



0242.21; 6102.203

27.09.2021

Sitzungsvorlage **des Bau- und Werksausschusses**

am 11.10.2021

öffentlich

TOP 6.

DSNR.: BA 168/2021

### **3. Änderung des Bebauungsplanes "D1 - Jägerweg" an der Roggenburgerstr. Satzungsbeschluss**

Anlage/n:     Unterlagen zum Jägerweg - 3. Änderung

Sachbericht:

Sachverhalt:

Der Stadtrat Weißenhorns hat in öffentlicher Sitzung am 14.09.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen den bestehenden Bebauungsplan „D1 - Jägerweg“ zu ändern.

Die Stadt Weißenhorn plant diese Änderung im Benehmen mit einem privaten Bauträger im Bereich der Flurstücknummern: 2385/1, 2385/2, 2410/4, 2410/5, 2410/6, 2435/2, 2435/3 und 2436/12 sowie im Teilbereich von 2305/5 und 2441/2 (Gemarkung Weißenhorn) im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

An der nördlichen Grenze der Fläche verläuft die Roggenburger Straße, südlich der Jägerweg während sich im Westen Wohnbebauung anschließt. Es handelt sich im Rahmen der Innenentwicklung planerisch um ein Vorhaben zur Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung. Aktuell sind die Flächen noch bebaut. Die Bestandsbebauung soll im Anschluss an die Planung weichen.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 08.03.2021 den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ gebilligt und die 1. Auslegung beschlossen. Die Bebauungsplanunterlagen wurden vom 22.03.2021 bis einschließlich zum 22.04.2021 öffentlich im Rathaus der Stadt Weißenhorn ausgelegt.

In der Bauausschuss-Sitzung am 05.07.2021 billigte der Ausschuss den Entwurf des Bebauungsplans „Jägerweg – 3. Änderung“ und beschloss aufgrund wesentlicher Änderungen die erneute Auslegung. Auf Empfehlung des Planungsbüros wurden die Unterlagen verkürzt vom 02.08.2021 bis einschließlich Montag, den 16.08.2021 öffentlich im Rathaus ausgelegt.

Die im Rahmen der 2. Auslegung eingegangenen Einwendungen und Anregungen sind durch das Planungsbüro Steinbacher Consult aufgearbeitet und in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung geprüft und zur Abwägung mit entsprechenden Beschlussempfehlungen vorbereitet worden. Die Einwendungen und Anregungen sind durch den Bauausschuss zur Kenntnis zu nehmen. Es ist erforderlich, die auf dieser Grundlage vorgenommenen Änderungen zu billigen und das weitere Vorgehen zu beschließen.

Beschlussvorlagen für die Sitzung am 11.10.2021:

Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß  
Tel. (0821) 4 60 59-0 ♦ Fax (0821) 4 60 59-99  
www.steinbacher-consult.com  
info@steinbacher-consult.com

---

**Beschlussvorlagen für die Sitzung am 11.10.2021**

---

**Bauleitplanung** : **Stadt Weißenhorn**  
**Landkreis Neu-Ulm**

**Vorhaben** : **3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“**

**Hier** : **Behandlung der Stellungnahmen, die während der Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 02.08.2021 bis 16.08.2021 und der Behörden und Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 25.08.2021 bis 15.09.2021 vorgebracht wurden (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB)**

---

**1.0 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan**

Die Nummern entsprechen der laufenden Nummer der Beteiligung

**1.1 Keine Stellungnahmen haben abgegeben:**

- 02 Regierung von Schwaben Höhere Landesplanungsbehörde
- 05 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg
- 06 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitung - BQ
- 12 Deutsche Telekom Technik GmbH Technische Niederlassung Südwest, Team PB5
- 14 terranets bw GmbH
- 17 Breitbandnetze miecom
- 18 Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- 19 Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V. Kreisgruppe Neu-Ulm
- 21 Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Günzburg
- 22 Kreisheimatpfleger Herr Richard Ambs
- 25 Freiwillige Feuerwehr Neu-Ulm

