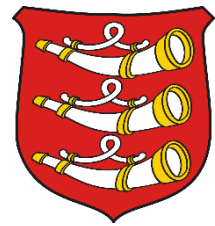






---

# STADT WEIßENHORN



Landkreis Neu-Ulm

---

## BEBAUUNGSPLAN

### „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlager- halle nördlich des Schleifwegs“

im Ortsteil Oberhausen

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

*Hinweis: Änderungen gegenüber der Fassung vom 28.05.2021 sind **gelb** markiert.*

## ENTWURF

**VORABZUG vom 28.09.2021**

Auftraggeber: Stadt Weißenhorn

Fassung vom 11.10.2021

**OPLA**

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 21018  
Bearbeitung: AF, M. Eng.

## INHALTSVERZEICHNIS

|   |           |
|---|-----------|
| <b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>                       | <b>4</b>  |
| § 1 Art der baulichen Nutzung .....                     | 4         |
| § 2 Maß der baulichen Nutzung .....                     | 4         |
| § 3 Bauweise, Grenzabstände .....                       | 5         |
| § 4 Verkehrsflächen .....                               | 5         |
| § 5 Grünordnung .....                                   | 5         |
| § 6 Boden- und Grundwasserschutz .....                  | 6         |
| § 7 Abgrabungen und Aufschüttungen .....                | 6         |
| § 8 Ausgleichsmaßnahmen .....                           | 7         |
| § 9 Gestaltungsfestsetzungen .....                      | 8         |
| <b>§ 10 Immissionsschutz</b> .....                      | <b>9</b>  |
| <b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b> | <b>10</b> |
| <b>1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten</b> ..... | <b>10</b> |
| 2. Niederschlagswasser .....                            | 11        |
| 3. Immissionsschutz .....                               | 12        |
| 4. Wärmepumpen-Systeme .....                            | 12        |
| 5. Denkmalschutz .....                                  | 13        |
| 6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....         | 13        |
| 7. Überwachung .....                                    | 14        |
| 8. Bußgeldvorschrift .....                              | 14        |
| <b>AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN</b>                   | <b>15</b> |

## PRÄAMBEL

Die Stadt Weißenhorn erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

## Bebauungsplan

### „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“

als Satzung.

#### Bestandteile des Bebauungsplanes:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 11.10.2021 mit:
- Teilräuml. Geltungsbereich 1, Planzeichnung, M 1:1.000
  - Teilräuml. Geltungsbereich 2, Planzeichnung Ausgleich, M 1:1.000
  - Festsetzungen durch Planzeichen
  - Hinweise durch Planzeichen
  - Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 11.10.2021 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

#### Beigefügt ist:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 11.10.2021
- Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan "Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs" der Stadt Weißenhorn, Bezeichnung LA21-112-G01-T01-01, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, vom 02.08.2021

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

- (1) Gewerbegebiete (GE)
1. Der in der Planzeichnung mit **GE** gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
  2. Zulässig sind:
    - a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
    - b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
    - c) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
  3. Nicht zulässig sind:
    - a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
    - b) Tankstellen,
    - c) Vergnügungsstätten.

### § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

- (1) Grundfläche  
*gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO*  
Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Grundfläche (GR) von 2.000 m<sup>2</sup> wird als Höchstmaß festgesetzt.
- (2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte  
*gem. § 18 BauNVO*
1. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Bei Satteldächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Pultdächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der niedrigeren Wandseite mit der Oberkante Dachhaut.
  2. Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses (EG). Bei Satteldächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei Pultdächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut, einschließlich Dachüberstand.

3. Die maximale Oberkante OK FFB EG wird mit 490,75 ü. N.N festgesetzt.
4. Folgende Höhen (Wandhöhe WH, Gesamthöhe GH) der baulichen Anlage werden im GE festgesetzt:
  - a) Maximale Wandhöhe (WH): max. 6,50 m
  - b) Maximale Gesamthöhe (GH): max. 10,50 m

### § 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB*

(1) Bauweise

*gem. § 22 BauNVO*

Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

*gem. § 23 BauNVO*

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für das Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
2. Gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

### § 4 VERKEHRSFLÄCHEN

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

Es wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### § 5 GRÜNORDNUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB*

(1) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

*§ 9 Abs. 1 Nr. 25*

In den als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Bereichen am westlichen Ortsrand ist eine durchgehende, dreireihige Anpflanzung mit heimischen, regionaltypischen Laubbäumen und -sträuchern mit einer Pflanzdichte von 1 Gehölz pro 3 m<sup>2</sup> in Anlehnung an die Artenliste zu pflanzen.

(2) Private Grundstücksflächen

Je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum II. Wuchsklasse bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) oder eine Strauchgruppe **in Anlehnung an die Artenliste** zu pflanzen.

(3) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
2. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

## § 6 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

---

*gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

- (1) Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Flächen von mehr als 15 m<sup>2</sup> sind naturnah zu gestalten (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).
- (2) Unverschmutztes Niederschlagswasser muss auf den Baugrundstücken flächenmäßig versickert oder zurückgehalten werden (z. Bsp. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen mit Überlauf).

## § 7 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB*

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei allen Gebäuden zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund soweit zulässig, wie dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der baulichen Anlagen bzw. deren landschaftlichen Einbindung erforderlich ist.
- (2) Höhendifferenzen sind durch natürlich gestaltete Böschungen mit einem Neigungswinkel von max. 1:1,5 oder sichtbaren Stützmauern bis max. 0,50 m zu überwinden.

## § 8 AUSGLEICHSMABNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Für die naturschutzrechtliche Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 845 m<sup>2</sup> bereitzustellen.  
Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft werden folgende naturschutzfachliche Ausgleichsflächen festgesetzt:  
Gemäß Planzeichnung „Teilräumlicher Geltungsbereich 1 – Planzeichnung“ auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 714/2, Gemarkung Oberhausen, in Höhe von ca. 445 m<sup>2</sup>.  
Gemäß Planzeichnung „Teilräumlicher Geltungsbereich 2 – Planzeichnung Ausgleich“ auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 873, Gemarkung Oberhausen, in Höhe von ca. 400 m<sup>2</sup>.
- (2) Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen der Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 714/2 (Gemarkung Oberhausen): Ortsrandeingrünung
  - a) Anpflanzung einer dreireihigen versetzten Strauchpflanzung aus heimischen, autochthonen Gehölzen in Anlehnung an die Pflanzliste auf der gesamten Länge.
  - b) Herstellung der nicht bepflanzten Flächen als Krautsaum und Ansaat mit einer zertifizierten, gebietseigenen Wildpflanzensaatgutmischung; Saatgutmischung: Anteil Blumen 30%-50%, Anteil Gräser 50%-70%.
  - c) Die Pflanzung ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Einzäunung) gegen Wildverbiss zu schützen.
  - d) Nach ca. 5 Jahren hat der restlose Abbau der Wildschutzvorrichtung (Wildschutzzäun) zu erfolgen.
  - e) Die Pflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
  - f) Der Krautsaum ist einmal alle zwei Jahre zu mähen, das Mähgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen und abzufahren. Eine Mulchung der Fläche ist nicht zulässig.
- (3) Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen der Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 873 (Gemarkung Oberhausen): Extensive artenreiche Feuchtwiese
  - a) Extensivierung der Nutzung
  - b) Das Grünland ist 1- bis 2-mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd in den ersten fünf Bewirtschaftungsjahren nicht vor Mitte Juni, in den Folgejahren nicht vor Ende Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Die Fläche ist von Verbuschung freizuhalten.
  - c) Aufkommendes Springkraut oder andere Neophyten sind mechanisch zu bekämpfen.
  - d) Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln



auf der Ausgleichsfläche ist während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig.

- e) Die Grenzen der Ausgleichsfläche sind durch Holzpfähle zu kennzeichnen.
- (4) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.
- (5) Sämtliche festgesetzte Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung durchzuführen.

## § 9 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

*gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO*

- (1) Dachformen, Dachneigungen für Hauptgebäude
- Zulässig sind ausschließlich Satteldächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 25°.
- (2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung
1. Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.
  2. Für Dacheindeckungen sind Eindeckungen in rotem und rotbraunem Farbspektrum zulässig.
- (3) Einfriedungen
1. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig.
  2. Zum öffentlichen Straßenraum sind Einfriedungen als senkrechte Holz- oder Metallzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m (inkl. sichtbarem Sockel) zulässig. Zäune zum öffentlichen Straßenraum sind mindestens punktuell zu hinterpflanzen (mindestens 1 Strauch alle 10 m).
  3. Durchgängige Mauern, Gabionen, Sichtbeton und geschlossene Elemente aus Edelstahl oder Stahl (mehr als 70 Prozent geschlossen) sind nicht zulässig. Einfahrtstore und Gartentüren sind von der Regelung zu geschlossenen Elementen ausgenommen.
  4. Am Ortsrand sind ausschließlich Zäune zulässig. Soweit die Einfriedung nicht auf der Grundstücksgrenze errichtet wird, sind außerhalb der Einfriedung (Fläche zwischen Einfriedung und den angrenzenden Flächen) ausschließlich Laubgehölze zulässig.

## § 10 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

### (1) Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 für eine Gliederung nach § 1, Abs. 4 Nr. 2

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterung" weder tags noch nachts überschreiten.

*Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.*

| Emissionskontingente tags und nachts in dB(A): |                          |   |
|--|--------------------------|---|
| GE   | tags $L_{EK} = 68$ dB(A) | nachts $L_{EK} = 55$ dB(A)   Flächengröße = 2622 m <sup>2</sup> |

- (2) Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.
- (3) Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12.
- (4) Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.
- (5) Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.
- (6) Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet dargestellte Grundstücksfläche heranzuziehen
- (7) Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.
- (8) Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

*Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.*

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

Bei Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Folgende Arten werden empfohlen:

#### Bäume II. Wuchsklasse

*Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm*

|                                   |                            |
|-----------------------------------|----------------------------|
| – Acer campestre                  | Feld-Ahorn                 |
| – Aesculus x carnea               | Rotblühende Rosskastanie   |
| – Aesculus flava                  | Pavie / Gelbe Rosskastanie |
| – Alnus cordata                   | Herzblättrige Erle         |
| – Alnus glutinosa                 | Rot-/ Schwarzerle          |
| – Alnus incana                    | Grau-Erle                  |
| – Alnus x spaethii                | Späths Erle                |
| – Betula pendula                  | Weiß-Birke                 |
| – Carpinus betulus                | Hainbuche                  |
| – Celtis australis                | Europäischer Zürgelbaum    |
| – Corylus colurna                 | Baum-Hasel                 |
| – Fraxinus ornus                  | Mannaesche                 |
| – Fraxinus pennsylvanica „Summit“ | Grün-Esche                 |
| – Ostrya carpinifolia             | Hopfenbuche                |
| – Parrotia persica                | Eisenholzbaum              |
| – Prunus avium                    | Vogelkirsche               |
| – Pyrus pyraster                  | Holzbirne                  |
| – Quercus frainetto               | Ungarische Eiche           |
| – Sorbus aria                     | Mehlbeere                  |
| – Sorbus domestica                | Speierling                 |
| – Sorbus torminalis               | Elsbeere                   |
| – Ulmus x hollandica “Lobel“      | Schmalkronige Stadtulme    |
| – Ulmus pumila                    | Sibirische Ulme            |
| – Zelkova                         | Zelkove                    |

#### Bäume III. Wuchsklasse und Großsträucher

*Mindestpflanzenqualität: Halbstamm 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm*

*Mindestpflanzenqualität: Verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm*

|                            |                         |
|----------------------------|-------------------------|
| – Acer monspessulanum      | Burgen-Ahorn            |
| – Amelanchier              | Felsenbirne             |
| – Cercidiphyllum japonicum | Kuchenbaum              |
| – Corylus avellana         | Haselnuss               |
| – Crataegus monogyna       | Eingrifflicher Weißdorn |
| – Euonymus europaeus       | Pfaffenhütchen          |

---

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| – Frangula alnus    | Faulbaum              |
| – Magnolia          | Magnolie              |
| – Malus sylvestris  | Holzapfel             |
| – Prunus mahaleb    | Steinweichsel         |
| – Prunus spinosa    | Schlehe / Schwarzdorn |
| – Sambucus nigra    | Schwarzer Holunder    |
| – Sambucus racemosa | Traubenholunder       |
| – Salix caprea      | Sal-Weide             |
| – Salix pentandra   | Lorbeer-Weide         |
| – Salix viminalis   | Korb-Weide            |
| – Taxus baccata     | Gemeine Eibe          |

## 2. NIEDERSCHLAGSWASSER

---

### 2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.



## 2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

## 3. IMMISSIONSSCHUTZ

---

### 3.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

### 3.2 Schalltechnische Untersuchung

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften: Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Weißenhorn, Zimmer 110, 1. Stock, Schlossplatz 1, 89264 Weißenhorn zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen während den allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin). Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

## 4. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

---

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/psw/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm)

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

## 5. DENKMALSCHUTZ

---

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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.

## 6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

---

### 6.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

### 6.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

### 6.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

## 7. ÜBERWACHUNG

---

Die Stadt Weißenhorn überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

## 8. BUßGELDVORSCHRIFT

---

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

---

## AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

---

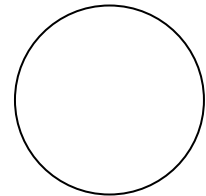
### Ausgefertigt

Stadt Weißenhorn

Weißenhorn, den .....

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister



(Siegel)

---

Der Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

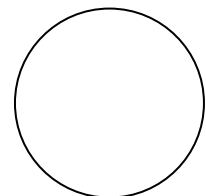
### Inkrafttreten

Stadt Weißenhorn

Weißenhorn, den .....

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister

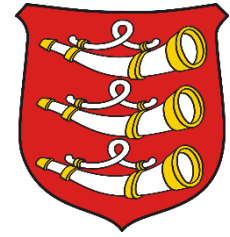


(Siegel)



---

# STADT WEIßENHORN



Landkreis Neu-Ulm

---

## BEBAUUNGSPLAN

### „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlager- halle nördlich des Schleifwegs“

im Ortsteil Oberhausen

### C) BEGRÜNDUNG MIT D) UMWELTBERICHT

*Hinweis: Änderungen gegenüber der Fassung vom 28.05.2021 sind **gelb** markiert.*

## ENTWURF

**VORABZUG vom 28.09.2021**

Auftraggeber: Stadt Weißenhorn

Fassung vom 11.10.2021

**OPLA**

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 21018  
Bearbeitung: AF, M. Eng.

## INHALTSVERZEICHNIS

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>C)</b> | <b>BEGRÜNDUNG</b>   | <b>3</b>  |
| 1.        | Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....  | 3         |
| 2.        | Planungsrechtliche Ausgangssituation .....  | 3         |
| 3.        | Übergeordnete Planungen .....   | 5         |
| 4.        | Beschreibung des Planbereiches .....  | 7         |
| 5.        | Umweltbelange .....   | 8         |
| 6.        | Planungskonzept .....   | 9         |
| 7.        | Begründung der Festsetzungen .....  | 9         |
| 8.        | Energie .....   | 19        |
| 9.        | Flächenstatistik .....  | 19        |
| <b>D)</b> | <b>UMWELTBERICHT</b>  | <b>20</b> |
| 1.        | Grundlagen .....  | 20        |
| 2.        | Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....   | 22        |
| 3.        | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei<br>Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) ..... | 28        |
| 4.        | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich<br>der nachteiligen Auswirkungen .....      | 29        |
| 5.        | Alternative Planungsmöglichkeiten .....   | 32        |
| 6.        | Monitoring .....  | 32        |
| 7.        | Beschreibung der Methodik .....   | 32        |
| 8.        | Zusammenfassung .....   | 33        |

## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

---

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ der Stadt Weißenhorn ist die Baurechtschaffung einer geeigneten Fläche für den Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle im Nordwesten der Stadt Weißenhorn im Ortsteil Oberhausen. Dahingehend soll mit dem Plangebiet die Teilfläche der Flurnummer 714/2 mit einer Größe von ca. 3.800 m<sup>2</sup> als Gewerbegebiet planungsrechtlich gesichert werden. Mit vorliegender Planung soll dem Grundstückseigentümer eine verträgliche Erweiterung seiner östlich angrenzenden Nutzungen unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung und Nutzungsstrukturen ermöglicht werden. Zusätzlich wird durch die beabsichtigte Ortsrandeingrünung eine orts- und landschaftsbildverträgliche Entwicklung ermöglicht. Die vorliegende Planung rundet den Siedlungskörper der Gemarkung Oberhausen zum bestehenden Siedlungsumfeld im Norden ab. Dabei befindet sich das betroffene Grundstück innerhalb der Stadt Weißenhorn und Gemarkung Oberhausen.

