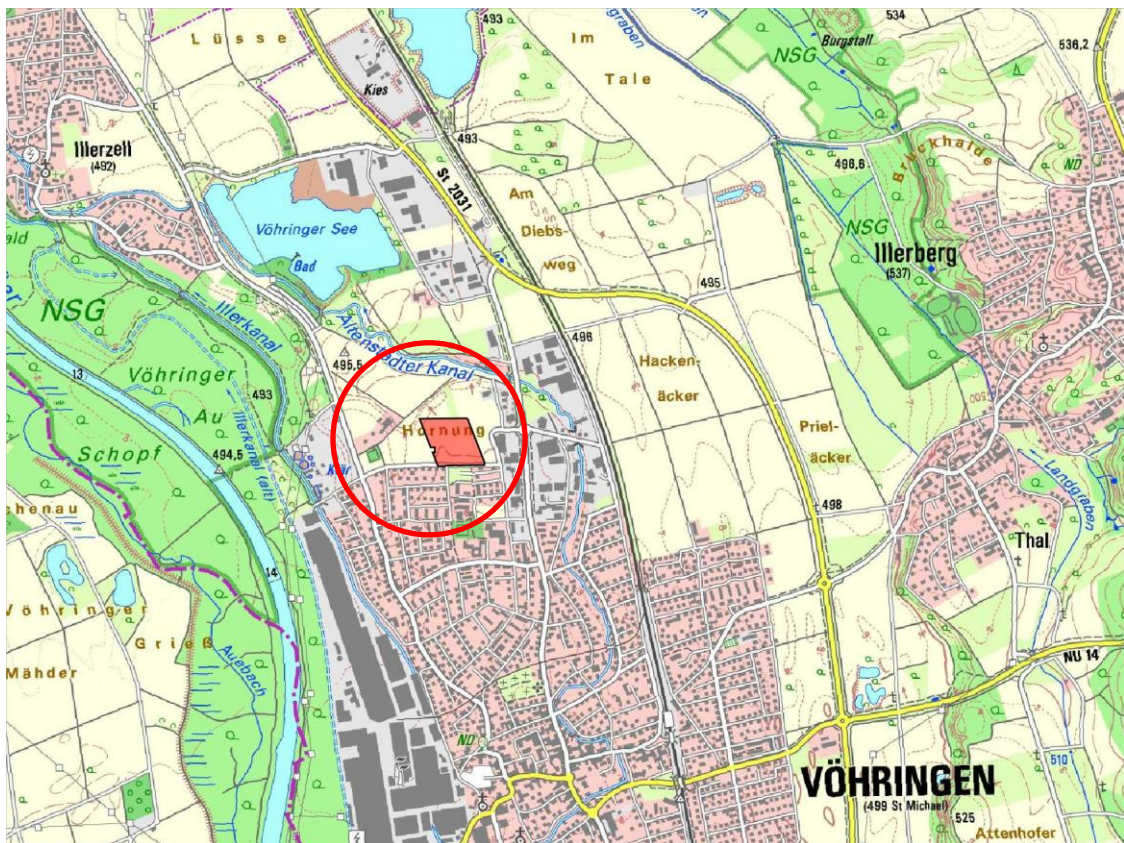


Stadt Vöhringen

Bebauungsplan mit Grünordnung "Wohngebiet Kranichstraße Ost"

Satzung und Begründung



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

LARS
consult

GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Wohngebiet Kranichstraße Ost"
Satzung und Begründung
Stand: 20.05.2021

AUFTRAGGEBER

Stadt Vöhringen
Hettstedter Platz 1
89263 Vöhringen



Telefon: +49 7306 96 22 - 0
Telefax: +49 7306 96 22 - 22
E-Mail: stadtverwaltung@voehringen.de
Web: www.voehringen.de

Vertreten durch: 1. Bürgermeister
Michael Neher

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

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

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



BEARBEITER

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

Memmingen, den 20.05.2021

Christian Wandinger
Dipl.-Geograph & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

A	Präambel	4
B	Satzung	6
1	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	6
2	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB	16
3	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen	19
C	Begründung	24
1	Planungsanlass und Systematik	24
2	Beschreibung des Plangebietes, Rahmenbedingungen	25
3	Übergeordnete Vorgaben	25
4	Städtebauliches Konzept und Zielsetzung	31
5	Festsetzungskonzept	33
6	Konzept der Örtlichen Bauvorschriften	40
7	Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	42
8	Artenschutzrechtliche Belange	42
9	Umweltbelange	43
10	Flächenbilanz	45

A PRÄAMBEL

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat die Stadt Vöhringen den Bebauungsplan mit Grünordnung „Wohngebiet Kranichstraße Ost“ in öffentlicher Sitzung am 20.05.2021 als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich von insgesamt ca. 2,86 ha umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 464 (Teilbereich), 471 (Teilfläche), 480, 480/1 480/2 sowie 480/3 (Teilbereich), Gemarkung Vöhringen.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Wohngebiet Kranichstraße Ost“ besteht aus dem Textteil vom 20.05.2021 mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 20.05.2021. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 20.05.2021 beigelegt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB), neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 (I 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Wohngebiet Kranichstraße Ost“, bestehend aus dem Textteil und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) in der Fassung vom 20.05.2021 dem Stadtratsbeschluss vom 20.05.2021 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Vöhringen, den 21.06.2021

gez. _____

Michael Neher, 1. Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Wohngebiet Kranichstraße Ost“ der Stadt Vöhringen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 30.06.2021 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Vöhringen, den 01.07.2021

gez. _____

Michael Neher, 1. Bürgermeister

B SATZUNG

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB



Räumlicher Geltungsbereich

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Wohngebiet Kranichstraße Ost“

(s. Planzeichnung)

1.1 Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)

gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

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

Anlagen für sportliche Zwecke (gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 BauNVO) sind nicht zulässig.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

1.2 Maß der baulichen Nutzung



maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

hier: 0,35

Die zulässige Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs.4 Satz 2 BauGB durch:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu 50% überschritten werden.

Darüber hinaus darf die zulässige Grundflächenzahl des Gebäudetypen 1 (GS 1-4) durch:

- Tiefgaragen und damit verbundene geringfügig aus dem Gelände herausragende Aufbauten

bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

III

maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse

gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

hier: 3

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

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

ROK=
+ 0,30 m

Maximal zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss Hauptgebäude in m

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 0,30 m

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes darf maximal 0,30 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite betragen.

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes ist hierbei wie folgt zu ermitteln:

Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt + 0,3 m ergibt die maximale Rohfußbodenoberkante (ROK) für die Bauparzelle.

Befinden sich geplante Gebäude im Bereich von zwei unterschiedlichen ROK-Höhen, ist diejenige ROK-Höhe zu verwenden, wo der größere Teil des geplanten Hauptgebäudes liegt.

$WH_{\min} =$
8,6 m

Mindest-Wandhöhe (WH) in m

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 8,6 m

Es ist mindestens die in der Typenschablone festgesetzte Wandhöhe notwendig.

Die Mindest-Wandhöhe bemisst sich von der Rohfußbodenoberkante (ROK) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Wenn zulässige Wiederkehre oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, bemisst sich die maximal zulässige Wandhöhe an einer gedachten Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb dieser Bauteile.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

$WH_{\max} =$
9,0 m

Maximal zulässige Wandhöhe (WH) in m

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 9,0 m

Es ist maximal die in der Typenschablone festgesetzte Wandhöhe zulässig.

Bei Sattel- und Walmdächern bemisst sich die maximal zulässige Wandhöhe von der Rohfußbodenoberkante (ROK) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Bei Gebäuden mit Flachdächern beträgt die maximal zulässige Wandhöhe 9,50 m. Bei Gebäuden mit Flachdächern wird die maximal zulässige Wandhöhe am höchsten Punkt (i.d.R. Attika) des Gebäudes gemessen.

Wenn zulässige Wiederkehre oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, bemisst sich die maximal zulässige Wandhöhe an einer gedachten Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb dieser Bauteile.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

$FH_{\max} =$
13,0 m

maximal zulässige Firsthöhe (FH) in m

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 13,0 m

Bei Sattel- und Walmdächern bemisst sich die maximal zulässige Firsthöhe von der Rohfußbodenoberkante (ROK) im Erdgeschoss (EG) ausgehend am höchsten Punkt des Dachfirstes.

Bei Gebäuden mit Flachdächern wird nur die maximale Wandhöhe als oberer Bezugspunkt festgesetzt.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

1.3 Bauweise und Baugrenze

o

offene Bauweise

gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

a

abweichende Bauweise

gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind Hauptgebäude an die östliche Grundstücksgrenze, Nebengebäude und Garagen an die westliche Grundstücksgrenze heranzubauen (=Kettenhaustyp). Ausnahmen stellen die Grundstücke GS5 und GS9 sowie GS10 und GS12 dar, die aufgrund ihrer Lage als Eckgrundstücke mit der abschließenden Gebäudekante nicht an die Parzellengrenze herangebaut werden müssen. Zudem gilt, dass eine Gebäudereihe mit einer Länge von über 50 m zulässig ist.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

E

nur Einzelhäuser zulässig

gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

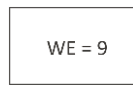
H

Nur Hausgruppen (Kettenhäuser, Reihenhäuser) zulässig

gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

Als Hausgruppen sind nur Kettenhäuser, Reihenhäuser zulässig. Kettenhäuser definieren sich durch einseitige Grenzbebauung. Reihenhäuser definieren sich durch beidseitige Grenzbebauung.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



Maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

hier: neun

Die in der Typenschablone festgesetzte maximale Anzahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude darf nicht überschritten werden.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

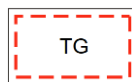


Baugrenze

gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenze zu errichten. Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen ist ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m zulässig.

(s. Planzeichnung)



Umgrenzungslinie für Tiefgaragen und deren Zufahrt

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Unterirdische Garagen (TG) und deren Zufahrten sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb der Baugrenze zulässig.

