



Projekt-Nr. 5440-405-KCK

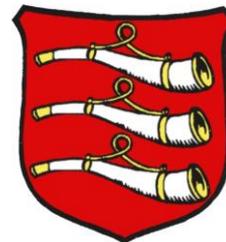
**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0  
kc@klingconsult.de

## Bebauungsplan

### „C4 – Diepold-Schwarz-Straße“

Stadt Weißenhorn



### Teil C: Begründung

Entwurf i. d. F. vom 10. Juni 2024



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufstellungsverfahren</b>	<b>4</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Vorentwurf	4
1.3	Entwurf	4
1.4	Satzungsbeschluss	4
<b>2</b>	<b>Planaufstellung und Verfahren</b>	<b>4</b>
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.2	Verbindliche Bauleitplanung	6
2.2.1	Bestehende Bebauungspläne	6
2.3	Planungsalternativen	6
2.4	Lage	7
2.5	Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung	7
2.6	Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13a BauGB	8
<b>3</b>	<b>Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>9</b>
3.1	Geländebeschaffenheit	9
3.2	Bestand innerhalb	9
3.3	Bestand außerhalb	10
<b>4</b>	<b>Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte</b>	<b>11</b>
4.1	Städtebauliches Konzept	11
4.2	Art der baulichen Nutzung	13
4.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung	13
4.4	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	14
4.5	Einfriedungen	14
<b>5</b>	<b>Verkehrerschließung/Verkehrserzeugung</b>	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Versickerung von Niederschlagswasser/Grundwasserspiegel</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Bodendenkmalpflege, Altlasten</b>	<b>16</b>
<b>10</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>16</b>
<b>11</b>	<b>Naturschutzrechtlicher Ausgleich</b>	<b>18</b>
<b>12</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>18</b>
<b>13</b>	<b>Grünordnerischer Fachbeitrag</b>	<b>20</b>
13.1	Grünordnerischer Bestand und Analyse	20
13.2	Maßnahmen	20

<b>14</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>21</b>
<b>15</b>	<b>Eigentumsverhältnisse/weitere Baugebietsentwicklung</b>	<b>22</b>
<b>16</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>22</b>
<b>17</b>	<b>Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>22</b>
<b>18</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>22</b>
<b>19</b>	<b>Anlagen</b>	<b>23</b>
<b>20</b>	<b>Verfasser</b>	<b>23</b>

## **1 Aufstellungsverfahren**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Stadt Weißenhorn hat in der Bau-, Umwelt- und Werkausschusssitzung vom 02.05.2016 Die Aufstellung des Bebauungsplanes „C4 Diepold-Schwarz-Straße“, Stadt Weißenhorn beschlossen und am 13.05.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

### **1.2 Vorentwurf**

In der Sitzung vom 6. November 2023 beschloss der Bau-, Umwelt- und Werkausschuss, dem Vorentwurf und der frühzeitigen Beteiligung und Auslegung des Bebauungsplanes „C4 Diepold-Schwarz-Straße“, Stadt Weißenhorn zuzustimmen.

Die frühzeitige Auslegung wurde am 24. November 2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes lag gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 4. Dezember 2023 bis 5. Januar 2024 im Rathaus der Stadt Weißenhorn öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 4. Dezember 2023 bis 5. Januar 2024 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

### **1.3 Entwurf**

In der Sitzung vom ..... beschloss der Bau-, Umwelt- und Werkausschuss, dem Entwurf des Bebauungsplanes „C4 Diepold-Schwarz-Straße“, Stadt Weißenhorn zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... im Rathaus der Stadt Weißenhorn öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

### **1.4 Satzungsbeschluss**

Der Bau-, Umwelt- und Werkausschuss der Stadt Weißenhorn hat am ..... den Bebauungsplan „C4 Diepold-Schwarz-Straße“ als Satzung beschlossen.

## **2 Planaufstellung und Verfahren**

Die Stadt Weißenhorn verzeichnet eine positive Bevölkerungs- und wohnbauliche Entwicklung und sieht sich zahlreichen Anfragen nach Wohnraum gegenüber. Von 2011 bis 2020 ist die Bevölkerung gemäß der Publikation des Bayerischen Landesamtes für Statis-

tik „Statistik kommunal 2021“ von 13.124 auf 13.699 Einwohner und somit um 575 Personen bzw. um ca. 4,4 % gestiegen. Zur starken Nachfrage trägt unter anderem die Nähe zur Stadt Ulm/Neu-Ulm bei. Trotz der regen Bautätigkeit ist der Bedarf an Wohnraum in Weißenhorn nicht gedeckt. Aufgrund der stark steigenden Wohnungspreise im Verdichtungsraum Ulm/Neu-Ulm orientiert sich die Bevölkerung immer mehr in die umliegenden Gemeinden. Weißenhorn bietet zudem einige Standortvorteile wie die Stiftungsklinik, Bildungseinrichtungen von der Kinderkrippe bis zum Gymnasium und eine gute Verkehrsanbindung an die A 7 sowie der Bahnlinien nach Ulm (25 Minuten) und Memmingen (50 Minuten). Diese Vorteile machen Weißenhorn auch überregional gesehen zu einem beliebten Wohnstandort. Im Rahmen einer vorausschauenden Stadtentwicklung sollte die Siedlungsentwicklung auf bestimmte Orte konzentriert werden. Das Plangebiet liegt südlich des städtischen Zentrums und stellt eine zurzeit teilweise brachliegende Fläche im Innenbereich dar. Die Bestandsgebäude und –flächen weisen in Teilen starke Funktionsdefizite und bauliche Mängel auf. Der Bebauungsplan stellt somit eine sinnvolle Maßnahme zur Bedarfsdeckung dar.

