auf den Grundstücken südlich der zukünftigen Haupterschließungsstraße allerdings keine "Kettenhäuser" errichtet werden können. Hierfür wäre die Festsetzung einer abweichenden Bauweise notwendig gewesen. Um nun im Sinne der Lesbarkeit des Bebauungsplanes der Zahl der festgesetzten Typen niedrig zu halten, wurde daher durch die Stadt Vöhringen entschieden, von der Festsetzung der Bauweise abzusehen. Eine höhere Flexibilität für die Bauherrschaft ist somit vorhanden. Ob ein Grundstück zur Bebauung als Kettenhaus, als Einzelhaus oder Geschosswohnungsbau geeignet ist, sollte unabhängig hiervon von den zukünftigen Grundstückseigentümern geprüft werden.
- 7.2.7.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der festgesetzten Grundflächenzahl hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen wurde unter Berücksichtigung der zukünftigen Erschließung ebenso offen gestaltet. Es soll dadurch im Sinne der Bauherrschaft eine hohe Flexibilität hinsichtlich der Situierung der Garagen planungsrechtlich geschaffen werden.
- 7.2.7.7 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden und ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Bei zulässigen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO wird zu Gunsten eines übersichtlichen öffentlichen Verkehrsraum eingeschränkt, dass diese

mindestens 3,00 m von der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche zurücktreten müssen. Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

- 7.2.7.8 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt im Bereich des festgesetzten Typ 1 auf Grund der städtebaulichen Kleinräumigkeit. Auf Grund der vorgesehenen Grundstücksgrößen wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Es wird festgesetzt, dass in Einzelhäusern maximal drei Wohnungen, in Doppelhäusern und Hausgruppen maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die vorgenommene Abstufung erfolgt auf Grund der erfahrungsgemäß unterschiedlichen Dichten, die durch die Umsetzung der unterschiedlichen Gebäudeformen entstehen. Ziel der Abstufung ist es, diese Dichten über die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude zu entzerren.

Im Bereich des festgesetzten Typ 2 wurde auf die Beschränkung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen verzichtet. In diesen Bereichen soll ein Geschosswohnungsbau ermöglicht werden und eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen über das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sowie die nachzuweisenden Stellplätze erfolgen. Die Stadt Vöhringen beabsichtigt dadurch den Bauherren ausreichend Spielraum für eine möglichst effektive Nutzung dieser Grundstücke zu geben.

- 7.2.7.9 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

- 7.2.7.10 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der unmittelbar östlich verlaufenden "Falkenstraße" sowie der "Ulmer Straße" ein. In einer schalltechnischen Untersuchung (Büro Sieber vom 22.01.2016) wurden die Verkehrslärm-Immissionen im Plangebiet gemäß DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) berechnet und bewertet. Die Berechnungen haben ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowohl tagsüber als auch nachts im Osten des Plangebietes überschritten werden. Während des Tageszeitraumes wird der Orientierungswert bis zu einem Abstand von 22 m zum östlichen Rand des Geltungsbereiches um bis zu 6 dB(A) überschritten. Nachts wird der Orientierungswert in einem Bereich 14 m vom östlichen Rand des Geltungsbereiches überschritten. Die Überschreitung beträgt maximal 4 dB(A).

Zur Lösung des Lärmkonfliktes stehen aktive Maßnahmen (Lärminderungsmaßnahmen im Schallausbreitungsweg, z.B. Lärmschutzwand oder -wall) und/oder passive Lärmschutz-Maßnahmen (Schallschutz-Maßnahmen am Gebäude, z.B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung) zur Verfügung. Prinzipiell sind aktive Lärmschutz-Maßnahmen den passiven Lärmschutz-

Maßnahmen vorzuziehen, da aktive Lärmschutz-Maßnahmen an der Quelle ansetzen. Zudem wird bei einer aktiven Maßnahme zusätzlich der Außenbereich (z.B. Terrasse, Balkon) geschützt.

Eine aktive Lärmschutz-Maßnahme ist aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle nicht gewünscht. Daher ist ein Ausgleich durch geeignete Maßnahmen am Immissionsort erforderlich, so genannte passive Lärmschutz-Maßnahmen. Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zu den Gesamtschalldämm-Maßen der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sowie Orientierungsaufgaben von zur Lüftung von Aufenthaltsräumen erforderlichen Fensteröffnungen enthalten. Gemäß der DIN 4109 liegt an den Fassaden maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel von 61 dB(A) bis 65 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich ein erforderliches Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w, res}$ von mindestens 35 dB(A).

7.2.7.11 Zudem wirken auf das Plangebiet die Gewerbelärm-Immissionen der östlich gelegenen Gewerbebetriebe ein. Diese wurden ebenfalls in der o.g. schalltechnischen Untersuchung gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) berechnet und bewertet. Die Berechnungen haben ergeben, dass während des Tageszeitraumes der zulässige Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) im Südosten des Plangebietes um bis zu 4 dB(A) überschritten wird. Während der Nachtzeit wird der zulässige Immissionsrichtwert von 40 dB(A) im Südosten des Plangebietes um bis zu 9 dB(A) erheblich überschritten. Während des Tageszeitraumes tragen die Schallemissionen der Parkplatznutzung sowie der Entladetätigkeiten (Fressnapf und Finkbeiner) maßgeblich zur Überschreitung des Beurteilungspegels bei. Während der Nachtzeit ist ebenfalls die Parkplatznutzung sowie die Anlieferung des Norma-Marktes maßgeblich. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind aktive Lärmschutz-Maßnahmen erforderlich. Um den Konflikt in Form einer Lärmschutz-Wand im Südosten des Plangebietes zu lösen, müsste diese Lärmschutz-Wand eine Länge von ca. 60 m und eine Mindest-Höhe von 4 m (zum Schutz der ersten Wohnebene) aufweisen. Eine Lärmschutz-Wand ist an dieser Stelle aus städtebaulicher Sicht nicht gewünscht. Der Konflikt wird daher durch aktive Maßnahmen am Gebäude selbst (z.B. feststehende Fenster bzw. verglaste Vorbauten in Richtung der Schallquellen) gelöst. Der im Südosten vorgesehene Geschloßwohnungsbau mit unmittelbar angeschlossener Garagenzeile wird als zeitlich vorgelagerte Bebauung zum Schutz der westlich und nördlich geplanten Bebauung, realisiert, so dass dort keine weiteren Lärmschutz-Maßnahmen erforderlich sind.