Es haben Überlegungen mit dem Landratsamt Neu-Ulm hinsichtlich der Planung einer Ortsabrundungssatzung stattgefunden. Letztendlich haben sich die Beteiligten darauf geeinigt, dass das vorliegende Planungskonzept (Gewerbegebiet) den Anforderungen des Bauvorhabens am ehesten gerecht wird.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche für Landwirtschaft aus. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert. Um die städtebauliche verträgliche Entwicklung der Teilfläche der Stadt Weißenhorn zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

### 2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

---

#### 2.1 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Parallel hierzu werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgefordert.

Anschließend erfolgt eine Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs entsprechend der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen. Nach Billigung durch den Stadtrat wird das Verfahren nach §§ 3 Absatz 2 und 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt.

## 2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn in der Fassung vom 03.04.2006 als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Da eine gewerbliche Nutzung des Planungsgebietes nicht mit den Darstellungen des aktuell wirksamen Flächennutzungsplanes übereinstimmt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ durchgeführt.

In der Änderung des Flächennutzungsplanes soll aufgrund der beabsichtigten Planung eines Neubaus einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle (Teilfläche Fl.-Nr. 714/2) die landwirtschaftliche Fläche zu einer gewerblichen Baufläche gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO geändert werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes geht dabei über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus. Die bereits bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen auf den östlichen Teilflächen (Fl.-Nrn. 714, 714/3, 714/4) werden in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung miteinbezogen und als gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO im Wege der Berichtigung des Flächennutzungsplanes angepasst. Nördlich und westlich des Plangebietes sind Ortsrandeingrünungen vorgesehen, um den nördlichen Siedlungsrand einzugrünen bzw. den Übergang zur freien Landschaft zu definieren.

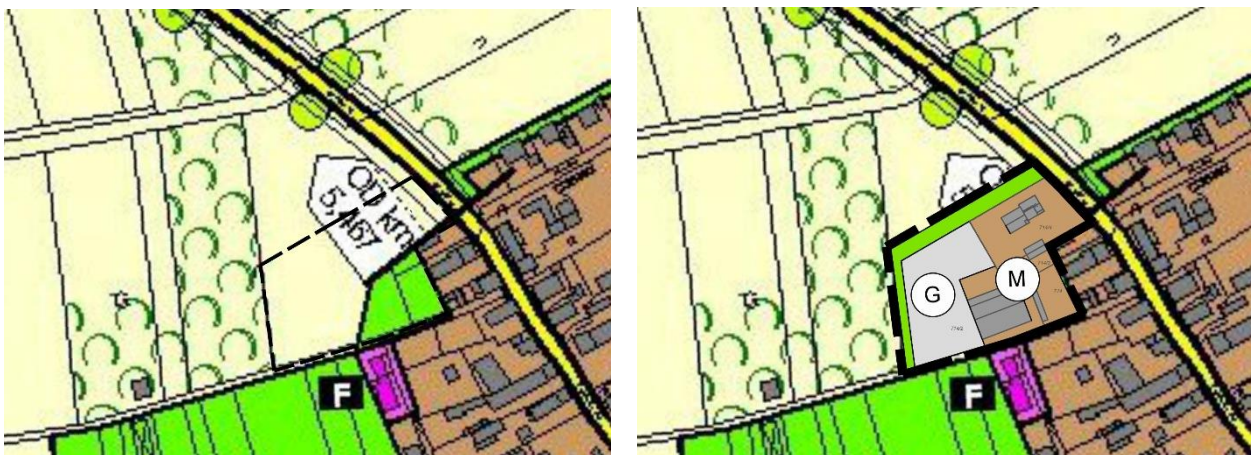


Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan (links) und Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes (rechts), o. M.

## 2.3 Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebietes der Teilfläche der Flurnummer 714/2 liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor. Nord-östlich grenzen die rechtswirksamen Bebauungspläne „Schand“ (164-7088-003) sowie „OH 2.1 – Erweiterung Schand“ an. Mit der „Ortsergänzungssatzung Oberhausen“ (164-7088-004-0) befindet sich eine wirksame Satzung unmittelbar östlich der östlichen Teilfläche der Flurnummer 714/2. Darüber hinaus sind die angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne in der Planzeichnung des vorliegenden Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ dargestellt.



### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ sind für die Stadt Weißenhorn in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018) und des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15) zu beachten.

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

Im Landesentwicklungsprogramm von Bayern (LEP 2018) wird die Stadt Weißenhorn als Mittelzentrum der Region Donau-Iller ausgewiesen. Zudem befindet sich die Stadt im Verdichtungsraum von Ulm bzw. Neu-Ulm.

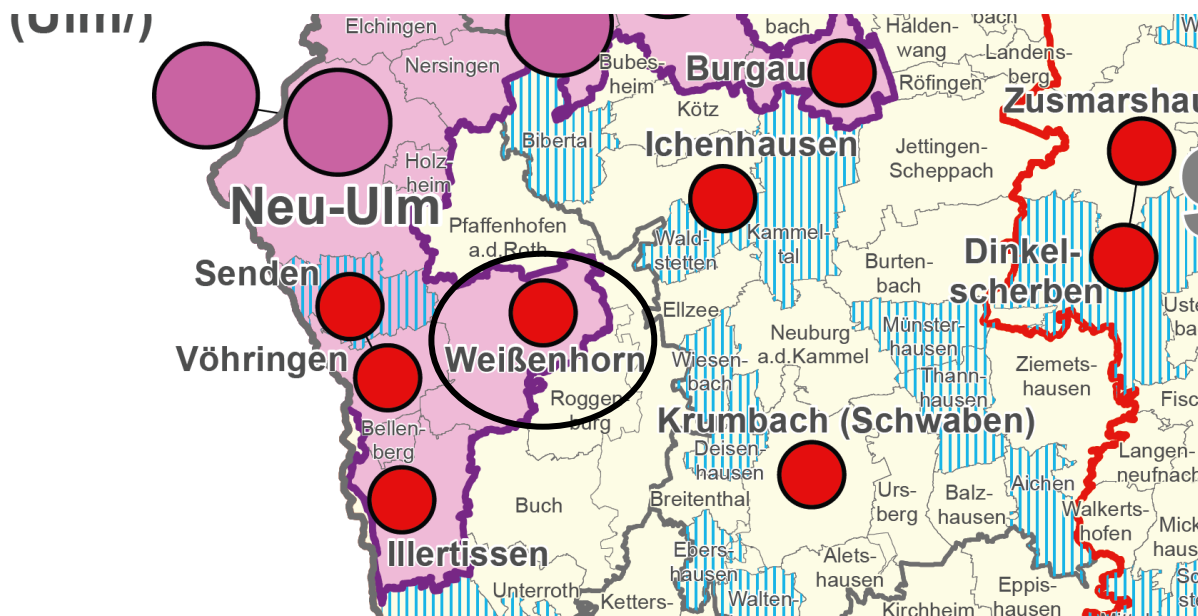


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP 2018, o. M.

#### 3.1.1 Raumstruktur

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z)).
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Vorsorge mit Gütern geschaffen oder erhalten. (1.1.1 (G)).

#### 3.1.2 Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (3.1 (G)).

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (3.3 (G)).

### 3.1.3 Verkehr

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (4.1.1 (Z)).

## 3.2 Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)

Für die Stadt Weißenhorn ist der Regionalplan der Region Donau-Iller maßgebend. Raumstrukturell wird die Stadt Weißenhorn als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen und befindet sich entlang der Entwicklungsachse Ulm-Neu-Ulm-Senden-Weißenhorn.

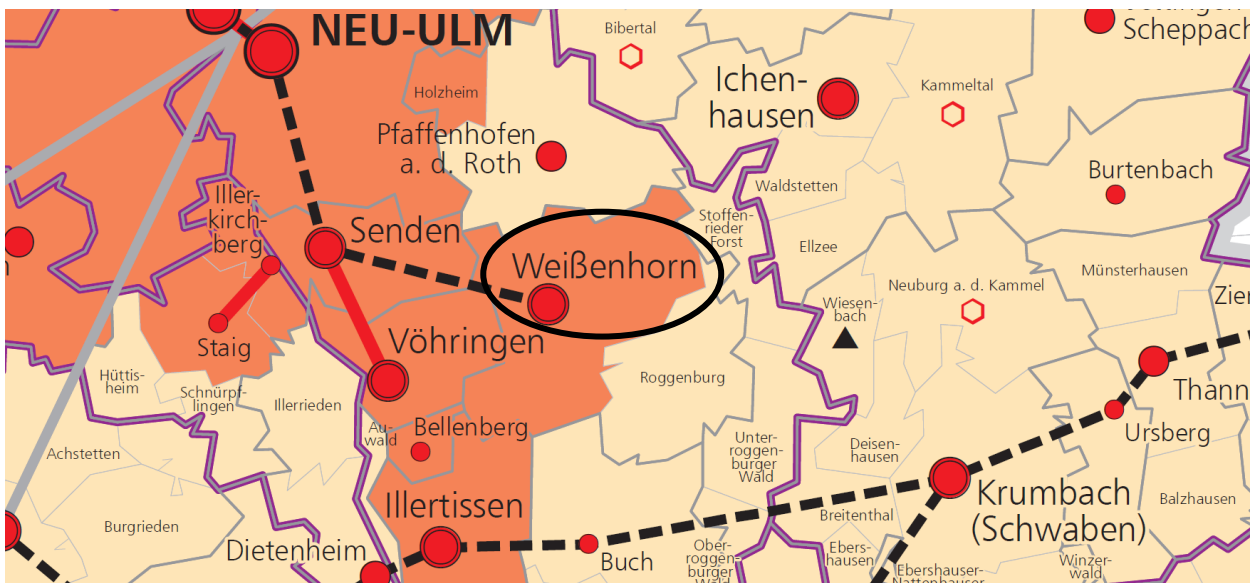


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15), o. M.

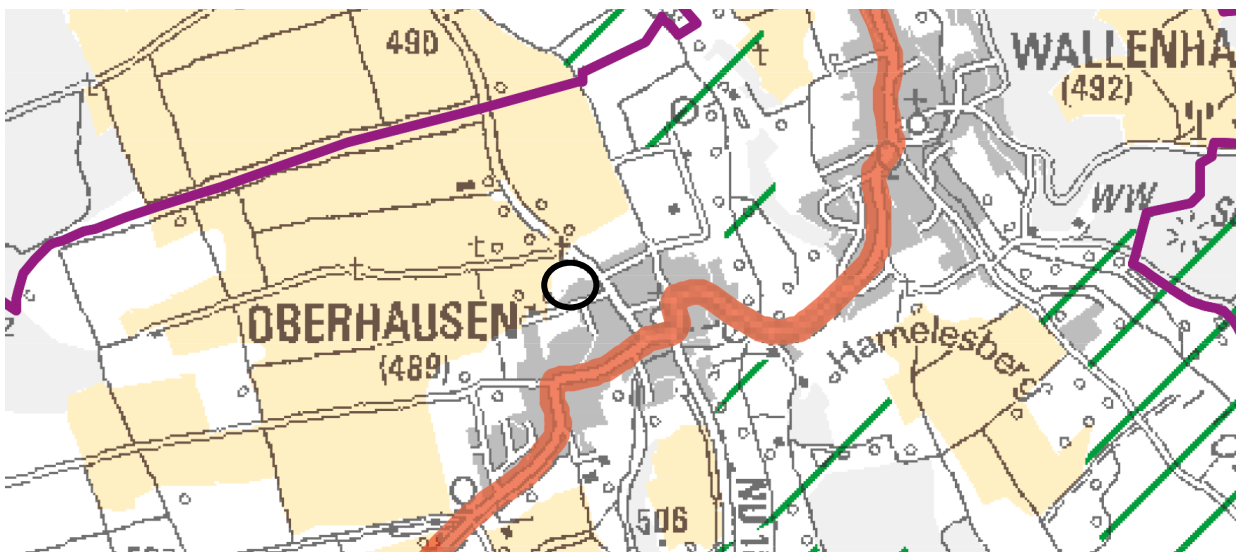


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15), o. M.

Regionalplanerisch werden für das Plangebiet (Stadt Weißenhorn, Gemarkung Oberhausen) keine Aussagen formuliert. Der Planungsbereich schließt an das bestehende südliche Siedlungsumfeld an und rundet den nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Oberhausen der Stadt Weißenhorn ab. Östlich in ca. 200 m Entfernung verläuft ein regionaler Grünzug, welcher vom Plangebiet nicht tangiert wird. Mit der südlich gelegenen Von-Katzbeck-Straße liegt ein regionalbedeutsames Straßennetz in 250 m Entfernung. Das Plangebiet selbst befindet sich in keinen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Tourismus und Erholungsgebiete sind ebenfalls nicht betroffen. Auch Überschwemmungs- oder Hochwassergefährdungsgebiete oder Schutzgebiete jeglicher Art werden nicht tangiert.

Weiterführende Konkretisierungen sind u. a. dem Umweltbericht Teil D zu entnehmen.

## 4. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

### 4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 3.800 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Teilfläche der Flurnummer 714/2.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemarkung Oberhausen.

### 4.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

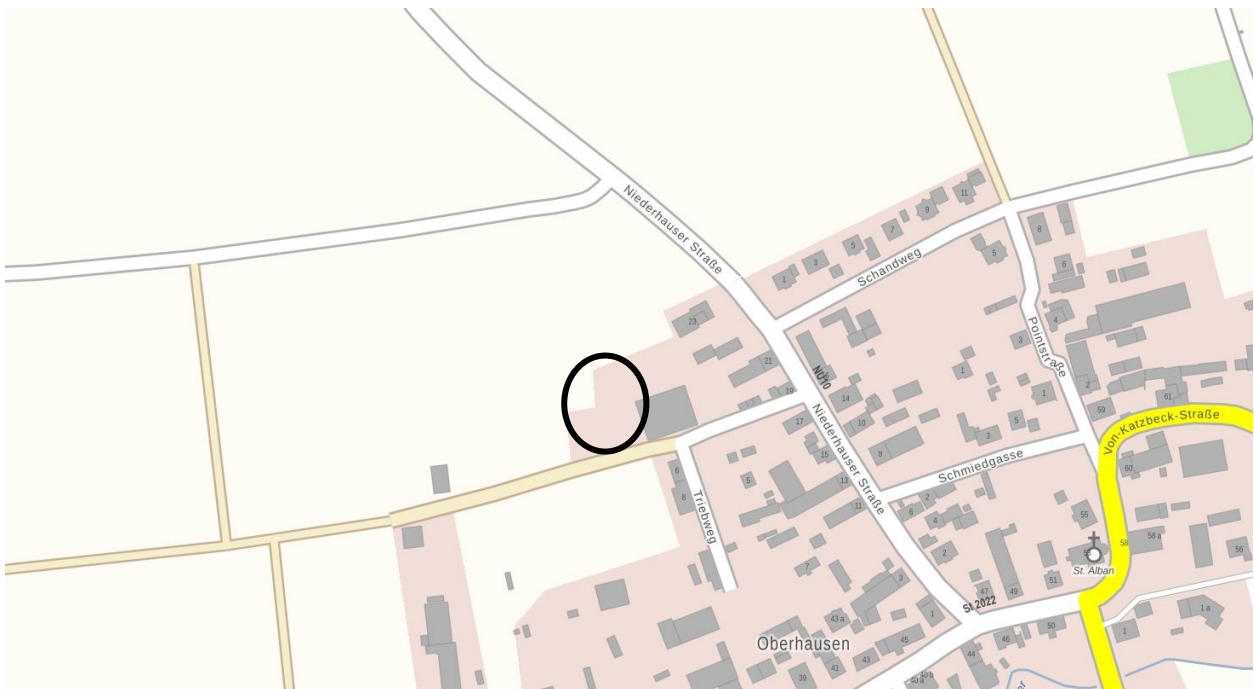


Abbildung 5: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch angrenzende landwirtschaftliche Grünlandnutzungen
- Im Osten durch gemischte Nutzungsstrukturen und einem Brennholzhandel
- Im Süden durch gemischte Nutzungsstrukturen, die Feuerwehr sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Westen durch angrenzende landwirtschaftliche Grünlandnutzungen

Das Plangebiet wird vollständig durch den Schleifweg erschlossen.