Gemäß dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept Weißenhorn vom 11.02.2020 muss die Stadt immer nach dem Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ handeln, um unnötige Flächeninanspruchnahme zu verhindern; seit Juli 2018 liegt auch bereits ein entsprechender Grundsatzbeschluss des Stadtrates vor. Unter der Berücksichtigung folgender Ziele sollen innerstädtische Flächen entwickelt werden:

- Wohnbedarfe befriedigen
- Dichte erhöhen: mehr Geschosswohnungsbau
- Wohnraum für Familien schaffen
- Günstigen und barrierefreien Wohnraum schaffen

drei Wohnungstypen konzentrieren:

Um dem demographischen Wandel zu begegnen und Fachkräfte aus Ulm anzuziehen, soll dabei verstärkt Wohnraum für Familien geschaffen werden. Daneben soll Wohnraum für 1-Personen-Haushalte der Entwicklung einer stärkeren Nachfrage aus sinkenden Belegungsdichten entgegenkommen.

Schließlich soll eine Konzentration auf seniorengerechten Wohnraum stattfinden, da aufgrund des demographischen Wandels der Bedarf an Seniorenwohnen in Zukunft steigen wird.

Das vorliegende Plangebiet stellt dem entsprechend ein potenzielles Wohngebiet gemäß dem städtebaulichen Rahmenkonzept dar. Es wird zentrumsnah verdichteter Wohnraum mit einer hohen Aufenthaltsqualität geschaffen, die seniorengerechten Wohnraum räumlich mit der Kindergartennutzung verknüpft und so wertvolle generationsübergreifende Begegnungsräume schafft.

## 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Weißenhorn wird der Bereich des Plangebietes als gemischte Baufläche dargestellt. Der östliche Bereich entlang der Rosenstraße ist als Wohnbaufläche dargestellt. Die aktuelle Planung sieht eine Wohnnutzung vor. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

## 2.2 Verbindliche Bauleitplanung

### 2.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Das vorliegende Plangebiet ist bisher Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich“, dieser wird für den gegenständlichen Geltungsbereich aufgehoben. Das Plangebiet stellt einen Innenbereich nach § 34 BauGB dar. Im Süden und Westen grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Südtangente an“ (Verkehrsflächen). Im Osten grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „C1 Blumenviertel“ an (allgemeines Wohngebiet). Im Südosten grenzt der Bebauungsplan „D1 Jägerweg“ an (Mischgebiet).

## 2.3 Planungsalternativen

Auf Grund der Lage des Plangebietes, des direkten Anschlusses an die bestehende Ortsbebauung, der vorhandenen Erschließung und der Flächenverfügbarkeit hat sich die Stadt Weißenhorn für den vorliegenden Geltungsbereich entschieden. Für die bestmögliche Anordnung der Baukörper innerhalb des Plangebietes wurde von Kling Consult in Zusammenarbeit mit der Stadt Weißenhorn ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt:

- Zentrumsnahe verdichtete Bebauung
- Hochwertige grünordnerische Gestaltung mit guter Aufenthaltsqualität
- Vermeidung der verkehrlichen Mehrbelastung der umgebenden Wohnbebauung durch eigene Erschließung ohne Durchbindung
- Angemessene Höhenentwicklung der Gebäude gegenüber dem umgebenden Bestand
- Berücksichtigung sozialer Erfordernisse durch Integration einer großzügig dimensionierten Kindertagesstätte in Verbindung mit Mehrgenerationenwohnen und ärztlicher Versorgung innerhalb des Geltungsbereiches

Nach Abstimmung mit den Eigentümern wird diese unter Würdigung der vorgebrachten Anregungen im vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt (Variante mit aufgelockerter Mehrfamilienhausbebauung).



Abb. 1 Variante 3

## 2.4 Lage

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Stadtgebietes im Anschluss an das Zentrum von Weißenhorn, nördlich der Roggenburger Straße und östlich der Schulstraße. Im Norden wird das Plangebiet von der Diepold-Schwarz-Straße und im Osten von der Rosenstraße begrenzt. Die Fläche umfasst die Flurstücke Nr. 2249, 2250, 2250/13, 2250/14, 2250/15, 2250/16, 2250/17 und 2251 Gemarkung Weißenhorn mit einer Gesamtfläche von ca. 1,44 ha.

## 2.5 Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung

### Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die folgenden Festlegungen (**Ziele (Z)** und **Grundsätze (G)**) des **Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)** vom 1. März 2018 sind beim vorliegenden Bauleitplan zu berücksichtigen:

- LEP 3.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- LEP 3.1 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

### **Berücksichtigung in der Bauleitplanung**

Bei der Ausweisung des Wohngebietes handelt es sich um eine nachhaltige und angemessene bauliche Weiterentwicklung eines bestehenden Baugebietes. Mit vorliegender Planung wird die landschaftlich unbedeutende und derzeit gewerblich genutzte Fläche einer Wohnnutzung zugeführt. Das Plangebiet grenzt direkt an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile des Stadtgebietes Weißenhorn an und ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Weißenhorn als gemischte Bauflächen dargestellt.

- LEP 3.2 (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.

### **Berücksichtigung in der Bauleitplanung**

Die Erläuterung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Weißenhorn für den betreffenden Planbereich begründet den Bedarf von zusätzlichen Wohnbauflächen in der Stadt Weißenhorn. Die derzeit große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken seitens der Bevölkerung, welche auch von Bauwerbern aus dem Umland nachgefragt werden, kann durch Potenziale der Innenentwicklung sowie Nachverdichtung nicht gedeckt werden. Darüber hinaus hat sich die Stadt Weißenhorn zum Ziel gesetzt, u. a. für junge Familien ausreichend Wohnraum bzw. Wohnbauflächen zur Verfügung stellen zu können, so dass seitens der Stadt Weißenhorn ein entsprechendes Flächenpotenzial angeboten werden soll.