7.2.7.12 Der Stadt Vöhringen wurde im Rahmen einer schalltechnischen Voruntersuchung (Büro Sieber vom 22.10.2015) vorgeschlagen den Konflikt mit einer aktiven Lärmschutz-Maßnahme auch in Kombination mit der Ausweisung eines Mischgebietes zu lösen. Dieser Vorschlag wurde vom Stadtrat in der Sitzung am 01.12.15 abgelehnt.

Der Stadtrat hat sich bewusst gegen die Ausweisung eines Mischgebietes entschieden, da der rechtsgültige Flächennutzungsplan im Bereich des Plangebietes Wohnbaufläche darstellt. Es wurde somit bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung abschließend geprüft, dass die Festsetzung eines Wohngebietes neben einem Gewerbegebiet möglich ist. Wäre die Festsetzung

eines Wohngebietes direkt angrenzend zu einem Gewerbegebiet grundsätzlich nicht möglich gewesen, hätte dafür bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes eine entsprechende Darstellung in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden müssen.

Des Weiteren sieht sich die Stadt Vöhringen einem erheblichen Bedarf an Wohnbaugrundstücken gegenüber. Bei Festsetzung eines Mischgebietes könnten im Bebauungsplan nicht alle Flächen zu Wohnbaugrundstücken entwickelt werden auf Grund des einzuhaltenden Mischungsverhältnisses, wodurch der vorhandene Bedarf an Wohnbaugrundstücken noch weniger gedeckt werden würde und dadurch eine noch höhere Ausbreitung in den Außenbereich notwendig wird. Diesen städtebaulichen Argumenten nach hat sich die Stadt Vöhringen entschieden, ausschließlich Wohnbaugrundstücke auszuweisen und den damit notwendigen Lärmschutz im Bebauungsplan zu regeln.

Die Errichtung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutz-Wand hat der Stadtrat der Stadt Vöhringen aus städtebaulichen Gründen abgelehnt. So müsste die notwendige Lärmschutzwand eine Länge von 60 m und eine Höhe von 4 m vorweisen, was eine städtebauliche Trennung entlang der "Falkenstraße" zur Folge haben würde. Der Stadtrat der Stadt Vöhringen sieht bei einer Lärmschutz-Wand von 4 m Höhe das Manko, dass der Straßenraum an städtebaulicher Erlebbarkeit verliert, Fußgänger diesen Straßenbereich meiden und sich ein Stellplatz für Lkw einbürgern könnte. Des Weiteren würde eine Lärmschutz-Wand die betroffenen privaten Grundstückseigentümer stark in der Grundstücksnutzung einschränken. So könnte keine Garagenzufahrt von Osten her erfolgen bzw. die Gebäude müssten sehr stark in Richtung Westen konzentriert werden. Derartige Einschränkungen möchte die Stadt Vöhringen vermeiden.

Es wurde daher bewusst entschieden, den Konflikt mit einem vorgelagerten Geschosswohnungsbau in Verbindung mit einer unmittelbar angeschlossenen Garagenzeile zu lösen, so dass an den dahinterliegenden Gebäuden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden und keine weiteren Lärmschutz-Maßnahmen erforderlich sind.

Die Durchgängigkeit dieser Lärmschutz-Maßnahme (Geschosswohnungsbau mit Garagenzeile) kann durch deren Anordnung gewährleistet werden. Der Geschosswohnungsbau wird im Süden angeordnet und lückenlos (fugendicht) nördlich durch die Garagenzeile fortgeführt. Die dabei notwendigen Höhen werden im Bereich des Geschosswohnungsbaus durch die Geschosse an sich erreicht und im Bereich der Garagenzeile durch ein Satteldach. Des Weiteren soll das Grundstück durch die Stadt Vöhringen gemeinsam mit einem Bauherrn realisiert werden. Somit kann die Stadt Vöhringen selbst überprüfen, ob die notwendigen Höhen bzw. die fugendichte Ausführungen erfolgt.

Auch, dass für den Geschosswohnungsbau erhöhte Anforderungen an die Bauausführung (z.B. durch nicht offenbare Fenster oder verglaste Vorbauten) bestehen und eine zeitliche Abstufung bei der Bebauung des Gebietes eingehalten werden muss, ist der Stadt Vöhringen bewusst. Diese Einschränkungen werden aber in Anbetracht der optimierten städtebaulichen Situation in Kauf genommen.

- 7.2.7.13 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz

verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

7.2.8 Infrastruktur

- 7.2.8.1 Eine Trafostation kann erforderlich werden im Hinblick auf das städtebauliche Gesamtkonzept. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird daher bewusst verzichtet, da sich deren exakte Lage erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.
- 7.2.8.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 7.2.8.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen der Stadt entweder zu Fuß oder per ÖPNV erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

7.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die "Falkenstraße" in ausreichendem Maße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die "Ulmer Straße" besteht eine Anbindung an die Landes-Straße NU 14 (Straße "Rue de Vizille"). Dadurch sind weitere Anbindungen und eine Anbindung an die Autobahn A 7 gegeben.
- 7.2.9.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestellen in der näheren Umgebung gegeben. Durch den Bahnhof Vöhringen bestehen Zugverbindungen nach Memmingen und Neu-Ulm.
- 7.2.9.3 Fahrradwege und Fußwege werden im Rahmen der Erschließung entlang der Erschließungs-Straßen hergestellt. Auf Grund der Kleinräumigkeit des ersten Bauabschnittes sind weitere Fuß- und Radwegeverbindungen nicht notwendig.
- 7.2.9.4 Die innere Erschließung des Plangebietes sieht den Beginn der Hauptverbindungs-Straße des neuen Quartiers vor. Die weiteren einbezogenen Verkehrsflächen im Bereich der "Falkenstraße" und "Reiherstraße" sind nur aus bauplanungsrechtliche Sicht notwendig, um keine kleinteiligen unbeplanten Bereiche zwischen einzelnen Bebauungsplänen entstehen zu lassen.
- 7.2.9.5 Der Querschnitt der Hauptverbindungs-Straße sieht einen Straßenraum von 6,50 m vor, damit auch die Begegnung von zwei Bussen möglich ist. Des Weiteren wird ein 3,00 m breiter Begleitgrünstreifen festgesetzt. In diesem Bereich sollen öffentliche Parkplätze und Bäume für eine attraktive

Wohnumfeld-Gestaltung realisiert werden. Gleichzeitig dient dieser Streifen auf Grund der wasser-durchlässigen Bodenbeläge zur Versickerung von Niederschlagswasser.