(s. Planzeichnung)



Abgrenzung für Garage/Carports

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Garagen/Carports sind nur innerhalb der Flächen für Garagen/Carports sowie der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze, Baulinie) zulässig.

(s. Planzeichnung)

**Nebenanlagen
und nicht-
überdachte
Stellplätze**

gem. § 12, § 14 u. § 23 Abs. 5 BauNVO

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

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Nicht-überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Abstandsflächen

gem. Art. 6 BayBO

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

Soweit in der Planzeichnung eine abstandsflächenrelevante Geländehöhe (GOK) festgesetzt ist, ist auf diesen Grundstücken diese GOK für die Bemessung der Abstandsflächen maßgebend.

1.1 Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

inkl. Seitenflächen
(s. Planzeichnung)



Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Geh- und Radweg

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

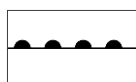
Im Bereich der privaten Grundstückszufahrten ist Überqueren der öffentlichen Grünfläche zulässig.
(s. Planzeichnung)



Gehweg, Lage variabel

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Lage des Gehweges ist innerhalb der Grünflächen variabel.
(s. Planzeichnung)



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB

(s. Planzeichnung)

1.2 Grünflächen, Grünordnung



Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Im Bereich der privaten Grundstückszufahrten ist Überqueren der öffentlichen Grünfläche zulässig.
Eine Versickerung ist zulässig.

(s. Planzeichnung)



Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Parkanlage

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die Flächen sind als Grünfläche anzulegen und zu gestalten.

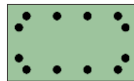
Es ist mindestens die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl an Bäumen I. oder II. Ordnung zu pflanzen.

Es sind Gehölze aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. Ziff. 3.2) aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden.

Die Pflanzung giftiger Gehölze wie Eibe oder Kegel-Eibe ist nicht zulässig.

Eine Versickerung ist zulässig.

(s. Planzeichnung)



Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die Fläche ist mindestens mit 25% mit Sträuchern und Hecken aus der in den „Pflanzempfehlungen“ (gem. Ziff. 3.2) aufgeführten Pflanzenauswahl zu bepflanzen.

(s. Planzeichnung)

Private Grundstücke

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Je 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist min. 1 Baum I. oder II. Ordnung aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. Ziff. 3.2) aufgeführten Pflanzenauswahl anzupflanzen. Die Lage der Anpflanzung ist variabel.

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16-18cm Stammumfang.

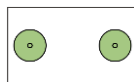
Bzgl. der Bepflanzung sind die rechtlichen Vorgaben einzuhalten (siehe: „Rund um die Gartengrenze“; Bayerisches Staatsministerium der Justiz, Februar 2018).



Baumpflanzung, Lage variabel

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

(s. Planzeichnung)



Straßenbegleitende Baumpflanzung, Regelmäßiger Abstand, Lage variabel

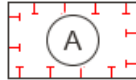
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

(s. Planzeichnung)

Begrünung von Stellplätzen

Für je angefangene 5 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Baum, Wuchsklasse II aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. Ziff. 3.2) aufgeführten Pflanzenauswahl zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, dessen Baumscheibe mindestens 6 m² groß ist. Die Lage der Anpflanzung ist variabel.

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



Abgrenzung Ausgleichsflächen (hier A1)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Gem. Umweltbericht, Kap. 4.2, wird für den Eingriff in Flächen mit geringer und mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild und einem Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,4 ein Ausgleichsbedarf von 7.765 m² benötigt.

Für den ökologischen Ausgleich werden externe Ausgleichsmaßnahmen herangezogen.

Ausgleichsflächen A1 und A2: Fl.-Nrn. 386 und 387, Gemarkung Wallenhausen, Gesamtfläche ca. 5.710 m².

Maßnahmen:

Hier soll der Graben hauptsächlich auf seiner Südseite aufgeweitet werden, um Uferaufweitungen und ephemere Kleingewässer mit unterschiedlichen Tiefen und flachen Ufern herzustellen.

Beidseitig des Grabens ist die Entwicklung eines 3-4 m breiten Hochstaudensaums durch Sukzession der bereits im Graben vorhandenen Arten vorgesehen. Auf der Fläche A1 soll die Ackerfläche mit einer kräuterreichen Regioaatgutmischung (70% Kräuter, 30% Gräser) eingesät und als Extensivwiese bewirtschaftet werden. Zusätzlich sollen als Ergänzung der vorhandenen Gehölzstrukturen drei Gebüschgruppen gepflanzt werden. Dazu sind heimische Sträucher und autochthone Pflanzware zu verwenden.

Pflege:

Es erfolgt eine zweischürige Mahd der Wiesen mit Abfuhr des Mahdguts, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 15.06. liegen sollte. Eventuell ist auf der Fläche A1 je nach Aufwuchs in den ersten drei Jahren ein dritter Schnitt zur Aushagerung notwendig.

Der Hochstaudensaum sowie die flachen Uferbereiche und Mulden wird abschnittsweise alle zwei bis drei Jahre gemäht, ebenfalls mit Abfuhr des Mahdgutes.

Im Bereich der Gebüschgruppen findet je nach Bedarf in den ersten drei Jahren ein Ausmähen der Gehölzzwischenräume statt. Danach sollten die Sträucher regelmäßig etwa alle 10 - 15 Jahre abschnittsweise auf Stock gesetzt werden, um eine Verjüngung der Gehölze zu erreichen. Die Heckenpflege muss außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von gehölzbewohnenden Vögeln im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.

Ausgleichsfläche A3: Fl.-Nr. 677, Gemarkung Vöhringen, Gesamtfläche ca. 2.110 m².

Maßnahmen:

Die Fläche befindet sich bereits im Ökokonto der Stadt Vöhringen und wird als Extensivwiese mit zweimaliger Mahd bewirtschaftet, in ihrem Osten befindet sich eine Hecke, die als Windschutz und als Lebensraum für Vögel angelegt wurde.

Pflege:

Zweimalige Mahd / Jahr mit Abfuhr des Mahdgutes.



Heckenpflanzung

(siehe Ausgleichsfläche A1 und A3 in der Planzeichnung)



Grabenaufweitung, ephemeres Kleingewässer

(siehe Ausgleichsfläche A1 und A2 in der Planzeichnung)



Extensivwiese

(siehe Ausgleichsfläche A1, A2 und A3 in der Planzeichnung)



Hochstaudenflur

(siehe Ausgleichsfläche A1 und A2 in der Planzeichnung)

CEF 01:

Ausgleich eines Reviers der Feldlerche

Durch die geplante Bebauung kommt es zum Verlust eines Feldlerchenreviers, das auf der Flur-Nr. 97 (Gemarkung Illerzell) ausgeglichen wird.

1.4 Sonstige Festsetzungen

Niederschlagswasser

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist innerhalb des Grundstückes zu versickern.

Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten.

Bodenversiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Stellplätze sowie deren Zufahrten auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig.

Grundwasser-schutz

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume in den im Plan gekennzeichneten Gebieten bis mindestens zum bisher bekannten Grundwasserhöchststand (HHW) von 491,99 m ü. NN zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

GOK=
495,5 m ü NN

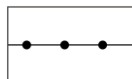
festgesetzte, abstandsflächenrelevante Geländeoberkante (GOK)

gem. § 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 4 BayBO

hier: 495,5 m ü. NN

Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Abstandsflächen ist die festgesetzte Geländeoberkante.

(s. Planzeichnung)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

(s. Planzeichnung)

2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

SD/WD/FD

zulässige Dachformen

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

hier: Sattel-, Walm-, oder Flachdach

Die in der Typenschablone in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen gelten für Hauptgebäude. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig, sofern diese begrünt sind.

Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen zulässig.
(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

$DN_{SD/WD} = 19-45^\circ$
 $DN_{FD} = 0-5^\circ$

Dachneigung

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

hier: Sattel-, Walmdach: 19-45 Grad; Flachdach: 0-5°

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

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

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

Dachdeckung und -farbe

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

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betonpfannen in roten und rotbraunen Tönen und nichtglänzend zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachdeckungen und -farben zulässig.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Solarthermie und Photo- voltaikanlagen

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

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

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

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

Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

Gestaltung der privaten Grundstücksflächen	<p>gem. Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 sowie Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO</p> <p>Die privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Schotter- bzw. Steingärten sind nicht zulässig.</p>
Einfriedungen	<p>gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO</p> <p>Zu der Erschließungsstraße hin sind nur sichtdurchlässige Einfriedungen aus Draht- Metall oder Holz sowie Laubhecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Zu Einfriedungen zwischen den Grundstücken werden keine Vorgaben getroffen.</p> <p>Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen.</p> <p>Sockelmauern sind unzulässig.</p>
Höhenlage der Baugrundstücke und Geländemodellierungen	<p>gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i.V. m. Art. 10 BayBO</p> <p>Anböschungen dürfen nur bis zur konkret geplanten bzw. ausgeführten Höhe des Fertigfußbodens der Hauptgebäude erfolgen, Abgrabungen unter das natürliche Gelände sind nicht zulässig.</p> <p>Ausgenommen hiervon sind Geländemodellierungen im Bereich der Baugrundstücke, wo eine Geländeoberkante (GOK) festgesetzt ist (siehe Punkt 1.3). Das Gelände der Baugrundstücke ist auf mindestens 75 % der Gesamtfläche an das Höhenniveau der in der Planzeichnung festgesetzten Geländeoberkante (GOK) anzupassen, Abweichungen (Über-/Unterschreitungen) bis max.+/- 0,30 m sind zulässig. Das Gelände ist so zu verziehen, dass an den Grundstücksgrenzen keine Höhengsprünge entstehen und das Geländeniveau nicht über dem Straßenniveau liegt. Verfügt das benachbarte Grundstück ebenfalls über eine festgesetzte Geländeoberkante (GOK), sind die beiden festgesetzten Höhenniveaus an den Grundstücksgrenzen zu mitteln und der höhengleiche Anschluss herzustellen. Verfügt das benachbarte Grundstück über keine festgesetzte Geländeoberkante (GOK) (z.B. zur Reierstraße im Süden), so ist das Gelände unter der Einhaltung eines Böschungswinkels von maximal 1: 2 in jedem Fall so zu verziehen, dass an den Grundstücksgrenzen keine Höhengsprünge entstehen und das Geländeniveau nicht über dem Straßenniveau liegt. Darüber hinaus gehende Geländemodellierungen können gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise bis zur Höhe des natürlichen Geländes zugelassen werden.</p> <p>Weiterhin ausgenommen sind Geländemodellierungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen und notwendigen Tiefgaragenabfahrten.</p> <p>Stützmauern sind unzulässig.</p>

**Erforderliche
Stellplätze**

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

Bei Gebäuden mit bis zu zwei Wohneinheiten sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen. Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bei ungerader Summe der Stellplätze ist aufzurunden.