**1.2 Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen haben abgegeben:**

- 01 Landratsamt Neu-Ulm Fachbereich 33 vom 17.09.2021
- 04 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth vom 13.09.2021
- 03 Regionalverband Donau-Iller vom 27.08.2021
- 08 Handwerkskammer für Schwaben vom 25.08.2021
- 09 LEW Verteilnetz GmbH, Betriebsstelle Günzburg vom 08.09.2021
- 10 VNEW Verteilnetz Energie Weißenhorn GmbH & Co. KG vom 24.08.2021
- 11 Industrie- und Handelskammer Schwaben vom 10.09.2021
- 20 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 24.08.2021
- 23 Amt für ländliche Entwicklung vom 06.09.2021
- 24 Bischöfliche Finanzkammer Abt. Projektentwicklung vom 26.08.2021
- 26 bayernets vom 25.08.2021
- 28 BIL Leitungsauskunft vom 30.08.2021



### 1.3 Bedenken und Anregungen haben vorgebracht:

07	Staatliches Bauamt Krumbach Bereich Straßenbau	vom 30.08.2021
13	Kabel Deutschland Vertrieb- und Service- GmbH & KG	vom 07.09.2021
15	Schwaben Netz GmbH	vom 09.09.2021
16	M-Net Telekommunikations GmbH	vom 02.09.2021
27	FWW – Fernwärme Weißenhorn	vom 27.08.2021
29	Einwender 1	vom 13.08.2021
30	Einwender 2	vom 10.08.2021
31	Einwender 3	vom 13.08.2021
32	Einwender 4	vom 12.08.2021
33	Einwender 5	vom 10.08.2021
34	Einwender 6	vom 10.08.2021
35	Einwender 7	vom 12.08.2021
36	Einwender 8	vom 14.08.2021
37	Einwender 9	vom 10.08.2021
38	Einwender 10	vom 11.08.2021

### Träger öffentlicher Belange

#### **07 Staatliches Bauamt Krumbach Bereich Straßenbau vom 30.08.2021**

##### 2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Krumbach keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff. genannten Punkte beachtet werden.

##### 2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung,

die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

- keine -

##### 2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,

die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Das Straßenbauamt beabsichtigt die St 2019 auszubauen. Eine Planung hierfür besteht jedoch noch nicht.

##### 2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,

die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

##### Bauverbot

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot.

Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann erteilt werden. In diesem Fall wurde die Anbauverbotszone auf 12 m reduziert. Stellplätze sind von der Anbauverbotszone befreit. Hierzu zählen keine Garagen oder Carports.

### Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB i. V. bzw. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).

### Sichtflächen

Die Sichtfelder auf den Straßenverkehr (Sichtdreiecke nach RAST 06 mit der Schenkellänge  $L = 70$  m in Achse der Straße und einem 3 m - Abstand vom Fahrbahnrand) an der Erschließung in die Staatsstraße 2019 sind von Anpflanzungen aller Art, baulichen Anlagen, Stapel, Haufen und ähnlichen mit den Grundstücken nicht fest verbundenen Gegenständen sowie Einfriedungen freizuhalten, soweit diese sich um mehr als 80 cm erheben.

### 2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen.

Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Bau- lastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

### Würdigung

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Krumbach Bereich Straßenbau wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Weißenhorn bedankt sich für die Stellungnahme und würdigt diese wie folgt:

Die Stellungnahme aus 2.1), 2.2) und 2.3) wird zur Kenntnis genommen.

Änderungen für die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich daraus nicht.

Zu 2.4) Gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG gilt eine Anbauverbotszone von 20 m. Diese kann jedoch in Ausnahmefällen auf 12 m reduziert werden, sofern die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bebauungsabsichten und Straßenbaugestaltung dies gestattet (Art. 23 Abs. 2 u. 3 BayStrWG).

Stellplätze sind vom Anbauverbot ausgenommen. Dies wurde bereits so in der Planung umgesetzt und ergeht damit zur Kenntnis.

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über den Jägerweg. Eine Erschließung von der St 2019 wird ausgeschlossen. Dies ist auch bereits so in der Planung umgesetzt und ergeht damit zur Kenntnis.