- 7.2.9.6 Da der erste Bauabschnitt nur einen kleinen Teil der zukünftigen Erschließung beinhaltet, muss der Begleitgrünstreifen unterbrochen werden, damit eine reibungslose Erschließung des nördlichen Grundstückes möglich ist. Im Zuge der Realisierung des zweiten Bauabschnittes dieser Bereich dann auch als Parkplatz vorgesehen werden. Dies sollte im Vorfeld aber bereits mit der zukünftigen Bauherrschaft besprochen werden.
- 7.2.9.7 Die Hauptverbindungs-Straße wird im Norden und Süden von jeweils einem Gehweg mit einer Breite von 2,00 m flankiert, um ein städtebaulich funktionierendes und gleichzeitig sicheres Fußwegesystem aufbauen zu können.
- 7.2.9.8 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro Wassermüller vorgenommen.

7.2.10 Gebäudetypen

- 7.2.10.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Zahl der Wohnungen oder Zahl der Vollgeschosse) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:
- Typ 1 ist im mittleren Bereich des Plangebietes vorgesehen. Durch die begrenzte maximal zulässige Anzahl an Wohnungen sind für diesen Bereich Einzel- und Kettenhäuser vorgesehen. Die Grundflächenzahl mit 0,35 ist dabei zum einen an den ländlichen Raum angepasst, lässt aber gleichzeitig ausreichend Spielraum für die Bauherrschaft zu. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.
 - Typ 2 ist im nördlichen und südlichen Teil der Planung vorgesehen. Für diesen Typ sind Geschosswohnungsbauten mit maximal 3 Vollgeschossen vorgesehen. Die dabei nicht geregelte Zahl der Wohnungen dient der möglichst effektiven Ausnutzung der Grundstücke.

- 8.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)**
- 8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Wohngebiet zwischen Falkenstraße und Storchenweg I" (Nr. 1a Anlage zu §2 Abs.4 sowie §2a BauGB)**
- 8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan "Wohngebiet zwischen Falkenstraße und Storchenweg I" wird ein allgemeines Wohngebiet am nördlichen Stadtrand der Stadt Vöhringen ausgewiesen.
- 8.1.1.2 Das durch die vorliegende Planung überplante Gebiet ist Teil eines größeren städtebaulichen Konzeptes im Norden der Stadt Vöhringen. Das Plangebiet befindet sich westlich der "Falkenstraße" und schließt im Süden an bestehende Wohnbebauung sowie im Osten an gewerbliche Nutzungen an. Nördlich und westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an, die noch unbebaut sind, jedoch auch Teil des genannten städtebaulichen Gesamtkonzeptes sind und daher zukünftig auch überplant werden sollen.
- 8.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Vöhringen durch die Darstellung von Wohnbauflächen (Planung) vom Grundsatz her bereits für Wohnzwecke vorgesehen. Im nördlichen Bereich verläuft in Ost-West-Richtung die Darstellung einer Hauptverkehrsstraße (Planung). Die Fläche weist auf Grund ihrer topographischen Gegebenheiten gute Wohnqualitäten auf.
- 8.1.1.4 Mit dem Bebauungsplan "Wohngebiet zwischen Falkenstraße und Storchenweg I" beabsichtigt die Stadt Vöhringen ein Wohngebiet zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung auszuweisen. Gleichzeitig soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Vöhringen sichergestellt werden.
- 8.1.1.5 Für den Bebauungsplan "Wohngebiet zwischen Falkenstraße und Storchenweg I" ist eine Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. §2a Satz2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB zu erstellen.
- 8.1.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 1.712 m² erfolgt vollständig außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Wohngebiet zwischen Falkenstraße und Storchenweg I" auf einer externen Fläche der Gemarkung Illerzell (Teilfläche der Fl.-Nr. 97).
- 8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 1 ha, davon sind 0,76 ha allgemeines Wohngebiet und 0,24 ha Verkehrsflächen.

8.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.2.1 Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Donau-Iller sind keine zu beachtenden umweltbezogenen Ziele der Raumordnung betroffen.

8.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 25.06.2009):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Vöhringen bereits als Wohnbauflächen (Planung) dargestellt. In dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind auch landschaftsplanerische Darstellungen enthalten, jedoch nicht für den betroffenen Bereich. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

8.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Etwa 700 m westlich des Plangebietes beginnt das FFH-Gebiet "Untere Illerauen" (Schutzgebiets-Nr. 7726-371). Das Gebiet ist auf Grund der räumlichen Entfernung nicht von der Planung betroffen.

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Etwa 170 m nördlich des Plangebietes befindet sich das kartierte Biotop "Mühlbach nördl. Vöhringen" (Biotop-Nr. 7726-0007). Etwa 600 m westlich des Plangebietes beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Illerauwald von Neu-Ulm bis Kellmünz" (Neue Schutzgebiets-Teilflächen-Nr. LSG-00513.01). Etwa 750 m westlich des Plangebiets beginnt außerdem das Naturschutzgebiet "Wochenau und Illerzeller Auwald" (Neue Schutzgebiets-Teilflächen-Nr. NSG-00473.01). Etwa 600 m westlich liegt zudem das kartierte Biotop "Illerauwald östlich der Iller" (Biotop-Nr. 7726-0005).
- Etwa 300 m nordöstlich befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet "Senden" (Gebiets-Nr. 2210762600052). Es ist von der Planung nicht betroffen.