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

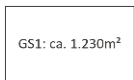
Für sonstige Nutzungen gelten die entsprechenden landesrechtlichen Vorgaben.

3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

3.1 Hinweise



Grundstücksgrenze, Planung
(Vorschlag)



Parzellennummer mit Flächengröße, Planung
(Vorschlag)



Flurgrenze, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



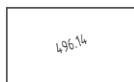
Flurnummer, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



Bestandsgebäude



Geländehöhe in m ü. NN (Bestand)



Straßenhöhe in m ü. NN (in Planung)



Stellplätze (in Planung)



Böschung (in Planung)



Sickerfläche (in Planung)



Abgrenzung Geltungsbereich best. Bauungsplan



Abgrenzung Geltungsbereich Bauungsplan "Kranichstraße West"
(in Planung)



Verkehrsfläche außerhalb des Geltungsbereiches
(in Planung)

3.2 Pflanzempfehlung

Pflanzliste

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

Obstbaumarten

Äpfel:

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

Birnen:

Alexander Lucas, Längelbirne, Ulmer Butterbirne

Pflaumen:

Zwetschgen: Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge

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

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

Bäume I. Ordnung:

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

Bäume II. Ordnung

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

Großsträucher und Sträucher:

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Kletterpflanzen/Ranker

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

Dachbegrünung

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

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

3.3 Sonstige Hinweise

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

Gestaltung der Freiflächen	<p>Im Rahmen des Antrages auf Genehmigungsfreistellung bzw. Baugenehmigung sollte ein, mit der Stadt abgestimmter Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden.</p>
Brandschutz	<p>Die Zufahrtsstraßen sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu errichten.</p> <p>Der Löschwasserbedarf ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicher zu stellen.</p> <p>Die Ausstattung mit Hydranten ist entsprechend der DVGW 331, Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten, Stand 11/2006 auszulegen.</p>
Energieeffizienz	<p>Aktiver Klimaschutz und Anpassung an die Folgen des Klimawandels erfordern eine effiziente Energienutzung. Ein Großteil der Energie wird für den Betrieb von Gebäuden verwendet, gleichzeitig bestehen in diesem Bereich große Einsparpotenziale.</p> <p>Immer größere Bedeutung erlangen kommunale Energieversorgungskonzepte, die eine Nutzung der örtlichen und regionalen Energieträger im Bereich der erneuerbaren Energien ermöglichen. Aus diesem Grund strebt die Stadt Vöhringen die Wärmeversorgung des Wohngebietes über ein Nahwärmenetz an (vgl. Planungshilfe Energiesparendes Bauen, 2003, sowie Umweltbewusst heizen mit erneuerbaren Energien, 2015, download unter: https://www.stmb.bayern.de/buw/bauthemen/gebaeudeundenergie/).</p>
Bodenbeschaffenheit, Altlasten	<p>Von der Stadt wurde ein Baugrundgutachten beauftragt, welches sich zum Zeitpunkt der Planerstellung noch in Bearbeitung befindet. Abhängig von dessen Ergebnissen und dem jeweiligen Bauvorhaben, wird den Eigentümern empfohlen, weitere separate Baugrundgutachten einzuholen.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 Bay-BodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durchzuführen.</p>
Artenschutz	<p>Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für eventuell notwendige</p>

Abbrucharbeiten an bestehenden Schuppen, unvermeidbare Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachung.

Bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten. Darüber hinaus ist der Bodenabtrag außerhalb der Brutzeit der Feldlerche ausschließlich von Oktober bis Februar durchzuführen.

Bodenschutz

Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Bodendenkmäler

In der Nähe befinden sich keine Bodendenkmäler. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Plangenaugigkeit

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

C BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass und Systematik

Am 23.07.2020 hat die Stadt Vöhringen die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Wohngebiet Kranichstraße Ost“ beschlossen. Ziel der Planung ist die Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes am nördlichen Stadtrand zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung.

Für den gesamten Bereich zwischen „Falkenstraße“ (Osten) und „Illerzeller Straße“ liegt ein städtebauliches Gesamtkonzept vor, welches auch die westlich des Geltungsbereiches gelegenen Flächen bis zur „Illerzeller Straße“ einbezieht (s. Lageplan). Über die Weiterführung der „Kranichstraße“ soll ein neues Wohngebiet mit einem möglichen breiten Angebot an Wohnbauformen erschlossen und eine neue Stadtkante geschaffen werden.

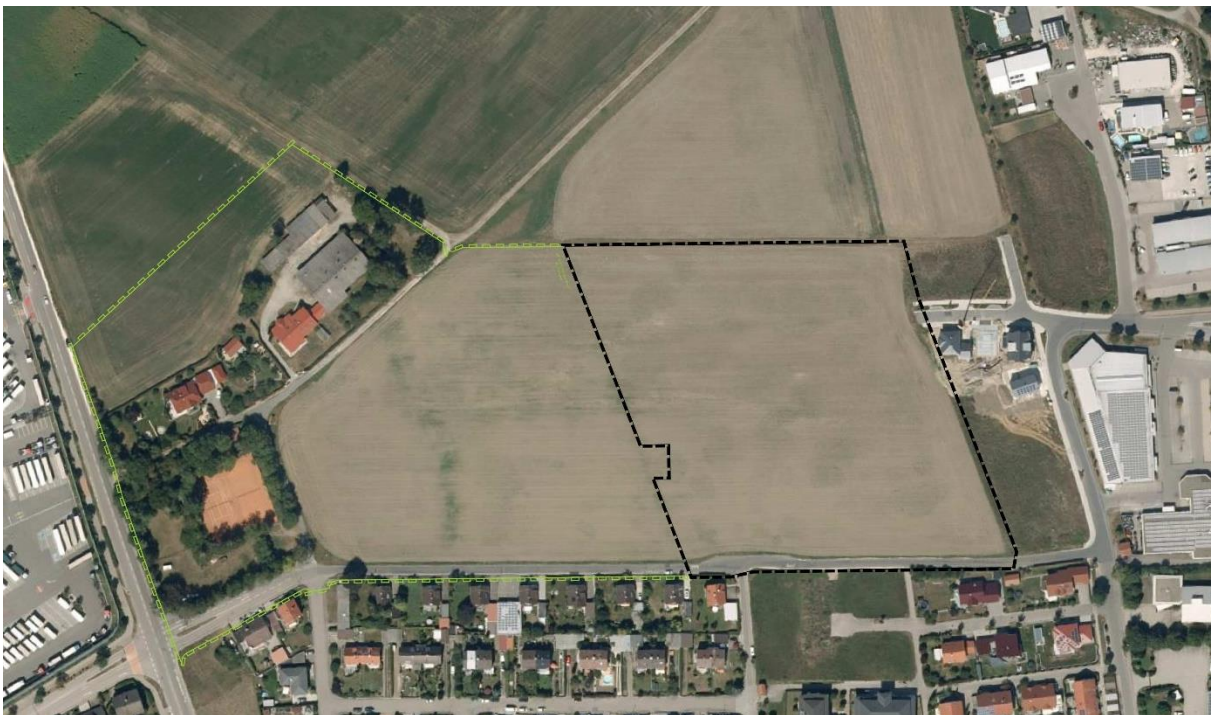


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches (schwarze Umrandung); grün: Bereich des Gesamtkonzeptes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des nordwestlichen Stadtrandes geschaffen. Durch die getroffenen Festsetzungen entspricht der Bebauungsplan „Wohngebiet Kranichstraße Ost“ den Anforderungen des qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB), wodurch die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend geregelt werden.

2 Beschreibung des Plangebietes, Rahmenbedingungen

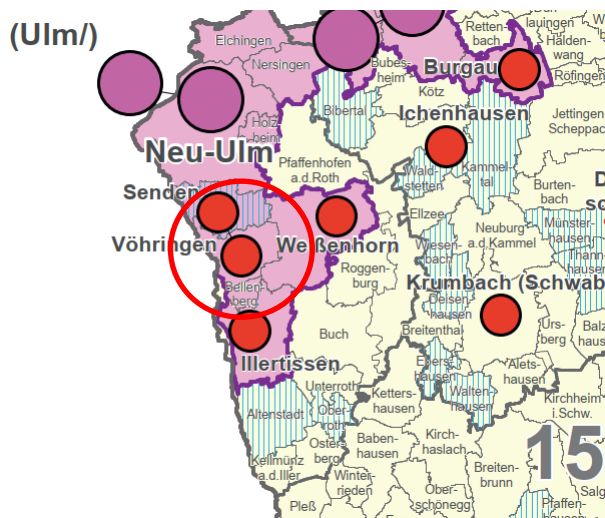
Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand, im Anschluss an die "Reiherstraße" und westlich der Wohnbebauung entlang der "Falkenstraße". Der Bebauungsplan besitzt eine Fläche von rund 2,86 ha und umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn: 464 (Teilbereich), 471 (Teilbereich) 480, 480/1, 480/2 sowie 480/3 (Teilbereich), Gemarkung Vöhringen.

Das gesamte Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und umfasst bis auf die Reiherstraße an seiner Südgrenze bisher keine bestehenden Versiegelungen / Überbauungen. Durch das Gebiet führt ein unbefestigter landwirtschaftlicher Erschließungsweg.

