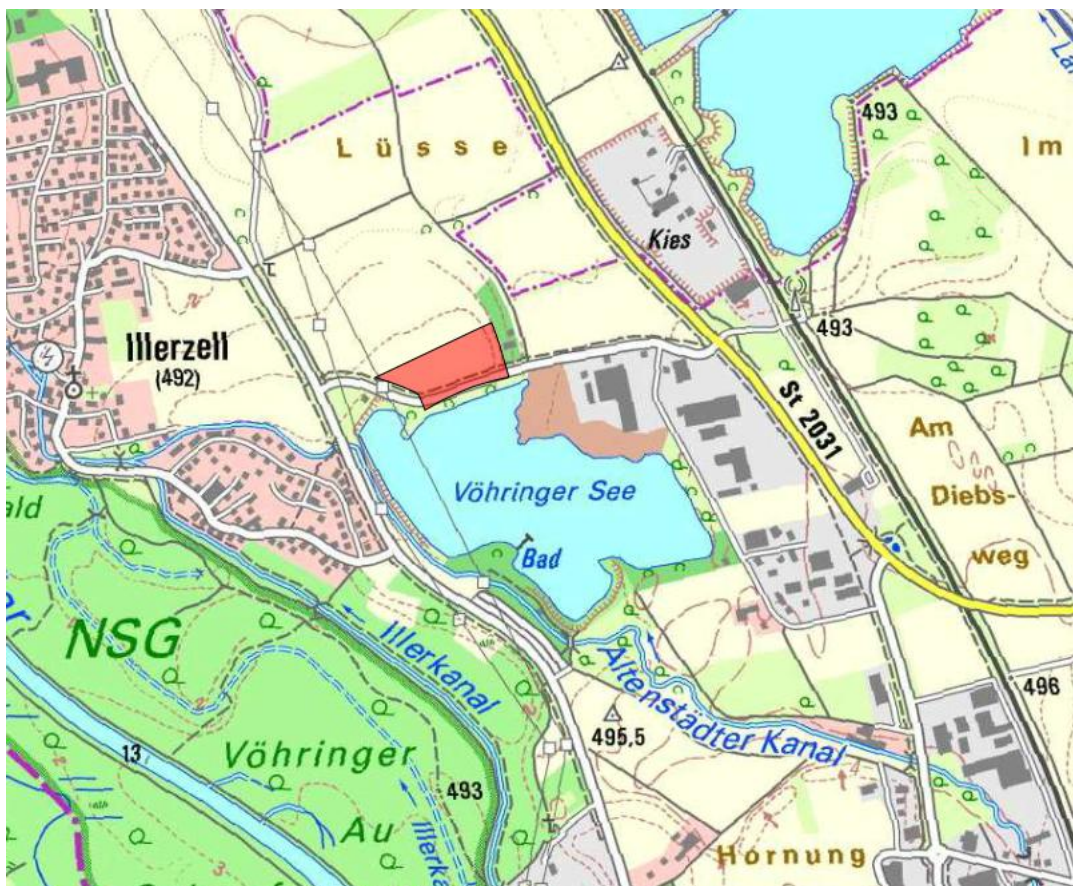


Stadt Vöhringen

1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Gewerbe- und Industriegebiet Werner-von-Siemens- Straße“, Ortsteil Illerzell



GEGENSTAND

1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung "Gewerbe- und Industriegebiet Werner-von-Siemens-Straße", Ortsteil Illerzell

Stand: 29.04.2026

AUFTRAGGEBER

Stadt Vöhringen
Hettstedter Platz 1
89263 Vöhringen



Telefon: +49 7306 96 22 - 0

Telefax: +49 7306 96 22 - 199

E-Mail: stadtverwaltung@voehringen.de

Web: www.voehringen.de

Vertreten durch: 1. Bürgermeister
Michael Neher

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

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

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

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

Memmingen, den 29.04.2026

INHALTSVERZEICHNIS

A	Präambel	4
B	Satzung	6
1	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
2	Örtliche Bauvorschriften	15
3	Nachrichtliche Übernahme, Hinweise und Empfehlungen	17
C	Begründung	22
1	Planungsanlass und Systematik	22
2	Stand vor / nach der Änderung und Begründung	26
3	Naturschutzfachliche Belange	27

Planungsrechtliche Festsetzungen

A PRÄAMBEL

Nach §§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Stadtrat der Stadt Vöhringen die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Gewerbe- und Industriegebiet Werner-von-Siemens-Straße“, Ortsteil Illerzell, in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Gewerbe- und Industriegebiet Werner-von-Siemens-Straße“, ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 78/3, 78/4, 79/3, 79/4, jeweils Gemarkung Illerzell, sowie 551/1 (Teilbereich), Gemarkung Vöhringen, bei einer Größe von ca. 2,08 ha.

Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Gewerbe- und Industriegebiet Werner-von-Siemens-Straße“, besteht aus dem Textteil vom __.__.____ mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom __.__.____. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom __.__.____ beigelegt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 | Nr. 189) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Gewerbe- und Industriegebiet Werner-von-Siemens-Straße“, bestehend aus dem Textteil, und der Zeichnung in der Fassung vom 29.04.2026 dem Stadtratsbeschluss vom 29.04.2026 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stadt Vöhringen, den __.__.____

Erster Bürgermeister Michael Neher

In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Gewerbe- und Industriegebiet Werner-von-Siemens-Straße“ der Stadt Vöhringen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Vöhringen, den __.__.____

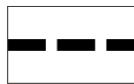
Erster Bürgermeister Michael Neher

Planungsrechtliche Festsetzungen

B SATZUNG

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Gewerbe- und Industriegebiet Werner-von-Siemens-Straße“ wird nur der zeichnerische Teil (Planzeichnung) im Bereich der Grundstückszufahrten geändert. Die textlichen Inhalte des ursprünglichen Bebauungsplanes mit Grünordnung „Gewerbe- und Industriegebiet Werner-von-Siemens-Straße“ (Fassung vom 26.02.2025; bekanntgemacht am 03.05.2025) ändern sich nicht und werden vollständig übernommen. Der Vollständigkeit halber sind diese im Folgenden unverändert wiedergegeben:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen



Räumlicher Geltungsbereich

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Gewerbe- und Industriegebiet Werner-von-Siemens-Straße“ (s. Planzeichnung)

1.1 Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet (GE)

gem. § 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Tankstellen, ausgenommen Betriebstankstellen, sofern diese mit den Schutzanforderungen des Grundwassers und des Wasserschutzgebietes Senden Zone W III B vereinbar sind.
- Einzelhandelsbetriebe
- Vergnügungsstätten

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

GI

Industriegebiet (GI)

gem. § 9 BauNVO

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind,
- Tankstellen, ausgenommen Betriebstankstellen, sofern diese mit den Schutzanforderungen des Grundwassers und des Wasserschutzgebietes Senden Zone W III B vereinbar sind.
- Einzelhandelsbetriebe

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

hier: 0,8

(s. Typenschablone der Planzeichnung)

Planungsrechtliche Festsetzungen

ROK

Maximal zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss Hauptgebäude in m

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes darf maximal 0,50 m über der fertigen Straßenoberkante liegen.

Der Höhenbezugspunkt für die Rohbodenoberkante (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 jeweiligen Gebäude ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt + 0,50 m ergibt die maximale Rohfußbodenoberkante (ROK).

$DH_{\max} = 12,0 \text{ m}$

Maximal zulässige Dachhöhe (DH) in m

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 12,0 m

Gemessen von der Rohfußbodenoberkante (ROK) im Erdgeschoss (EG) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

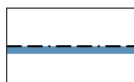
1.3 Bauweise und Baugrenze

a

abweichende Bauweise

Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Längen von Gebäuden über 50 m betragen darf.

(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 (§ 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO).

(s. Planzeichnung)

Garagen, Nebenanlagen und nicht-

gem. § 12, § 14 u. § 23 Abs. 5 BauNVO

Planungsrechtliche Festsetzungen

überdachte Stellplätze

Garagen/Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten außerhalb der Baugrenze als Ausnahme zugelassen werden.

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

1.4 Verkehrsflächen

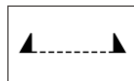


Öffentliche Straßenverkehrsfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

inkl. Seitenflächen

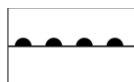
(s. Planzeichnung)



Bereiche für Ein- und Ausfahrten

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

(s. Planzeichnung)



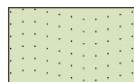
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Ein- und Ausfahrten auf die private Grundstücksfläche sind in diesem Bereich nicht zulässig

(s. Planzeichnung)

1.5 Grünflächen, Grünordnung



Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

(s. Planzeichnung)



Private Grünflächen mit Zweckbestimmung: Eingrünung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

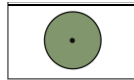
Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Fläche ist von Bebauung freizuhalten.

Es ist eine dauerhafte Eingrünung in Form einer Schnitthecke anzulegen und zu pflegen.

Pflanzauswahl gemäß Pflanzenempfehlung (Ziff.3.3). Die Anlage von ortsfremden Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) ist unzulässig

(s. Planzeichnung)



Bestandsbaum, zu erhalten

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die Bestandsbäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall wertgleich zu ersetzen.

(s. Planzeichnung)

Private Grundstücke

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die nicht überbauten Flächen des Baugebietes sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten und heimischen Gehölzen bzw. Sträuchern gemäß Pflanzenempfehlung (Ziff.3.3) oder als Blühwiese zu bepflanzen.

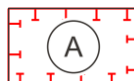
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwick- lung von Boden, Natur- und Land- schaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

V1: Eine direkte Beleuchtung der angrenzenden Gehölze ist zur Vermeidung von Störungen jagender Fledermäuse zu unterbinden. Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warm weiß, gekoffert, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung) zulässig.

Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren.

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



Abgrenzung Ausgleichflächen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für den Bebauungsplan sind zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft neben der im Geltungsbereich festgesetzten internen Ausgleichsfläche (A1), TF ca. 1.935 m², externe Ausgleichsmaßnahmen nachzuweisen.

(s. Planzeichnung)

Planungsrechtliche Festsetzungen

Ausgleichsfläche A1

- Pflanzung eines 2-reihigen Baum- und Strauchgürtels im Süden der Fläche als dauerhafte Ortsrandeingrünung, ganz im Westen flächige Pflanzung (Pflanzenauswahl gemäß Pflanzenempfehlung (Ziff.3.3))
- Umgebend Anlage von ca. 1 m breiten mäßig artenreichen Säumen (Mahdgutübertragung oder Regiosaatgutmischung)
- Anlage von Extensivgrünland (Mahdgutübertragung oder Regiosaatgutmischung)

Ausgleichsfläche A2

- Erhalt und kleinflächige Erweiterung der Gehölzbereiche (z.B. mit Korbweide, Purpurweide, Mandel-Weide, Wasser-Schneeball oder Pfaffenhütchen),
- Erhalt und Entwicklung von Schilfröhricht entlang des Grabens im Westen,
- Anlage von drei periodisch trockenfallenden Flachmulden am Hangfuß, die auch dem Rückhalt des abfließenden Hangwassers dienen,
- Entwicklung von extensivem Grünland auf der verbleibenden Restfläche

Ausgleichsfläche A3

Die Fläche wurde bereits hergestellt.

- Pflanzung einheimischer, gebietseigener Bäume und Sträucher mit Übergang zu einem artenreichen Hochstaudensaum



Gehölzpflanzung



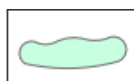
Hochstauden



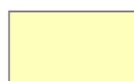
Extensivgrünland



Pflanzung Auengebüsch



Flachmulde



Schilfröhricht

Planungsrechtliche Festsetzungen

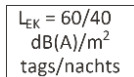
1.7 Immissionsschutz

1.7.1 Schalleinwirkungen aus dem Plangebiet



Kontingentfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
(s. Planzeichnung)



Höchstzulässige Emissionskontingente tags/nachts in dB(A)/m²,

hier 60/40

Innerhalb der festgesetzten Gewerbe- und Industriegebietsflächen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 nicht überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) / m ²	
	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
GE	60	45
GI	65	55

Ein Vorhaben, erfüllt im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j die Bedingung

$$L_{r,j} \leq L_{EK} - \Delta L_j \text{ (dB)}$$

erfüllt. Die Berechnung von ΔL_j erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 4.5.

Ein Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

(s. Planzeichnung)



Richtungssektoren für Zusatzkontingente (tag, nacht) in dB(A)/m²,

mit Bezugspunkt

Für die in der Planzeichnung festgesetzten und im Folgenden benannten Richtungssektoren k mit den Sektorbezeichnungen A und B erhöhen sich die Emissionskontingente um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren k

Sektor	Beginn	Ende	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB(A) / m ²	
			Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
A	354,5°	132,5°	0	10
B	132,5°	354,5°	0	0

Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bezugspunkt der Kontingentierung besitzt die Koordinaten $x = 578865$ und $y = 5349895$ (UTM32). Die Gradzahl der Sektoren steigt im Uhrzeigersinn an, Null Grad liegt im geographischen Norden.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK durch $LEK + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

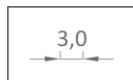
Im Übrigen gelten die Bestimmungen der DIN 45691, 2006-12.

Für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebiets gelten nach dem Stand der Technik die Anforderungen der TA Lärm, Ausgabe 2017.

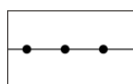
(s. Planzeichnung)

Hinweis: Es wird ergänzend zu vorgenannten Festsetzungen darauf hingewiesen, dass mit Vorlage eines Bauantrages unaufgefordert ein Nachweis vorzulegen ist, aus dem die Einhaltung der o. a. Anforderungen hervorgeht. Es gelten grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 zusammen mit den Antragsunterlagen für die Aufenthaltsräume nachzuweisen.

1.8 Sonstige Festsetzungen



Bemaßung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Niederschlagswasser

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern.

Falls die Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht zulassen, ist das Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Zisternen etc.) zurückzuhalten und nach Vorgabe und Genehmigung in die kommunale Kanalisation einzuleiten.

Abwasser sowie verschmutztes Niederschlagswasser ist gesammelt unter Berücksichtigung von Ziffer 4.7 der Verordnung zum Wasserschutzgebiet der Stadt Senden, vom 29.09.98, i.d.F. vom 23.07.2003 in die Kanalisation einzuleiten.