Die Sichtfelder sind entsprechend der RAST 06 in der Planzeichnung eingezeichnet und ergehen damit zur Kenntnis.

Zu 2.5) Entlang der St 2019 ist mit erhöhtem Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen zu rechnen. Dies ist bereits in der Planung beachtet und die baulichen Anlagen sind entsprechend zu schützen. Falls aktive Lärmschutzmaßnahmen notwendig würden, werden diese nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen. Dies ergeht zur Kenntnis.

#### Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung nicht zu ändern.

### **13 Kabel Deutschland Vertriebs- und Service-GmbH & Co. KG vom 07.09.2021**

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 06.08.2021.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an [TDR-S-Bayern.de@vodafone.com](mailto:TDR-S-Bayern.de@vodafone.com), um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z. B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

#### Anlagen:

Lageplan(-pläne)

#### Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

#### Würdigung

Die Stellungnahme der Kabel Deutschland Vertriebs- und Service-GmbH & Co. KG wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Weißenhorn bedankt sich für die Stellungnahme und würdigt diese wie folgt:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Kabel Deutschland Vertriebs- und Service-GmbH & Co. KG. Der Hinweis zu den vorhandenen Telekommunikationslinien sowie die rechtzeitige Koordination wurden bereits in die Begründung zum Bebauungsplan redaktionell übernommen.

#### Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung nicht zu ändern.

**15 M-Net Telekommunikations GmbH vom 09.09.2021**

in Beantwortung Ihrer E-Mail vom 24.08.2021 teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die erneute Änderung des genannten Bebauungsplanes keine Einwände erheben.

Wie in unserem Schreiben vom 31.03.2021 bereits erwähnt, verläuft im Straßenbereich Jägerweg eine Erdgasversorgungsleitung, deren Bestand und Betrieb zu sichern ist. Im Bebauungsplanentwurf 11 in der Fassung vom 05.07.2021 wurde unter Pkt.10 -Leitungen- der Hinweis mitaufgenommen.

Zum Schutz unserer Erdgasleitungen ist auf Wechselwirkung zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten.

Würdigung

Die Anregung ergeht zur Kenntnis.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung nicht zu ändern.

**16 M-Net Telekommunikations GmbH vom 02.09.2021**

bezüglich Ihrer Spartenanfrage teilen wir Ihnen hiermit mit, dass M-Net KEINE Versorgungsleitungen im betroffenen Bereich verlegt hat und derzeit KEINE Baumaßnahmen in diesem Gebiet plant. Falls Sie diesbezüglich noch Rückfragen haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Würdigung

Die Anregung ergeht zur Kenntnis.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung nicht zu ändern.

**27 FWW – Fernwärme Weißenhorn vom 27.08.2021**

eine Versorgung des Planungsgebietes mit Fernwärme aus dem Bestandsnetz der FWW GmbH ist bei entsprechender Wirtschaftlichkeit vorgesehen.

Bei Rückfragen können Sie sich jederzeit mit uns in Verbindung setzen.

Würdigung

Die Anregung ergeht zur Kenntnis.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung nicht zu ändern.

**Öffentlichkeit**

**29 Einwender 1 vom 13.08.2021**

Hiermit erhebe ich Einspruch gegen die 2. Änderung [neue Bezeichnung:  
3. Änderung] des  
Bebauungsplanes Jägerweg 2.

### Begründung:

Nach wie vor sollte „gleiches Recht für alle“ gelten.

Die Grundstücke Nr. 4 und Nr. 6 unterscheiden sich in der Größe um 139 m<sup>2</sup>. Das kleinere Grundstück mit der Nr. 6 bekommt keine Dachgaube genehmigt, das Grundstück mit der Nr. 4 soll einen Wohnblock mit 7 Wohneinheiten genehmigt bekommen. Alle vorgegebenen Baulinien und Vorschriften sind nichtig.

Dieses Grundstück hat lediglich einen anderen Zuschnitt. Ist das gerecht?