3 Übergeordnete Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan Bayern 2018 (LEP 2018)

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingun- gen	(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
1.1.3 Ressourcen schonen	(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
2.2.1 Abgrenzung der Teilräume	Darstellung der Stadt Vöhringen als Mittelzentrum (mit Senden) im Verdichtungsraum (s. Auszug aus dem LEP 2018, Anhang 2: Strukturkarte)



G 2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume

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

G 2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume

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

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

Z 2.2.8 Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen

(Z) In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.

3.1
Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung	(Z) 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 Vermeidung von Zer- siedelung	(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
7.1.1 Erhalt und Entwick- lung von Natur und Landschaft	(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Mit Blick auf das landesplanerische Entwicklungsziel der Innen- vor Außenentwicklung (LEP Bayern 3.2) sind die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale möglichst vorrangig zu nutzen (z. B. Nachverdichtung durch An- und Ergänzungsbauten sowie Erhöhung der Geschossigkeit, Wiedernutzbarmachung von Leerständen und Brachen etc.). Um dieser Zielsetzung gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen der Prüfung und Auseinandersetzung, ob für die Flächeninanspruchnahme, in Abwägung mit anderen Belangen, ausreichend Bedarf besteht (vgl. auch: BaySt-MWi, 07.01.2020: Auslegungshilfe. Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung).

Zwar geht der Demographie-Spiegel des bayer. Landesamtes für Statistik von einer stagnierenden Bevölkerung aus: Im Zieljahr 2037 wird Vöhringen demnach 13.500 Einwohner aufweisen, was dem Bevölkerungsstand am 31.12.2017 (=Startjahr) entspricht (Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg. Im Juli 2019): Demographie-Spiegel für Bayern, Stadt Vöhringen, Heft 550). Jedoch hat das Landratsamt Neu-Ulm hinsichtlich der Entwicklung der sozialen Infrastruktur (Kindergartenplätze) eine eigene Bevölkerungsprognose erstellt. Die Basisdaten hierzu (Einwohnerzahlen, Zuzug + Wegzug (Wanderung) entstammen dem Einwohnermeldeamt der Stadt Vöhringen, die Zahlen zu den Geburten und Sterblichkeit kommen aus den statistischen Ämtern. Grundlage ist das sog. Hildesheimer Bevölkerungsmodell, welches nach Auskunft der gleichnamigen Planungsgruppe seit mehr als zwei Jahrzehnten als Arbeitsinstrument für kommunale Planungen eingesetzt wird. Das Landratsamt geht demnach von einem Bevölkerungszuwachs auf 18.969 Einwohner im Jahr 2037 aus (s. Anhang S. 4). Dies entspräche einem absoluten Zuwachs von 5.469 Einwohnern im Vergleich zum Jahr 2017 (13.500 Einwohner). Die Stadtverwaltung schätzt diese Prognose des Landratsamtes als realistisch ein. Darüber hinaus führt die Stadt eine Vormerkliste potentieller Grundstücksinteressenten, auf welcher derzeit 350 Bewerber vorgemerkt sind (aus Datenschutzgründen ist diese Liste nicht öffentlich zugänglich).

Auf der anderen Seite erfolgt bereits seit einem längeren Zeitraum eine systematische Erfassung der aktivierbaren Baulücken (vorhandenes Potenzial). Die Stadt verfügt über eine Übersicht der, aus ihrer Sicht grundsätzlich bebaubaren Flächen sämtlicher Ortsteile. Sämtliche Eigentümer wurden mit

Schreiben vom September 2011 erstmalig über die Thematik umfassend informiert und um Überlegung/Rückmeldung gebeten. Nachdem sich lediglich eine überschaubare Anzahl der Grundstückseigentümer zu seinen weiteren Überlegungen geäußert hat, wurden die Eigentümer von Baulücken im November 2012 nochmals angeschrieben (s. Schreiben im Anhang). Der Erfolg beider Anschreiben war, was die Aktivierung von Baulücken anbelangt, verschwindend gering. Auf den freien Markt kam tatsächlich kein einziges Grundstück. Ein größeres Grundstück wurde in diesem Zusammenhang erschlossen, darauf wurde allerdings nur ein Haus gebaut.

Dem nachweisbar vorhandenen Bedarf stehen somit keine Flächenpotentiale, die aktivierbar sind, gegenüber. Das bedeutet, die Ressourcen der Stadt Vöhringen in den bereits bestehenden Wohngebieten sind bereits erschöpft und es bedarf neuer Wohnbauflächen um den Siedlungsdruck aufzufangen. Will die Stadt eine Abwanderung der vornehmlich ortsansässigen Bevölkerung in die Umlandgemeinden vermeiden, muss sie die hohe Nachfrage an Bauplätzen befriedigen. Aus diesem Grund hat sich die Stadt dazu entschlossen, den Bebauungsplan „Wohngebiet Kranichstraße Ost“ aufzustellen und am nördlichen Stadtrand ein neues Wohngebiet zu schaffen.

Dabei wird insbesondere ein Bedarf für Familienheimbebauung mit freistehenden Einzelhäusern (Einfamilienhäuser) und Kettenhäusern gesehen. Darüber hinaus soll der Bedarf an verdichteten Wohnraum durch Mehrfamilienhäuser gedeckt werden. Durch die verdichtete Bauweise und die kleingeschnittenen Grundstücke wird somit auch im Bebauungsplan „Kranichstraße Ost“ der landesplanerischen Maßgabe des Flächensparen nochmals Rechnung getragen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die geplante Neuausweisung des „Wohngebietes Kranichstraße Ost“ einen Beitrag dazu leisten soll, den Siedlungsdruck der aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung des Landratsamtes und der 350 Grundstücksinteressenten belegt ist, zu reduzieren. Jedoch ist davon auszugehen, dass das Plangebiet den Bedarf nur bedingt decken wird, sollte die Prognose des Landratsamtes zutreffen. Weitere Flächenneuausweisungen werden u. U. notwendig sein.

Auch die weiteren Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms werden mit Umsetzung der gegenständlichen Planung erfüllt, Zielkonflikte entstehen nicht.

3.2 Regionalplan der Region Donau-Iller (1987)

A II 1.1 Raumstruktur	Verdichtungsbereich Ulm/Neu Ulm die Wohn- und Arbeitsstätten [sollen] einander so zugeordnet werden, dass nachteilige Auswirkungen der Verdichtung wie Luftverunreinigung, Lärmbelästigung und Überlastung des Verkehrsnetzes möglichst verhindert oder beseitigt werden. zwischen den Siedlungseinheiten in den Entwicklungsachsen – vor allem im bereits stark verdichteten Iller- und Donautal – ausreichende Grün- und Freiflächen erhalten werden.
--------------------------	---

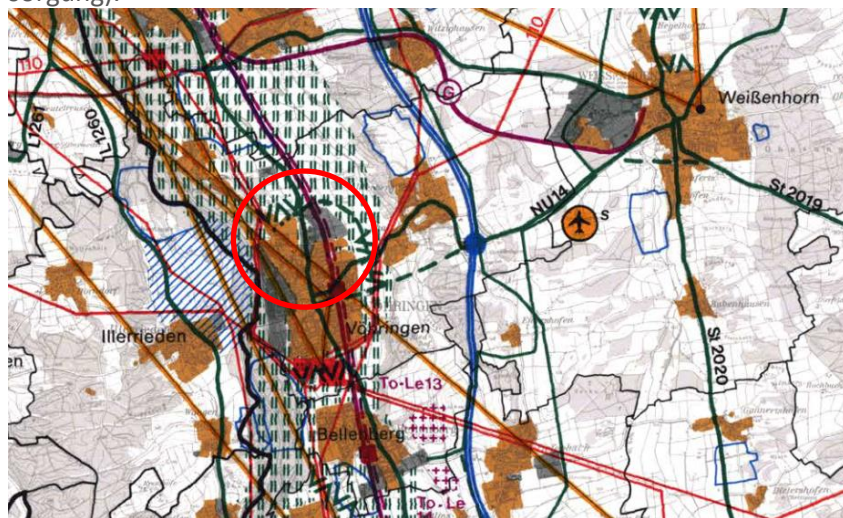
zwischen den Entwicklungsachsen Freiräume für die Tageserholung, die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und für den ökologischen Ausgleich erhalten werden [...].

A IV 1.1
Zentrale Orte

Darstellung der Stadt Vöhringen als Mittelzentrum entlang der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (im LEP Bayern 2013 entfallen)

B I
Natur und Landschaft

Lage der Stadt Vöhringen im Regionalen Grünzug (Illertal). Das Plangebiet liegt an einer Linie, die als regionales Trenngrün ausgewiesen ist. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Illertal, Rottal und Weihungstal“ liegt westlich des Siedlungsgebiets (s. Karte 2: Siedlung und Versorgung).



B I 4.4
Grünordnung in Siedlungsräumen

Eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen soll angestrebt werden. Ortsränder und neue Baugebiete sollen durch Gehölzpflanzungen besser in die Landschaft eingebunden werden.

B II
Siedlungswesen

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

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

Im Verdichtungsbereich Ulm/Neu Ulm, der als Alternativstandort zu den großen Verdichtungsräumen in Baden-Württemberg und Bayern entwickelt werden soll, soll sich die weiterhin zu erwartende starke Siedlungstätigkeit auf das Oberzentrum Ulm/Neu Ulm und die von

hier ausgehenden Entwicklungsachsen, in denen die Hauptlinien des öffentlichen Personennahverkehrs verlaufen, konzentrieren.

- | | |
|--|--|
| B III 1.2.1
Land- und Forstwirtschaft | Die landwirtschaftlichen Flächen in der Region Donau-Iller, insbesondere die für die landwirtschaftliche Erzeugung besonders geeigneten Flächen, sollen so weit wie möglich von anderen Nutzungen freigehalten werden. |
|--|--|

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

3.3 Flächennutzungsplan

In dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Vöhringen wird der Bereich des Bebauungsplanes bereits als Wohnbaufläche bzw. als Grünfläche (Spielplatz) dargestellt. Auch die Weiterführung der „Kranichstraße“ ist bereits dargestellt. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, deshalb ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich nicht erforderlich.