- LEP 3.3 (G): Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- LEP 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

### **Berücksichtigung in der Bauleitplanung**

Das geplante Wohngebiet schließt unmittelbar an Bauflächen der Stadt Weißenhorn an. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsstruktur wird nicht ausgelöst.

## **Regionalplanung**

Der Regionalplan der Region Donau-Iller (Region Nr. 15, Regionalplan 1987) konkretisiert in seiner **1. Teilfortschreibung des Regionalplans der Region Donau-Iller vom 28. August 2001 „Zentrale Orte“** das Landesentwicklungsprogramm Bayern. Demnach liegt die Stadt Weißenhorn als Mittelzentrum an der regionalen Entwicklungsachse zwischen dem Kleinzentrum Pfaffenhofen a. d. Roth und Buch. Gemäß der Fortschreibung des Regionalplans ist die Stadt Weißenhorn zukünftig dem Verdichtungsraum des Oberzentrums Ulm/Neu-Ulm zugeordnet.

Besondere Vorgaben aus dem Regionalplan ergeben sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht.

## **2.6 Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan wird in Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Größe der überbaubaren Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (vorlie-

gend 5.393 m<sup>2</sup>). Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen. Im Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gelten die Eingriffe die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf die Anwendung der Eingriffsregelungen wird folglich verzichtet (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.M. § 1a Abs. 3 BauGB).

### **3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

#### **3.1 Geländebeschaffenheit**

Das Gelände im Plangebiet steigt von einer mittleren Geländehöhe im Nordwesten von ca. 505,4 m über NN auf ca. 508,5 m über NN in Südosten um ca. 3,0 m an. Dem Bebauungsplan liegt eine Geländehöhenvermessung Kling Consult von Oktober 2018 zugrunde.

#### **3.2 Bestand innerhalb**

Die Flächen im Geltungsbereich werden im nördlichen und nordwestlichen Bereich gewerblich genutzt. Es befinden sich im östlichen Bereich an der Rosenstraße und im zentralen Bereich je ein Einfamilienhaus. Das im südöstlichen Bereich befindliche dreigeschossige Mehrfamilienhaus bleibt bestehen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche bei der Einmündung Schulstraße in die Roggenburger Straße, sind zwei Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) und in der südöstlichen Ecke des Geltungsbereiches eine Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*) und ein Kirschbaum (*Prunus* spp.) zu erhalten. Daneben befinden sich im Geltungsbereich einzelne Kleinbäume und Sträucher von geringer Bedeutung.



Abb. 2 Luftbild des Plangebietes (Quelle: Google Earth)

### 3.3 Bestand außerhalb

Im nördlichen und östlichen Anschluss an den Geltungsbereich ist die Bebauung durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Im östlichen Teil gilt der Bebauungsplan „C1 Blumenviertel“, zugelassen sind darin Flachdächer oder Satteldächer. Im Westen befinden sich gewerbliche Nutzungen. Im Süden befinden sich jenseits der Schulstraße und Roggenburger Straße, Sportanlagen mit Grünflächen. Der Bebauungsplan Südtangente beinhaltet die Straßenverkehrsfläche der Roggenburger Straße den Fuß- und Radweg sowie Verkehrsgrünflächen. Die Gebäudehöhe der Bestandsgebäude an der Diepold-Schwarz-Straße beträgt i. M. 9,60 m, an der Rosenstraße i. M. 9,80 m.



Abb. 3 Benachbarte Bebauungspläne (Quelle: gisserver.de)

## 4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan vorausgehend wurden zwei städtebauliche Konzepte mit Darstellung unterschiedlicher Gebäudetypen und Ausrichtungen sowie der Verkehrserschließung erstellt. Nach Abstimmung mit den Grundstückseigentümern wird das am besten geeignete städtebauliche Konzept (Variante 1) im Bebauungsplan umgesetzt. Das städtebauliche Konzept sieht eine lockere Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vor. Die Gebäude weisen maximal vier Vollgeschosse (bis zu 14,0 m Höhe, bezogen auf die Höhe des natürlichen Geländes) als Höchstmaß auf. Die übrigen Gebäude sind maximal dreigeschossig mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,5 m in WA 1 sowie in der Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte. Durch diese Bauweise wird ein harmonischer Übergang von den angrenzenden zwei- bis dreigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern zur geplanten Bebauung sichergestellt. Da im Plangebiet bezahlbarer Wohnraum und platzsparende Wohnformen geschaffen werden sollen, ist das klassische Einfamilienhaus städtebaulich nicht gewünscht. Durch Baulinien entlang der Diepold-Schwarz-Straße wird die einheitliche Flucht der Gebäude festgesetzt.

Das Plangebiet wird ausschließlich westlich über die Schulstraße verkehrlich erschlossen. Damit wird durch die neu entstehende Bebauung erzeugter Mehrverkehr auf der Diepold-Schwarz-Straße und der Rosenstraße vermieden.

Um eine flexible Gestaltung der Grundstücke zu ermöglichen, können im Plangebiet generell überall Tiefgaragen errichtet werden. Aufgrund der lockeren Bebauungsstruktur ist zwischen den Gebäuden genügend Fläche vorhanden, um dort Nebenanlagen errichten zu können.