#### 4.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände befindet sich auf einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 490 m ü. N. N. und weist topographisch bedingt ein leichtes Gefälle nach Westen auf. Das Vorhabengebiet wird im nordwestlichen Teil landwirtschaftlich als Grünland (Mähweide) sowie im südöstlichen Teil als befestigte Lagerfläche der angrenzenden Warenlagerhalle genutzt und lässt sich als strukturarme Feldflur charakterisieren. Es befinden sich keine Gehölzstrukturen im Plangebiet. Der östliche Bereich umfasst bereits bestehende gemischte Nutzungen.

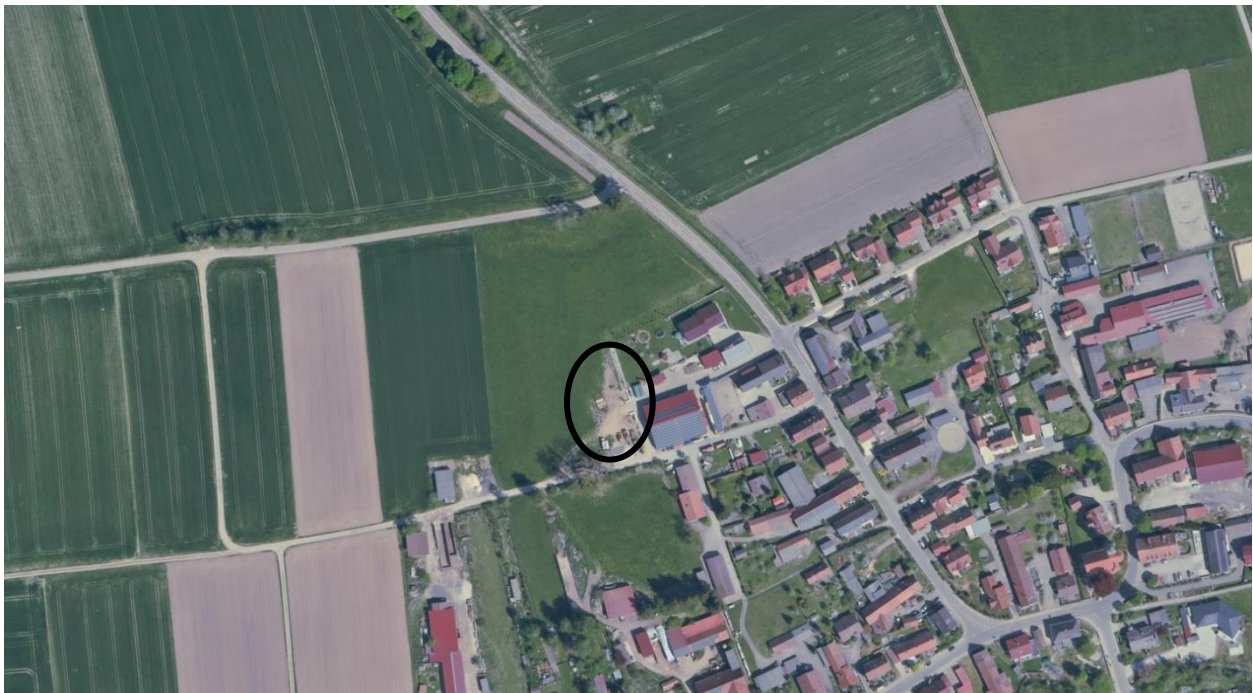


Abbildung 6: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

## 5. UMWELTBELANGE

Die Umweltbelange werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung in einem Umweltbericht berücksichtigt (§ 2 a BauGB). Darin werden die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan (Teil D).



## 6. PLANUNGSKONZEPT

---

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Auf der Teilfläche der Fl.-Nr. 714/2 ist die gewerbliche Bereitstellung einer Fläche für den Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle im Nordwesten der Stadt Weißenhorn im Ortsteil Oberhausen geplant. Damit sollen dem Eigentümer die Möglichkeiten einer geordneten Erweiterung seines bestehenden Betriebes gegeben werden, um den Neubau einer Fahrzeug- bzw. Warenlagerhalle planungsrechtlich zu sichern. Die Bebauungsmöglichkeit auf dem Grundstück orientiert sich dabei an der Umgebung bzw. der östlichen bestehenden Bebauung. Gleichzeitig können die über den Bestand hinausgehenden bestehenden Nutzungen in den Neubau verlagert werden. Dabei soll unter anderem die Versiegelung auf das notwendige Minimum reduziert werden und sich der neue Baukörper in Form und Kubatur in die umliegende Umgebung einfügen. Die Erschließung kann vollständig über den Schleifweg sichergestellt werden. Im Norden und Westen ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen, um den Übergang zur freien Landschaft zu definieren.

### 6.2 Ausgleichsflächen

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von landwirtschaftlich genutztem Grünland als Mähweide. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

Die Ermittlung der Ausgleichsverpflichtung erfolgt im Umweltbericht unter D 4.2. Die Ausgleichsflächen werden zum Teil intern und zum Teil extern hergestellt.

## 7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

---

### 7.1 Art der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Damit wird die Bereitstellung einer geeigneten Fläche für einen Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle auf der Teilfläche der Fl.-Nr. 714/2 gewährleistet. Das Vorhaben dient der verträglichen Erweiterung der bereits bestehenden östlich angrenzenden Nutzung unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungsstrukturen und rundet den Siedlungskörper im nördlichen Bereich der Gemarkung Oberhausen ab.

Die Zulässigkeiten ermöglichen den Neubau der Fahrzeug- und Warenlagerhalle als gewerbliche Nutzung. Zusätzlich werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegen-

über in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ermöglicht. Damit wird dem Grundstückseigentümer die Nutzung der Betriebsstätte zu Wohnzwecken ermöglicht. Vergleichbare Nutzungsstrukturen finden sich bereits in der Umgebung vor.

Nicht zulässig sind Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, welche nicht der Zweckbestimmung des Planungsvorhabens entsprechen. Gleichzeitig wird der Ausschluss damit begründet, dass diese Nutzungen dem Standort bzw. der Lage des vorliegenden Plangebiet nicht entsprechen und an anderen Flächen der Stadt Weißenhorn zur Verfügung stehen.

Durch die vorgesehene gewerbliche Nutzung ist von keinen Beeinträchtigungen auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen im Zuge der Festsetzung der zulässigen Emissionskontingentierung auszugehen (siehe C 7.10).

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximale Grundfläche (GR) sowie über die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt und ermöglicht den verträglichen Neubau der Fahrzeug- und Warenlagerhalle im Sinne der Erweiterung der östlich angrenzenden Nutzung.

Die maximal zulässige Grundfläche überschreitet die Vorgaben des § 17 BauNVO nicht. Es wird eine maximale Grundfläche GR von 2.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Damit soll die verträgliche Entwicklung des Neubaus ermöglicht werden. Gleichzeitig werden durch die Festsetzung die Anteile der Versiegelung auf das erforderliche Minimum reduziert, um zum einen den bestehenden Charakter des Gebietes am nördlichen Ortsrand der Stadt Weißenhorn Gemarkung Oberhausen und zum anderen die Zweckbestimmung des Gewerbebetriebes zu wahren.

Als unterer Höhenbezugspunkt für die Wandhöhe (WH) wird die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses herangezogen. Im Rahmen der Umsetzung eines Satteldachs bildet der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe den Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Pultdächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der niedrigeren Wandseite mit der Oberkante Dachhaut. Als unterer Höhenbezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses heranzuziehen. Der obere Bezugspunkt des Satteldachs für die Gesamthöhe definiert dabei den höchsten Punkt der äußeren Dachhaut. Bei Pultdächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut, einschließlich Dachüberstand. Gemäß den textlichen Festsetzungen wird eine maximale Oberkante der Oberkante FFB EG mit 490,75 ü. N. N. festgelegt.

Darüber hinaus wird eine maximale Wandhöhe von 6,50 m bzw. Gesamthöhe von 10,50 m festgesetzt. Damit soll der Neubau der Fahrzeug- und Warenlagerhalle unter Wahrung des Ortsbildes und der umliegenden Bebauung gewährleistet werden. Die Festsetzung orientiert sich an der östlich angrenzenden bestehenden Halle bzw. Nutzung.

## **7.3 Bauweise und Grenzabstände – Grundzug der Planung**

Nach den textlichen Festsetzungen wird eine offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen ermöglicht.

Im westlichen Teil wird zur Grundstücksgrenze ein Abstand von 5,0 m für eine Eingrünung freigehalten. Südlich kann dabei ein größerer Abstand durch den lotrechten Verlauf zum Streifweg erzielt werden, um einen zusätzlichen Pufferstreifen für die Entwicklung der angrenzenden Grünstrukturen zu ermöglichen. Nördlich wird mit einem freizuhaltenden Bereich von 4,0 m ein ausreichender Abstand zur nördlich angrenzenden Ausgleichsfläche als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Dabei wird der nördliche Verlauf der Baugrenze an den benachbarten Bebauungsplan „OH 2.1 – Erweiterung Schand“ angepasst um unter anderem den voran genannten Pufferstreifen von 4,0 m erhalten zu können. Die südliche Abgrenzung der Baugrenze orientiert sich nach Osten zur bestehenden Halle.

Neben dem Hautbaukörper sind Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen oder sonstige für den Betriebsablauf meist untergeordnete bauliche Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit wird die Zielsetzung des Gewerbebetriebs inklusive seiner Betriebsabläufe ermöglicht. Gleichzeitig wird eine verträgliche Bebauung unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungsintensitäten und Lage des Plangebiet am Ortsrand berücksichtigt. In Angrenzung zum Ortsrand sind umfassende Ortsrandeingrünungen definiert, um den Übergang zur freien Landschaft zu fassen. Diese sind sowohl nördlich als auch westlich vorgesehen und entsprechen der östlichen Fortführung der Randeingrünungen ausgehend vom Bebauungsplan „Schand“ und „OH 2.1 - Erweiterung Schand“.

#### 7.4 Verkehrsflächen

Mit dem Schleifweg im südlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese dient der primären von Süden kommenden Erschließung des Grundstücks bzw. der gewerblichen Nutzung. Bereits gegenwärtig lässt sich in diesem Bereich die Zufahrt und Befahrung durch die östlich angrenzende Nutzung festhalten. Es handelt sich dabei um eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche, deren Ausbauqualität oder Nutzung durch die Planung nicht verändert wird

#### 7.5 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung stehen in Anlehnung an die östlichen Bebauungspläne „Schand“ und „OH 2.1 - Erweiterung Schand“ und ermöglichen eine verträgliche Entwicklung der gewerblichen Baufläche unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungen. Mit den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die nordwestliche Ortsrandeingrünung des Gebietes vorgesehen. Dabei ist eine durchgehende, dreireihige Anpflanzung mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern mit einer Pflanzdichte von 1 Gehölz pro 3 m<sup>2</sup> vorgesehen. Mit der 5,0 m breiten Dimensionierung sowie dem größeren Pufferabstand im Süden und Norden für potentielle Randpflanzungen kann eine optimale Entwicklung der Gehölzstrukturen erzielt werden. Gleichzeitig ist die private Grundstücksfläche je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit einem heimischen Laubbaum II. Wuchsklasse bzw. Obstbaum oder einer Strauchgruppe zu bepflanzen, um eine intensive Durchgrünung des Plangebietes zu fördern. Bezüglich der nördlichen Ortsrandeingrünung als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme wird auf C 7.8 verwiesen. Bei Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation (siehe Artenliste Pkt. 1 Textliche Hinweise) zu verwenden.



## 7.6 Boden- und Grundwasserschutz

Gefährdungen für Boden- und Grundwasser sollen vermieden und minimiert werden. Unverschmutztes Niederschlagswasser muss auf den Baugrundstücken versickert oder zurückgehalten werden. Dafür können ökologisch gestaltete Rückhalteteiche oder Regenwasserzisternen mit Überlauf installiert und errichtet werden. Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und mikroklimatischen Begünstigungen sind private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Dabei sind Flächen von mehr als 15 m<sup>2</sup> naturnah zu gestalten. Als Materialien können beispielsweise Schotterrasen, Rasenpflaster oder Rasensteine in Betracht gezogen werden.

## 7.7 Abgrabungen und Aufschüttungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur für die Erforderlichkeit der Durchführung der Baumaßnahme zulässig und auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Mit den getroffenen Festsetzungen soll das natürliche Gelände möglichst beibehalten werden. Potentielle Höhendifferenzen sind durch natürliche Böschungen mit einem Neigungswinkel von max. 1:1,5 oder sichtbaren Stützmauern bis max. 0,50 m zu überwinden.

## 7.8 Ausgleichsmaßnahmen

Mit dem Eingriff des Bebauungsplanes und der Umsetzung des vorliegenden Plangebietes sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, welche unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Umweltbericht unter D 4.2 ermittelt und begründet sind. Detaillierte Konkretisierungen sind auf der Ebene des Umweltberichts zu entnehmen und werden hier lediglich zusammenfassend dargestellt.

Für die Kompensation des Eingriffs wird ein naturschutzfachlicher Ausgleich in der Höhe von ca. 845 m<sup>2</sup> erforderlich. Dieser erfolgt gemäß Planzeichnung teilweise im „Teilräumlichen Geltungsbereich 1 - Planzeichnung“ auf der Fl. Nr. 714/2 (ca. 445 m<sup>2</sup>) und teilweise im „Teilräumlichen Geltungsbereich 2 – Planzeichnung Ausgleich“ auf der Fl.-Nr. 873 (ca. 400 m<sup>2</sup>), Gemarkung Oberhausen.

Das Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche auf der Fl. Nr. 873 lässt sich als extensive artenreiche Feuchtwiesen im Rahmen einer Extensivierung der Nutzung festhalten, da es sich bei der vorliegenden Wiesenfläche um eine Nassfläche handelt. Dabei ist das Grünland ein bis zwei-mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von den Flächen zu entfernen. Die Flächen sind von Verbuschung freizuhalten. Aufkommendes Springkraut oder andere Neophyten sind mechanisch zu bekämpfen. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln auf den Ausgleichsflächen sind während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig. Die Grenzen der Ausgleichsflächen sind durch Holzpfähle zu kennzeichnen. Für die Ausgleichsfläche auf der Fl. Nr. 714/2 im Sinne der Fortführung der östlich angrenzenden Ortsrandeingrünung wird eine ökologisch vergleichbare und gleichwertige Entwicklungsmaßnahme festgesetzt. Dabei ist eine dreireihige versetzte Strauchpflanzung aus heimischen, autochthonen Gehölzen in Anlehnung an die Pflanzliste auf der gesamten Länge vorgesehen, um mit dem angrenzenden

östlichen Bestand eine Einheit bzw. einen harmonischen Gesamteindruck zu bilden. Zusätzlich wird die Herstellung der nicht bepflanzten Flächen als Krautsaum und Ansaat mit einer zertifizierten, gebietseigenen Wildpflanzensaatgutmischung; Saatgutmischung Anteil Blumen 30%-50%, Anteil Gräser 50%-70% vorgeschrieben. Mit den getroffenen Festsetzungen wird der Eingriff zum Bebauungsplan ausgeglichen. Es erfolgt eine Aufwertung der Ausgleichsfläche am nördlichen Ortsrand der Gemarkung Oberhausen auf den Fl. Nrn. 714/2 sowie 873. Detaillierte Konkretisierungen inklusive der vollständigen Eingriffsermittlung und Ausgleichsbilanzierung ist dem Umweltbericht unter D 4.2 zu entnehmen.