Planungsrechtliche Festsetzungen

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind –sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen- nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Es ist die Verordnung zum Wasserschutzgebiet der Stadt Senden, vom 29.09.98, i.d.F. vom 23.07.2003 zu beachten.

Grundwasser-schutz

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB

Im Sinne von Ziffer 6.1. der Verordnung zum Wasserschutzgebiet der Stadt Senden, vom 29.09.98, i.d.F. vom 23.07.2003 darf bei baulichen Anlagen die Gründungssohle nicht tiefer als der bisher gemessene Grundwasserhöchststand (HHW) bei 491,99 m ü NN liegen.

Bodenver-siegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Für Parkplätze und Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden.

Örtliche Bauvorschriften

2 Örtliche Bauvorschriften

SD/PD/
ShD/FD

zulässige Dachformen

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

hier: Sattel-, Pult-, Shed- oder Flachdach

Die in der Typenschablone in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen gelten für Haupt- und Nebengebäude.

Für untergeordnete Bauteile (z.B. Dachaufbauten/Dachgauben) und Nebenanlagen sowie Garagen sind auch andere Dachformen zulässig.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

DN=
0-35°

zulässige Dachneigung

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

hier: 0 – 35°

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

Dachdeckung- und farbe

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. BayBO

Die Dachdeckung für geneigte Dächer ist nur in roten und bis dunkelbraunen bzw. anthrazit Tönen nichtglänzend zulässig

Die Dachdeckung ist nicht reflektierend auszuführen.

Flachdächer auf Hauptgebäuden sind mindestens zu 2/3 der gesamten Dachfläche extensiv zu begrünen.

Solarthermie und Photovoltaik- anlagen

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, Aufständereien sind hier nicht zulässig.

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

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

Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist vor der Umsetzung mit dem Energieversorger LEW als örtlichem Grundversorger abzusprechen, sofern eine Einspeisung in das öffentliche Netz geplant ist.

Örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, nicht jedoch in der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung: Eingrünung.

Es sind nur sichtdurchlässige Einfriedungen aus Draht- Metall oder Holz sowie Laubhecken bis zu einer maximalen Höhe von 2,10 m zulässig. Stacheldraht ist nicht zulässig.

Sockelmauern sind unzulässig.

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen, ist eine Bodenfreiheit von 0,15m einzuhalten.

Werbeanlagen

gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1-2 BayBO

Werbeanlagen an Gebäuden und nur unterhalb der Traufe zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 5,0 m über dem natürlichen Gelände sowie Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 9,0 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika
- Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben.
- Fremdwerbungen

Erforderliche Stellplätze

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

Es gelten die entsprechenden landesrechtlichen Vorgaben.

3 Nachrichtliche Übernahme, Hinweise und Empfehlungen

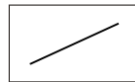
3.1 Hinweise in der Planzeichnung



Abgrenzung Geltungsbereich best. Bebauungsplan



Grundstücksgrenze
(Planung)



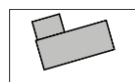
Flurgrenze, Bestand



Gemarkungsgrenze, Bestand



Flurnummer, Bestand

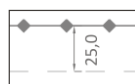


Bestandsgebäude



Vöhringer See

3.2 Nachrichtliche Übernahmen in der Planzeichnung



110kV-Freileitung, Bestand mit Schutzstreifen

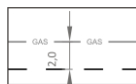
Bei sämtlichen Bauvorhaben, die den Schutzbereich berühren, ist eine Überprüfung der Einhaltung geltender DIN VDE-Bestimmungen notwendig. Entsprechende Unterlagen sind dem Netzbetreiber, LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Netzführung Nord, gem. Art. 65 Abs. 1 BayBO im Rahmen des durchzuführenden Genehmigungsverfahrens zur Stellungnahme zuzuleiten. Es wird um eine möglichst frühzeitige Abstimmung der Planungen zur Bebauung von Grundstücken im Schutzbereich gebeten. Dies gilt auch für Anträge, welche im Freistellungsverfahren genehmigt werden. Die Verwendung eines geeigneten Baukranes bzw. Autokranes ist sowohl im als auch in der Nähe des Schutzbereiches nur unter erheblichen Einschränkungen möglich. Entsprechende Details sind frühzeitig mit der LVN abzusprechen.

Bei Anpflanzungen ist aus Sicherheitsgründen unbedingt darauf zu achten, dass innerhalb des Leitungsschutzbereiches nur solche Gehölze gepflanzt werden, deren Endwuchshöhen 4 m nicht überschreiten.

Nachrichtliche Übernahme, Hinweise und Empfehlungen

Die Auflagen und Hinweise „Bebauungsplan“ der LVN sind ergänzend zu beachten.

(nachrichtliche Übernahme)

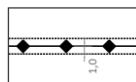


Gasversorgungsleitung, Bestand, mit 2,0m-Schutzstreifen

Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Von den Leitungen ist mit Bebauung ein Mindestabstand von 2 Meter einzuhalten. In begründeten Ausnahmefällen kann der Abstand von 2 Metern zur Bebauung unterschritten werden.