Es ist Planungsabsicht der Gemeinde, den zukünftigen Bauherren des Wohngebietes eine möglichst große Gestaltungsfreiheit bei der Wahl von Dachneigung und Dachform einzuräumen. Die Auswahl der Dachformen wird auf Sattel-, Pult- und gegenläufiges Pultdach sowie Zelt-, Walm- und Flachdach festgesetzt. Die in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung festgelegten Dachneigungen je Dachform stellen die Umsetzbarkeit der Dachformen je festgesetzter Gebäudehöhe sicher.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Berücksichtigung der Belange der anbindenden Wohnbebauungen werden die dazu notwendigen städtebaulichen Kenngrößen festgesetzt. Hierzu dient die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhen die sich jeweils auf das natürliche Gelände (KC Vermessung vom 22. Oktober 2018) beziehen.

Zum Einfügen der Gebäude in das natürliche Gelände wird eine maximale RFH festgesetzt, um die visuelle Höhenwirkung der Gebäude zu begrenzen. Die maximal zulässige RFH wird auf 0,5 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt.

Die möglichen Dachformen werden in der nachfolgenden Abbildung beispielhaft dargestellt. Maximal zulässige Wandhöhen in Verbindung mit den zulässigen Dachformen werden festgesetzt, zur Sicherstellung einer verträglichen Wirkung der zulässigen Gebäudetypen für das Ortsbild.

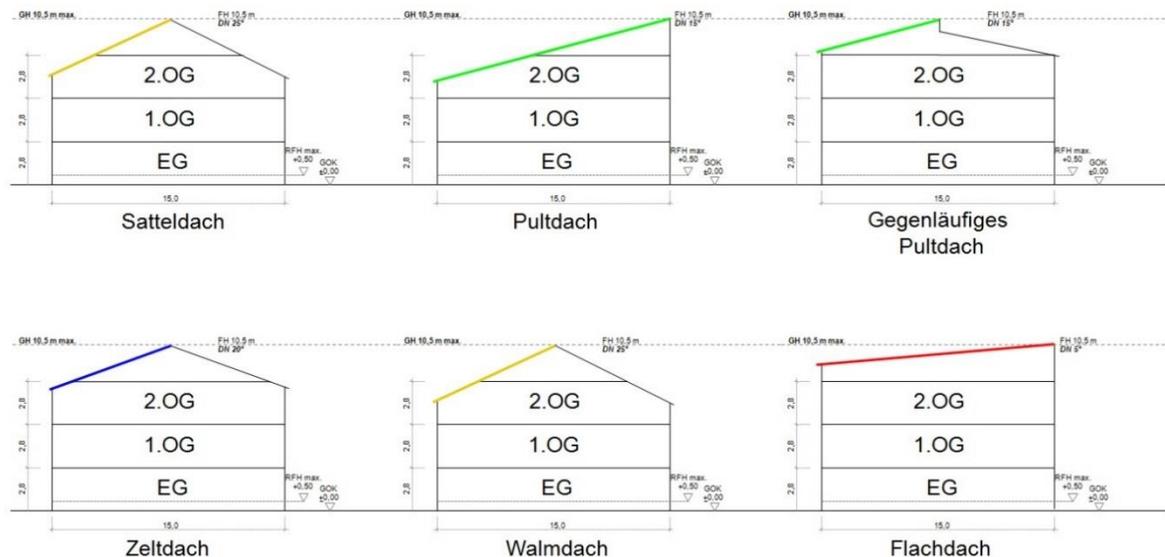


Abb. 4 Dachformen

Abkürzungen: GH Gebäudehöhe über GOK FH Firsthöhe über RFH  
RFH Rohfußbodenhöhe DN Dachneigung  
GOK Geländeoberkante

## 4.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird neben der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Aus Gründen des vorbeugenden Lärmimmissionsschutzes und zur Wahrung des Charakters des allgemeinen Wohngebietes sowie der Einbettung des Plangebietes in die umliegenden Wohngebiete sind zulässig:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind Anlagen für die Betreuung von Kindern wie z. B. Kinderkrippe oder Kindergarten, dem Nutzungszweck dienende Anlagen sowie im untergeordnetem Maß Alten- und Familienwohnungen und Arztpraxen, vorrangig Kinderarztpraxen, zulässig.

Damit wird vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und in Folge veränderter Familienstrukturen das Modell gemeinschaftlichen Wohnens in Weißenhorn umgesetzt und eine generationsübergreifende Lebens- und Wohnform ermöglicht, in der genug Platz für eigene Bedürfnisse und Privatheit ist und auch dadurch getragen wird, dass sich alle Mitglieder der Hausgemeinschaft in die Hausgemeinschaft einbringen können. Die räumlich enge Verbindung der Kindertagesstätte und des Altenwohnens schafft so Grundlagen für soziale Kontakte und Synergien und erzeugt damit die Voraussetzungen für eine städtebaulich nachhaltig positive Aufenthaltsqualität im Quartier.

## 4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Um eine lockere Bebauungsstruktur zu gewährleisten, sind nur Einzelhäuser in eng gefassten Baufeldern zulässig. Die Gebäude sind im allgemeinen Wohngebiet minimal dreigeschossig und maximal viergeschossig sowie innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte dreigeschossig zu errichten. Damit die geplanten Gebäude in WA 1 und in der Fläche für den Gemeinbedarf die Firsthöhe der Bestandsgebäude der angrenzenden Wohnbebauung nicht wesentlich überschreiten, ist eine maximale Gebäudehöhe von 10,5 m zulässig.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 4 entspricht die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 14,3 m dem verbleibenden Bestandsgebäude.

Die Festsetzung hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) ermöglicht eine auf den umgebenden Siedlungsbestand abgestimmte bauliche Dichte. Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen bedingen zudem eine maßvolle und integrative Bauhöhenentwicklung.

Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete zulässigen Obergrenzen der GRZ und der Geschossflächenzahl wird in WA 4 überschritten, dies begründet sich durch die Erhaltung des Bestandsgebäudes ohne Veränderung der Bebauung in diesem Baufeld.

Im Falle der Errichtung von Tiefgaragen kann die GRZ auf bis zu 0,8 erhöht werden. Dadurch werden die Grundstücke zu einem Großteil versiegelt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch folgende Maßnahmen vermieden: Garageneinfahrten und oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen herzustellen. Nicht mit Gebäuden überbaute Tiefgaragenflächen sind mit einem Bodensubstrat von mindestens 40 cm (bei Bäumen 80 cm) Höhe zu überdecken und zu begrünen.

#### **4.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Die erforderliche Anzahl ergibt sich aus der aktuell geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Weißenhorn. Demnach hängt die Zahl der erforderlichen Stellplätze für Wohngebäude von der Größe der Wohnung gemäß § 1.1 StplSatz wie folgt ab:

Bei Wohnungen bis 35 m<sup>2</sup>: 1,0 Stellplätze, bei Wohnungen bis 75 m<sup>2</sup>: 1,5 Stellplätze, bei Wohnungen über 75 m<sup>2</sup>: 2,0 Stellplätze.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich. Die Errichtung von Tiefgaragen ist im Plangebiet allgemein zulässig.

#### **4.5 Einfriedungen**

Einfriedungen sind mit einer max. Höhe von 1,3 m über Geländeoberkante zulässig, wobei Mauern und Zaunsockel nicht zulässig sind. Der Mindestabstand zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante wird auf 0,1 m festgesetzt, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu sichern.

### **5 Verkehrserschließung/Verkehrserzeugung**

Das Plangebiet wird über eine innere Erschließungsstraße mit westlicher Anbindung an die Schulstraße erschlossen. Diese interne Erschließung ist als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich ausgeführt. Angrenzend an die Erschließungsstraße sind öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Die Verkehrsmehrbelastung kann durch die gut ausgebauten Bestandsstrategien bzw. die neu entstehende innere Erschließungsstraße problemlos bewältigt werden. Es ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen und Fahrgeräusche auch in Wohnbereichen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachter Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, unzumutbaren Störungen hervorrufen.

### **6 Ver- und Entsorgung**

Die Abwasserbeseitigung und Trinkwasserversorgung erfolgt über die bestehenden Kanäle und Leitungen in der Diepold-Schwarz-Straße und/oder ggf. über die Rosenstraße (Bestand). Diese werden entsprechend des künftigen Ausbaus erweitert. Bauherrn werden darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kana-

lisation insbesondere zur Vermeidung von Rückstauereignissen die folgenden Normen zu beachten sind:

- DIN 1986 Entwässerung für Gebäude und Grundstücke Teil 1 – 4 i. V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1 Rückstauverschlüsse für Gebäude
- DIN EN 751 Dichtmittel für metallene Gewindeverbindungen

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

Im Zuge der Bebauung wird das Plangebiet über die Elektrizitätswerke Weißenhorn AG an das örtliche Stromnetz angeschlossen.

Zur Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom Deutschland GmbH, ist diese rechtzeitig im nachfolgenden Verfahren (insbesondere bei der Erschließung des Plangebietes) zu beteiligen.

Zur Versorgung des Baugebietes mit Kabelanschluss durch die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, ist diese im nachfolgenden Verfahren (insbesondere bei der Erschließung des Plangebietes) rechtzeitig zu beteiligen.

## **7 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden**

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 1. Januar 2020 (LEP), sollen die Gemeinden flächensparend Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden (LEP 3.1 Abs. 2 (G)).

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen die Gemeinden mit Grund und Boden sparsam und schonend umgehen; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen in bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zu Innenentwicklung zu nutzen, sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Aufgrund der nicht ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten im Stadtgebiet Weißenhorn werden mit der Entwicklung des vorliegenden Baugebietes, Wohnbauflächen für den zukünftigen Bedarf der Bevölkerung zur Verfügung gestellt. Durch entsprechende Festsetzung wird gewährleistet, dass der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes geringgehalten wird.

## **8 Versickerung von Niederschlagswasser/Grundwasserspiegel**

Das Mischwasserkanalsystem der Stadt Weißenhorn ist zu entlasten. Eine Zuleitung von Niederschlagswasser ist daher, abgesehen von einem Notüberlauf, nicht gestattet. Anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern und oberirdische Stellplätze und Garageneinfahrten in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Die Versickerbarkeit ist ggf. durch die Herstellung von Versickerungsanlagen oder Zisternen im Rahmen der Bauausführung sicherzustellen.

## 9 Bodendenkmalpflege, Altlasten

Der Flächennutzungsplan weist für den nördlichen Bereich ca. auf dem Grundstück Fl. Nr. 2249 eine Altlastenverdachtsfläche aus. Auf diesen Flächen wurden im Rahmen des Gewächshausbaus für die Imprägnierung von Holzrahmen drei Imprägnieranlagen unter Verwendung von Quecksilber betrieben (0,06-prozentige Lösung von Quecksilbersublimat), die 1992 stillgelegt wurden. Im Jahr 1991 wurde eine Untersuchung mit einer einzelnen Bodenbeprobung durchgeführt. Diese Einzelbeprobung zeigte keine Auffälligkeiten.

Zudem wurde im Geltungsbereich eine Eigenverbrauchstankstelle für Diesel betrieben, der einwandige und größtenteils vergrabene 1700l-Tank wurde 1994 ausgetauscht. Weiterhin wird auf dem Grundstück Nr. 2250 eine Werkhalle mit Montagegrube und Waschbox betrieben.