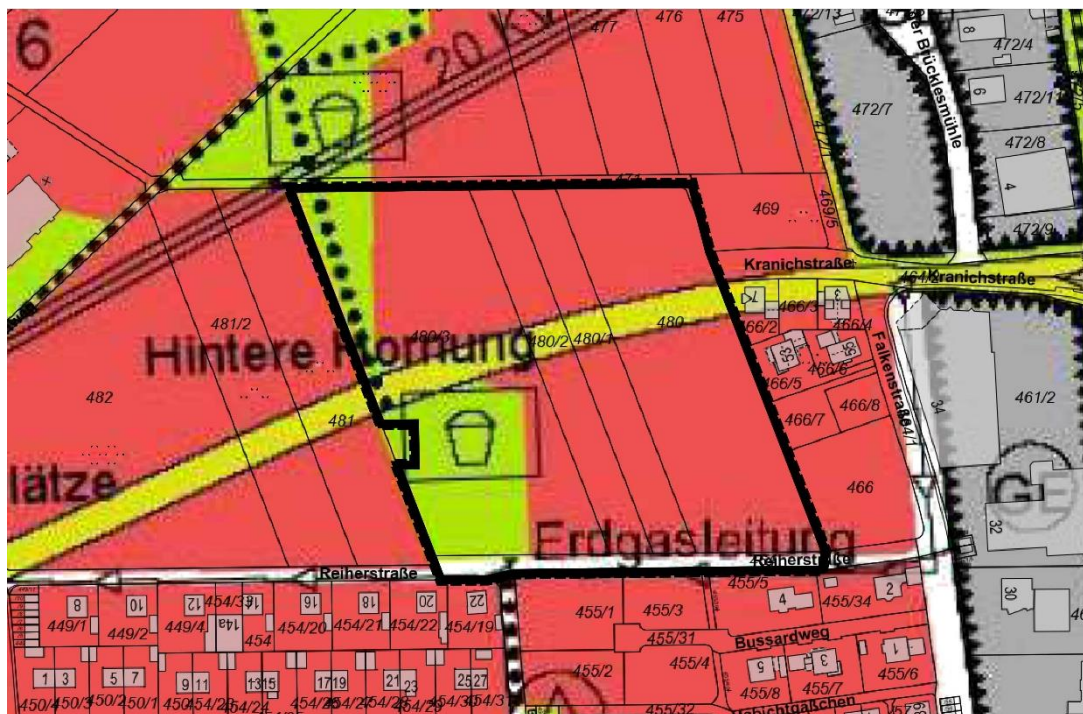


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Vöhringen: Darstellung als Wohnbaufläche bzw. Grünfläche

3.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmäler im Sinne der Denkmalschutzgesetze. Auch im direkten Umfeld des Plangebiets befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler. Das nächstgelegene Bodendenkmal (Brandgräber der frühen Hallstattzeit, D-7- 7726-0011) befindet sich in einer Entfernung von rund 440 m südöstlich sowie ein weiteres Bodendenkmal (Siedlung der Hallstattzeit, der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit, D-7-7726-0026) etwa 700 m nordöstlich des Geltungsbereichs.

3.5 Baugrund

Nach jetzigem Kenntnisstand sind keine Altlasten bekannt. Eine Bodenuntersuchung lag zum Zeitpunkt der Planung nicht vor. Jedoch wird aufgrund der unmittelbar angrenzenden Bestandsbebauung von einer Bebaubarkeit des Bereiches ausgegangen.

3.6 Landwirtschaftliche Immissionen

Die nördlich angrenzenden unbebauten Flächen werden bis auf weiteres als Grün- und Ackerland landwirtschaftlich genutzt. Es wird davon ausgegangen, dass diese zu keinen Einschränkungen des Baugebiets führen, bzw. dass etwaige Geruchs- und Lärmemissionen als ortsüblich zu bewerten sind und deshalb nach § 906 BGB geduldet werden müssen.

3.7 Erschließung

Das geplante Wohngebiet ist über die Bushaltestellen an der „Rudolf-Diesel-Straße“ sowie „Zum Klärwerk“ gut an den innerörtlichen öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Hierüber besteht zudem die Anbindung an den Bahnhof und damit den überörtlichen öffentlichen Nahverkehr. Durch die Bestandsstraßen des südlich gelegenen Wohngebietes sind zudem die Einrichtungen wie der Kindergarten, die Grundschule in kürzester Zeit mit dem Fahrrad erreichbar und die Vernetzung der Verkehrsarten sichergestellt. Über die Illerzeller Straße“ sowie die „Ulmer Straße“ besteht ferner Anschluss an die ST 2031 und die Bundesautobahn A 7.

4 Städtebauliches Konzept und Zielsetzung

Im Vorfeld der Planungen wurde für den gesamten Bereich zwischen „Illerzeller Straße“ (Westen) und „Falkenstraße“ (Westen) ein städtebauliches Konzept entwickelt und diskutiert (s. Abbildung).



Abbildung 3: Städtebauliches Gesamtkonzept zwischen „Illerzeller Straße“ und „Falkenstraße“ (Osten)

Das Plangebiet knüpft im Osten an die bereits bestehende „Kranichstraße“ an und führt diese bis zur „Illerzeller Straße“ weiter. Diese Erschließungsstraße wird im Norden von einem, durch einen Grünstreifen abgetrennten Geh- und Radweg begleitet. Durch die neue „Kranichstraße“ wird die weiter südlich gelegene, kleiner dimensionierte „Reiherstraße“, die aktuell als „Transitstrecke“ zwischen Ost und West dient, entlastet. Die „Reiherstraße“ wird im selben Zuge im östlichen Abschnitt des Gesamtkonzeptes zurückgebaut und dient zukünftig als „Geh- und Radweg“. Der von Westen kommende Verkehr wird zukünftig in die südlich gelegene „Fischerstraße“ nach Süden umgelenkt.

Die Abgrenzung von zwei Bauabschnitten mit voneinander unabhängigen Erschließungssystemen ermöglicht ein sensibles Eingehen auf die Situation des neuen Quartiers, als Übergangsbereich zwischen homogener Siedlungsstruktur im Süden und offener Landschaft im Norden. So lassen die Bauabschnitte eine auf den sich stetig ändernden Bedarf der Bevölkerung abgestimmte Entwicklung der Nutzungsstruktur zu.

Durch die Ausbildung der „Kranichstraße“ als Haupteerschließungsstraße entsteht eine natürliche Gebietsunterteilung hinsichtlich der städtebaulichen Dichte. Zentrales Entwurfsselement ist dabei die Bildung einer ausgeprägten Stadtkante durch die kräftigen, dreigeschossigen Punkthäuser nördlich der „Kranichstraße“. Hierdurch soll die „Lücke“ zwischen den großvolumigen Baukörpern der gewerblichen Nutzungen im Osten und Westen des Plangebietes geschlossen werden. Nach Süden hin nimmt die bauliche Dichte und Geschossigkeit ab. Südlich der „Kranichstraße“ sind Ketten- und Doppelhäuser vorgesehen, durch welche der Straßenraum der Hauptachse gefasst wird. Im Verlauf der

Planung ist zudem der Wunsch entstanden, auch eine Bebauung mit Reihenhäusern zu ermöglichen. Alle diese Bauformen lassen eine flächen- und damit kostensparende Bebauung zu. Die Einzelhäuser im Süden schaffen den Anschluss an die angrenzende Bestandsbebauung entlang der „Reiherstraße“.

Ein weiteres wesentliches Entwurfsziel war das Aufgreifen der im Flächennutzungsplan bereits schon angedachten Grünachsen und eine umfassende Durchgrünung des Plangebietes. Dabei laufen die zentrale Grünachse, welche die beiden Bauabschnitte voneinander trennt, sowie der von der „Illerzeller Straße“ im Westen kommende Grünzug, der bereits vorhandene Gehölzstrukturen aufgreift und weiterführt, im Norden zusammen, um in die freie Landschaft überzugehen. In den Grünachsen ist ein sich verzweigendes Wegenetz vorgesehen, das eine Fußgänger- und Radfahrer-freundliche Anbindung an die Stadt, insbesondere die Einrichtungen des täglichen Bedarfs, ermöglicht.

5 Festsetzungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Anlagen für sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen, werden gem. § 1 Abs. 5 bzw. 6 BauNVO ausgeschlossen, um den Charakter des Wohnens zu stärken und um das Beeinträchtigungspotential der Planung hinsichtlich der Umweltbelange möglichst gering zu halten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beinhalten Festsetzungen der überbaubaren Grundfläche sowie der minimalen und maximalen zulässigen Gebäudehöhen.

GRZ

Gemäß dem Grundsatz des Flächensparens ist es Ziel des Bebauungsplanes, eine angemessene Dichte zu erreichen. Dies ist ein wichtiger Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden und entspricht grundsätzlich auch der Regionalplanung. Gleichzeitig schafft die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) ausreichenden Spielraum bei der Verwirklichung der unterschiedlichen Haustypen (Typ 1-4). Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt dabei entweder 0,35 für die Grundstücke mit Einfamilien- (Typ 3) und Mehrfamilienhäusern (Typ 1) oder 0,40 für die Grundstücke, auf denen Ketten- (Typ 2) oder Reihenhäuser (Typ 4) vorgesehen sind.

Darüber hinaus darf nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die jeweils zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 von Hundert der max. Grundflächenzahl, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Für Tiefgaragen wird generell eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu 0,80 zugelassen. Dadurch soll insbesondere im Hinblick auf die Mehrfamilienhäuser im Norden ausreichend Spielraum für Tiefgaragen geschaffen werden. Tiefgaragen sind als unterirdisches Bauwerk nicht städtebaulich wirksam, schaffen mehr Raum für den ruhenden Verkehr, der auf Grund von Mehrfamilienhäusern im stärkeren Maße vorhanden sein wird.