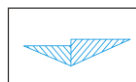
Die genaue Lage der Leitungen ist mit einem-Suchschlitz festzustellen.

Der Abstand von Gehölzpflanzungen zu der Leitung (Außendurchmesser) sollte mindestens 2,50 m von der Stammachse betragen.



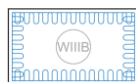
Elektroleitung, Bestand mit 1,0m-Schutzstreifen

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



Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, von Bebauung, Bepflanzung und sonstigen Gegenständen freizuhalten



Wasserschutzgebiet Senden, hier: Zone W III B

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet der Stadt Senden, Zone W III B (WSG-Verordnung vom 29.09.98, i.d.F. vom 23.07.2003). Die Rechtsverordnung ist zu beachten.

3.3 Pflanzempfehlung

Pflanzenliste

Es wird empfohlen, im Bereich der Grün- und Freiflächen Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Obstbaumarten

Äpfel:

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

Birnen:

Alexander Lucas, Längelerbirne, Ulmer Butterbirne

Pflaumen:

Zwetschgen: Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge

Nachrichtliche Übernahme, Hinweise und Empfehlungen

„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 Obstbaumarten 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

Nachrichtliche Übernahme, Hinweise und Empfehlungen

weiße Fetthenne	Sedum album
Felsen-Fettblatt	Sedum caucicola
Weihenstephaner Gold	Sedum floriferum
Immergrünes Fettblatt	Sedum hybridum
Frühlings-Segge	Carex caryophylla
Erd-Segge	Carex humilis
Vogelfuß-Segge	Carex ornithopoda
Nickender Lauch	Allium cernuum
Gelber Lauch	Allium flavum
Kiel-Lauch	Allium pulchellum

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

3.4 Sonstige Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

- Artenschutz** Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot).
Bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten.
- Bodenbeschaffenheit, Altlasten** Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.
Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).
- Bodendenkmäler** Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.
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.

Nachrichtliche Übernahme, Hinweise und Empfehlungen

- 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.
- Brandschutz** Für das geplante Gewerbegebiet/Industriegebiet muss ein Löschwasserversorgung gem. Arbeitsblatt DVGW 405 mit einer Löschwassermenge von mind. 192 m³/h über einen Zeitraum von mind. 2 h zur Verfügung gestellt werden.
Das Hydrantennetz muss so geplant werden, dass ein maximaler Abstand zwischen den Hydranten von 150 m nicht überschritten wird. Ein Abstand von 80 bis 120 m ist anzustreben.
Bei der Auswahl der Hydranten sind soweit möglich Überflurhydranten vorzusehen.
- Fassadengestaltung** Aus Gründen des Natur- und Artenschutzes sowie des Ortsbildes wird empfohlen, großflächige Fassaden mit Kletterpflanzen/Rankern zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (s. Pflanzempfehlungen Ziff.3.3).
- Landwirtschaftliche Emissionen** Aufgrund der 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.
- 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.
Grundsätze der Baufachlichen Richtlinien Vermessung (BFR Verm):
2.2 Messgenauigkeit „(4) Die Genauigkeitsanforderungen der Bestandsvermessung für die Liegenschaftsbestandsdokumentation sind im Detail im Katalogwerk zum Liegenschaftsbestandsmodell festgelegt.“

C BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass und Systematik

Am 26.02.2025 wurde vom Stadtrat der Stadt Vöhringen der Bebauungsplan mit Grünordnung „Gewerbe- und Industriegebiet Werner-von-Siemens-Straße“, Ortsteil Illerzell als Satzung beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes war und ist es, im Ortsteil Illerzell, angrenzend an das bereits bestehende „Gewerbe- und Industriegebiet Vöhringen Nord-West“ auf einer Fläche von ca. 2,08 ha die planungsrechtlichen Grundlagen für Gewerbe- und Industrieflächen zu schaffen. Die geplanten Flächen sollen vorrangig der Bedarfsdeckung bzw. erforderlichen Erweiterungen von ortsansässigen Betrieben dienen. Ein Großteil der Flächen ist für ein bereits am Standort angesiedeltes Unternehmen als Erweiterungsfläche vorgesehen. Der übrige Bereich wird von zwei weiteren ortsansässigen Bauunternehmen genutzt.

Um den Eingriff in die bestehenden Baum- bzw. Grünstrukturen möglichst gering zu halten und gleichzeitig die Einsicht in die übergeordnete Straße zu gewährleisten, wurden im Bebauungsplan - in Abstimmung mit den zukünftigen Nutzern - zwei konkrete Zufahrtsbereiche festgelegt und als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Ferner erfolgte die Festsetzung von Bereichen für Ein- und Ausfahrten bzw. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten.