Für die im Plan bezeichnete Altlastenverdachtsfläche sind im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungen entsprechende gutachterliche Nachweise zu führen mit qualifizierten Aussagen zur Belastung des Bodens und der damit einhergehenden Gefährdung und deren Beseitigung. Die Altlastenverdachtsfläche ist nicht im betreffenden Kataster geführt.



Abb. 5 Ausschnitt Flächennutzungsplan Weißenhorn, Diepold-Schwarz-Straße (Altlastenverdachtsfläche blau gestrichelt, Geltungsbereich rot gepunktet)

## 10 Immissionsschutz

Die schalltechnische Begutachtung gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ der Kling Consult GmbH Krumbach (Projekt-Nr. 5440-405-KCK) vom 24. Mai 2023 zur Beur-

teilung der Straßenverkehrslärmimmissionen ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Die Verkehrslärmbelastung durch Straßenverkehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für die geplanten schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ zum Tages- und Nachtzeitraum ermittelt und anhand der Orientierungswerte der DIN 18005-1 beurteilt worden.

Als Ergebnis der Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wird im Gutachten festgestellt, dass auf Grund von ermittelten Überschreitungen der gebietsabhängigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 bzw. z. T. der Grenzwerte der 16. BImSchV innerhalb des Bebauungsplanes zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Bezüglich der Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV bzw. der Orientierungswerte der DIN 18005-1 ist im Bebauungsplan eine Orientierung von Schlafräumen an die von der Roggenburger Straße bzw. Schulstraße abgewandten Fassaden (Nord- bzw. Ostfassaden) für die 1. Bauzeile von WA 1, WA 3 und WA 4 festgesetzt. Zusätzlich sind hinsichtlich der Überschreitungen der gebietsabhängigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ für die betroffenen Bereiche dimensioniert. Im Rahmen von bauaufsichtlichen Nachweisen können passive Schallschutzmaßnahmen an den tatsächlichen Gebäudefassaden auch auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109-2: 2018-01 4.4.5 und der Anforderungen gemäß DIN 4109-1: 2018-01 in Verbindung mit E DIN 4109/A1: 2017-01 dimensioniert werden. Zusätzlich sind bei Überschreitung der Orientierungswerte besondere Anforderungen an eine Belüftung von Schlafräumen bestimmt.

Abgesehen von den Auswirkungen des Verkehrslärms sind auch folgende potenzielle Lärmquellen in der Nachbarschaft in Betracht zu ziehen.

Auf den Grundstück Flur-Nr. 237, Memminger Straße 45, im nordwestlichen Anschluss an das Plangebiet jenseits der Schulstraße besteht ein wohn- und Geschäftshaus mit der mit Datum 30.11.2011 vorliegenden Genehmigung für einen Catering-Service mit Café im Erdgeschoss.

Die Genehmigung schreibt vor, dass die vom Betrieb der Anlage einschließlich der durch den Fahrverkehr und Parkplatzbetrieb auf dem Betriebsgelände verursachten Lärmemissionen an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb des Nachtzeitraumes die nachfolgend aufgeführten Beurteilungspegel nicht überschreiten dürfen:

Nr.	Immissionsort Beschreibung	Beurteilungspegel in dB(A) nachts
1	Wohnhaus Flurnummer 236/2	45 dB(A)
2	Wohnhaus Flurnummer 236	45 dB(A)
3	Wohnhaus Flurnummer 2249	45 dB(A)

Die Beurteilungszeit für den Nachtzeitraum ist von 22:00 bis 06:00 Uhr. Maßgebend für die Beurteilung der Nachtzeit ist die volle Stunde mit dem höchsten zu erwartenden Beurteilungspegel. Der durch kurzzeitige Geräuschspitzen verursachte Maximalpegel dürfen zudem an den Immissionsorten einen Wert von 65 dB(A) nicht überschreiten.

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 2250/4, Schulstraße 33, befindet sich eine ehemalige Gaststätte mit Stellplätzen, die gemäß Meldung des Gewerbeamtes seit 31.12.2017 nicht mehr betrieben wird.

Der Metallbaubetrieb auf Fl. Nr. 2250/2 im nordöstlichen Anschluss an das Plangebiet arbeitet auf Basis der Genehmigung von 1965, die eine Metallverarbeitung zum Gewächshausbau vorsah. Die Lärmimmissionen betreffen vorwiegend die nördlich des Betriebsgebäudes befindlichen Außenflächen an der Rosenstraße / Ecke Diepold-Schwarz-Straße u.a. durch Befüllen von Metallschrottcontainern sowie Ab- und Beladen von LKW. Dieser Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans und ist damit nicht relevant. Das betrifft auch Öffnungen der Halle in Richtung Osten. Nach Westen sind Immissionen bedingt relevant, da Geräusche aus der Halle heraus über die Fassade abgestrahlt werden können. Im Sinne des dynamischen Immissionsschutzes sind bei lärmintensiven Tätigkeiten während der Arbeitszeit am Tage außerhalb der Ruhezeiten zumutbar und hinzunehmen.

Hinsichtlich der Auswirkungen des Verkehrslärms sind daher potenzielle Lärmquellen in der Nachbarschaft nicht relevant.

Durch die genannten Festsetzungen sind trotz Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB sichergestellt.