Wir befinden uns hier in einem allgemeinen Wohngebiet mit einem bestehenden Bebauungsplan. Dann muss der Bebauungsplan für das ganze Gebiet erneuert werden und nicht nur für 1 Grundstück -auch im Hinblick auf die Zukunft.

Ich empfehle eine Nachverdichtung unbebauter Grundstücke in Weißenhorn. Hierfür gibt es zahlreiche Beispiele.

Dieses Objekt hat mit Nachverdichtung nichts mehr gemein. Es wird alles zu dicht!

Eine Nachverdichtung erfolgte bereits an der Ecke Jägerweg/Unterfeldweg mit 6 Wohneinheiten. Dies ist die Maxime an einem Verkehrsknotenpunkt von 4 Straßen (davon 1 Bundesstraße) und 3 Hofeinfahrten.

Gesetze und Regeln wurden zum Wohl der Allgemeinheit gemacht. Hier werden Abstandsregeln zur Ortsstraße, Sichtdreieck, Abstandsregeln zu Nachbarn einfach ignoriert.

Die Verkehrsregelung/Verkehrsführung ist nicht ausgereift für dieses Objekt und den damit verbundenen Schallschutz anderer Anwohner.

Es ist ein städtebaulicher Fremdkörper in der ganzen näheren Umgebung (**Ensembleschutz!**)

Das Abwasser zusätzlicher Wohneinheiten als auch der Dachablauf fließt in die bisherige Kanalisation Jägerweg/ Fasanenweg. Dies ist aus meiner Sicht hierfür nicht ausreichend ausgereift. Wer trägt die Mehrkosten einer Erweiterung/ Ausbau dimensioniert (Stichwort „Flutkatastrophen“)?

PROBLEME: Autos/ Parkplätze/ Kanal -Wasser /Müll /Lärm /Gleiches Recht für alle

### Würdigung

Die Stadt bedankt sich für die Stellungnahme im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Stellungnahme von Einwender 1 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Der Einwender hat mehrere Kritikpunkte an der Planung.

### Zu gleiches Recht für alle:

Einwender 1 bringt verschiedene Beispiele für unterschiedliche Handhabungen von Baugenehmigungen vor.



Die Wohnbebauung im Jägerweg befindet sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Prinzipiell unterliegen Bauvorhaben, wenn diese dem Bebauungsplan entsprechen, keiner Genehmigungspflicht. Falls es zu Abweichungen gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans kommen sollte, kann der Stadtrat im Einzelfall entscheiden, ob isolierte Befreiungen im Sinne des § 31 BauGB erteilt werden.

Bei vorliegender Änderung hat sich die Stadt entschieden an dieser Stelle den Bebauungsplan entsprechend anzupassen, um durch Nachverdichtung dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Dadurch können hier abweichende Bauvorschriften gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan getroffen werden, die z. B. über genehmigungspflichtige Dachgaupen hinausgehen. Das seitens der Stadt überplante Gebiet fasst mehrere Grundstücke zusammen, ist damit deutlich größer als umliegende Grundstücke und kann damit auch einer intensiveren Nachverdichtung unterzogen werden.

#### Zu Nachverdichtung:

Der Einwander bringt selbst ein Beispiel einer Nachverdichtung in unmittelbarer Nähe vor. Ecke Jägerweg/ Unterfeldweg wurde mit 6 Wohneinheiten überplant. Die Meinung, dass hier alles zu dicht ist, kann nicht auf das geplante Grundstück übertragen werden. Städtebauliche Probleme können aufgrund der Kubatur des Baukörpers nicht ausgemacht werden.

Die Stadt kann die Meinung, dass der Abstand zur Ortsstraße (St 2019) die Sichtdreiecke oder die Abstandsregeln zu Nachbarn einfach ignoriert wurden nicht teilen. In vorliegender Änderung wurden alle geltenden Regeln und Gesetze zu diesen genannten Punkten eingehalten. Eine maximale Ausnutzung der gesetzlichen Regelungen gerade mit Blick auf z.B. die Abstandsregeln wurde nicht durchgeführt. Hier wurde aus Rücksicht zur Nachbarbebauung nicht das Maximum ausgenutzt. Die folgende Benennung der Abstandsflächen zeigt dies auf.