- 8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 8.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 8.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Ackerland mit geringer Artenvielfalt. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich ein nahezu vollständig durch Vegetation bedeckter Erdhaufen. Im Süden grenzt jenseits der "Reiherstraße" Wohnbebauung und gärtnerische Nutzung an, im Osten grenzt jenseits der "Falkenstraße" gewerbliche Nutzung an. Nach Norden und Westen schließen sich intensiv genutzte Ackerflächen an. Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoff-Eintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Das überplante Gebiet ist auch im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der zahlreichen benachbarten Verkehrswege stark vorbelastet. Eine botanische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.
- Zum Vorkommen besonders und/oder streng geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde ein artenschutzrechtlicher Kurzbericht erstellt (Fassung vom 28.01.2016). Knapp westlich außerhalb des Plangebietes konnte im Rahmen der artenschutzrechtlichen Begehung eine singende Feldlerche festgestellt werden. Da die Brutzeit Ende Juni in den meisten Fällen bereits beendet und die Sangesaktivität der Lerchen nur noch gering ist, war es auf Grund der einmaligen Begehung des Plangebietes nicht möglich, ein Aktivitätszentrum der Feldlerche nachzuweisen. Es ist letztlich auf Grundlage des erfassten Reviergesanges durch eine worst-case-Betrachtung anzunehmen, dass das Brutvorkommen innerhalb des Geltungsbereiches oder knapp außerhalb liegt.
- In der östlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauung wurden Haussperling, Hausrotschwanz und Feldsperling nachgewiesen. Brutvorkommen sind dort möglich, jedoch ist durch das Vorhaben von keiner Beeinträchtigung dieser ubiquitären Arten auszugehen. Innerhalb des Plangebietes wurden zudem Mehlschwalben (ca. 15 Individuen), Rauchschwalben (drei Individuen und Rabenkrähen (vier Individuen) sowie ein Star als Nahrungsgäste nachgewiesen. Es ist anzunehmen, dass diese Individuen von Brutvorkommen aus der Umgebung stammten. Weitere Artnachweise gelangen nicht. An den Randstrukturen, z.B. auch an dem Erdhaufen im Nordosten des Plangebietes konnten keine Nachweise bspw. von Reptilien erbracht werden.

- Dem Plangebiet selbst kommt zusammenfassend eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zu den "Unteren Feldern des Unteren Illertals" und damit zum Naturraum der "Donau-Iller-Lech-Platten". Im Gebiet stehen Auensedimente an. Es handelt sich um quartäre Flussschotter. Vorkommende Böden sind laut Übersichtsbodenkarte von Bayern (1:25.000) fast ausschließlich kalkhaltige Vega (Auenböden) aus Carbonatschluff, gering verbreitet aus Carbonatsand bis -lehm. Es handelt sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Acker). Das überplante Gebiet zeichnet sich durch eine hohe Bodenfruchtbarkeit aus und ist daher ein wichtiger landwirtschaftlicher Ertragsstandort.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Etwa 200 m nördlich bzw. östlich des Plangebietes verläuft der "Altenstädter Kanal". Etwa 300 m nordöstlich befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet "Senden" (Gebiets-Nr. 2210762600052).
- Die quartären Flussschotter im Untergrund gelten als Poren-Grundwasser-Leiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten. Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserhältnisse liegen jedoch keine genauen Informationen vor.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Das Gebiet kann an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserkanalisation angeschlossen werden. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser ist möglich.

8.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Das Plangebiet liegt standortkundlich im nördlichen Schotteriedel- und Hügelland mit einem mäßig kühlen (Jahresdurchschnittstemperatur 7 °C bis 8 °C) und mäßig feuchten Klima (jährliche mittlere Niederschlagsmenge zwischen 650 mm und 750 mm). Das Lokalklima wird durch die großen Ackerschläge geprägt, auf welchen sich in größerem Umfang Kaltluft bildet.
- So dienen auch die offenen Flächen des Plangebietes der lokalen Kaltluftproduktion. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Gewerbeflächen reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Das Plangebiet liegt im ehemaligen Auebereich der Iller, ist aber auf Grund der bestehenden Nutzung (intensiv genutzte, strukturlose Ackerfläche) und durch die im Umfeld angrenzenden Nutzungen (Wohnen, Gewerbe) sowie auf Grund des Fehlens gliedernder naturnaher Strukturen (z. B. Gehölze) für das Landschaftsbild nur von geringer Bedeutung.

- Der Bereich ist von der umgebenden Bebauung und von den umgebenden Ackerflächen im Norden und Westen aus einsehbar, auf Grund der ebenen Lage jedoch nicht von weitem einsehbar und auch nicht exponiert. Er besitzt eine eher geringe Erholungseignung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich intensiv genutzt und besitzt daher eine eher geringe Naherholungs-Funktion. Östlich des Plangebietes entlang der "Ulmer Straße" verläuft ein Radweg in Nord-Süd-Richtung.
- Auf das Plangebiet wirken die Lärmemissionen der unmittelbar östlich verlaufenden "Falkenstraße" und der "Ulmer Straße" sowie der östlich gelegenen Gewerbebetriebe ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Es befinden sich keine bekannten Kulturgüter und Denkmäler im überplanten Bereich. Dem Plangebiet kommt daher voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen. Im nahen räumlichen Umfeld sind auf den gewerblich genutzten Gebäuden viele Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie vorhanden.

8.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

8.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Der Lebensraum der im Bereich des Ackers vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da das Plangebiet am Stadtrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Das Brutvorkommen der Feldlerche liegt innerhalb oder knapp außerhalb des Geltungsbereiches und wird durch das Vorhaben beeinträchtigt oder gar zerstört. Zudem ist davon auszugehen, dass innerhalb des im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes einbezogenen Arealen ein weiteres Brutpaar vorkommen und ggf. beeinträchtigt werden könnte. Daher sind, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden, vorgezogene Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen umzusetzen. Es ist anzunehmen, dass die innerhalb des Plangebietes festgestellten Individuen weiterer Vogelarten von Brutvorkommen aus der Umgebung stammten. Nach Umsetzung des Vorhabens wird das Nahrungshabitat dieser Arten zwar verändert, jedoch werden sie es auch in Zukunft nutzen können. Insbesondere die Schwalben, welche auf Grund ihres allgemein bekannten Bestandsrückgangs gefährdet und daher als wertgebend zu bezeichnen sind, werden bei der Jagd nach Fluginsekten durch eine Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Ggf. entstehen sogar neue Brutstandorte für Mehlschwalben.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung durch Pflanzungen in dem Baugebiet und im Straßenraum) können auch im neuen Wohngebiet Lebensräume für Pflanzen und Tiere zur Verfügung gestellt werden. Im Straßenraum ist die Pflanzung von fünf Bäumen vorgesehen. Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen (je nach Grundstücksaufteilung etwa 10 Laubbäume), um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, da einheimische Pflanzen die Grundlage vieler Nahrungsketten bilden. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als gering bewertet werden.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Ackerflächen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust des Lebensraumes Acker (Feldlerche)	– –
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen	Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten	–