## **11 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendung der Ausschlussklausel für die Ausgleichsregelung des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB wird vom Gesetzgeber für die Fälle des beschleunigten Verfahrens fingiert. Das beschleunigte Verfahren darf vorliegend für die Bebauungsaufstellung angewandt werden, da in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 1 ha festgesetzt wird. Zudem wird zum vorliegenden Bebauungsplan keine Zulässigkeit zum Vorhaben begründet, da eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

## **12 Artenschutz**

Die Bewertung der vorhandenen Bestandssituation lässt nicht erkennen, dass die durch den Bebauungsplan zulässig werdende Bebauung einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz dargestellt oder Vorgaben des europäischen Artenschutzes nicht einhalten lassen. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet ein Lebensraum darstellt, der für den Erhalt und die Fortentwicklung von Arten wesentlich ist, die streng geschützten Tierarten oder Arten nach Anhang VI der FFH Richtlinie oder gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sind. Bei

Altbäumen wurden keine Baumhöhlen festgestellt. Im Rahmen der Bauleitplanung folgt deshalb keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

Für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Abschichtung) durchgeführt. Anhand dieser ist, auf Basis einer Übersichtsbegehung und Biotoptypenerhebung abzuschätzen, inwieweit eine potenzielle Betroffenheit vorkommender Arten im Zusammenhang mit dem Vorhaben besteht.

Durch das Vorhaben werden unter der Voraussetzung der Durchführung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen keine Arten geschädigt, erheblich gestört, verletzt oder getötet:

**V 1: Bauzeitenbeschränkung:** Die Baufeldfreimachung (Gehölzfällungen, Gebäudeabriss) sowie Bodenarbeiten (Oberboden abtragen, etc.) sind nur in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) vor Beginn der Brutsaison der Vögel zulässig. Vorhandene bzw. betroffene Vogelnistkästen sind in diesem Zeitraum abzuhängen und an geeigneten Standorten wieder anzubringen. Falls die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, gilt zusätzlich V 2.

**ggf. V 2: Ökologische Baubegleitung bei Bauarbeiten im Sommer:** Sollten die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, so ist unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten eine abschließende Kontrolle durch fachkundige Personen zur Dokumentation von ggf. Positiv-/Negativnachweisen besonders geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse) durchzuführen. Dabei ist die Fläche auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten gehölz- oder gebäudebrütender Vogelarten oder Quartiere von Fledermäusen abzusuchen. Werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung bereits brütende Vögel, oder Fledermäuse, welche Baumhöhlen/Gebäude als Wochenstube nutzen, vorgefunden, muss zur Abwendung des Tötungsverbots gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit den Boden-/Fäll-/Abrissarbeiten bis zu deren Brutende/Aufzuchtende und der vollständigen Selbstständigkeit der Jungvögel abgewartet werden. Die Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

**V 3: Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung einer schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere:** Um das Anlocken von Insekten (und somit eine Reduktion des Nahrungsangebotes für bspw. Fledermäuse in den angrenzenden unbeleuchteten Bereichen) zu vermeiden, sind insektenfreundliche Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700K) zu verwenden. Empfehlenswert ist zudem eine angemessene Bepflanzung sowie (nach unten) gerichtete Lampen (z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzt (vgl. z.B. „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) sowie „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des StMUV (2020)).

**V 4: Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen:** Um ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel an Glasfassaden zu vermeiden, sollten Glasscheiben mit einem maximalen Außenreflexionsgrad von 15% verwendet werden. Zusätzlich ist auf klassische Über-Eck-Situationen (z.B. gläserne Balkonbrüstungen) zu verzichten. Ungeteilte Glasscheiben sollten eine maximale Fläche von 2,5m<sup>2</sup> aufweisen. (vgl. "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelwarte Sempach)

**V 5: Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung** von Lichtschächten, Gullys, Kellereingänge etc. durch Kleintier-Schutzgitter bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä.).

Durch diese Maßnahmen wird gewährleistet, dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird. Anderweitig besser geeignete Alternativen (Standort- und technische Alternativen), die zu einer geringeren Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten führen würden, sind nicht vorhanden.

Einer potenziellen Betroffenheit von Vögeln (Bruthabitat, Nahrungsgebiet) und Fledermäusen (Brutquartiere, Jagdgebiet) kann mit den genannten Maßnahmen begegnet werden und eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Der Umsetzung einer Bauleitplanung stehen somit keine (unüberwindbaren) Konflikte und Hindernisse aus artenschutzrechtlicher Sicht entgegen. Eine Kartierung von Arten wird nicht für erforderlich gehalten.

### **13 Grünordnerischer Fachbeitrag**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange von Natur- und Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies erfolgt im vorliegenden Fall durch die Integration eines grünordnerischen Fachbeitrages in den Bebauungsplan.

#### **13.1 Grünordnerischer Bestand und Analyse**

Das Plangebiet liegt am Westhang des Nord-Süd-verlaufenden Bibertals, einer Untereinheit des Naturraumes der Iller-Lech-Schotterplatten. Charakteristische Hauptstruktur dieser naturräumlichen Einheit sind die breiten, z. T. asymmetrischen, Nord-Süd-verlaufenden Schmelzwassertäler von Iller, Roth, Günz, Kammel und Mindel mit dazwischenliegenden Riedeln- und Schotterplatten.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind keine weitergehenden Aussagen zum Plangebiet enthalten. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt.

#### **13.2 Maßnahmen**

Der Bebauungsplan trifft zahlreiche Festsetzungen, wodurch sichergestellt wird, dass die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft minimiert bzw. ausgeglichen werden. Im Plangebiet sind zur Durchgrünung standortheimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen, wodurch eine lockere Bebauungsstruktur unterstützt wird. Bestehende Bäume innerhalb des Plangebietes können zum großen Teil erhalten werden. Diese sind in Teil A – Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet und zum Erhalt festgesetzt.