Da zwischenzeitlich von den Nutzern der Gewerbe- und Industrieflächen der Wunsch an die Gemeinde herangetragen wurde, die Zufahrtssituation - aus Gründen innerer Betriebsabläufe - zu verlegen, wird der Bebauungsplan in diesem Bereich geändert. So wird in der 1. Änderung die östliche Zufahrt weiter nach Osten verschoben und mittig wird eine neue Zufahrt geschaffen. Die westliche Zufahrt, von welcher zwei Grundstücke aus erschlossen werden, bleibt in ihrer Lage erhalten, wird jedoch von 9,0 m auf 12,0 m verbreitert.

Aus verkehrstechnischer Sicht ist diese Änderung unbedenklich, da der Abstand zum westlich gelegenen Knotenpunkt der „Werner-von-Siemens-Straße“ mit der „Illertaltangente Nord“ beibehalten wird.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB). Dies ist möglich, weil durch die Änderung des Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Durch die Verschiebung der Zufahrtsbereiche, werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter nicht beeinträchtigt. Zudem sind schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) auszuschließen. Ferner werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet bzw. begründet.

Gemäß BauGB wird auf die Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, den Umweltbericht nach § 2a, die Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 abgesehen. § 4c BauGB ist nicht

Planungsanlass und Systematik

anzuwenden. Ferner wird auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

1.1 Übergeordnete und fachliche Vorgaben

1.2 Landes- und Regionalplanung

Zu den genannten Zielen des Landesentwicklungsplan Bayern (LEP-Teilfortschreibung 2023) und des Regionalplanes Donau-Iller steht die Bebauungsplan-Änderung in keinem Widerspruch. Andere übergeordnete Planungen werden ebenfalls nicht tangiert.

1.3 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Vöhringen stellt für das Plangebiet bereits gewerbliche Bauflächen: Gewerbe- (GE) bzw. Industriegebiet (GI) dar – eine Flächennutzungsplanänderung ist somit nicht notwendig.



Abbildung 1: Auszug aus der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Vöhringen: Darstellung als Gewerbefläche (GE) bzw. Industriefläche (GI)

Da die geplante Nutzung der Flächen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung nicht geändert wird, ist eine erneute Flächennutzungsplanänderung nicht notwendig.

1.4 Denkmalschutz

In der weiteren Umgebung des Plangebiets befinden sich mehrere Bodendenkmäler:

- D-7-7726-0147 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Ulrich in Illerzell und ihrer Vorgängerbauten

Planungsanlass und Systematik

- D-7-7626-0099 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
- D-7-7726-0127 Siedlung der römischen Kaiserzeit
- D-7-7626-0278 Grabhügel der Hallstattzeit und Brandgräber der römischen Kaiserzeit
- D-7-7726-0026 Siedlung der Hallstattzeit, der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

1.5 Wasserschutzgebiet Stadt Senden

Der Geltungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet der Stadt Senden, Zone W III B (s. Abbildung). Nach der geltenden WSG-Verordnung vom 29.09.98, i.d.F. vom 23.07.2003, ist die Ausweisung neuer Baugebiete zulässig. Allerdings sind einige Regelungen zu beachten, insbesondere:

Die Gründungssole darf nicht tiefer als der höchste Grundwasserstand liegen. Die Schmutzwasserkanalisation ist regelmäßig auf Dichtheit zu prüfen. Beim Umgang und der Lagerung wassergefährdender Stoffe sind Mengenbegrenzungen zu beachten. Verboten sind weiterhin: Erdaufschlüsse, wenn die Schutzfunktion der Deckschichten hierdurch wesentlich gemindert wird, Rohrleitungsanlagen zum Befördern wassergefährdender Stoffe, Lagern von Abfall und Niederschlagswasserversickerungsanlagen außer zur Versickerung über die belebte Bodenzone. Sollte dennoch einer dieser Verbotstatbestände zwingend nötig werden, ist eine Befreiung von den o.g. Vorgaben der Schutzgebietsverordnung beim Landratsamt Neu-Ulm, Fachbereich Umwelt, Team Wasserrecht und Bodenschutz zu beantragen.

Bei Verkehrswegen, Plätzen mit besonderer Zweckbestimmung sind die Richtlinien für die Anlage von Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag), in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