ROK

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Rohfußbodenoberkante (ROK) im Erdgeschoss soll eine zulässige Ausgangshöhe in Bezug auf die Erschließungsstraße festgesetzt werden. Grundsätzlich wird für alle Baugrundstücke von einer ROK +0,30 cm über der Erschließungsstraße ausgegangen. Dieser Wert stellt sicher, dass von der Verkehrsfläche kein Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke fließt.

Gebäudehöhen; Haustypen

Die Entwicklung der Gebäudehöhen ergibt sich aus den zulässigen Wand- und Firsthöhen. Diese Festsetzungen bestimmen zusammen mit den Baugrenzen sowie der Dachform und -neigung im Wesentlichen die möglichen Haustypen. Um die gewünschten Baukörper zu erreichen (Punkthäuser: Typ 1; Kettenhäuser: Typ 2; Einfamilienhäuser: Typ 3; Reihenhäuser: Typ 4), wurden zwei verschiedene Höhentypen entwickelt. Für den dreigeschossigen Haustypen 1 werden sowohl minimale als auch maximale Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Die maximale Höhe begrenzt die Gebäude nach oben, während durch die Festsetzung von Minimal-Werten Sorge getragen wird, dass auch die gewünschte, räumliche Wirksamkeit erzielt wird. Für die Typen 2 bis 4 ist eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Auf die Festsetzung von Minimalhöhen wird hier verzichtet.

Typ 1	WH _{min} = 8,6 m WH _{max} = 9,0 m FH _{max} = 13,0 m SD/WD/FD DN _{SD/WD} = 19-45° DN _{FD} = 0-5°
Typ 2-4	WH _{max} = 6,2 m FH _{max} = 9,0 m SD/WD/PD DN _{SD/WD} = 19-45° DN _{PD} = 19-25°

Die nachfolgende Abbildung visualisiert das Spektrum an möglichen Gebäudehöhen:

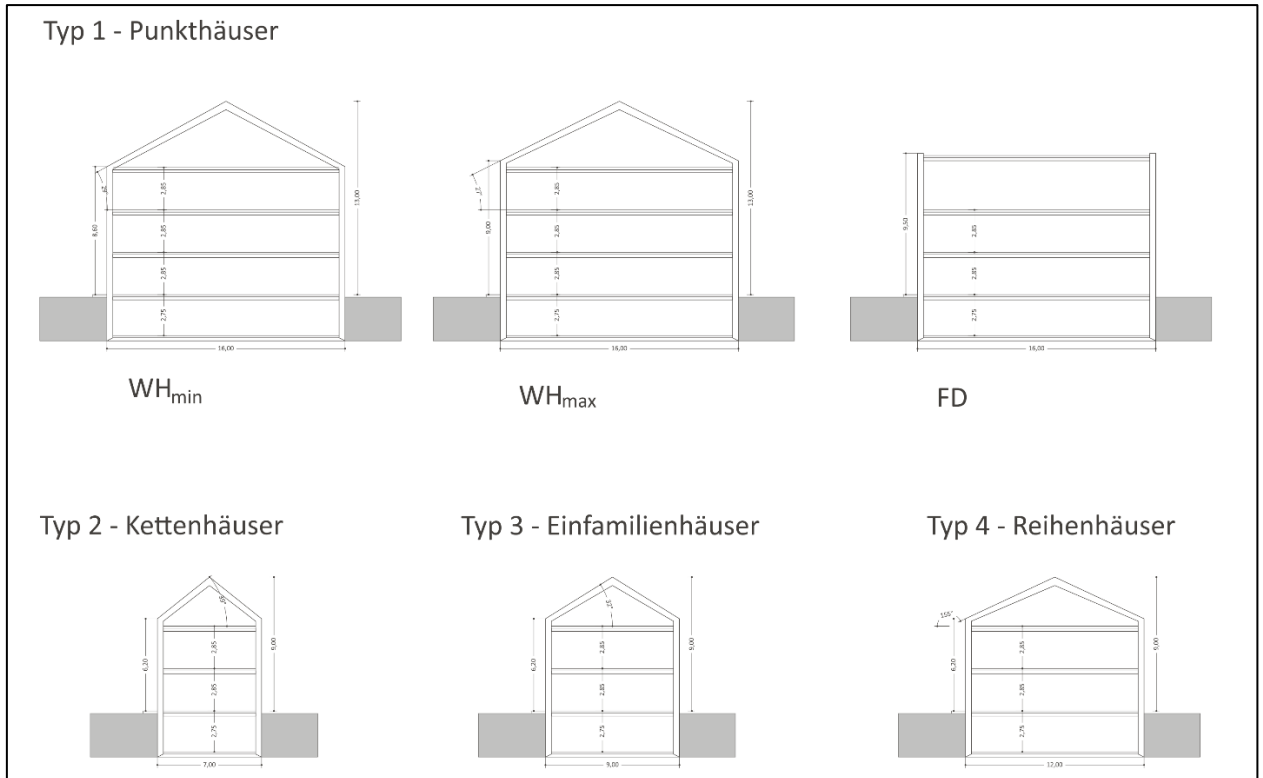


Abbildung 4: Spektrum der zulässigen Gebäudehöhen der Typen 1 – 4

5.3 Bauweise und Baugrenze

Bauweise

Es wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. Diese kann als Einzelhaus (Typ 1 und 3) oder als Reihenhäuser (Typ 4) errichtet werden. Für die Kettenhausbebauung des Haustyps 2 wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, um auf die Besonderheit dieses Gebäudetyps, insbesondere bezüglich der Gebäudesituierung genauer eingehen zu können. In der abweichenden Bauweise sind Hauptgebäude an die östliche Grundstücksgrenze, Nebengebäude und Garagen an die westliche Grundstücksgrenze heranzubauen. Ausnahmen stellen die Grundstücke GS5 und GS9 sowie GS10 und GS12 dar, die aufgrund ihrer Lage als Eckgrundstücke mit der abschließenden Gebäudekante nicht an die Parzellengrenze herangebaut werden müssen. Zudem gilt, dass eine Gebäudereihe mit einer Länge von über 50 m zulässig ist.

Für sämtliche bauliche Anlagen gelten die Abstandsregelungen gemäß Bayerischer Bauordnung. Auf den Grundstücken, wo eine abstandsflächenrelevante Geländeoberkante (GOK) festgesetzt wurde, ist diese GOK für die Bemessung der Abstandsflächen maßgebend. Dies ist erforderlich, weil die geplante Erschließungsstraße eine starke Differenz zur natürlichen Geländeoberfläche aufweist.

Anzahl der Wohneinheiten

Ein Großteil des Geltungsbereiches (Haustypen 2-4) soll der Schaffung von Wohneigentum insbesondere für junger Vöhringer Familien dienen. Durch die Regulierung der zulässigen Wohneinheiten auf max. 2 pro Wohngebäude wird hier eine unangemessene Verdichtung und das Entstehen von Mehrfamilienhäusern vermieden.

Im Bereich der Punkthäuser nördlich der „Kranichstraße“ wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 9 pro Wohngebäude beschränkt. Hierdurch soll familienfreundliches Wohnen gefördert aber gleichzeitig großvolumiger Geschosswohnungsbau verhindert werden.

Baugrenzen

Die Baugrenzen sind im Sinne einer flexiblen Ausgestaltung der Grundstücke unter Einhaltung des von der BayBO geforderten Mindestabstandes von 3,0 m weit gefasst. Überschreitungen sind dabei in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m mit untergeordneten Bauteilen zulässig.

Unterirdische Garagen (TG) sowie Garagen/Carports bzw. Nebenanlagen und nicht-überdachte Stellplätze sind innerhalb der Baugrenze sowie innerhalb der jeweiligen Umgrenzungslinie zulässig. Nicht-überdachte Stellplätze dagegen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Nördlich der geplanten Reihenhäuser (GS29 und 30) wird ein weitläufiger Bereich als Fläche für Garagen und Carports festgesetzt, um die notwendigen Stellplätze der Reihenhäuser zu bündeln und an einem Ort zu konzentrieren.

5.4 Verkehrsflächen und Erschließung

Das Plangebiet knüpft im Osten an die bereits bestehende „Kranichstraße“ an und führt diese bis zur „Illerzeller Straße“ weiter. Diese Haupteerschließungsstraße wird im Norden von einem, durch einen Grünstreifen abgetrennten Geh- und Radweg begleitet.

Mit einer Breite von 8,50 m greift die neue „Kranichstraße“ die Breite des bereits existierenden Teilstücks auf. Der Querschnitt ist ausreichend leistungsfähig für ein beidseitiges Befahren auch mit dreiachsigen Fahrzeugen (Liefer-, Müll- und Einsatzfahrzeuge). Der im Bebauungsplan „Wohnbaugebiet Kranichstraße Ost“ gelegene Abschnitt der „Reiherstraße“ wird zurückgebaut und zukünftig als „Geh- und Radweg“ festgesetzt.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringerschließung, welche die südlichen Grundstücke des Wohnquartiers anbindet. Diese öffentliche Verkehrsfläche besitzt eine Straßenbreite von 9,0 m, wodurch genug Spielraum für eine ansprechende Gestaltung des späteren Straßenraumes im Rahmen der Erschließungsplanung gegeben ist (bereits als Hinweise in der Planzeichnung aufgenommen). Das in den Grünflächen vorgesehene Wegenetz ist in seiner Lage variabel, um in der Erschließungsplanung entsprechend flexibel zu sein. Nur im Übergangsbereich zwischen Grünachse und Wohnstraße zwischen den Grundstücken GS26 und 27 wird ein öffentlicher Geh- und Radweg bereits jetzt schon lagegenau festgesetzt. Zudem erfolgt die Festsetzung eines Geh- und Radweges zwischen den beiden Reihenhaus-Zeilen in der mittleren „Insel“ des Bebauungsplanes. Dieser dient als reiner Wohnweg, ist mit 3,50 m aber ausreichend dimensioniert, um temporär befahrbar zu sein (z.B. bei Umzügen).