8.2.2.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen (Acker) gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Da es sich um ein Wohngebiet handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke eher gering (festgesetzte GRZ: 0,35 mit einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen).
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind vorwiegend wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge zu verwenden, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	–

8.2.2.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden und dadurch die Sickerfähigkeit in diesen Bereichen eingeschränkt wird.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind vorwiegend wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge zu verwenden, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren, die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Das anfallende Niederschlagswasser wird vollständig versickert. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.
- In Verbindung mit den vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen ergeben sich jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen und es verbleibt nur ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–

anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	--
betriebsbedingt		
Verkehr- und Gartennutzung	Schadstoffeinträge	—

8.2.2.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Abwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der bestehenden Abwasserkanalisation zugeleitet.
- Das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird in den Straßenbegleitgrünflächen versickert. Das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfällt, ist direkt auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.

8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Anlieger-Verkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen. Bei Einhaltung der gültigen Wärme-standards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende intensive landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ — neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	—
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	--

betriebsbedingt

Anliegerverkehr

Verkehrsabgase

–

8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung. Für die umliegenden Anwohner geht der Blick auf die Freifläche verloren. Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung locker erfolgt (niedrige GRZ) und eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen und Hecken aus Nadelgehölzen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen ausgeschlossen, um Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.
- Auf Grund der ohnehin geringen Bedeutung der Fläche für das Landschaftsbild und in Verbindung mit den umfassenden Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des neuen Baugebietes verbleibt keine erhebliche Beeinträchtigung.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Vorverlagerung des Ortsrandes in durch Umgebungbebauung geprägter Lage	0
Durchgrünung des Plangebietes	Einbindung in die Umgebung	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

8.2.2.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung.
- Auf das Plangebiet wirken die Lärmemissionen der unmittelbar östlich verlaufenden "Falkenstraße" und der "Ulmer Straße" sowie der östlich gelegenen Gewerbebetriebe ein. Diese wurden

in einer schalltechnischen Untersuchung (Büro Sieber vom 22.01.2016) berechnet und bewertet. Die Berechnungen der Verkehrslärm-Immissionen haben ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowohl tagsüber als auch nachts im Osten des Plangebietes überschritten werden. Als Konfliktlösung sind im Bebauungsplan Festsetzungen zu den Gesamtschalldämm-Maßen der Außenbauteile sowie Orientierungsaufgaben von zur Lüftung von Aufenthaltsräumen erforderlichen Fensteröffnungen enthalten, so dass gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BImSchG gewährleistet sind.

- Die Berechnung der Gewerbelärm-Immissionen haben ergeben, dass während des Tageszeitraumes der zulässige Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) im Südosten des Plangebietes um bis zu 4 dB(A) und während der Nachtzeit der zulässige Immissionsrichtwert von 40 dB(A) um bis zu 9 dB(A) erheblich überschritten wird. Zur Lösung des Konfliktes sind im Bebauungsplan Festsetzungen zu aktiven Lärmschutz-Maßnahmen an den Gebäuden selbst z.B. feststehende Fenster bzw. verglaste Vorbauten in Richtung der Schallquellen) enthalten.
- Es verbleibt kein Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude	Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsansässige Bevölkerung)	+ +
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung	Belastung durch Verkehrslärm, -abgase	–

8.2.2.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da die Flächen für das Schutzgut voraussichtlich ohne Bedeutung sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Neu-Ulm unverzüglich zu benachrichtigen.

8.2.2.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils Erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.180-1.194 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.700-1.749 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der ebenen Lage die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Der Bau von Erdwärmesonden ist laut Energieatlas Bayern im Gebiet zum Schutz des Grundwassers und auf Grund kritischer hydrogeologischer und geologischer Bedingungen voraussichtlich nicht möglich.
- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

8.2.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

8.2.3 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

8.2.3.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt die intensiv genutzte Ackerfläche als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen (insbesondere für die Feldlerche) erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. weitere Intensivierung der Ackernutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Stadt; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

- 8.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):**
- 8.2.4.1 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere der Punkt 1.2 (Maß der baulichen Nutzung) ist hiervon betroffen. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.
- 8.2.4.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:
- 8.2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich überwiegend um intensiv genutzte Ackerflächen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 8.2.4.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich überwiegend um unversiegelte Ackerflächen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 8.2.4.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um unversiegelte Flächen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 8.2.4.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 8.2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich überwiegend um strukturarme Ackerflächen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 8.2.4.8 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).
- 8.2.4.9 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: Es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs B, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als niedrig bis mittel einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist kleiner oder gleich 0,35.
- 8.2.4.10 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)

- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

8.2.4.11 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,2 (Feld B I, unterer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von insgesamt 8.560 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 1.712 m².