## 7.9 Gestaltungsfestsetzungen

Die Regelungen zur Gestaltung betreffen neben der Dachform und Dachneigung auch die Fassadengestaltung, Dacheindeckung sowie Regelungen zu den Einfriedungen. Mit den getroffenen Festsetzungen soll sich das Vorhabengebiet bzw. der gewerbliche Neubau der Fahrzeug- und Warenlagerhalle in die Eigenart der Umgebung einfügen sowie die umliegenden Bestandsstrukturen berücksichtigen. Im Rahmen der textlichen Festsetzungen sind ausschließlich Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 25° für das Hauptgebäude zulässig. Damit wird eine vergleichbare Entwicklung des Neubaus in Anlehnung an die bereits bestehende östliche Halle ermöglicht. Gleichzeitig fügen sich die Dachform und Dachneigung in die Umgebung ein bzw. lassen sich als prägende Gestaltungsmerkmale im Siedlungsumfeld festhalten.

Damit reflektierende Wirkungen und Beeinträchtigungen von Fassadengestaltungen und Dacheindeckungen des Neubaus vermieden werden, sind grelle und leuchtende Farben sowie glänzend reflektierende Materialien für Eindeckungen und Außenwände nicht zulässig. Zur Einfügung in die Umgebung bzw. in Orientierung am Bestand sind lediglich Farbspektren aus rotem und rotbraunem Farbspektrum erlaubt.

Einfriedungen sollen möglichst offen gestaltet werden und eine Höhe von 1,40 m nicht überschreiten. Um den Bestandscharakter innerhalb des Plangebietes auch weiterhin zu erhalten, sind entlang von öffentlichen Straßen senkrechte Holz- und Metallzäune zulässig. Diese müssen zumindest punktuell innerhalb des Grundstückes und des Zaunes hinterpflanzt werden (alle 10 m mindestens ein Strauch). In Orientierung zum Ortsrand im Westen und Norden sind lediglich Zäune zulässig. Außerhalb dieser Einfriedung zum Ortsrand (soweit diese nicht an der Grundstücksgrenze errichtet wird) sind im Sinne der grünordnerischen Ortsrandeingrünung ausschließlich Laubgehölze zulässig, Mauern, Gabionen, Sichtbeton und geschlossene Elemente aus Edelstahl oder Stahl (mehr als 70 Prozent geschlossen) sind nicht zulässig.

## 7.10 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmemissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017) verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird.

Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gewerbegebiet diese Anforderungen für die schutzbedürftigen Nutzungen hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden. Die Definition der schutzbedürftigen Nutzungen richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort".

### **Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12**

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an den schützenswerten Nutzungen zu verhindern, wurden Emissionskontingente für das Bebauungsplangebiet festgesetzt.

Somit werden die umliegenden schützenswerten Bebauungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt. Ferner kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten in Gewerbegebieten ist nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich.

Durch die Festsetzung der Emissionskontingente wird somit geregelt, welche Schallemissionen die Betriebe und Anlagen aufweisen dürfen. Mit dem festgesetzten Rechenverfahren ergibt sich dann auf dem Ausbreitungsweg für die umliegenden schützenswerten Nutzungen das jeweilige Immissionskontingent. Rechtlich umstrittene Bezüge zu Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes (Dämpfungen, Immissionsorte usw.) sind somit in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich.

Die Festsetzung erfolgte nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung". Um der hier erforderlichen hohen Genauigkeit gerecht zu werden, sind die Berechnungen (in Abweichung zur DIN 45691) mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen. Somit ist festgelegt, dass z.B. die Eigenabschirmung einer Gebäudefassade eines betrachteten Wohngebäudes nicht herangezogen wird.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Es werden somit alle Immissionskontingente  $L_{K,i,j}$  aus den Teilflächen (i) an den relevanten Immissionsorten (j) ermittelt und logarithmisch aufsummiert.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet dargestellte Grundstücksfläche heranzuziehen. Im Zuge der Durchführung der öffentlichen Beteiligung und Auslegung

gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB hat sich die gewerbliche Fläche im Bebauungsplan – abweichend von der im Gutachten bezogenen Größe – geringfügig erhöht. Dabei wurde der Geltungsbereich nach Norden erweitert, um gleichzeitig auch eine ökologisch nachhaltige Ausgleichsmaßnahme als Ortsrandeingrünung vorsehen zu können. Beeinträchtigungen oder Auswirkungen aufgrund der erhöhten Grundstücksgröße in schalltechnischer Hinsicht sind nicht zu erwarten.

Es ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berechnen, welches Immissionskontingent (LIK<sub>i,j</sub>) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Ferner ist zu berechnen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb der Immissionskontingente liegen. Dies gilt für Vorhaben, deren Beurteilungspegel um weniger als 15 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert liegen.

Dabei ist sicherzustellen, dass die Emissionskontingente nur einmalig herangezogen bzw. nicht doppelt vergeben werden dürfen. Dies könnte z.B. durch eine Auflage oder Bedingung im Genehmigungsbescheid erfolgen.

Im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (nach BImSchG, Baurecht usw.) muss der Antragsteller die jeweiligen schalltechnischen Anforderungen, entsprechend dem in dem Genehmigungsverfahren einschlägigen Regelwerk (z.B. TA Lärm), nachweisen. Somit ist beispielsweise zusätzlich die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm hinsichtlich tieffrequenter Geräusche im Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Es sind alle Lärmemissionen maßgeblich, die entsprechend dem jeweiligen Regelwerk im Genehmigungsverfahren einzustellen sind. Dies sind z.B. bei einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG alle Lärmemissionen von ortsfesten und beweglichen Anlagen auf dem Betriebsgelände (z.B. Lärmemissionen von PKW- und LKW-Fahrvorgängen auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Fahrvorgängen auf Schienenanlagen, Lärmemissionen von Be- und Entladevorgängen von LKW auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Beschallungsanlagen, menschliche Stimmen usw.).

Dabei besteht keinerlei Zusammenhang zwischen der genauen Lage der Schallquelle und den flächenhaft verteilten Emissionskontingenten. Der Eigentümer der Fläche (und somit der Emissionskontingente) kann diese frei verteilen. Einzig wichtig dabei ist, dass er sein Emissionskontingent nicht überschreitet. Somit ist sichergestellt, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen nur die Lärmimmissionen entstehen, die die Kommune als Abwägungsgrundlage zugrunde gelegt hat.

Zur Berechnung der zulässigen Immissionskontingente sind nur die schutzbedürftigen Räume in Gebäuden (bzw. bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen) außerhalb des Bebauungsplangebietes heranzuziehen. Die Definition der schutzbedürftigen Räume richtet sich nach der Definition der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort". Ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente innerhalb des Plangebietes (z.B. an Bürogebäuden) ist nicht erforderlich. Der Schutzanspruch innerhalb des Plangebietes an benachbarten Grundstücken richtet sich ausschließlich nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017.

Hinweis: Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen entsprechend der DIN ISO 9613-2 Akustik, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2: „Allgemeines Berechnungsverfahren“ berücksichtigt werden.

Die Beurteilungszeiträume tagsüber und nachts beziehen sich jeweils auf die Definition dieser Zeiträume in der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017.

### **Lärmschutzgutachten im Genehmigungsverfahren**

In der Satzung wurde der Hinweis aufgenommen, dass bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen ist, ob ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der sich aus der Satzung ergebenden Lärmimmissionen erforderlich ist. Dies gilt auch in Genehmigungsfreistellungsverfahren. Dieser Hinweis ist keine Grundlage der Abwägung, sondern soll sicherstellen, dass die Bauwerber sich frühzeitig mit der Genehmigungsbehörde in Verbindung setzen, um die Erforderlichkeit der Begutachtung abzuklären. Somit kann eine zeitliche Verzögerung im Genehmigungsverfahren im Sinne des Bauwerbers vermieden werden.

### **Gliederung des Bebauungsplanes nach §1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO**

Das festgesetzte Gewerbegebiet wird planübergreifend gem. § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO gegliedert. Das Bezugsgewerbegebiet, zu dem diese planübergreifende Gliederung erfolgt, ist das Gebiet des Bebauungsplans „E5 - Leibiwiesen“ vom 09.02.2001. Für dieses Gewerbegebiet sind keine Immissionsbeschränkungen in Form von (immissionswirksamen) flächenbezogenen Schallleistungspegeln oder Lärmemissionskontingenten festgesetzt. Somit sind hier Gewerbebetriebe aller Art zulässig.

Damit liegt eine Gliederung ohne Lärmkontingente oder andere Einschränkung der zulässigen Lärmemissionen vor.

Die Gemeinde wird den Umstand der gebietsübergreifenden Gliederung bei künftigen Änderungen des Bebauungsplans „E5 - Leibiwiesen“ berücksichtigen.

### **Bewertung der Lärmimmissionen**

Die Lärmemission ist der Lärm, der von einem Betrieb oder von einer Fläche mit Emissionskontingenten ausgehen darf bzw. ausgeht.

Die Lärmimmission ist der Lärm, der an einem Immissionsort (z.B. Wohngebäude) ankommt oder ankommen darf.

Als Vorbelastung ist die Lärmimmission am jeweiligen Immissionsort definiert, die durch bestehende Gewerbebetriebe und durch zulässige Lärmemissionen aus umliegenden Bebauungsplangebiet (z.B. flächenbezogene Schallleistungspegel in Gewerbe- und Industriegebieten) verursacht werden.

Als Zusatzbelastung ist die Lärmimmission am jeweiligen Immissionsort definiert, die bei Ausschöpfung der festgesetzten Emissionskontingente (inklusive Zusatzkontingente) immitiert werden darf.

Die Gesamtbelastung ist die logarithmische Summe aus Vorbelastung und Zusatzbelastung.

#### Bewertung der Vorbelastung

Folgende Vorbelastungen wurden berücksichtigt:

- Freiwillige Feuerwehr Oberhausen
- Firma Brennholz Blum

Des Weiteren befindet sich im Umfeld des Plangebietes ein Schützenheim. Auf Grund der dort ausgeübten Nutzungen und Betriebszeiten ist von keinen relevanten Lärmimmissionen auszugehen. Der Betrieb des Schützenheims wurde daher für die Ermittlung der Vorbelastung nicht berücksichtigt.

Es werden die Orientierungswerte für ein Dorfgebiet an den für das Plangebiet relevanten Immissionsorten deutlich unterschritten. Dabei ist davon auszugehen, dass im Regelbetrieb keine relevanten Lärmimmissionen zur Nachtzeit durch die beiden Nutzungen hervorgerufen werden.

Es kann bei der Feuerwehr zu bis zu 10 Einsätzen pro Jahr kommen, von den aber wiederum nur ein Teil auch zur Nachtzeit durchgeführt werden müssen. Die hierdurch hervorgerufenen Lärmimmissionen werden als sozialadäquat angesehen und werden nicht zur Ermittlung der regulären Vorbelastung herangezogen.

#### Bewertung der Zusatzbelastung

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA21-112-G01-T01-01 vom 02.08.2021 aufzeigt, werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", an der vorhandenen Wohnbebauung auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit der Vorbelastung deutlich unterschritten.

Es gibt zudem keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass die Werte einer Gesundheitsgefährdung für Wohnen in Dorfgebieten, welche allgemein mit 72 dB(A) tags bzw. 62 dB(A) nachts angesetzt werden, durch Gewerbelärm oder sonstigen Lärmquellen in der Summenwirkung überschritten werden.

Zur Nachtzeit werden die Beurteilungspegel deutlich angehoben. Dabei werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 an den Immissionsorten IO 01 bis IO 04 zur Nachtzeit weiterhin um mindestens ca. 6 dB(A) unterschritten. Lediglich am IO 05 werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 zur Nachtzeit annähernd ausgeschöpft. Der Anwohner am IO 05 ist gleichzeitig auch der Eigentümer der Grundstücksfläche im vorliegenden Plangebiet und es besteht die Absicht selbst dort betrieblich zu erweitern.

Die sich ergebende zusätzliche Lärmbelastung wird als zumutbar angesehen.



### **Zulässige Nutzungen und Zweckbestimmung des Plangebiets**

Es wurde für das Plangebiet eine relevante Einschränkung der zulässigen Lärmemissionen in Form eines Lärmemissionskontingentes nach der DIN 45691 von 68 dB(A) zur Tagzeit und 55 dB(A) zur Nachtzeit festgesetzt.

Es gibt keine Normgebung mit einer Definition, mit welchen Lärmemissionen von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zu rechnen ist. Die DIN 18005-1: 2002-07 gibt als Orientierungshilfe für Gewerbegebiete tagsüber und nachts einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von  $LWA/m^2 = 60 \text{ dB(A)}$  vor. In der Regel sind jedoch in Gewerbegebieten Hotels und Beherbergungsstätten zulässig. Somit ergibt sich nachts eine um 15 dB(A) geringere zulässige Lärmmission. Auch wenn ein flächenbezogener Schalleistungspegel und ein Lärmemissionskontingent nicht dasselbe Lärmverhalten definieren, können diese Bezugsgrößen hilfsweise als gleichwertig angesehen werden.

Mit dem festgesetzten Emissionskontingent wird die Ansiedlung von typischen Gewerbebetrieben (nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO) ermöglicht.

Des Weiteren befindet sich im Gemeindegebiet der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „E5 - Leibwiesen“ vom 09.02.2001. Dieser Bebauungsplan weist Gewerbegebietsflächen ohne Lärmkontingentierung aus, wodurch auch hier die Ansiedlung von typischen Gewerbebetrieben (nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO) ermöglicht wird. Die Stadt Weißenhorn wird dieses Gebiet als Referenzgebiet zur Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben im Sinne des § 8 BauNVO erhalten.

### **Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Schleifweg. Der Schleifweg mündet in die Niederhauser Straße. Dort erfolgt eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr.

Es wird von jeweils 20 PKW- und LKW-Fahrbewegungen zur Tagzeit und jeweils 2 PKW- und LKW-Fahrbewegungen zur Nachtzeit ausgegangen. Es wurde für die Worst-Case-Betrachtung davon ausgegangen, dass es sich bei allen LKW um schwere LKW nach der RLS-19 handelt.

Die schutzbedürftigen Nutzungen im Schleifweg mit der Schutzwürdigkeit eines Dorfgebietes befinden sich in einem Mindestabstand von ca. 3 m zur Straßenachse. Es ergibt sich hieraus ein Beurteilungspegel von ca. 52 dB(A) zur Tagzeit und 48 dB(A) zur Nachtzeit.

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 von 60 dB(A) zur Tagzeit bzw. 50 dB(A) zur Nachtzeit für ein Dorfgebiet deutlich unterschritten.

Es werden die Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) zur Tagzeit bzw. 54 dB(A) zur Nachtzeit für ein Dorfgebiet ebenfalls deutlich unterschritten

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.



## 8. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können. Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen. Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kW wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

### Solarenergie

Die Stadt Weißenhorn liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 kW/m<sup>2</sup>). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik. Innerhalb des Bebauungsplangebietes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

## 9. FLÄCHENSTATISTIK

|   |                                |                 |
|---|--------------------------------|-----------------|
| <b>Geltungsbereich Planzeichnung [m<sup>2</sup>]</b>    | <b>ca. 3.800 m<sup>2</sup></b> | <b>100 %</b>    |
| <b>Gewerbegebiet (GE)</b>                               | <b>ca. 2.820 m<sup>2</sup></b> | <b>ca. 74 %</b> |
| <b>Straßenverkehrsfläche</b>                            | <b>ca. 235 m<sup>2</sup></b>   | <b>ca. 6 %</b>  |
| <b>Ortsrandeingrünung und Ausgleichsfläche (intern)</b> | <b>ca. 745 m<sup>2</sup></b>   | <b>ca. 20 %</b> |

## D) UMWELTBERICHT

### 1. GRUNDLAGEN

---

#### 1.1 Einleitung

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ eine Umweltprüfung durchzuführen und in einem Umweltbericht zu beschreiben und bewerten.