Planungsanlass und Systematik

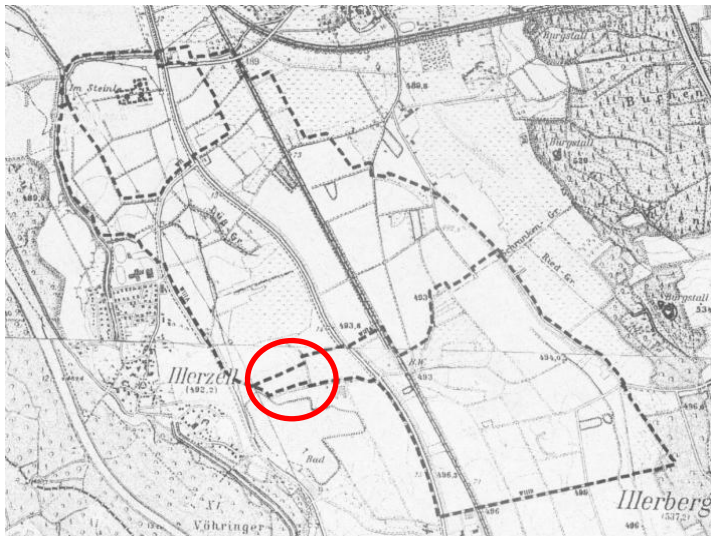


Abbildung 2: Auszug aus der Wasserschutzgebietsverordnung, Anlage 1

1.6 Baugrund / Altlasten

Aufgrund des angrenzenden Gebäudebestandes wird von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit des Untergrundes ausgegangen.

Es fanden Baugrunderkundungen auf den für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Grundstücken Werner-von-Siemens-Str. Fl.Nrn. 78 sowie 75/3, 76/7, 77/1 und 79 der Gemarkung Illerzell statt. Bei den Gebieten Mitte und Ost ist auf Fl.Nr. 78 Ziegel-, Keramik- und Betonbruch gefunden worden. Untergeordnet sind auch Asphalt-, Metall-, Kunststoff-, Gummi- und Holzreste detektiert worden. Beim Gebiet West lagen keine Schürfe vor. Aufgrund dieser Erkenntnisse erfolgte in Abstimmung mit den Fachbehörden eine komplette Aushubsanierung, welche das IB Schirmer durchführte (siehe hierzu: Abschlussbericht „Sanierung Gewerbefläche in Vöhringen, Werner-von-Siemens Straße, Wand- und Sohlbeprobung der Sanierungsgrube“, vom 17.02.2025). Die Fachbehörden stimmen mit den Untersuchungen und der Einschätzung, wonach in altlastentechnischer Hinsicht keine Grundwassergefährdung auf der Untersuchungsfläche festgestellt werden kann, überein. Es kann – aufgrund der Aushubsanierung - dem Ausschluss der Grundwassergefährdung und der Einstellung der Untersuchungen zugestimmt werden. Weitere Maßnahmen sind damit obsolet. Das Grundstück Fl.Nr. 78 der Gemarkung Illerzell ist damit nicht im Altlastenkataster erfasst. Investoren erwerben ein Grundstück ohne bekannte Nutzungseinschränkungen bzw. ohne Eintrag ins Altlastenkataster. Dies gilt auch für Fl.Nrn. 75/3, 76/7, 77/1 und 79 der Gemarkung Illerzell.

1.7 Erschließung

Das geplante Gewerbe- und Industriegebiet wird von der „Werner-von-Siemens-Straße“, einer Gemeindeverbindungsstraße, auf welcher in dem Streckenabschnitt die zulässige Höchstgeschwindigkeit 60 km/h beträgt, erschlossen. Die Zufahrt in das Gebiet erfolgt direkt ohne zusätzliche öffentliche Erschließungsstraßen. Im Sinne des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit wird die An- und Abfahrt auf drei Zufahrten beschränkt.

Stand vor / nach der Änderung und Begründung

2 Stand vor / nach der Änderung und Begründung

In dem ursprünglichen Bebauungsplan mit Grünordnung wurden lediglich zwei Einfahrten von der Werner-von-Siemens-Straße in das geplante Gebiet vorgesehen (eine Zufahrt für das Gewerbe- und eine Zufahrt für das Industriegebiet, siehe nachfolgende Abbildung).

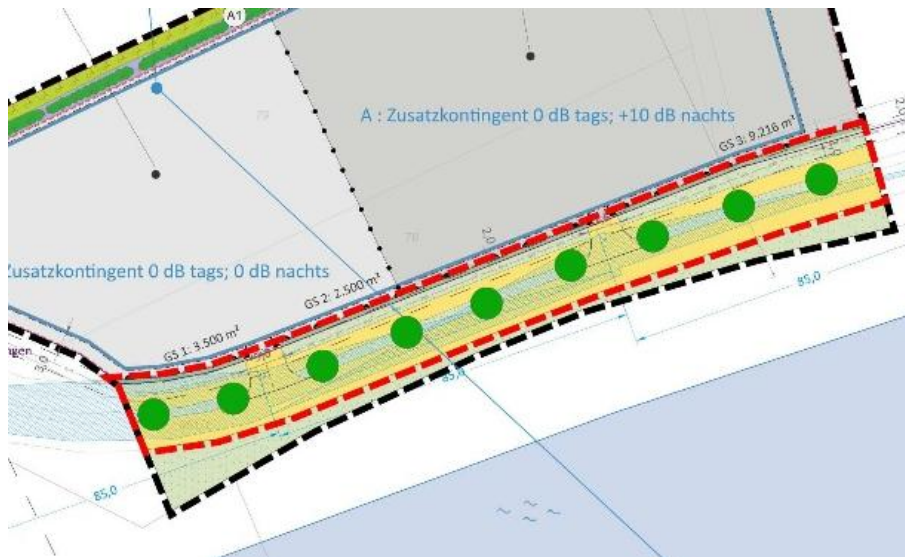


Abbildung 3: Auszug aus dem Bebauungsplan mit Grünordnung „Gewerbe- und Industriegebiet Werner-von-Siemens-Straße“ vor der Änderung (Satzungsbeschluss vom 26.02.2025)