In der nachfolgenden Auflistung sind die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet:

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m ²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m ²)
Acker/Planung WA + Verkehrsflächen	B I	0,2	8.560	1.712
bestehende Straße	-	-		
Summe			8.560	1.712

8.2.4.12 Im Bereich der geplanten Bebauung geht Lebensraum für die Feldlerche verloren. Da durch die Planung auf Grund einer erweiterten Kulissenwirkung potenziell 1-2 Feldlerchen-Brutpaare beeinträchtigt werden, sind zusätzlich zum naturschutzrechtlichen Ausgleich artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

8.2.4.13 Die Ausgleichsfläche, auf der sowohl der naturschutzrechtliche als auch der artenschutzrechtliche Ausgleich erfolgt, befindet sich außerhalb des Plangebietes auf der Fl.-Nr. 97 der Gemarkung Illerzell. Folgende Maßnahmen werden hierzu umgesetzt (siehe auch Planskizze (naturschutzrechtlicher

Ausgleich und CEF-Maßnahme)) unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)": Bei der externen Ausgleichsfläche handelt es sich derzeit um eine intensiv genutzte Ackerfläche. Zur ökologischen Aufwertung der Fläche wird eine artenreiche Buntbrache (regionale Saatgutmischung) eingesät. Die Fläche wird zur Pflege abschnittsweise jeweils maximal zur Hälfte im Turnus von ein bis drei Jahren im Herbst oder Frühjahr gemäht und kann bei Bedarf ohne Neueinsaat umgebrochen werden. Auf den Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Durch die Umsetzung der Maßnahme verbessert sich das Lebensraumangebot für die Feldlerche und weitere Offenlandbrüter sowie alle Agrarvogelarten in dem strukturarmen Landschaftsraum deutlich. Die anzulegende Buntbrache inmitten der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen eignet sich für die Feldlerche besonders gut als Nahrungshabitat. Darüber hinaus kann die Buntbrache auch von zahlreichen weiteren Nahrungsgästen (z.B. Körner fressende Vögel wie Stieglitz) aufgesucht werden oder dient Insekten als Lebensraum oder Nahrungsquelle.

8.2.4.14 Tabelle zur Ausgleichsfläche:

Ausgangszustand	Lage der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m ²
Intensiv genutzte Ackerfläche	extern	Buntbrache (naturschutzrechtlicher Ausgleich)	1.712
Intensiv genutzte Ackerfläche	extern	Buntbrache (CEF-Maßnahme)	9.762

8.2.4.15 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff daher vollständig auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 97 (Teilfläche) der Gemarkung Illerzell ausgeglichen.

8.2.4.16 Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

8.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.5.1 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Vöhringen durch die Darstellung von Wohnbauflächen (Planung) vom Grundsatz her bereits für Wohnzwecke vorgesehen. Daher wurden keine alternativen Standorte geprüft.

8.2.5.2 Es wurden drei verschiedene Entwurfs-Alternativen erarbeitet, die sich in der Aufteilung der Aufteilung der Baugrundstücke und der Bebauung, nicht jedoch in der Erschließung unterscheiden.

8.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

8.3.1.2 Verwendete Grundlagen für die Beurteilung der Schutzgüter, die Erarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen und die Abarbeitung der Eingriffsregelung war der Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

8.3.1.3 Folgende umweltbezogene Informationen lagen vor bzw. wurden als Grundlage verwendet:

- Schriftliche umweltbezogene Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB des Regionalverbandes Donau-Iller zu dem regionalplanerisch festgelegten Trenngrün "Kerzell – Vöhringen" nördlich der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche, des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zum Thema Bodendenkmäler, des Landratsamtes Neu-Ulm zu den Themen Immissionsschutz (Gewerbelärm, Straßenlärm, Gerüche), Naturschutz und Landschaftsplanung (Eingriffsregelung, Artenschutz, landschaftsplanerische Darstellungen im Flächennutzungsplan), Wasserrecht und Bodenschutz (Trinkwasserversorgung, Abwasserkanalisation, Versickerung von Niederschlagswasser), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zum Thema Betroffenheit landwirtschaftlicher Betriebe und hochwertiger Ackerflächen, des Staatlichen Bauamts Krumbach (Bereich Straßenbau) zum Thema Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen, der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH zum Thema Erdgas als Heizenergie
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Wohngebiet zwischen Falkenstraße und Storchenweg I" des Büros Sieber in der Fassung vom 22.01.2016 (zu den Verkehrslärm-Immissionen der "Falkenstraße" und der "Ulmer Straße" und zu den Gewerbelärm-Immissionen der östlich gelegenen Gewerbebetriebe)
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber in der Fassung vom 28.01.2016 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

8.3.2 Sonstige umweltrelevante Angaben:

8.3.2.1 Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abfallmenge. Der Abfall wird sachgerecht entsorgt bzw. wiederverwertet.

8.3.3 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.3.1 Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

8.3.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):

8.3.4.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

8.3.4.2 Die Ausführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird von der Stadt Vöhringen erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und Wohnbauflächen durch Ortsbesichtigung geprüft. Bei den genannten Kontrollen sollte auch überprüft werden, ob nach der Umsetzung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Stadt zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können. Da die Stadt darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

8.3.5 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.5.1 Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zulässigen GRZ von 0,35. Der überplante Bereich umfasst 1 ha.

8.3.5.2 Etwa 700 m westlich des Plangebietes beginnt das FFH-Gebiet "Untere Illerauen". Das Gebiet ist auf Grund der räumlichen Entfernung nicht von der Planung betroffen. Etwa 170 m nördlich des Plangebietes befindet sich das kartierte Biotop "Mühlbach nördl. Vöhringen". Etwa 600 m westlich des Plangebietes beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Illerauwald von Neu-Ulm bis Kellmünz". Etwa 750 m westlich des Plangebiets beginnt außerdem das Naturschutzgebiet "Wochenau und Illerzeller Auwald". Etwa 600 m westlich liegt zudem das kartierte Biotop "Illerauwald östlich der Iller". Etwa 300 m nordöstlich befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet "Senden". Die Schutzgebiete und Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

8.3.5.3 Zusammenfassung der Bestandsaufnahme und Prognosen bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung: Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Ackerland mit geringer Artenvielfalt. Das überplante Gebiet ist auch im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der zahlreichen benachbarten Verkehrswege stark vorbelastet. Knapp westlich außerhalb des Plangebietes konnte im Rahmen der artenschutzrechtlichen Begehung eine singende Feldlerche festgestellt werden. Das Plangebiet liegt im ehemaligen Auebereich der Iller, ist aber auf Grund der be-

stehenden Nutzung (intensiv genutzte, strukturlose Ackerfläche) und durch die im Umfeld angrenzenden Nutzungen (Wohnen, Gewerbe) sowie auf Grund des Fehlens gliedernder naturnaher Strukturen nur von geringer Bedeutung. Bei Durchführung der Planung gehen der Lebensraum der im Bereich des Ackers vorkommenden Tiere und Pflanzen und die landwirtschaftlichen Ertragsflächen (Acker) verloren. Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt die intensiv genutzte Ackerfläche als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen (insbesondere für die Feldlerche) erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich.