In Richtung Norden werden die Abstandsflächen generell nicht tangiert aufgrund der Anbauverbotszone von 12,0 m zur Staatsstraße 2019, die durch die festgesetzte Baugrenze einzuhalten ist. In Richtung Osten sind Stellplätze vorgesehen. Dadurch ist die künftige Bebauung automatisch soweit abgerückt von der östlichen Grundstücksgrenze. Eine Unterschreitung der Abstandsflächen ist nicht möglich. In Richtung Westen muss eine Abstandsfläche im Sinne des Artikels 6 der Bayerischen Bauordnung mit einer Breite von mindestens 3,14 m eingehalten werden. In der vorliegenden Planung wird ein Abstand von 4,75 m zur westlichen Grundstücksgrenze eingehalten. In Richtung Süden besteht eine Abstandsfläche mit einer Breite von 3,11 m. Die verfügbare Abstandsfläche (Abstand zur Grundstücksgrenze + die Hälfte der öffentlichen Verkehrsfläche) beträgt hier 8,75 m.

Darüber hinaus wird die Verkehrsführung angezweifelt. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden hierbei die Zufahrt seitens des Jägerwegs und der notwendige Stellplatznachweis gefordert. In allen weiteren Belangen ist der Bauherr frei zu entscheiden, wie er die notwendigen Stellplätze

nachweist und wie er die Zufahrt gestaltet. Daher kann seitens der Stadt nicht nachvollzogen werden, inwieweit diese Regelungen nicht ausgereift sind.

Zur Kubatur des künftigen Gebäudes wurden Bedenken geäußert. Es wird befürchtet, dass sich das künftige Gebäude nicht in die gewachsene Siedlungsstruktur einfügen wird. In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes (Unterfeldweg, Roggenburger Straße) lässt sich eine Bebauung finden, die ein vergleichbares Maß der baulichen Nutzung aufweist (Firsthöhe, Wandhöhe sowie Anzahl der Vollgeschosse).

Die Stadt Weißenhorn hat in der näheren Vergangenheit eine hydraulische Berechnung des gesamten städtischen Kanalnetzes durch ein Fachbüro durchführen lassen. Im Jägerweg, im Bereich des Plangebietes, sind die Kapazitäten des vorhandenen Mischwasserkanals ausreichend um das anfallende Abwasser aufzunehmen.

Für das ankommende Niederschlagswasser gibt es folgende Vorgaben. Bei einer Versiegelung des Grundstückes bis 40 % (festgesetzte Grundflächenzahl in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“) soll das ankommende Niederschlagswasser, wenn möglich versickert werden. Ab einem Versiegelungsgrad von mehr als 40 % muss das ankommende Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt an den vorhandenen Mischwasserkanal abgegeben werden. Ein entsprechender Passus wird in die textlichen Hinweise der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ aufgenommen.

Der Schutz vor Starkregenereignissen wird aktuell und in Zukunft ein wichtiges Thema sein. Hierzu sind die Flächen innerhalb der Grundstücke möglichst von Bebauung freizuhalten oder unversiegelt bzw. mit teilversiegelten Flächen auszustatten. Dies wurde bei der vorliegenden Planung beachtet.

Darüber hinaus wurden die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange gehört. Hierzu kamen weder vom Wasserwirtschaftsamt Donauwörth noch vom Landratsamt Neu-Ulm Fachbereich Wasserrecht Einwände, dass die vorliegenden Kanäle das zusätzliche Abwasser / unverschmutzte Niederschlagswasser nicht ausreichend ableiten könnten. Daher kann die Stadt diese Meinung nicht teilen.

Aus Sicht der Stadt sind die genannten Probleme durch das Bauleitplanverfahren ausreichend abgearbeitet und berücksichtigt worden. Aus diesem Grund wird weiterhin uneingeschränkt an der Planung festgehalten.

#### Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung redaktionell zu ändern.