#### 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie auch in der Begründung dargestellt, soll im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens eine geeignete Fläche für den Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle im Ortsteil Oberhausen planungsrechtlich gesichert werden. Dafür wird auf einer Teilfläche der Flurnummer 714/2 mit einer Größe von 3.800 m<sup>2</sup> ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dem Grundstückseigentümer soll eine verträgliche Erweiterung der östlich angrenzenden Nutzungen im Sinne des Neubaus unter Berücksichtigung der Umgebung gewährleistet werden. Die vorgesehene nördliche und westliche Ortsrandeingrünung kann eine orts- und landschaftsbildverträgliche Entwicklung der Abrundung des Siedlungskörper im Norden der Stadt Weißenhorn Gemarkung Oberhausen ermöglichen. Das betroffene Grundstück befindet sich innerhalb der Stadt Weißenhorn und Gemarkung Oberhausen. Um eine städtebauliche verträgliche Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

#### 1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern, der Regionalplan der Region Donau-Iller und der Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn.

##### 1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018) und des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt. Im Landesentwicklungsprogramm von Bayern wird die Stadt Weißenhorn als Mittelzentrum der Region Donau-Iller ausgewiesen und befindet sich im Verdichtungsraum von Ulm bzw. Neu-Ulm. Der Regionalplan der Region Do-

nau-Iller stellt die Stadt Weißenhorn als Mittelzentrum im Verdichtungsraum entlang der Entwicklungsachse (Ulm-Neu-Ulm-Senden-Weißenhorn) dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt an das bestehende südlich gelegene Siedlungsumfeld an. Sowohl landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Tourismus- und Erholungsgebiete als auch Überschwemmungs- oder Hochwassergefährdungsgebiete und Schutzgebiete jeglicher Art werden vom Planungsvorhaben nicht berührt. Östlich in 200 m Entfernung verläuft ein regionaler Grünzug, welcher nicht tangiert wird.

### 1.3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Da eine gewerbliche Nutzung des Planungsgebietes nicht mit den Darstellungen des aktuell wirksamen Flächennutzungsplanes übereinstimmt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, welche gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ durchgeführt wird.

In der Änderung soll aufgrund der vorliegenden Planung (Teilfläche Fl.-Nr. 714/2) die landwirtschaftliche Fläche zu einer gewerblichen Baufläche geändert werden. Die bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen auf den östlichen Teilflächen werden in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung miteinbezogen, befinden sich allerdings nicht im Umgriff des vorliegenden Bebauungsplanes. Nördlich und westlich des Plangebietes sind Ortsrandeingrünungen vorgesehen, um den nördlichen Siedlungsrand einzugrünen bzw. den Übergang zur freien Landschaft zu definieren. Es sind keine weiteren umweltrelevanten Zielvorgaben formuliert.



Abbildung 7: Wirksamer Flächennutzungsplan (links) und Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes (rechts), o. M.

### 1.3.3 Schutzgebiete

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG sowie keine internationalen Schutzgebietsordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie betroffen. Hochwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgefährdungsgebiete werden von der Planung nicht tangiert. Das Plangebiet selbst liegt in keinem Schutzgebiet jeglicher Art.

### 1.3.4 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Der Denkmalschutz wird in der Satzung des Bebauungsplans gem. Art 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG berücksichtigt.

## 2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

---

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### 2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

#### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet charakterisiert sich durch eine angrenzende strukturarme offene Feldflur und befindet sich in keinem Schutzgebiet oder Naturpark jeglicher Art. Auch sind innerhalb sowie im näheren Umfeld des Vorhabengebietes keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung vorhanden. Das Plangebiet selbst weist keinerlei Grünstrukturen auf. Gewässer oder Gräben sind ebenfalls nicht vorhanden. **Gegenwärtig wird das Plangebiet nordwestlich landwirtschaftlich als Grünland (Mähweide) genutzt. Der südöstliche Teilbereich wird bereits aufgrund der bestehenden Nutzung der angrenzenden Halle als befestigte Fläche zur Befahrung und Lagerung von Baustoffen genutzt.** Entsprechend ist von Arbeitsprozessen sowie von Aussaat, Ernte sowie Dungeeintrag auszugehen. Nördlich und westlich grenzen offene Feldfluren an. Im Süden liegen gemischte Nutzungsstrukturen vor. Von Relevanz wäre dieser Lebensraum für Offenlandarten wie beispielsweise Wachtel, Kiebitz, Feldlerche oder das Rebhuhn. Durch die Vorbelastung aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung, gegenwärtigen Befahrung und Lagerung sind Brutvorkommen jeglicher Art im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand tendenziell nicht zu erwarten. Die biologische Vielfalt ist aufgrund der derzeitigen Nutzung und der fehlenden unterschiedlichen Lebensraumstrukturen als gering einzustufen. Es ist daher davon auszugehen, dass das Plangebiet eine geringe Bedeutung als Lebensraum hat.

#### Auswirkungen:

Die Umsetzung der beabsichtigten Planung führt zum Verlust von Lebensräumen für feldbewohnende Arten und Wiesenbrüter. Aufgrund der geringen Strukturvielfalt und der artenarmen Ausstattung ist die Habitatsignung tendenziell gering. Die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Allerdings können Nahrungshabitate von verschiedenen Tiergruppen beeinträchtigt werden. Während der Bauphase kann es durch Baulärm, Staub- und Schadstoffemissionen zu Störungen der in diesem Bereich lebenden Fauna kommen. Ferner sind Erschütterungen, Licht, Menschen- und Verkehrsbewegungen möglich. Durch die Inanspruchnahme der Fläche ist die Betroffenheit von Artengruppen

grundsätzlich nicht auszuschließen; es sei jedoch auf die vor an genannte Vorbelastung hingewiesen. Relevante Wirkungen wie Kollisionsrisiken, Zerschneidungseffekte, Barrierewirkungen sowie eine Veränderung des Mikroklimas können aufgrund der Vorbelastung durch die Siedlungsrandlage und der geringen Auswirkungen des Vorhabens als gering eingestuft werden

#### Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auszugehen.

## 2.2 Schutzgut Boden

#### Bestandsaufnahme:

Gemäß der Bodenübersichtskarte (1:25.000) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt erstreckt sich über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ folgender Bodentyp: fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) (12a). Die geologische Einheit bildet Lehm, umgelagert, pleistozän bis holozän. Die Gesteinsbeschreibung umfasst Schluff, tonig, sandig, Frostbodenbildung, Hang- oder Schwemmlehm. Ein Bodengrundgutachten ist nicht vorhanden, wird aber vor jeder Baumaßnahme den Bauherrn empfohlen. **Das Plangebiet wird im nordwestlichen Bereich noch landwirtschaftlich als Grünland (Mähweide) genutzt. Ein südöstlicher Teilbereich wird bereits aufgrund bestehender Nutzungen als befestigte Flächen zur Befahrung und Lagerung von Baustoffen ausgehend der östlich angrenzenden Halle genutzt. Daher sind Teilbereiche des Geltungsbereiches bereits durch vorangegangene Beanspruchungen tendenziell verdichtet.** Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altlasten bekannt.

#### Auswirkungen:

Aufgrund des ebenen Geländes sind keine umfangreichen Erdbewegungen (Abtrag und Aufschüttungen) erforderlich. Während der Bauphase wird durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen Boden verdichtet. Durch das Vorhaben werden ca. 3.800 m<sup>2</sup> überplant, wovon ca. 2.820 m<sup>2</sup> als Gewerbegebiet mit den damit verbundenen Versiegelungen und Bodenverdichtungen beansprucht wird. Durch die zulässige Flächenversiegelung durch das Gebäude werden die natürlichen Bodenfunktionen in diesem Bereich beeinträchtigt. Zur Reduzierung der Bodenversiegelung sind mehrere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen. Bei vermeidbaren Versiegelungen, wie Stellplätzen oder Zufahrten ist darauf zu achten, dass diese sickerfähig ausgeführt werden (z. B. wassergebundene Beläge, Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine). Zudem ist nicht verschmutztes Niederschlagswasser zu versickern sowie nördlich und westlich sind Ortsrandeingrünungen festgesetzt. Damit wird die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion gemindert. Düngeeinträge durch Landwirtschaft bleiben zukünftig aufgrund der Nutzungsänderung aus.

#### Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Boden auszugehen.

## 2.3 Schutzgut Fläche

### Bestandsaufnahme:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn wird das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die derzeitigen Nutzungen belaufen sich auf landwirtschaftliche Teilnutzungen als Grünland bzw. Mähweide sowie als befestigte Fläche zur Befahrung und Lagerung von Baustoffen. Vorliegender Bebauungsplan beabsichtigt den Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle im Rahmen einer Erweiterung der angrenzenden östlichen Nutzung. Dahingehend soll ein Gewerbegebiet planungsrechtlich gesichert werden. Im Norden und Westen befindet sich der Siedlungsrand der Gemarkung, für welchen eine Ortsrandeingrünung vorgesehen ist.

### Auswirkungen:

Gegenüber der aktuellen Nutzung erhöht sich der Versiegelungsgrad entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche des Gewerbegebiets. Im Bereich von Grünflächen bzw. der Ortsrandeingrünung verbessert sich hingegen die Bodenfunktion durch Bewuchs und ausbleibende Düngeeinträge. Durch die geplanten Baumaßnahmen geht grundsätzlich Freifläche durch Versiegelung verloren. Durch die Neuausweisung der gewerblichen Baufläche auf landwirtschaftlicher Fläche gehen Flächen der Landwirtschaft verloren. Für den Naturhaushalt sind die Flächen, mit Ausnahme der negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung, von geringer Bedeutung. Aufgrund der Größe des Plangebietes sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als gering bis mittel einzuschätzen. Die geplanten Grünflächen sowie der künftig ausbleibende Düngeeintrag durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung wirken sich minimierend auf die Erheblichkeit des Eingriffes aus. Auch die bestehende teilräumliche befestigte Befahrung und Lagerung von Baustoffen im Plangebiet der Neuausweisung lässt sich als bestehende Vorbelastung darstellen.

### Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer bis mittlerer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Fläche auszugehen.

## 2.4 Schutzgut Wasser

### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet liegt gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Landesamt für Umwelt, Bayern) außerhalb gefährdeter Hochwasser- oder Überschwemmungsgebiete. Weder Wasserschutzgebiete noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden im Zuge des Bebauungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ tangiert. Zudem befindet sich kein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet oder Gewässer im Geltungsbereich des Planungsbereiches. Gewässer, Gräben oder sonstige Fließgewässer sind innerhalb des Planungsgebiets sowie im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Im Plangebiet handelt es sich gegenwärtig um eine unbebaute Fläche mit einem leichten Gefälle nach Westen um ca. 1,0 m. Mit Beeinträchtigungen aufgrund wild-abfließenden Wassers muss nicht gerechnet werden. Auch eine Versickerung von Niederschlagswasser



kann nach derzeitigem Stand grundsätzlich sichergestellt werden. Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland im nordwestlichen Teilbereich des Bebauungsplanes sowie die im Westen angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist u.a. von Stickstoffanreicherungen im Grundwasser durch Düngeeinträge auszugehen.

#### Auswirkungen:

Während der Bauphase kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen zur Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und verringert somit die Grundwasserneubildung. Baubedingte Auswirkungen auf das Grundwasser sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter Einhaltung der üblichen Vorschriften nicht zu erwarten.

Auf der gesamten Fläche wird durch die Oberflächenversiegelung der Abfluss geringfügig verändert sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Die Festsetzungen zur Reduzierung der Versiegelung, zum Boden- und Grundwasserschutz sowie zur Grünordnung tragen zu einer Verminderung des Oberflächenabflusses bei. Eine mögliche Grundwasserbelastung durch Düngeeinträge bleibt mit Durchführung der Planung aufgrund der Aufgabe der teilweise noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung aus. Damit können die Auswirkungen grundlegend minimiert werden.

#### Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

## 2.5 Schutzgut Klima / Luft

#### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet weist ein geringes Gefälle um bis zu ca. 1,0 m nach Westen auf und wird im nordwestlichen Teilbereich noch landwirtschaftlich als Grünland (Mähweide) genutzt. Der südöstliche Teilbereich wird aufgrund der angrenzenden befestigten Nutzungen bereits zur Befahrung und für die Lagerung beansprucht. Es befinden sich keine Gehölzstrukturen im Plangebiet. Während die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen infolge der nächtlichen schnelleren Abkühlung als Kaltluftentstehungsgebiete mit positiven Effekten für die Umgebung dienen, finden sich keine Gehölzstrukturen, welche zur Frischluftproduktion beitragen würden. Diese Umstände sind für die Planung von untergeordneter Relevanz, da das Plangebiet eine geringe Größe in direkter Angrenzung zum Siedlungsumfeld aufweist.

#### Auswirkungen:

Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Die durch das Planvorhaben zulässige Flächenversiegelung trägt zu klimatischen Aufheizungseffekten bei. Diese können durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, den im Geltungsbereich liegenden Ausgleich und Minimierungsmaßnahmen zur Versiegelung gemindert werden. Zudem befindet sich der Standort im ländlichen Umfeld, wodurch von einer geringen Belastung für das Lokalklima auszugehen ist.



### Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

## 2.6 Schutzgut Mensch

### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet hat derzeit aufgrund seiner bestehenden Nutzungen keine Bedeutung als Erholungsfunktion. Primär wird die Fläche noch landwirtschaftlich als Grünland (Mähweide) im Nordwesten sowie südöstliche Teilbereiche zur befestigten Befahrung sowie Lagerung von Baustoffen oder ähnlichem genutzt. Mit dem Schleifweg wird das Plangebiet vollständig erschlossen.

Im Zuge der beabsichtigten Festsetzung eines Gewerbegebiets ist die Schutzbedürftigkeit der umliegenden Nutzungen zu prüfen. Es ist auf die Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan "Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs" der Stadt Weißenhorn, Bezeichnung LA21-112-G01-T01-01, der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, vom 02.08.2021 zu verweisen (siehe C C)7.10).

### Auswirkungen:

Aufgrund der bereits bestehenden Begebenheiten ist von geringen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion auszugehen. Während der Bauphase ist mit Lärm, der durch die Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, zu rechnen.

Durch die Festsetzungen von maximal zulässigen Emissionskontingenten, kann bezweckt werden, dass die zusätzlichen Immissionen durch das neu geplante Gewerbegebiet zu keinen schädlichen Lärmimmissionen an den Immissionsorten bzw. an den umliegenden schützenswerten Nutzungen führt.

### Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer bis mittlerer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

## 2.7 Schutzgut Landschaft

### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet (Gemarkung Oberhausen) liegt nördlich der Stadt Weißenhorn Gemarkung Oberhausen. Es sind kein Landschaftsschutzgebiet, Naturpark und Vorbehalts- oder Vorranggebiet für Natur und Landschaft innerhalb bzw. direkt angrenzend für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes formuliert. Das Vorhabengebiet befindet sich in einer relativ strukturarmen Umgebung und enthält keine Gehölzstrukturen. Westlich und nördlich schließen unmittelbar landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Während östlich gemischte Nutzungsstrukturen vorliegen, grenzen südlich der Schleifweg, Mischnutzungen, die Feuerwehr sowie weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Durch die vorliegende Planung wird der bestehende nördliche Siedlungsrand des Ortsteils Oberhausen abgerundet. Mit dem Gewerbegebiet wird der Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle westlich angrenzend zur bestehenden Nutzung ermöglicht. Als Übergang zur freien Landschaft sind Ortsrandeingrünungen sowohl nördlich als auch westlich vorgesehen.

#### Auswirkungen:

Um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu mindern, werden im Bebauungsplan Grünflächen im Sinne einer Ortsrandeingrünung und im Norden des Geltungsbereichs eine Ausgleichsfläche als Randeingrünung festgesetzt.

Aufgrund der geringen Größe der Fläche und die direkte Angrenzung an das Siedlungsumfeld ist die vorliegende Bebauungsplanung von geringer Bedeutung für die Landschaft.

#### Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Landschaft auszugehen.

## 2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler kartiert. Ebenfalls befinden sich keine voran genannten Kultur- und Sachgüter in der näher Umgebung.