- 8.3.5.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die Versiegelung von Ackerflächen. Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke; naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze; Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen; Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei; Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge. Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, werden vorgezogene Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen (Anlage von Lerchenfenstern) umgesetzt.
- 8.3.5.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs erfolgen auf einer externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 97 (Teilfläche) der Gemarkung Illerzell. Der erforderliche Ausgleichsbedarf kann damit vollständig abgedeckt werden.
- 8.3.5.6 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es noch keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

9.1.1.1 Durch die o.g. Beschränkung bei den örtlichen Bauvorschriften wird für die Bauherrschaft ein Maximum an Gestaltungsfreiheit gewährt. Die Auswahl von Dachform, Materialien und Farben ist dadurch individuell möglich.

9.1.2 Abstandsflächen

9.1.2.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungs-Situation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

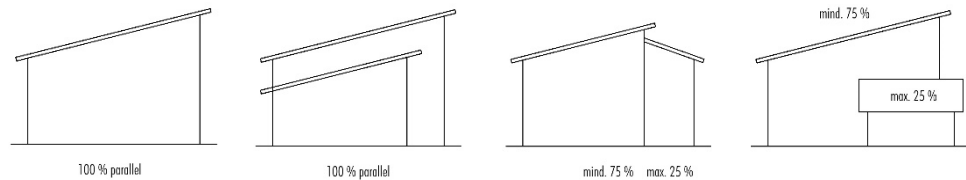
9.1.3 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.3.1 Als Dachformen für den Hauptbaukörper sind Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig. Für die Bauherrschaft entsteht daraus ein erheblicher Gestaltungsspielraum. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Möglichkeit geschaffen werden, neuere Dachformen zuzulassen. Es wird darauf abgezielt, eine städtebaulich angemessene Mischung aus den "klassischen" und "zeitgemäßen" Dachformen zu schaffen. Damit dabei die zukünftigen Gebäude mit "zeitgemäßen" Dachformen in Ihren Ausmaßen nicht dominieren, liegen deren festgesetzte Firsthöhen unterhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Firsthöhen. Eine städtebauliche "Integration" des neuen Baugebietes ist darüber hinaus möglich. Die festgesetzten Grundflächenzahlen, Wand- und Firsthöhen wurden aus der umliegenden Bestandsbebauung hergeleitet. Die Öffnung für weitere Dachformen erfolgt, um dem städtebaulichen "Zeitgeist" Spielraum zu geben.

Gleichermaßen erfolgen Beschränkungen Dachgaupen, Widerkehre und ähnliche Dachaufbauten mit einem großen Spielraum, damit zum einen die Bauherrschaft eine entsprechende Gestaltungsfreiheit vorfindet und zum anderen der Stadt Vöhringen ein städtebaulich geordnetes Prüfungsrahmen zur Verfügung steht. Es wird dadurch die Frage der Zulässigkeit hinsichtlich bauordnungsrechtlicher Fragestellungen vereinfacht. Dies dient nicht zuletzt auch der Bauherrschaft. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppelhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar.

Die ausführliche Definition des Pultdaches kann im Baugenehmigungsverfahren die Entscheidung erleichtern, ob es sich bei dem Dach eines Vorhabens um ein Pultdach handelt und ob demnach

die sonstigen Festsetzungen zum Pultdach greifen (Firsthöhe und Dachneigung). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.



- 9.1.3.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Für Satteldächer sind Dachneigungen zwischen 15 und 42° zulässig. Das Spektrum wurde im Sinne einer größtmöglichen Freiheit für den Bauherren erweitert, um dem Grundgedanken eines modernen Baugebietes zu entsprechen. Gleiches gilt für die zulässigen Dachneigungen bei Walmdächern (12 bis 28°) und Pultdächern (8 bis 20°). Eine Festsetzung der Firstrichtung wurde in dem geplanten Baugebiet auf Grund der verschiedenen zulässigen Dachformen nicht angedacht. Bei einem Flachdach zum Beispiel ist die Bestimmung der Firstrichtung nicht möglich.
- 9.1.3.3 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigung von 20° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 20° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.
- 9.1.3.4 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche und zur Verwirklichung von gewerblichen Bauformen. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.
- 9.1.3.5 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.

9.1.4 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

- 9.1.4.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb auf eine maximale Höhe von 1,10 m zu begrenzen und in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.

9.1.5 Stellplätze und Garagen

- 9.1.5.1 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hoher Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

10.1 Umsetzung der Planung

10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 10.1.1.3 Die Stadt beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtstädtische Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung und der möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.
- 10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen, Trenngrün im zentralen Bereich) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

- 10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,00 ha
- 10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,80	80,0%
Sonstige öffentliche Verkehrsflächen inkl. Begleitgrün	0,20	20,0%

- 10.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 25%

- 10.2.1.4 Voraussichtliche Mindest-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 31

- 10.2.1.5 Voraussichtliche Maximal-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 45
- 10.2.1.6 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 47,5
- 10.2.1.7 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 95

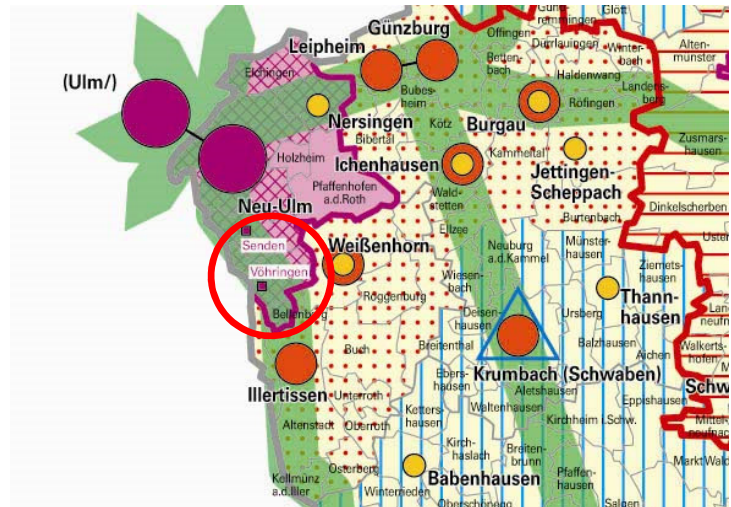
10.2.2 Erschließung

- 10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das Mischsystem der Stadt Vöhringen
- 10.2.2.2 Wasserversorgung durch die Stadt Vöhringen
- 10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an LEW Illertissen
- 10.2.2.5 Müllentsorgung gegenwärtig durch Knittel Abfallentsorgung Vöhringen
- 10.2.2.6 Die Stadt beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