Da die ursprüngliche Planung zwischenzeitlich nicht mehr dem tatsächlichen Zufahrtsbedarf der Nutzer des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes entspricht, soll eine dritte Zufahrt in den Bebauungsplan aufgenommen und zudem die westliche Zufahrt verbreitert werden.

Diese Änderung dient insbesondere der Verbesserung innerer Betriebsabläufe, sowie einem günstigen Verkehrsfluss. So wird die östliche Zufahrt weiter nach Osten verschoben und mittig wird eine neue Zufahrt geschaffen. Die westliche Zufahrt, von welcher zwei Grundstücke aus erschlossen werden, bleibt in ihrer Lage erhalten, wird jedoch von 9,0 m auf 12,0 m verbreitert (s. Abbildung unten).

Aus verkehrstechnischer Sicht ist diese Änderung unbedenklich, da der Abstand zum westlich gelegenen Knotenpunkt der „Werner-von-Siemens-Straße“ mit der „Illertaltangente Nord“ beibehalten wird.

Aufgrund der neuen Zufahrtssituation wird im Bebauungsplan die tatsächliche Fläche des öffentlichen und privaten Grünstreifens sowie des Radweges minimal reduziert. Ferner erfolgt eine Verschiebung der zu pflanzenden Bäume, die Anzahl ändert sich jedoch nicht.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Änderung des Bebauungsplanes unbedenklich, da die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt werden und die Erschließungssituation verbessert wird. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Naturschutzfachliche Belange

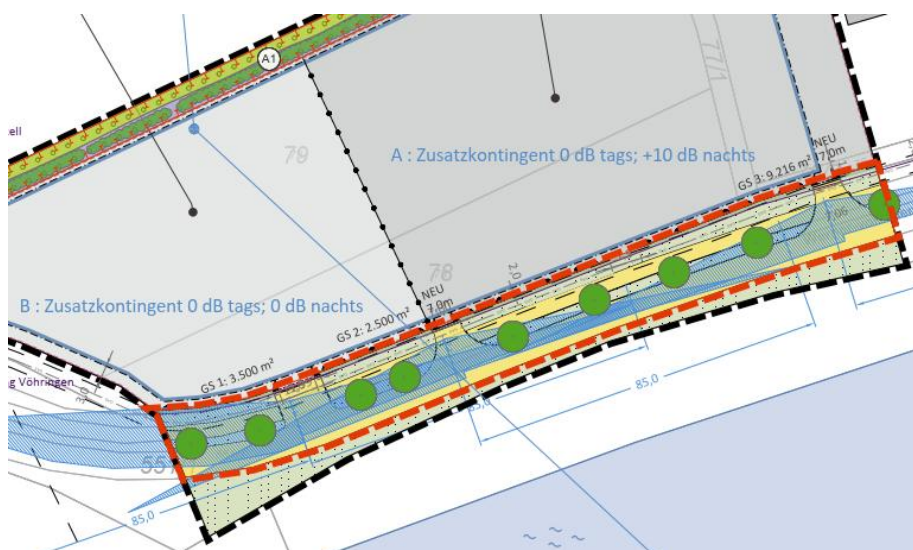


Abbildung 4: Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Gewerbe- und Industriegebiet Werner-von-Siemens-Straße“

3 Naturschutzfachliche Belange

Aufgrund der Geringfügigkeit des Eingriffes, wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Dementsprechend wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die oben genannten Aspekte wurden jedoch während der Bearbeitung des ursprünglichen Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt:

Gemäß der Eingriffs- Ausgleichsregelung wurde festgestellt, dass die geplante Bebauung einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Art. 6 BayNatSchG darstellt. Um diese Eingriffe zu vermeiden bzw. auszugleichen wurden, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans, sowohl Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen als auch geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs ergab für Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild und einem Kompensationsfaktor von 0,8 sowie einem Planungsfaktor von 5 % einen Bedarf von 34.517 Wertpunkten. Der naturschutzfachliche Ausgleich wurde zum einen durch die naturschutzfachlich sinnvolle Umsetzung der nördlichen Eingrünung des Geltungsbereichs und zum anderen durch eine externe Ausgleichsfläche (Fl.-Nr. 129, Gemarkung Thal, Fl.-Nr. 630/24, Gemarkung Vöhringen) vorgesehen.

Die Erkenntnisse des Umweltberichtes bzw. der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan sind weiterhin gültig und entsprechend umzusetzen.