**30**

**Einwender 2**

**vom 10.08.2021**

1.) Das Kanalsystem ist nicht ausreichend und es können Kosten für die Erweiterung/ Ausbau auf uns zukommen

- 2.) Zunehmendes Abstellen von PKWs wird trotz geplanter Stellplätze unvermeidbar sein und zu einer Behinderung der Anlieger führen
- 3.) Ein Baukörper dieser Größe ist ein Fremdkörper im „Ensemble“ von 1- und 2 Familienhäusern lt. noch gültigen Bebauungsplan Jägerweg
- 4.) Erhöhte Lärmbelastung ist zu erwarten

### Würdigung

Die Stadt bedankt sich für die Stellungnahme im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Stellungnahme von Einwender 2 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Der Einwender hat mehrere Kritikpunkte an der Planung.

#### Zu 1)

Die Stadt Weißenhorn hat in der näheren Vergangenheit eine hydraulische Berechnung des gesamten städtischen Kanalnetzes durch ein Fachbüro durchführen lassen. Im Jägerweg im Bereich des Plangebietes sind die Kapazitäten des vorhandenen Mischwasserkanals ausreichend um das anfallende Abwasser aufzunehmen.

Für das ankommende Niederschlagswasser gibt es folgende Vorgaben. Bei einer Versiegelung des Grundstückes bis 40 % (festgesetzte Grundflächenzahl in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“) soll das ankommende Niederschlagswasser, wenn möglich versickert werden. Ab einem Versiegelungsgrad von mehr als 40 % muss das ankommende Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt an den vorhandenen Mischwasserkanal abgegeben werden. Ein entsprechender Passus wird in die textlichen Hinweise der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ aufgenommen.

Schutz vor Starkregenereignissen wird aktuell und in Zukunft ein wichtiges Thema sein. Hierzu sind die Flächen innerhalb der Grundstücke möglichst von Bebauung freizuhalten oder unversiegelt bzw. mit teilversiegelten Flächen auszustatten. Dies wurde bei der vorliegenden Planung beachtet.

Darüber hinaus wurden die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange gehört. Hierzu kamen weder vom Wasserwirtschaftsamt Donauwörth noch vom Landratsamt Neu-Ulm Fachbereich Wasserrecht Einwände, dass die vorliegenden Kanäle das zusätzliche Abwasser / unverschmutzte Niederschlagswasser nicht ausreichend ableiten könnten. Daher kann die Stadt diese Meinung nicht teilen.

#### Zu 2)

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze auf einem Grundstück wird geregelt durch die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Weißenhorn. Laut festgelegten Schlüssel sind im Plangebiet bezogen auf die Anzahl und Größe der Wohnung 13 Stellplätze herzustellen. Die tatsächliche Anzahl der Stellplätze beläuft sich auf 14 Stellplätze, d.h. es werden mehr Stellplätze als erforderlich auf dem Grundstück zu Verfügung gestellt.

#### Zu 3)

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes (Unterfeldweg, Roggenburger Straße) lässt sich eine Bebauung finden, die ein vergleichbares Maß der baulichen Nutzung aufweist (Firsthöhe, Wandhöhe sowie Anzahl der Vollgeschosse).

Einen Fremdkörper stellt die geplante Nachverdichtung daher nicht dar. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist überwiegend 1-2 Wohneinheiten aus, jedoch sind diese auf kleinere Grundstücke bezogen. Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten daher städtebaulich vertretbar.

Zu 4)

Das künftige Bauvorhaben liegt am unmittelbaren Anschluss an die Roggenburger Straße (ST 2019), die in Richtung Westen als direkte Verbindung in den Innenstadtbereich der Stadt Weißenhorn dient sowie in Richtung Autobahn A7 als schnellere Verbindung fungiert. Eine erhöhte Verkehrsbelastung durch den Jägerweg in Richtung Westen ist nicht zu erwarten aufgrund von Geschwindigkeitsbeschränkungen (Zone 30) sowie einer Rechts-vor-Links-Regelung im Jägerweg.

#### Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung redaktionell zu ändern.

**31**

#### **Einwender 3**

**vom 13.08.2021**

Ich bin mit allen Argumenten die Einwender 1 aufführt konform und erhebe deswegen Einspruch!