Abbildung 5: Erschließungssystem des Bebauungsplanes "Wohngebiet Kranichstraße Ost"

5.5 Grünflächen, Grünordnung

Der Bebauungsplan sieht eine intensive Durchgrünung vor. Dabei sollen vorrangig folgende Ziele erreicht werden:

- Auflockerung des Plangebietes durch weiträumige Grünachse
- Schaffen eines Übergangs in die freie Landschaft
- Gliederung und Aufwertung des Straßenraums durch straßenbegleitende Grünflächen und Baumpflanzungen
- Entwicklung einer Ortsrandeingrünung
- Pflanzgebot von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücken, abhängig von der Grundstücksgröße
- Gestaltung der Vorgärten
- Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze gemäß den zutreffenden Pflanzempfehlungen

- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch Reduzierung der Flächenversiegelung auf privaten Flächen
- Erhalt der ökologischen Durchlässigkeit

Im Westen des Geltungsbereichs erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, die gleichzeitig als Trenngrün zu der anschließenden geplanten Wohnbebauung fungiert. Die Grünfläche ist so weitflächig, dass neben der Unterbringung der Fußwege ausreichend Platz für andere Nutzungen, z.B. eines angedachten Spielplatzes vorhanden ist.

Die öffentlichen Grünflächen im Norden des Geltungsbereiches dienen der Entwicklung eines naturnahen Ortsrandes mit standortgerechten Sträuchern und Hecken.

Durch die verkehrsbegleitenden Grünflächen wird der Straßenraum an der „Kranichstraße“ aufgelockert. Die Grünflächen sind ausreichend breit, um die für die Verkehrsflächen notwendigen Versickerungsanlagen sowie öffentliche Stellplätze unterbringen zu können (als Hinweise in der Planzeichnung enthalten). Zudem sind bereits im Bebauungsplan straßenbegleitende Baumpflanzungen in regelmäßigem Abstand festgesetzt, wobei deren genauer Standort variabel ist.

Um eine entsprechende Durchgrünung des Plangebietes sicherzustellen, ist auf den öffentlichen Grünflächen mindestens die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl an Bäumen zu pflanzen. Der genaue Standort ist dabei variabel. Zudem sind auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 500 m² mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Zudem ist es Wunsch der Stadt, dass im Rahmen des Antrages auf Genehmigungsfreistellung bzw. Baugenehmigung ein, mit der Stadt abgestimmter Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden sollte. Weiterhin erfolgt die Regelung, dass im Bereich der Fläche für Garagen/Carports nördlich der Reihenhäuser je 5 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum, Wuchsklasse II zu pflanzen ist. Diese Vorgabe soll die von einem Garagenhof ausgehende städtebauliche Wirkung minimieren.

Zudem erfolgen Vorgaben zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft: Parkplätze und Stellplätze (sowie deren Zufahrten) auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer wasserdurchlässigen Ausführung zulässig. Dies wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima und Luft aus. Der Verzicht auf Sockelmauern (Bauvorschrift zu Einfriedungen) erfolgt zur Durchlässigkeit des Baugebietes für Kleinlebewesen. Außerdem werden Schotter- bzw. Steingärten (definiert als Flächen, die überwiegend aus Natur- oder Kunststeinen bestehen) ausgeschlossen, da diese eine geringe ökologische Wirksamkeit besitzen und in Vöhringen nicht ortstypisch sind.

5.6 Sonstige Festsetzungen

Grundwasserschutz

Nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes ist das Planungsgebiet durch **hohe Grundwasserstände** gekennzeichnet. Entsprechend den vorliegenden Erkenntnissen an der Messstelle 9797 Zeller

Mühlbach liegen der mittlere Grundwasserstand bei 490,60 m ü NN und der bisher gemessene Grundwasserhöchststand (HHW) bei 491,99 m ü NN. Die Messstelle liegt etwa einen km in nordwestlicher Richtung vom Planungsgebiet entfernt. Die Daten beruhen auf der Zeitreihe 1984 bis heute. Unabhängig davon können auch höhere Grundwasserstände auftreten. Bei überschlägiger Rechnung mit der Annahme einer Geländehöhe von 494,60 m ü NN abzüglich 2,75 m für das Kellergeschoß abzüglich 0,25 m Bodenplatte ergibt sich bestenfalls eine Gründungstiefe von 491,6 m ü NN, welche im Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels liegt.

Um genauere Informationen über die Grundwassersituation vor Ort zu erhalten, wurde von der Stadt ein Baugrundgutachten beauftragt, welches sich jedoch zum jetzigen Zeitpunkt noch in Bearbeitung befindet. Als vorbeugende Maßnahme sind Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zum bisher bekannten Grundwasserhöchststand (HHW) von 491,99 m ü. NN zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher herzustellen. Alternativ ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen. Zudem wird den Eigentümern empfohlen, abhängig von den Ergebnissen des Baugrundgutachtens und den jeweiligen Planungen (Unterkellerung), weitere separate Baugrunderkundungen einzuholen.

festgesetzte abstandsflächenrelevante Geländeoberkante (GOK)

Mit Ausnahme der Grundstücke GS 24 und GS 25 wird auf den Baugrundstücken eine abstandsflächenrelevante Geländeoberkante (GOK) über NN festgesetzt. Dies ist erforderlich, weil die geplanten Erschließungsstraße eine starke Differenz zur natürlichen Geländeoberfläche aufweist. Auf diesen Grundstücken ist die GOK für die Bemessung der Abstandsflächen maßgebend.

Niederschlagswasser

Aufgrund der Bodenverhältnisse sowie der vorhanden Umgebungsbebauung wird davon ausgegangen, dass unverschmutztes Niederschlagswasser flächenhaft innerhalb des Grundstückes versickert werden kann. Das Niederschlagswasser der Straßenflächen wird in den begleitenden Verkehrsgrünflächen versickert.

6 Konzept der Örtlichen Bauvorschriften

Dachgestaltung

Ein wesentliches Merkmal der städtebaulichen Gestaltung ist die Regelung der Dachgestaltung. Zielsetzung ist zum einen auch in Bezug auf die umgebende Bebauung, eine möglichst einheitliche Dachlandschaft zu erhalten. Zum anderen spielen die Interessen der Eigentümer eine wichtige Rolle, die neben den bereits in der Umgebung vorhandenen Satteldächern auch aktuellere Dachformen wünschen. Innerhalb des Gebietes sind für die zweigeschossigen Einfamilien-, Ketten- und Reihenhäuser (Typen 2-3) neben Satteldächern auch Walm- und Pultdächer zulässig. Für die dreigeschossigen Punkthäuser an der neuen Stadtkante sind neben Sattel- und Walmdächern auch Flachdächer

möglich. Die Zulässigkeit von Flachdächern für den Geschosswohnungsbau erfolgt, um eine entsprechende sparsame Bauweise zu ermöglichen. Die Festsetzung von Flachdächern für den Geschosswohnungsbau wirkt sich zudem positiv auf stadtökologische Aspekte aus, da für Flachdächer eine Begrünung vorgeschrieben ist. Bei der Errichtung von Flachdächern ist zu beachten, dass die maximale Gebäudehöhe auf 9,50 m reduziert ist, um die städtebauliche Wirksamkeit dieser Gebäude zu minimieren. Für Garagen und Nebenanlagen sind ebenso Flachdächer zulässig, sofern diese begrünt sind.

Die Regelung der Dachneigungen lässt einen breiten Gestaltungsspielraum (bis zu 45°) zu. Durch die Beschränkung von technischen Anlagen (Solarthermie und Photovoltaikanlagen) soll erreicht werden, dass durch diese die Dachlandschaft bzw. die Hausfassaden durch zu hohe Aufbauten gestört wird.

Als Dachdeckung für geneigte Dächer werden nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in roten bzw. rotbraunen Tönen und nicht-glänzend zugelassen.

Gestaltung der privaten Grundstücksflächen

Schotter- bzw. Steingärten (definiert als Flächen, die überwiegend aus Natur- oder Kunststeinen bestehen) haben eine geringe ökologische Wirksamkeit und sind in Vöhringen nicht ortstypisch, weswegen diese im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Einfriedungen

Vorschriften zu Einfriedungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie städtebaulich wirksam werden. Zum öffentlichen Straßenraum sind nur sichtdurchlässige Einfriedungen aus Draht- Metall oder Holz sowie Laubhecken zulässig und dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Einfriedungen zu Nachbargrundstücken, die nicht in den öffentlichen Raum wirken, werden nicht geregelt, hier gilt das Nachbarrecht.

Geländemodellierung

Anböschungen dürfen nur bis zur konkret geplanten bzw. ausgeführten Höhe des Fertigfußbodens der Hauptgebäude erfolgen, Abgrabungen unter das natürliche Gelände sind nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Geländemodellierungen im Bereich der Baugrundstücke, wo eine Geländeoberkante (GOK) festgesetzt ist. Hier muss das Gelände auf mindestens 75 % der Gesamtfläche an das Höhenniveau der in der Planzeichnung festgesetzten Geländeoberkante (GOK) angepasst werden. Durch die Festsetzung der geplanten Geländeoberkante wird eine ruhige Gestaltung der Geländeoberfläche und des Stadtbildes erreicht. Um den Eigentümern einen gewissen Gestaltungsspielraum der Grundstücke zu ermöglichen, sind Abweichungen (Über-/Unterschreitungen) bis max. +/- 0,30 m sind zulässig.

An den Grundstücksgrenzen dürfen keine Höhensprünge entstehen und das Geländeniveau darf an den Grundstücksgrenzen nicht über dem Straßenniveau liegen. Verfügt das benachbarte Grundstück

ebenfalls über eine festgesetzte Geländeoberkante (GOK), sind die beiden festgesetzten Höhengniveaus an den Grundstücksgrenzen zu mitteln und der höhengleiche Anschluss herzustellen.

Verfügt das benachbarte Grundstück über keine festgesetzte Geländeoberkante (GOK) (z.B. zur Reierstraße im Süden), so ist das Gelände unter der Einhaltung eines Böschungswinkels von maximal 1:2 in jedem Fall so zu verziehen, dass an den Grundstücksgrenzen keine Höhengsprünge entstehen und das Geländeniveau nicht über dem Straßenniveau liegt. Darüber hinaus gehende Geländemodellierungen können gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise bis zur Höhe des natürlichen Geländes zugelassen werden.