#### Auswirkungen:

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: 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.

### Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Kultur- und Landschaftsgüter auszugehen.

## **2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen**

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen zu erkennen und bewerten zu können.

Die wesentlichen Wechselwirkungen, die mit den Planungsausweisungen verbunden sind, entstehen durch die bauliche Überformung des Gebiets, verbunden mit der Versiegelung von Flächen. Damit entstehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Boden, Fläche, Wasser und Mikroklima sowie das Landschaftsbild. Immissionsrelevante Auswirkungen beeinflussen primär das Schutzgut Mensch. Im Zuge der Emissionskontingente sind dabei keine schädlichen Lärmimmissionen an den Immissionsorten bzw. an den schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung zu erwarten. Aufgrund der durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen, welche sich ebenfalls auf mehrere Schutzgüter gleichzeitig auswirken und hierdurch wieder positive Wechselwirkungen entstehen, werden keine erheblichen negativen Wechselwirkungen der Schutzgüter oder kumulierte Auswirkungen befürchtet.

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltsrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

## **3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen weiterhin im nordwestlichen Teil landwirtschaftlich als Grünland (Mähweide) sowie im südöstlichen Teil als befestigte Flächen zur Befahrung und Lagerung genutzt werden. Der Dünggeeintrag und die Gefahr einer möglichen Belastung des Grundwassers bliebe erhalten. Eine Versiegelung des Bodens würde jedoch unterbleiben. Es würden keine möglichen Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen z.B. für das Schutzgut Boden oder Fläche resultieren.

Bei einem Verzicht auf die Bauleitplanung würde dem Grundstückseigentümer die Erweiterung seiner bestehenden östlich angrenzenden Nutzung im Sinne des Neubaus einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nicht ermöglicht. Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird der südöstliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zur Befahrung und Lagerung als befestigte Flächen genutzt, was sich dadurch als Vorbelastung festhalten lässt. Die Verlagerung dieser Nutzungen in den Neubau der Halle im Sinne der Erweiterung führt dabei auch zu einer Verbesserung der derzeitigen Situation. Die (nord-) westlichen Teil befinden sich noch in landwirtschaftlicher Grünlandnutzung als Mähweide. Die auf der Ebene des Bebauungsplanes umfassenden Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung zur Aufwertung des Ortsbildes würden ausbleiben.

## 4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

---

### 4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Nördliche und westliche Ortsrandeingrünung
- Grünordnerische Maßnahmen
- Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut Boden und Fläche

- Nördliche und westliche Ortsrandeingrünung
- Herstellung der Lager- und Stellflächen mit wasserdurchlässigem Material
- Aussetzen der Düngeeinträge
- Reduzierungsmaßnahmen zur Versiegelung des Plangebiets
- Grünordnerische Maßnahmen
- Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut Wasser

- Herstellung der Lager- und Stellflächen mit wasserdurchlässigem Material
- Aussetzen der Düngeeinträge
- Reduzierungsmaßnahmen zur Versiegelung des Plangebiets

Schutzgut Mensch

- Emissionskontingentierung

Schutzgut Klima und Luft

- Nördliche und westliche Ortsrandeingrünung
- Möglichkeiten zur regenerativen Energiegewinnung
- Grünordnerische Maßnahmen

Schutzgut Landschaftsbild

- Nördliche und westliche Ortsrandeingrünung

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen: Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- Art und Menge an Strahlung: Die ermöglichten Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen zu.
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung: Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen): Diese Risiken sind mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.

- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen: Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels: Die ermöglichten Vorhaben haben geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.
- Eingesetzte Techniken und Stoffe: Für die mögliche bauliche Erweiterung des Gewerbegebietes werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

#### 4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanes ermittelt. Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von landwirtschaftlichem Grünland. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Im Folgenden wird die **Ausgleichsermittlung tabellarisch** dargestellt:

Eingriffsermittlung Bebauungsplans "Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle"  
 Stadt Weißenhorn, Gmkg. Oberhausen

| Ausgangszustand        | Einstufung vor Bebauung | Art des Eingriffs  | Eingriffsschwere | Eingriffsfläche m² | Beeinträchtigungsintensität | Faktorenspanne | gewählter Faktor | Ausgleichsbedarf m² |
|------------------------|-------------------------|--------------------|------------------|--------------------|-----------------------------|----------------|------------------|---------------------|
| Landwirtschaft. Fläche | Kat I                   | Gewerbegebiet      | A                | 2.820,00           | A 1                         | 0,3-0,6        | 0,3              | 846,00              |
| Landwirtschaft. Fläche | Kat I                   | Ortsrandeingrünung | Aufwertung       | 305,00             | -                           | -              |                  | 0,00                |
|                        |                         | <b>gesamt</b>      |                  | <b>3.125,00</b>    |                             |                |                  | <b>846,00</b>       |

Mit dem Eingriff des Bebauungsplanes wird ein Gewerbegebiet mit einer Fläche von ca. 2.820 m² planungsrechtlich gesichert. Aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Grünlandnutzung als Mähweide im Nordwesten sowie die derzeitigen bestehenden befestigten Nutzungen zur Befahrung und Lagerung der Teilfläche im Südosten lässt sich die Kategorie I des Eingriffes festhalten. Zum anderen ist aufgrund der zulässigen Grundfläche eine weitere Einstufung gemäß Beeinträchtigungsintensität A 1 anzuwenden. Daraus ergibt ein Faktorensparre im Rahmen des Eingriffes von 0,3 bis 0,6. Bedingt durch die geringe landwirtschaftliche Nutzung im westlichen Teilbereich, die befestigte Befahrung und Lagerung von Baustoffen im südöstlichen Teilbereich mit der Folge von bereits bestehenden Bodenverdichtungen sowie die geringe Größe des Plangebiets lässt sich der zu wählende Faktor grundlegend reduzieren.

Gleichzeitig lässt sich mit einer zulässigen Grundfläche (GR) von 2.000 m<sup>2</sup> in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie die im Westen festgesetzte Ortsrandeingrünung und Norden festgesetzte Ausgleichsfläche der Eingriff minimieren. Damit kann ein gewählter Faktor von 0,3 für den Eingriff herangezogen und begründet werden. Die Straßenverkehrsfläche des Schleifwegs ist in die Ausgleichsermittlung nicht miteinzubeziehen, da diese bereits gegenwärtig einer Versiegelung und Nutzung zugeführt ist. Die Ortsrandeingrünungen und die Ausgleichsfläche sind als Aufwertung festzuhalten und definieren den Übergang zur freien Landschaft am nord-westlichen Siedlungsrand. Die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 845 m<sup>2</sup> bereitzustellen. Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt räumlich getrennt: Teilräumlicher Geltungsbereich 1 – Planzeichnung, Fl. Nr. 714/2, ca. 445 m<sup>2</sup> sowie teilräumlicher Geltungsbereich 2 – Planzeichnung Ausgleich, Fl. Nr. 873, ca. 400 m<sup>2</sup>, Gemarkung Oberhausen.

Als Ausgleichsmaßnahme auf Fl.-Nr. 873 wird die Herstellung einer extensiven artenreichen Feuchtwiese im Rahmen der Extensivierung der Nutzung herangezogen. Diese wird primär damit begründet, dass es sich bei der vorliegenden Wiesenfläche um eine Nassfläche handelt. Das Grünland ist 1- bis 2-mal pro Jahr zu mähen. Gleichzeitig darf die erste Mahd in den ersten fünf Bewirtschaftungsjahren nicht vor Mitte Juni erfolgen. Das Mähgut ist dabei vollständig von der Fläche zu entfernen. Die Fläche ist von Verbuschung freizuhalten. Springkraut oder andere Neophyten sind grundlegend mechanisch zu bekämpfen. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln auf den Ausgleichsflächen sind während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig. Zusätzlich sind die Grenzen der Ausgleichsflächen durch Holzpfähle zu kennzeichnen. Für die Fl. Nr. 714/2 wird in Anlehnung an den östlich angrenzenden Pflanzstreifen eine Ausgleichsmaßnahme im Sinne der Fortführung der bestehenden Eingrünung nach Westen festgesetzt. Dabei ist bestandsorientiert erneut eine dreireihige versetzte Strauchpflanzung aus heimischen, autochthonen Gehölzen in Anlehnung an die Pflanzliste auf der gesamten Länge zu pflanzen. Gleichzeitig sind die nicht bepflanzten Flächen als Krautsaum und Ansaat mit einer zertifizierten, gebietseigenen Wildpflanzensaatgutmischung; Saatgutmischung Anteil Blumen 30%-50%, Anteil Gräser 50%-70% herzustellen. Um die Wirksamkeit der Maßnahmen gewährleisten zu können sind weiterführende Maßnahmen erforderlich. Es sind geeigneten Maßnahmen z.B. durch Einzäunung zum Schutz gegen Wildverbiss vorzusehen; der restlose Abbau der Wildschutzvorrichtung (Wildschutzzaun) hat nach ca. 5 Jahren zu erfolgen. Die Pflanzung ist fachgerecht dauerhaft zu pflegen. Zudem ist der Krautsaum einmal alle zwei Jahre zu mähen, das Mähgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen und abzufahren. Eine Mulchung der Fläche ist nicht zulässig. Die Artenzusammensetzung ist dabei der vorhandenen Pflanzfläche anzulehnen. Mit den getroffenen Maßnahmen kann der vorhandene Pflanzstreifen im Zuge der aktuellen Planung nach Westen verlängert werden, um einen harmonischen Gesamteindruck des neu entstehenden Ortsrandes zu schaffen. Gleichzeitig kann eine ökologisch übereinstimmende Entwicklung des nördlichen Ortsrandes erzielt werden.

Mit den Ausgleichsmaßnahmen kann von einer hochwertigen ökologischen Aufwertung im Zuge des erforderlichen Ausgleichs zum Eingriff im Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ ausgegangen werden. Die Entwicklungsziele sowie die Maßnahmen sind stets einzuhalten und innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung durchzuführen.

## 5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

---

Vorliegender Bebauungsplan eröffnet dem Grundstückseigentümer die planungsrechtliche Sicherung einer gewerblichen Baufläche im Sinne eines Neubaus einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle. Diese soll in direkter Angrenzung zum östlich bestehenden Betrieb ermöglicht werden. Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt finden auf dem Plangebiet zum einen Befahrung und zum anderen Lagerung von Baustoffen statt. Mit der Planung kann eine effiziente Erweiterung der Nutzung im Sinne des Neubaus eröffnet werden. Gleichzeitig wird durch die vorgesehene Ortsrandeingrünung der Übergang zur freien Landschaft definiert und verstärkt. Alternative Planungsmöglichkeiten liegen in dieser Form nicht vor. Die unter D 2 genannten erheblichen Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig.

## 6. MONITORING

---

Die Stadt Weißenhorn überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden.

## 7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

---

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet.

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage, Januar 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- UmweltAtlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt)



- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Stand vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand vom 07. August 2013
- Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn i. d. F. v. 03.04.2006
- Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.03.2018
- eigene Erhebungen

## 8. ZUSAMMENFASSUNG

Mit dem Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ stehen in aktueller Weise keine Ziele und Grundsätze von übergeordneten Planungen sowie wesentlichen Umweltbelangen entgegen. Das Plangebiet befindet sich in einer strukturarmen Umgebung und liegt in keinem Schutzgebiet jeglicher Kategorie. Innerhalb des Geltungsbereichs finden sich keine Gewässer oder Gehölzstrukturen. Bestehende denkmalrechtlich-erkenntnis, welche die Vorhabenplanung tangieren, sind nicht bekannt.

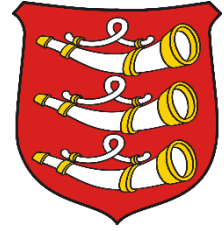
Das Vorhaben dient dem Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle im Sinne der Erweiterung der bestehenden östlich angrenzenden Nutzungsstruktur durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes. Bereits gegenwärtig wird das Vorhabengebiet als befestigte Fläche zur Befahrung und Lagerung im südöstlichen Bereich beansprucht. **Aufgrund der festgesetzten Emissionskontingente ist von keinen schädlichen Lärmemissionen auf schützenswerte Nutzungen im Siedlungsumfeld auszugehen.** Durch die Ausweisung von Randbegrünungen kann der Eingriff minimiert werden, während die gewerbliche Fläche als Erweiterung bereitgestellt wird. Neben der Abrundung des Siedlungskörpers zum Siedlungsumfeld kann mittels der Ortsrandeingrünung bzw. Ausgleichsfläche ein definierter Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden. Es ist aufgrund der direkten Siedlungsnähe, der gegenwärtigen Vorbelastung durch die aktuellen Nutzungen sowie der geplanten Eingrünung der Randbereiche des Plangebietes insgesamt von geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen.

Die Tabelle zeigt nach derzeitigem Kenntnisstand die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

| Schutzgut                                | Erheblichkeit der Auswirkung |
|--|------------------------------|
| Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | gering                       |
| Boden                                    | gering                       |
| Fläche                                   | gering bis mittel            |
| Wasser                                   | gering                       |
| Klima und Luft                           | gering                       |
| Mensch                                   | gering bis mittel            |
| Landschaftsbild                          | gering                       |
| Kultur- und Sachgüter                    | gering                       |

---

# STADT WEIßENHORN



Landkreis Neu-Ulm

---

## ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

für den Bereich des Bebauungsplanes  
„Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich  
des Schleifwegs“

(Gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB: Zusammenfassung des Umweltberichts aus der Begründung zum Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“)

- A) PLANZEICHNUNG**
- B) VERFAHRENSVERMERKE**
- C) BEGRÜNDUNG**
- D) UMWELTBERICHT**

ENTWURF

**Vorabzug vom 28.09.2021**

Auftraggeber: Stadt Weißenhorn

Fassung vom 11.10.2021

**OPLA**

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 21018  
Bearbeitung: AF, M. Eng

## INHALTSVERZEICHNIS

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>A)</b> | <b>PLANZEICHNUNG</b>  | <b>3</b>  |
| <b>B)</b> | <b>VERFAHRENSVERMERKE</b>   | <b>4</b>  |
| <b>C)</b> | <b>BEGRÜNDUNG</b>   | <b>6</b>  |
| 1.        | Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....  | 6         |
| 2.        | Lage und Beschaffenheit des Änderungsbereiches .....  | 6         |
| 3.        | Darstellung und Planinhalt im Flächennutzungsplan .....   | 8         |
| 4.        | Übergeordnete Planungen .....   | 10        |
| 5.        | Umweltbelange .....   | 12        |
| 6.        | Naturschutzfachliche Eingriffsregelung .....  | 12        |
| 7.        | Flächenstatistik .....  | 13        |
| <b>D)</b> | <b>UMWELTBERICHT</b>  | <b>14</b> |
| 1.        | Grundlagen .....  | 14        |
| 2.        | Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....   | 15        |
| 3.        | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei<br>Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) ..... | 19        |
| 4.        | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich<br>der nachteiligen Auswirkungen .....      | 20        |
| 5.        | Alternative Planungsmöglichkeiten .....   | 20        |
| 6.        | Monitoring .....  | 20        |
| 7.        | Beschreibung der Methodik .....   | 20        |
| 8.        | Zusammenfassung .....   | 21        |

## A) PLANZEICHNUNG



### A 3) ZEICHENERKLÄRUNG



Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)



Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)



Ortsrandeingrünung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der  
Änderung des Flächennutzungsplanes

*Hinweis: Für den Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn gilt die Zeichenerklärung gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. v. 03.04.2006*

### B) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Weißenhorn hat in der Sitzung vom 14.10.2019 die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 28.05.2021 hat in der Zeit vom 05.07.2021 bis 05.08.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 28.05.2021 hat in der Zeit vom 05.07.2021 bis 05.08.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 11.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich ... beteiligt.
5. Der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 11.10.2021 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am ... ortsüblich bekanntgemacht.



6. Die Stadt Weißenhorn hat mit Beschluss des Stadtrates vom ... die Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom ... festgestellt.

Stadt Weißenhorn, den . . . . .

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister

(Siegel)

7. Das Landratsamt Neu-Ulm hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom ..., AZ ... gem. § 6 BauGB genehmigt.