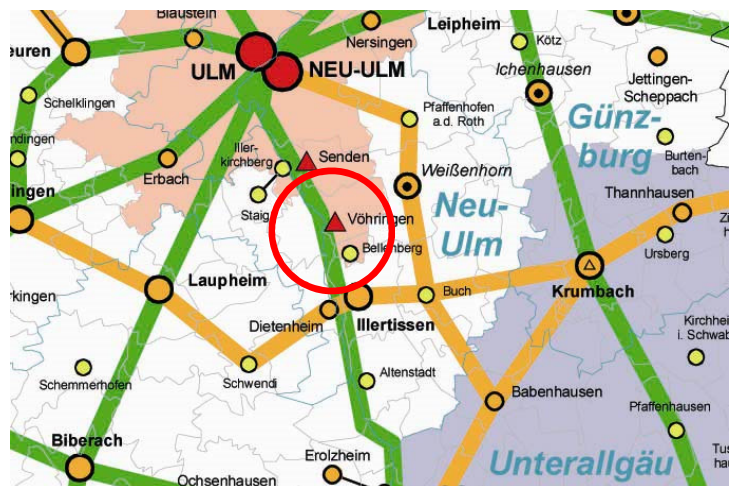
10.2.3 Planänderungen

- 10.2.3.1 Für die in der Sitzung des Stadtrates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 14.07.2016) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Stadtratssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Stadtrates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 14.07.2016 enthalten):
 - Änderung und Ergänzung der Hinweise
 - Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
 - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

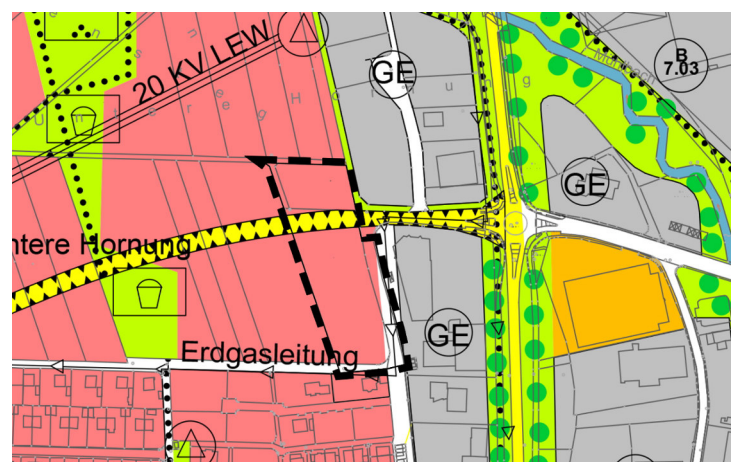
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "Stadt und Umlandbereich in Verdichtungsräumen"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Donau-Iller, Raumstrukturkarte; Darstellung: Lage im Verdichtungsraum Neu-Ulm und an der Entwicklungsachse mit überregionaler Bedeutung Ulm-Memmingen



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als Wohnbaufläche sowie als Verbindungsstraße



Blick in Richtung Süden auf das Plangebiet sowie die "Falkenstraße"; am linken Bildrand ein gewerblich genutztes Gebäude; im Hintergrund ist die bestehende Wohnbebauung



Blick vom Plangebiet in Richtung der Kreuzung "Ulmer Straße/Falkenstraße"; links und rechts am Bildrand sind Gewerbebetriebe



Blick von der "Falkenstraße" auf den Anlieferungsbereich des Nahversorgers im Gewerbegebiet östlich der "Falkenstraße"



13.1 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 17.09.2016⁵ statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 11.04.2016 bis 13.05.2016 (Billigungsbeschluss vom 17.03.2016; Entwurfsfassung vom 17.03.2016 Bekanntmachung am 31.03.2016) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Vöhringen, den 18.08.2016



(Karl Janson, 1. Bürgermeister)

13.2 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 28.04.2015 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 05.04.2016 (Entwurfsfassung vom 17.03.2016; Billigungsbeschluss vom 17.03.2016) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Vöhringen, den 18.08.2016



(Karl Janson, 1. Bürgermeister)

13.3 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 14.07.2016 über die Entwurfsfassung vom 14.07.2016.

Vöhringen, den 18.08.2016



(Karl Janson, 1. Bürgermeister)

13.4 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Wohngebiet zwischen Falkenstraße und Storchenweg I" in der Fassung vom 14.07.2016 dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 14.07.2016 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Vöhringen, den 18.08.2016
*Ergänzung am Ende des
Dokumentes beachten.*




.....
(Karl Janson, 1. Bürgermeister)

13.5 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 31.08.2016 .. ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Wohngebiet zwischen Falkenstraße und Storchenweg I" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Vöhringen, den 02.09.2016




.....
(Karl Janson, 1. Bürgermeister)

13.6 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Dem Bebauungsplan "Wohngebiet zwischen Falkenstraße und Storchenweg I" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigelegt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Vöhringen, den 18.08.2016





.....
(Karl Janson, 1. Bürgermeister)

Ergänzung zur Ausfertigung

Zur Vermeidung von Missverständnissen wird redaktionell ein Satz in die Begründung aufgenommen (Ziffer 7.2.7.3, dritter Spiegelstrich am Ende), dass die getroffenen Festsetzungen zu den Terrassengeschossen bei Wand- und Firsthöhe sowie der Dachneigung ausdrücklich keine Ausnahme zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse darstellt.

Vöhringen, den 18.08.2016

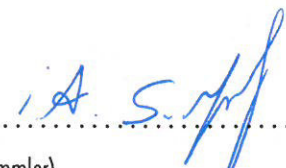



.....
(Karl Janson, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 17.03.2016

Plan geändert am: 14.07.2016

Planer:


.....
(i.A. C. Remmler)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.