Weiterhin sind Geländemodellierungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen und notwendigen Tiefgaragenabfahrten zulässig.

Stellplätze

Zur Deckung des Bedarfs an Stellplätzen auf den Privatgrundstücken sind bei Gebäuden mit bis zu zwei Wohneinheiten je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen. Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bei ungerader Summe der Stellplätze ist aufzurunden.

7 Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Die Abwasserversorgung erfolgt im modifizierten Trennsystem: In die städtische Abwasserentsorgungseinrichtung wird Schmutzwasser der Haushalte/Grundstücke abgeleitet. Die Wasser- und Energieversorgung sowie die Müllbeseitigung erfolgen in Abstimmung mit den örtlichen Versorgungsunternehmen.

Um in Zeiten der Klimaerwärmung eine ökologisch wirksame und effiziente Wärmeversorgung zu erreichen, strebt die Stadt Vöhringen die Versorgung des Wohngebietes über ein Nahwärmenetz an.

8 Artenschutzrechtliche Belange

Die Ackerfläche des Geltungsbereiches wird intensiv bewirtschaftet und liegt in der Nähe bestehender Bebauung. Naturschutzfachlich wertgebende Strukturen wie Gehölze, ausgeprägte Saumstreifen oder Gewässer sind nicht vorhanden. Sie stellt jedoch ein potenzielles Habitat bodenbrütender Vögel dar. Im Rahmen der 2020 von LARS consult durchgeführten faunistischen Erfassung wurde am nördlichen Rand des Geltungsbereiches ein Revier der Feldlerche festgestellt. Durch die entstehende Kulissenwirkung im Zuge einer Bebauung kommt es zur Störung der im Offenland brütenden Art und damit zu einem Verlust der Lebensraumeignung. Der Verlust des Reviers ist entsprechend auszugleichen (siehe Festsetzung zur CEF-Maßnahme).

Im Zuge des östlich angrenzenden Bebauungsplanes „Wohngebiet zwischen Falkenstraße und Storchweg I“ wurde 2016 eine [naturschutzrechtliche](#) Ausgleichsfläche auf dem Grundstück mit der

Flur-Nr. 97 (Gemarkung Illerzell) erstellt. Diese ist als Buntbrache eingesät und knapp 1 ha groß und fungiert auch als artenschutzrechtliche Kompensation für den Verlust von ca.5-6 Brutpaaren der Feldlerche in der näheren Umgebung. Da auf dieser Fläche bisher der Ausgleich von nur einem Feldlerchen-Brutpaar stattfand (Ausgleich je Brutpaar berechnet mit 1.712 m², siehe „Bebauungsplan Wohngebiet zwischen Falkenstraße und Storchenweg I“, Büro Sieber 2016), steht ausreichend Kontingent für mindestens ein weiteres Brutpaar zur Verfügung. Der Ersatz für den Verlust eines Feldlerchenreviers im Zuge des Bebauungsplanes „Wohngebiet Kranichstraße Ost“ ist damit bereits erbracht.

Um eine Tötung oder Verletzung brütender Feldlerchen, deren Jungtiere oder Gelege zu vermeiden, ist der Oberboden nur außerhalb der Brutzeit von Oktober bis Februar abzuschieben (s. Hinweise zum Artenschutz). Nahrungssuchend wurden die Vogelarten Bachstelze, Lachmöwe, Mehlschwalbe, Rabenkrähe, Rauchschwalbe, Rotmilan, Saatkrähe sowie Wiesenschafstelze erfasst. Da es sich bei der Fläche um kein essenzielles Nahrungshabitat handelt und im direkten Umfeld weitere Ackerflächen vorhanden sind, ist für diese Arten von keiner erheblichen Beeinträchtigung durch das Vorhaben auszugehen. Für allgemein häufige und weit verbreitete, sogenannte Allerweltarten, werden bei Eingriffen im Regelfall die Verbotstatbestände des BNatSchG §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 nicht ausgelöst, da die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, das Tötungsrisiko nicht signifikant erhöht wird und der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtert wird¹.

Auch Fledermäuse können landwirtschaftliche Nutzflächen zur Jagd nutzen. Da es sich beim Geltungsbereich aber ebenso um kein essenzielles Fledermaus-Jagdgebiet handelt, vom Vorhaben keine Leitstrukturen oder Lebensstätten der Fledermaus betroffen sind und in der Umgebung weiterhin Ackerflächen verfügbar sind, kann eine Beeinträchtigung für Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Für die weiteren Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Amphibien, Fische, Insekten, Weichtiere, Gefäßpflanzen Reptilien und weitere Säugetiere) stellt der Geltungsbereich keinen geeigneten Lebensraum dar. Eine Betroffenheit dieser Artgruppen kann daher ausgeschlossen werden.

9 Umweltbelange

Im Zuge der Vorentwurfsplanung wurden die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht. Durch die Festlegung von Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen die Auswirkungen bestmöglich reduziert werden. Im Rahmen einer Eingriffsbilanzierung werden die zu erwartenden Eingriffe durch festgesetzte Ausgleichsflächen ausgeglichen.

Durch die Planung entstehen geringe bis mittlere Auswirkungen auf die Schutzgüter, eine detaillierte Betrachtung erfolgt im Umweltbericht, Kap. 3.

¹ vgl. Arbeitshilfe „Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung – Prüfablauf“ des LfU, Seite 10

Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Art. 6 Bay-NatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Ausgleichsermittlung ist im beigefügten Umweltbericht aufgeführt und beschrieben. Gem. Umweltbericht, Kap. 4.2, wird für den Eingriff in Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild und einem Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,4 ein Ausgleichsbedarf von 7.765 m² benötigt. Dieser muss auf einer externen Fläche erbracht werden. Dazu sind zwei Flurstücke auf der Gemarkung Wallenhausen (Fl.-Nrn. 386 und 387), ca. 10 km östlich von Vöhringen, sowie ein Flurstück aus dem Ökokonto der Stadt (Fl.-Nr. 677, Gemarkung Vöhringen), südlich des Wullenstetter Natursees, vorgesehen.

Auf den beiden Flurstücken auf der Gemarkung Wallenhausen sind eine Aufweitung des vorhandenen Grabens, die Entwicklung eines Hochstaudensaums, Ergänzungen der Gebüsch-Gruppen sowie eine extensive Bewirtschaftung als kräuterreiche Blühwiese vorgesehen. Die Ökokonto-Fläche wird als Extensivwiese mit zweimaliger Mahd bewirtschaftet, in ihrem Osten befindet sich eine Hecke, die als Windschutz und als Lebensraum für Vögel angelegt wurde.

10 Immissionsschutz

Gewerbelärm

Östlich des Plangebietes befinden sich gewerblich genutzte Gebäude. Es handelt sich um Flächen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Ring“ (Fassung vom 09.03.2000) sowie des Bebauungsplanes „Westlich der ST2031 zwischen Reiherstraße, Straße "Haselgraben" und verlängerter Falkenstraße (rechtsverbindlich seit 26.10.1995). Dabei grenzen die Gewerbegebiete nicht direkt an den Bebauungsplan „Wohngebiet Kranichstraße Ost“ an, sondern sind am nächsten Punkt ca. 60 m entfernt. Zwischen den Gewerbegebieten und dem Plangebiet des Bebauungsplanes „Wohngebiet Kranichstraße Ost“ liegt der (am 31.08.2016 in Kraft getretene) Bebauungsplan „Wohngebiet zwischen Falkenstraße und Storchenweg I“. Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden die Gewerbelärm-Immissionen des Gewerbegebietes im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (22.01.2016) betrachtet.

Die Berechnungen haben ergeben, dass nur ganz im Südosten sowohl während des Tageszeitraumes als auch des Nachtzeitraumes die zulässigen Immissionsrichtwerte überschritten werden (tags: 55 dB(A), nachts: 40 dB(A)). Diese Überschreitungen sind v.a. der Parkplatznutzung sowie Entladetätigkeiten geschuldet. Dieser 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 Geschoßwohnungsbau wird als zeitlich vorgelagerte Bebauung zum Schutz der westlich und nördlich geplanten Bebauung, realisiert, so dass dort keine weiteren Lärmschutz-Maßnahmen

erforderlich sind (schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Wohngebiet zwischen Falkenstraße und Storchenweg I“, Fassung vom 22.01.2016).

Da der vorhandene Lärmschutzkonflikt bereits im Bereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet zwischen Falkenstraße und Storchenweg I“ gelöst wird, ist davon auszugehen, dass es im Plangebiet des gegenständlichen Bebauungsplanes zu keinen Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte kommt.

Verkehrslärm

Die Haupteerschließung knüpft an die bereits bestehende „Kranichstraße“ an und führt diese bis zur „Illerzeller Straße“ weiter. Verkehrszahlen lagen zum Zeitpunkt der Planerstellung nicht vor bzw. konnten aufgrund des abgenommenen Verkehrs in der Corona-Pandemie nicht erhoben werden. Aufgrund der insgesamt ca. 230 hinzukommenden Wohneinheiten im Plangebiet „Wohngebiet Kranichstraße Ost“ sowie im angrenzenden „Wohngebiet Kranichstraße West“ (in Planung) wird von keinem Konflikt bezüglich des Verkehrslärms ausgegangen. Zudem hat der Stadtrat beschlossen, die Geschwindigkeit auf 30 km/h zu beschränken. Weiterhin soll über eine verkehrsrechtliche Anordnung die zulässige Gesamtmasse der Fahrzeuge auf 7,5 Tonnen beschränkt werden.

11 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m²	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	17.965	67,3
Öffentliche Verkehrsfläche	5.130	17,9
- davon Geh- und Radweg	1.090	
öffentliche Grünfläche	4.232	14,8
- Zweckbestimmung: Parkanlage	2.737	
- Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung	605	
- Zweckbestimmung: Verkehrsgrün	890	
Gesamt	28.589	100