.....

Landratsamt Neu-Ulm

(Siegel)

8. Ausgefertigt

Stadt Weißenhorn, den . . . . .

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister

(Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am ... gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Flächennutzungsplan während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. Die 16. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit wirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Weißenhorn, den . . . . .

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister

(Siegel)



## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

---

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Rechtsgrundlage für den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ geschaffen werden. Darüber hinaus kann mittels des Änderungsverfahrens der rechtswirksame Flächennutzungsplan im östlichen Teil des Plangebiets im Rahmen einer Aktualisierung an die aktuellen Bedingungen angepasst werden.

Anlass für die Änderung ist die Bereitstellung einer geeigneten Fläche für den Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle in Nordwesten der Stadt Weißenhorn im Ortsteil Oberhausen. Dahingehend soll eine gewerbliche Fläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO für ein Teilstück der Flurnummer 714/2 ausgewiesen werden. Dieser Teilbereich des Plangebiets ist noch nicht im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens überplant. Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird auf Ebene des Bebauungsplanes konkret ermittelt und festgesetzt. Die östlichen Teile des Bebauungsplanes mit der Fl.-Nr. 714/4 sowie den Teilflächen der Fl.-Nr. 714, 714/2 und 714/3 sollen als gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplanes in die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes miteinbezogen werden. Dabei soll eine Anpassung an die derzeitigen Bedingungen sichergestellt werden. Alle betroffenen Grundstücke befinden sich innerhalb der Stadt Weißenhorn und Gemarkung Oberhausen.

Den ca. 8.150 m<sup>2</sup> umfassenden Änderungsbereich stellt der derzeit wirksame Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft sowie Grünflächen dar. Aufgrund der Abweichung zum geplanten Vorhaben wird der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ der Stadt Weißenhorn geändert.

### 2. LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES ÄNDERUNGSBEREICHES

---

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich am nördlichen Ortsrand der Stadt Weißenhorn Gemarkung Oberhausen westlich der Niederhauser Straße. Alle Flächen im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich innerhalb der Stadt Weißenhorn und Gemarkung Oberhausen. Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 8.150 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet beinhaltet vollständig die Fl. Nr. 714/4 und die Teilflächen der Fl.-Nrn. 714, 714/2 und 714/3.

Der Umgriff der Änderung der Flächennutzungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen
- Im Osten durch die Niederhauser Straße sowie daran angrenzend überwiegend Wohnnutzungen
- Im Süden durch gemischte Nutzungsstrukturen, die Feuerwehr, den Schleifweg sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen

- Im Westen durch weitere landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen

Durch die Niederhauser Straße im Osten und den Schleifweg im Süden wird das Plangebiet vollständig erschlossen.

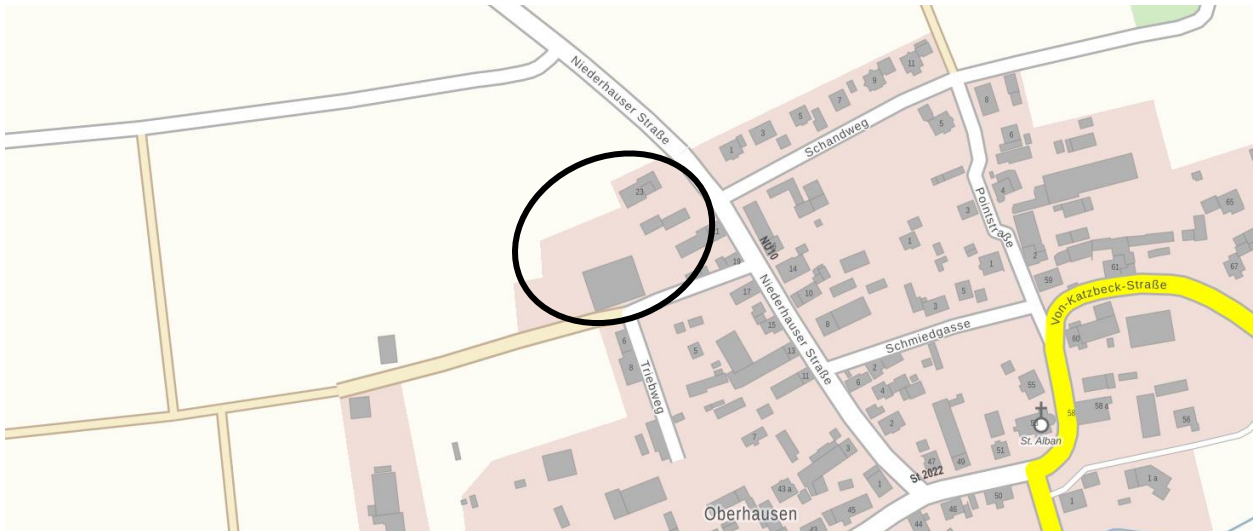


Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (@2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet befindet sich auf einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 489,50 m ü. N. N. Topographisch bedingt fällt das Gelände um ca. 1,0 m nach Westen. Das Vorhabengebiet wird derzeit im nordwestlichen Teilbereich landwirtschaftlich als Grünland (Mähweide) genutzt und lässt sich als strukturarme offene Feldflur charakterisieren. Der südöstliche Bereich umfasst bereits bestehende gemischte Nutzungen bzw. befestigte Flächen. Zudem befinden sich keine Gehölzstrukturen im Plangebiet. Überschwemmungs- und Hochwassergefährdungsgebiete tangieren das Plangebiet nicht.

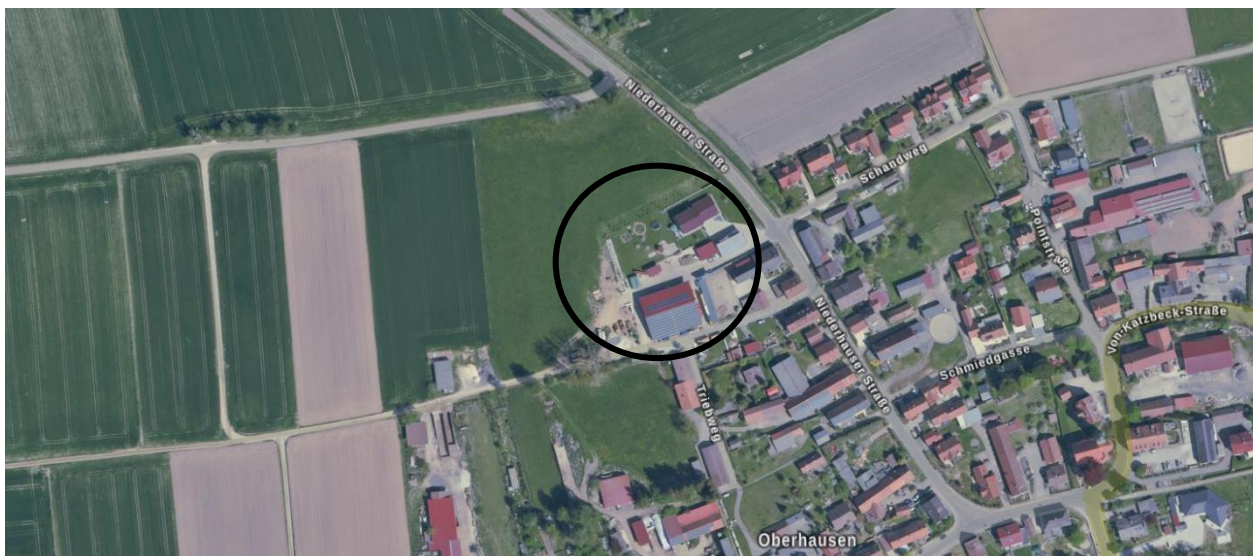


Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes, o. M. (@2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

### 3. DARSTELLUNG UND PLANINHALT IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

#### 3.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn in der Fassung vom 03.04.2006 ist das Plangebiet größtenteils als Fläche für Landwirtschaft sowie südlich kartierten Grünflächen ausgewiesen. Östlich direkt angrenzend wird mit der Niederhauser Straße eine überörtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ durchgeführt. Die Änderung geht dabei über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Osten des Plangebietes hinaus. Damit kann der wirksame Flächennutzungsplan im Rahmen einer Aktualisierung an die heutigen Bedingungen bzw. bestehenden Nutzungen angepasst werden.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn mit Umgriff des Geltungsbereiches der Änderung, o. M.



### 3.2 Planinhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes rundet den Siedlungskörper der Stadt Weißenhorn Gemarkung Oberhausen nach Norden zum bestehenden Siedlungsumfeld ab. Aufgrund der beabsichtigten Planung eines Neubaus einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle (Teilfläche Fl.-Nr. 714/2) soll die landwirtschaftliche Fläche zu einer gewerblichen Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO geändert werden. Die bereits bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen auf den östlichen Teilflächen (Fl.-Nrn. 714, 714/3, 714/4) werden in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung miteinbezogen, um den Planstand an die aktuellen Bedingungen anzupassen. Dahingehend werden gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO im Sinne der Berichtigung des Flächennutzungsplanes dargestellt. Nördlich und westlich des Plangebietes sind Ortsrandeingrünungen vorgesehen, um den nördlichen Siedlungsrand einzugrünen bzw. den Übergang zur freien Landschaft zu definieren. Die Ortsrandeingrünung soll als Planungsgrundlage des Bebauungsplans „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ auch im Flächennutzungsplan abgebildet werden.

Der für den Eingriff des Plangebietes erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich sowie die Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung werden auf der Ebene des Bebauungsplanes konkret ermittelt und festgesetzt.



Abbildung 4: Auszug aus dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weißenhorn, o. M.

## 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Änderung des Flächennutzungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ sind für die Stadt Weißenhorn in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018) und des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15) zu beachten.

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

Im Landesentwicklungsprogramm von Bayern (LEP 2018) wird die Stadt Weißenhorn als Mittelzentrum der Region Donau-Iller ausgewiesen. Zudem befindet sich die Stadt im Verdichtungsraum von Ulm bzw. Neu-Ulm.

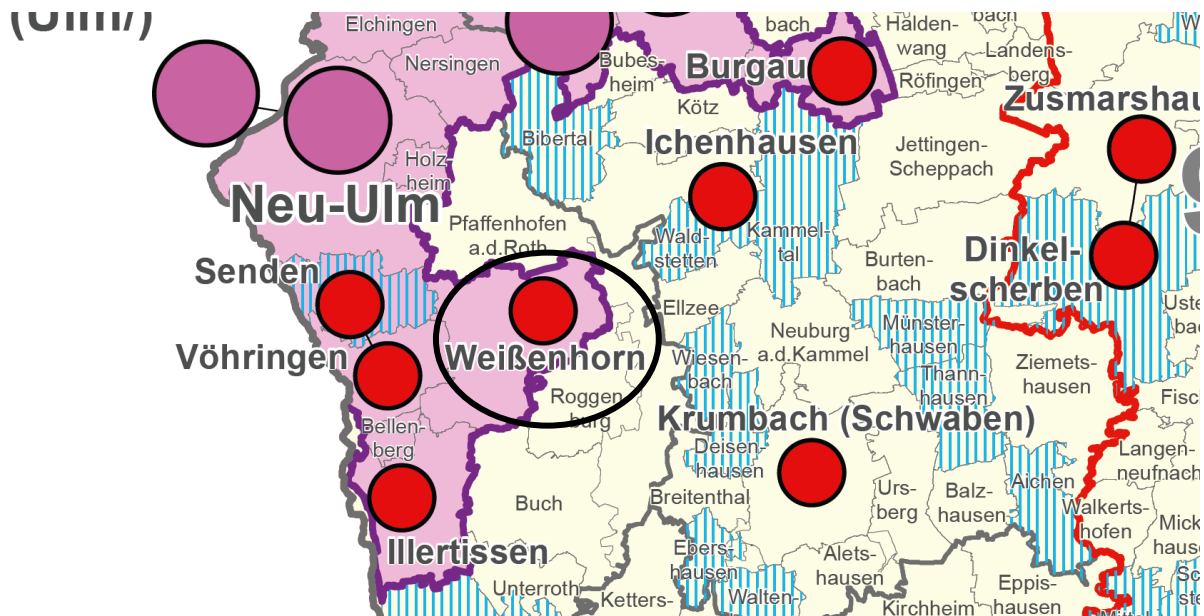


Abbildung 5: Auszug aus der Strukturkarte des LEP 2018, o. M.

#### 4.1.1 Raumstruktur

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z)).
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Vorsorge mit Gütern geschaffen oder erhalten. (1.1.1 (G)).

#### 4.1.2 Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (3.1 (G)).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (3.3 (G)).

#### 4.1.3 Verkehr

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (4.1.1 (Z)).

#### 4.2 Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)

Für die Stadt Weißenhorn ist der Regionalplan der Region Donau-Iller maßgebend. Raumstrukturell wird die Stadt Weißenhorn als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen und befindet sich entlang der Entwicklungsachse Ulm-Neu-Ulm-Senden-Weißenhorn.

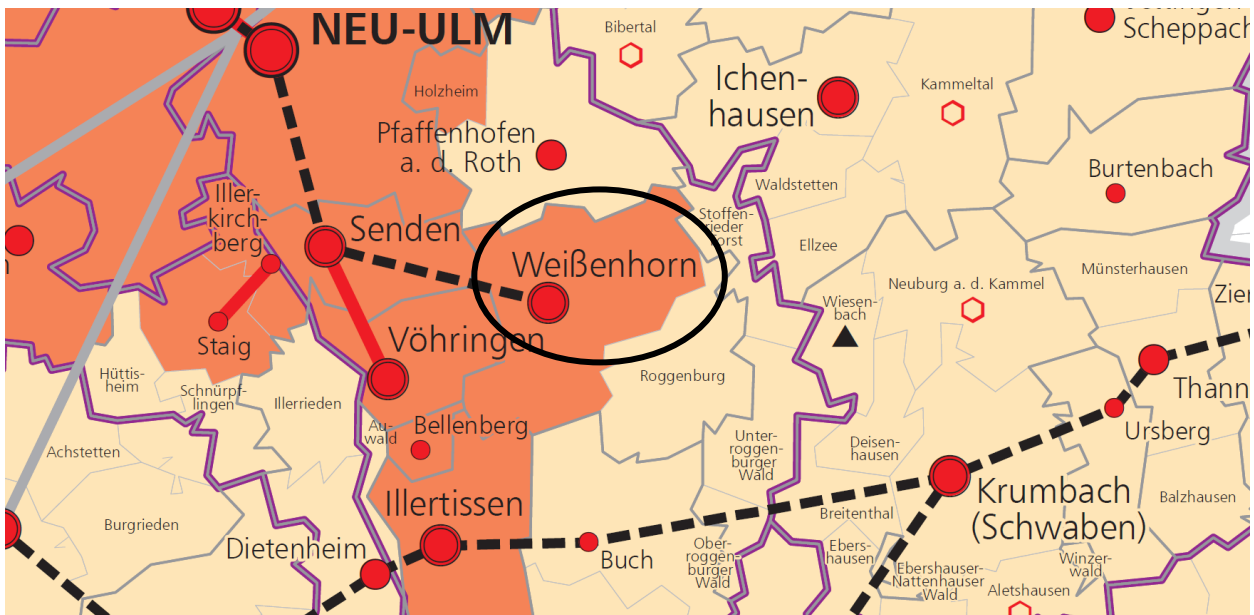


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15), o. M.