Aus städtebaulichen und ökologischen Gründen sind die flachgeneigten Dächer der Hauptgebäude auf 80 % der Fläche extensiv zu begrünen. Dadurch können zusätzliche Grünflächen geschaffen werden, welche nicht nur der Verbesserung des Landschaftsbildes sondern z. B. auch der Verzögerung des Abflusses und Rückhaltung von Niederschlagswasser dienen. Dächer mit extensiver Dachbegrünung sind mit mindestens 8 cm durchwurzelbarer Substratauflage zu versehen und mit trockenheitsverträglichen, widerstandsfähigen Pflanzen (z. B. Sedumarten, Wildkräutern, Gräsern) so zu begrünen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist.

Grundsätzlich sind bei allen Pflanzmaßnahmen standortheimische Arten zu verwenden, auf Nadelgehölze sowie gärtnerische Ziergehölze ist zu verzichten. Die Bepflanzung ist mit standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen gemäß den in der Planzeichnung festgesetzten Laubbäume vorzunehmen.

Die Pflanzlisten der standortheimischen, hochstämmigen Laubbäume und Sträucher sind der Bebauungsplansatzung (Teil B) zu entnehmen. Ebenso sind die Mindestpflanzqualitäten in der Bebauungsplansatzung aufgeführt.

## 14 Denkmalschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, nicht im unmittelbar angrenzenden, jedoch im näheren Siedlungsumfeld befindet sich das folgende Ensemble sowie diverse Bau- und Bodendenkmäler. Weitere landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter im Umfeld sind nicht bekannt oder kartiert.

### Ensemble

- E-7-73-164-1, Das Ensemble umfasst das ehem. befestigte Oval der Altstadt zwischen den Straßenzügen der Westlichen und Östlichen Promenade sowie dem Hauptplatz, darüber hinaus die bereits im späten Mittelalter anschließend nach Norden (Günzburger Straße) und Süden (Memminger Straße) entstandenen Vorstadtbe- reiche.

### Baudenkmäler

- D-7-75-164-83, Memminger Straße 51, Villa, zweigeschossiger Bau mit Zwerch- häusern, Eckturm, Altane und Erker, im Heimatstil erbaut um 1900.
- D-7-73-164-100, Schulstraße 1, Wieskapelle, rechteckig mit eingezogener stich- bogiger Apsis, 2. Hälfte 18. Jh., Mitte 19. Jh. verändert.
- D-7-73-164-82, Memminger Straße 39, Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Schweifgiebel, im Kern wohl 17. Jh., Fassade wohl 2. Hälfte 18. Jh.
- D-7-75-164-81, Memminger Straße 31, Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger Satteldachbau, Obergeschoss in verputztem Fachwerk, im Kern wohl 18. Jh., Fassa- de Anfang 19. Jh.

Die erwähnten Denkmäler befinden sich im näheren Siedlungsumfeld; werden durch die Planung allerdings nicht berührt. Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG.

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayeri- sche Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Wer demnach Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 15 Eigentumsverhältnisse/weitere Baugebietsentwicklung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich teils im Eigentum der Stadt Weißenhorn, teils im Privateigentum. Zur Sicherung der Planung wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

## 16 Planungsstatistik

Gesamtfläche	14.409	m <sup>2</sup>	100 %
davon öffentliche Verkehrsfläche	1.079	m <sup>2</sup>	7 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	9.436	m <sup>2</sup>	65 %
Fläche für den Gemeinbedarf – Kindertagesstätte	3.276	m <sup>2</sup>	23 %
Öffentliche Grünflächen	619	m <sup>2</sup>	4 %
max. überbaubare Grundstücksfläche	5.393	m <sup>2</sup>	
max. Geschoßfläche	15.042	m <sup>2</sup>	

## 17 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserzweckverband Mittleres Rothal, Pfaffenhofen
- 2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
- 3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach
- 4 Amt für ländliche Entwicklung, Krumbach
- 5 Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Günzburg
- 6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 7 Deutsche Telekom Technik GmbH, technische Niederlassung Südwest, Team PB5, Ulm
- 8 Fernwärme Weißenhorn GmbH, Weißenhorn
- 9 Kreishandwerkerschaft, Weißenhorn
- 10 Landratsamt Neu-Ulm
- 11 Kreisbrandrat, Landratsamt Neu-Ulm
- 12 LEW Verteilnetz GmbH, Betriebsstelle Günzburg
- 13 Markt Pfaffenhofen a. d. Roth
- 14 miecom- Netzservice GmbH, Binswangen
- 15 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg
- 16 Regionalverband Donau-Iller, Ulm
- 17 schwaben netz gmbh, Günzburg
- 18 Staatliches Bauamt Krumbach, Straßenbau
- 19 terranets bw GmbH, Stuttgart
- 20 VNEW Verteilnetz Energie Weißenhorn GmbH & Co. KG
- 21 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring
- 22 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach

## 18 Bestandteile des Bebauungsplanes

Teil A: Planzeichnung mit Übersichtslageplan und Festsetzungen durch Planzeichen, Entwurf vom 10. Juni 2024

Teil B: Textliche Festsetzungen, Entwurf vom 10. Juni 2024

Teil C: Begründung, Entwurf vom 10. Juni 2024

## **19 Anlagen**

Anlage 1 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Kling Consult, vom 13. April 2023

Anlage 2 Schallgutachten Verkehrslärm, Kling Consult, vom 24. Mai 2023

Anlage 3 Baugrundgutachten, Kling Consult, vom 07. August 2023

## **20 Verfasser**

Team Regional-/Bauleitplanung

Krumbach, 10. Juni 2024

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Geogr. Thomas Wiegand

*Weißenhorn, den .....*

.....  
*Unterschrift Erster Bürgermeister*