- 1) Das Kanalsystem ist nicht ausreichend und es können Kosten für die Erweiterung/ Ausbau auf uns zukommen
- 2) Zunehmendes Abstellen von PKWs wird trotz geplanter Stellplätze unvermeidbar sein und zu einer Behinderung der Anlieger führen
- 3) Ein Baukörper dieser Größe ist ein Fremdkörper im „Ensemble“ von 1- und 2 Familienhäuser lt. noch gültigen Bebauungsplan Jägerweg
- 4) Erhöhte Lärmbelastung ist zu erwarten (Einwände Bürger I)

#### Würdigung

Die Stadt bedankt sich für die Stellungnahme im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Stellungnahme von Einwender 3 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Zu 1)

Die Stadt Weißenhorn hat in der näheren Vergangenheit eine hydraulische Berechnung des gesamten städtischen Kanalnetzes durch ein Fachbüro durchführen lassen. Im Jägerweg im Bereich des Plangebietes sind die Kapazitäten des vorhandenen Mischwasserkanals ausreichend um das anfallende Abwasser aufzunehmen.

Für das ankommende Niederschlagswasser gibt es folgende Vorgaben. Bei einer Versiegelung des Grundstückes bis 40 % (festgesetzte Grundflächenzahl in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“) soll

das ankommende Niederschlagswasser, wenn möglich versickert werden. Ab einem Versiegelungsgrad von mehr als 40 % muss das ankommende Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt an den vorhandenen Mischwasserkanal abgegeben werden. Ein entsprechender Passus wird in die textlichen Hinweise der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ aufgenommen.

Schutz vor Starkregenereignissen wird aktuell und in Zukunft ein wichtiges Thema sein. Hierzu sind die Flächen innerhalb der Grundstücke möglichst von Bebauung freizuhalten oder unversiegelt bzw. mit teilversiegelten Flächen auszustatten. Dies wurde bei der vorliegenden Planung beachtet.

Darüber hinaus wurden die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange gehört. Hierzu kamen weder vom Wasserwirtschaftsamt Donauwörth noch vom Landratsamt Neu-Ulm Fachbereich Wasserrecht Einwände, dass die vorliegenden Kanäle das zusätzliche Abwasser / unverschmutzte Niederschlagswasser nicht ausreichend ableiten könnten. Daher kann die Stadt diese Meinung nicht teilen.

Zu 2)

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze auf einem Grundstück wird geregelt durch die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Weißenhorn. Laut festgelegten Schlüssel sind im Plangebiet bezogen auf die Anzahl und Größe der Wohnung 13 Stellplätze herzustellen. Die tatsächliche Anzahl der Stellplätze beläuft sich auf 14 Stellplätze, d.h. es werden mehr Stellplätze als erforderlich auf dem Grundstück zu Verfügung gestellt.

Zu 3)

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes (Unterfeldweg, Roggenburger Straße) lässt sich eine Bebauung finden, die ein vergleichbares Maß der baulichen Nutzung aufweist (Firsthöhe, Wandhöhe sowie Anzahl der Vollgeschosse).

Einen Fremdkörper stellt die geplante Nachverdichtung daher nicht dar. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist überwiegend 1-2 Wohneinheiten aus, jedoch sind diese auf kleinere Grundstücke bezogen. Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten daher städtebaulich vertretbar.

Zu 4)

Das künftige Bauvorhaben liegt am unmittelbaren Anschluss an die Roggenburger Straße (ST 2019), die in Richtung Westen als direkte Verbindung in den Innenstadtbereich der Stadt Weißenhorn dient sowie in Richtung Autobahn A7 als schnellere Verbindung fungiert. Eine erhöhte Verkehrsbelastung durch den Jägerweg in Richtung Westen ist nicht zu erwarten aufgrund von Geschwindigkeitsbeschränkungen (Zone 30) sowie einer Rechts-vor-Links-Regelung im Jägerweg

### Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung redaktionell zu ändern.