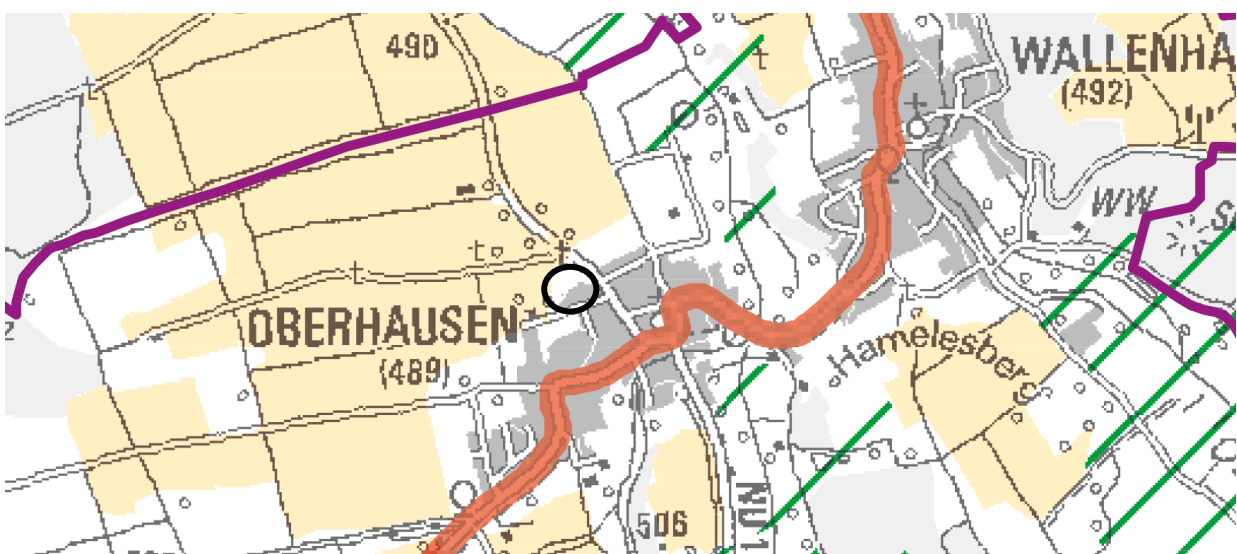


Abbildung 7: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15), o. M.



Regionalplanerisch werden für das Plangebiet (Stadt Weißenhorn, Gemarkung Oberhausen) keine Aussagen formuliert. Der Planungsbereich schließt an das bestehende südliche Siedlungsumfeld an und rundet den nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Oberhausen der Stadt Weißenhorn ab. Östlich in ca. 200 m Entfernung verläuft ein regionaler Grünzug, welcher vom Plangebiet nicht tangiert wird. Mit der südlich gelegenen Von-Katzbeck-Straße liegt ein regionalbedeutsames Straßennetz in 250 m Entfernung. Das Plangebiet selbst befindet sich in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Tourismus und Erholungsgebiete sind ebenfalls nicht betroffen. Auch Überschwemmungs- oder Hochwassergefährdungsgebiete oder Schutzgebiete jeglicher Art werden nicht tangiert.

## **5. UMWELTBELANGE**

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange, wie zum Beispiel des Natur-, Boden- und Landschaftsschutzes, der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Kulturgüter und die Gesundheit des Menschen, sowie von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowohl auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung als auch auf Ebene des Bebauungsplanes im Zuge einer Umweltprüfung in Form von Umweltberichten ermittelt und bewertet. Die Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden konkret im verbindlichen Bebauungsplanverfahren ermittelt und festgesetzt.

## **6. NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

Die Darstellungen im Zuge der Flächennutzungsplanänderung stellen gemäß Art. 6 Bay-NatSchG und § 14 BNatSchG im Sinne der vorbereitenden Bauleitplanung Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die ausgeglichen werden müssen.

Aufgrund der beabsichtigten Ausweisung der gewerblichen Bauflächen auf der Teilfläche der Fl.-Nr. 714/2 muss ein naturschutzfachlicher Eingriff geltend gemacht werden bzw. es wird ein Ausgleich erforderlich. Die bereits bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen auf den östlichen Teilflächen (Fl.-Nrn. 714, 714/3, 714/4) werden in den Umgriff des Plangebiets miteinbezogen, um den Planstand an die aktuellen Begebenheiten anzupassen. Hierbei erfolgt keine Neuausweisung von Bauflächen, sondern lediglich eine Aktualisierung des Planstandes an die derzeitigen Bedingungen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zum „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ ermittelt sowie notwendige Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und detailliert beschrieben. Der für den Eingriff des Plangebietes erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird auf der Ebene des Bebauungsplanes konkret ermittelt und festgesetzt.

## 7. FLÄCHENSTATISTIK

|  |                                |                 |
|--|--------------------------------|-----------------|
| <b>Geltungsbereich Planzeichnung [m<sup>2</sup>]</b> | <b>ca. 8.150 m<sup>2</sup></b> | <b>100 %</b>    |
|  |                                |                 |
| <b>Gewerbliche Bauflächen (G)</b>                    | <b>ca. 2.800 m<sup>2</sup></b> | <b>ca. 34 %</b> |
|  |                                |                 |
| <b>Gemischte Bauflächen (M)</b>                      | <b>ca. 4.150 m<sup>2</sup></b> | <b>ca. 51 %</b> |
|  |                                |                 |
| <b>Ortsrandeingrünung</b>                            | <b>ca. 1.200 m<sup>2</sup></b> | <b>ca. 15 %</b> |

## D) UMWELTBERICHT

### 1. GRUNDLAGEN

---

#### 1.1 Einleitung

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB stellt der vorliegende Umweltbericht eine Zusammenfassung des Umweltberichts aus der Begründung zum Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ dar.

#### 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine geeignete Fläche für den Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle in Nordwesten der Stadt Weißenhorn im Ortsteil Oberhausen bereitgestellt werden. Eine westliche Teilfläche der Flurnummer 714/2 wird dafür in eine gewerbliche Fläche ausgewiesen. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird diese als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die östlichen Teilflächen mit der Fl.-Nr. 714/4 sowie den Teilflächen der Fl.-Nr. 714, 714/2 und 714/3 werden in die Änderung des Flächennutzungsplanes miteinbezogen und als gemischte Bauflächen im Sinne der Berichtigung dargestellt. Damit soll der Planstand im Rahmen einer Aktualisierung an die aktuellen Bedingungen angepasst werden. Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird auf Ebene des Bebauungsplanes konkret ermittelt und festgesetzt. Alle betroffenen Grundstücke befinden sich innerhalb der Stadt Weißenhorn und Gemarkung Oberhausen.

#### 1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern, der Regionalplan der Region Donau-Iller und der Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn.

##### 1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 14), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt. Im Rahmen der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter werden weitere Belange konkretisiert.

### 1.3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn weist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft und südlich kartierte Grünflächen aus.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine westliche Teilfläche der Fl. Nr. 714/2 von einer landwirtschaftlichen Fläche zu einer gewerblichen Baufläche geändert. Die östlichen Teilbereiche mit den Fl.-Nr. 714, 714/2 und 714/3 werden als gemischte Bauflächen im Sinne der Berichtigung des Flächennutzungsplanes dargestellt. Damit wird der Planstand an die aktuellen Bedingungen angepasst. Nördlich und westlich sind Ortsrandeingrünungen zur freien Landschaft vorgesehen.

### 1.3.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine gesetzlichen Schutzgebiete jeglicher Art.

### 1.3.4 Denkmalschutz

Innerhalb und in der Nähe des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.

## 2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### 2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

#### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet charakterisiert sich durch eine angrenzende strukturarme offene Feldflur. Schutzgebiete oder Naturparks jeglicher Art sowie Biotope befinden sich nicht im Plangebiet. Auch sind keine Gewässer, Gräben oder Grünstrukturen vorhanden. Im Bereich der geplanten gewerblichen Flächen im westlichen Teil wird das Plangebiet landwirtschaftlich unter anderem als Grünland (Mähweide) sowie als befestigte Flächen zur Befahrung und Lagerung genutzt. Die östlichen gemischten Bauflächen werden durch bestehende gemischte Nutzungsstrukturen beansprucht. Zur Abrundung des Siedlungskörpers sind Ortseingrünungen westlich und nördlich geplant. Es lässt sich eine Vorbelastung aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung, Befahrung, Lagerung und der bestehenden gemischten Nutzungen festhalten.

### Auswirkungen:

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen im Osten sind keine bzw. nur geringe Auswirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand zu erwarten. Die Ausweisung der gewerblichen Baufläche geht aufgrund der Vorbelastungen mit einer geringen Bedeutung einher. Konkrete und detaillierter Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

### Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auszugehen.

## **2.2 Schutzgut Boden**

### Bestandsaufnahme:

Aufgrund der bestehenden Nutzungen ist das Plangebiet bereits zu Teilen versiegelt. Einzig eine Teilfläche der Fl.-Nr. 714/2 im westlichen Bereich wird als eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Als Bodentyp lässt sich fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) festhalten. Altlasten sind nicht bekannt.

### Auswirkungen:

Umfangreiche Erdbewegungen sind nicht erforderlich. Mit der Ausweisung der gewerblichen Baufläche im Westen gehen primär Versiegelung und Bodenverdichtung einher, was die natürliche Bodenfunktion beeinträchtigt. Die vorgesehenen Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind auf Ebene des Bebauungsplanes vorgesehen. Darüber hinaus wird eine nördliche und westliche Ortsrandeingrünung ausgewiesen. Aufgrund der bestehenden Nutzungen bzw. die Aktualisierung des Planstand ergeben sich keine Auswirkungen für die östlich geplanten gemischten Bauflächen. Konkrete und detaillierter Auswirkungen im Sinne des Eingriffes sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

### Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Boden auszugehen.

## **2.3 Schutzgut Fläche**

### Bestandsaufnahme:

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für die westliche Teilfläche eine Fläche für Landwirtschaft dar, welche in eine gewerbliche Baufläche geändert wird. Der östliche Teilbereich befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, wird jedoch in die Änderung des Flächennutzungsplanes miteinbezogen, um den Planstand an die bereits durchgeführten Planungen anzupassen und zu berichtigen. Hierfür werden gemischte Bauflächen im Sinne der Berichtigung des Flächennutzungsplanes dargestellt. Im Norden und Westen sind Ortsrandeingrünungen vorgesehen.

#### Auswirkungen:

Die Nutzung und der Versiegelungsgrad wird sich auf der Neuausweisung der westlichen gewerblichen Bauflächen im Zuge der Festsetzungen im Bebauungsplan geringfügig erhöhen. Für die östlichen Teilflächen sind keine Auswirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zu erwarten. Konkrete und detaillierte Auswirkungen im Sinne des Eingriffes sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

#### Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer bis mittlerer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Fläche auszugehen.

## 2.4 Schutzgut Wasser

#### Bestandsaufnahme:

Relevante Vorbehalts-, Vorrang-, Schutz- oder Gefährdungsgebiete werden nicht berührt. Gräben oder Gewässer sind ebenfalls nicht vorhanden. Das Plangebiet wird im Osten durch bestehende gemischte Nutzungen geprägt. Die östliche Ausweisung der gewerblichen Baufläche wird zurzeit teilweise landwirtschaftlich als Grünland und teilweise zur befestigten Befahrung und Lagerung beansprucht.

#### Auswirkungen:

Durch die Umnutzung zu einer gewerblichen Baufläche ist mit einer zunehmenden Versiegelung zu rechnen. Für die östlichen Bereiche, welche gegenwärtig bereits gemischten Nutzungsstrukturen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aufweisen, sind keine Auswirkungen zu erwarten. Konkrete und detaillierte Auswirkungen im Sinne des Eingriffes sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

#### Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Wasser auszugehen

## 2.5 Schutzgut Klima und Luft

#### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet weist ein geringes Gefälle auf und wird im westlichen Teilbereich noch landwirtschaftlich genutzt. Der östliche Teil wird aufgrund der bestehenden Nutzungen bereits beansprucht, woraus sich keine Auswirkungen ergeben. Vorliegende Planung ist von untergeordneter Relevanz, da das Plangebiet nur eine vergleichbar geringe Größe in direkter Angrenzung zum Siedlungsumfeld aufweist.

#### Auswirkungen:

Die durch das Planvorhaben zulässige Flächenversiegelung trägt zu klimatischen Aufheizungseffekten bei. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werde auf der Ebene des Bebauungsplanes erläutert. Der Standort befindet sich im ländlichen Umfeld, wodurch von



einer geringen Belastung für das Lokalklima auszugehen ist. Konkrete und detaillierter Auswirkungen im Sinne des Eingriffes sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

## 2.6 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet hat derzeit aufgrund seiner bestehenden Nutzungen keine Bedeutung als Erholungsfunktion. Durch die beabsichtigte Ausweisung von gewerblichen Bauflächen ist die Schutzbedürftigkeit der umliegenden Nutzungen zu prüfen.

Auswirkungen:

Aufgrund der bereits bestehenden Begebenheiten ist von geringen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion auszugehen. Aufgrund von Lärmemissionen durch die gewerbliche Nutzung auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen, ist auf das schalltechnische Gutachten zu verweisen. Konkrete Aussagen und detaillierte Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer bis mittlerer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

## 2.7 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

Landschaftsschutzgebiete, Naturparks, Vorbehalts- oder Vorranggebiete werden nicht tangiert. Das Vorhaben befindet sich in einer strukturarmen Umgebung ohne jegliche Gehölzstrukturen, und wird durch bereits bestehende Nutzungen geprägt.

Auswirkungen:

Aufgrund der geringen Größe der neu ausgewiesenen Baufläche und der direkten Angrenzung an das Siedlungsumfeld ist die vorliegende Planung von tendenziell geringerer Bedeutung. Zusätzlich sind Ortsrandeingrünungen im Übergang zur freien Landschaft vorgesehen.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Landschaft auszugehen.

## 2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler kartiert.

### Auswirkungen:

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Konkrete und detaillierter Auswirkungen im Sinne des Eingriffes sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen

### Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Kultur- und Landschaftsgüter auszugehen.

## 2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Die Schutzgüter beeinflussen sich im unterschiedlichen Maße. Primäre Wechselwirkungen liegen mit der Ausweisung der gewerblichen Baufläche und die damit verbundene Überformung bzw. Versiegelung der Flächen vor. Für die Berichtigung im Zuge der Darstellung der gemischten Baufläche sind keine Wechselwirkungen bzw. Auswirkungen zu erwarten, da dies lediglich zur Anpassung des Planstandes dient. Primäre Wechselwirkungen lassen sich zwischen den Schutzgütern Boden, Fläche, Wasser und Landschaftsbild begründen. Immissionsrelevante Auswirkungen im Sinne des Schutzgutes Mensch sowie weitere Konkretisierungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes vertieft betrachtet.

## 3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

---

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass dem Grundstückseigentümer die Erweiterung seiner bestehenden östlichen angrenzenden Nutzungen im Sinne des Neubaus der Fahrzeug- und Warenlagerhalle nicht ermöglicht wird. Die landwirtschaftliche bzw. gemischte Nutzung im westlichen Teilbereich der Flächennutzungsplan würde bestehen bleiben. Die Ausweisung der gemischten Bauflächen bleibt unberührt, da diese lediglich zur Aktualisierung des Planstandes in den Geltungsbereich miteinbezogen werden.

#### **4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN**

---

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wird in der Regel unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt. Der Nachweis der Ausgleichsflächen wird auf Ebene des Bebauungsplanes konkret ermittelt und festgesetzt.

#### **5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

---

Die genannten erheblichen Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig.

#### **6. MONITORING**

---

Die Stadt Weißenhorn überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden.

#### **7. BESCHREIBUNG DER METHODIK**

---

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut: Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Änderung des Flächennutzungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc.

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage, Januar 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern

- UmweltAtlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Stand vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand vom 07. August 2013
- Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn i. d. F. v. 03.04.2006
- Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.03.2018
- eigene Erhebungen

## 8. ZUSAMMENFASSUNG

---

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung des Flächennutzungsplanes an den Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ angepasst werden. Dabei wird die westliche Teilfläche von einer landwirtschaftlichen in eine gewerbliche Baufläche geändert. Die östlichen Teilflächen werden in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung miteinbezogen bzw. es werden gemischte Bauflächen zur Berichtigung des Planstandes dargestellt. Damit soll der wirksame Planstand an den aktuellen Rechtsstand angepasst werden. Nördlich und westlich sind Ortsrandeingrünungen vorgesehen. Die Betrachtung der Umweltbelange und der Schutzgüter hat ergeben, dass die Auswirkungen der vorliegenden Planung handelbar und als tendenziell gering einzustufen sind. Eine detaillierte Betrachtung kann der Begründung und dem Umweltbericht des Bebauungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ entnommen werden. Konkretisierende und detailliertere Aussagen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu beziehen.