**32**

**Einwender 4**

**vom 12.08.2021**

- 1) Die parkenden Autos im Jägerweg behindern jetzt schon die Durchfahrt durch die Straße, das wird dann zu noch mehr Behinderungen führen.
- 2) Ein Baukörper der geplanten Größe passt nicht in das bestehende Ensemble
- 3) Ein erhöhtes Lärmaufkommen ist zu erwarten

Würdigung

Die Stadt bedankt sich für die Stellungnahme im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Stellungnahme von Einwender 4 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Der Einwender hat mehrere Kritikpunkte an der Planung.

Zu 1)

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze auf einem Grundstück wird geregelt durch die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Weißenhorn. Laut festgelegten Schlüssel sind im Plangebiet bezogen auf die Anzahl und Größe der Wohnung 13 Stellplätze herzustellen. Die tatsächliche Anzahl der Stellplätze beläuft sich auf 14 Stellplätze, d.h. es werden mehr Stellplätze als erforderlich auf dem Grundstück zu Verfügung gestellt.

Zu 2)

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes (Unterfeldweg, Roggenburger Straße) lässt sich eine Bebauung finden, die ein vergleichbares Maß der baulichen Nutzung aufweist (Firsthöhe, Wandhöhe sowie Anzahl der Vollgeschosse).

Einen Fremdkörper stellt die geplante Nachverdichtung daher nicht dar. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist überwiegend 1-2 Wohneinheiten aus, jedoch sind diese auf kleinere Grundstücke bezogen. Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten daher städtebaulich vertretbar.

Zu 3)

Das künftige Bauvorhaben liegt am unmittelbaren Anschluss an die Roggenburger Straße (ST 2019), die in Richtung Westen als direkte Verbindung in den Innenstadtbereich der Stadt Weißenhorn dient sowie in Richtung Autobahn A7 als schnellere Verbindung fungiert. Eine erhöhte Verkehrsbelastung durch den Jägerweg in Richtung Westen ist nicht zu erwarten aufgrund von Geschwindigkeitsbeschränkungen (Zone 30) sowie einer Rechts-vor-Links-Regelung im Jägerweg.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung nicht zu ändern.

**33**

**Einwender 5**

**vom 10.08.2021**

- 1) Das Kanalsystem ist nicht ausreichend und es kommen Kosten für die Erweiterung, Ausbau auf die Anlieger zu

- 2) Abstellen von PKWs wird trotz der Stellplätze unvermeidbar sein und kommt zu Behinderungen für Anlieger.
- 3) Ein Baukörper dieser Größe ist ein Fremdkörper im „Ensemble“ von 1- und 2- Familienhäuser lt. noch gültigen Bebauungsplan Jägerweg
- 4) Erhöhte Lärmbelästigung wie starkes Verkehrsaufkommen ist zu erwarten

### Würdigung

Die Stadt bedankt sich für die Stellungnahme im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Stellungnahme von Einwender 5 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Der Einwender hat mehrere Kritikpunkte an der Planung.

Zu 1)

Die Stadt Weißenhorn hat in der näheren Vergangenheit eine hydraulische Berechnung des gesamten städtischen Kanalnetzes durch ein Fachbüro durchführen lassen. Im Jägerweg im Bereich des Plangebietes sind die Kapazitäten des vorhandenen Mischwasserkanals ausreichend um das anfallende Abwasser aufzunehmen.

Für das ankommende Niederschlagswasser gibt es folgende Vorgaben. Bei einer Versiegelung des Grundstückes bis 40 % (festgesetzte Grundflächenzahl in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“) soll das ankommende Niederschlagswasser, wenn möglich versickert werden. Ab einem Versiegelungsgrad von mehr als 40 % muss das ankommende Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt an den vorhandenen Mischwasserkanal abgegeben werden. Ein entsprechender Passus wird in die textlichen Hinweise der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ aufgenommen.

Schutz vor Starkregenereignissen wird aktuell und in Zukunft ein wichtiges Thema sein. Hierzu sind die Flächen innerhalb der Grundstücke möglichst von Bebauung freizuhalten oder unversiegelt bzw. mit teilversiegelten Flächen auszustatten. Dies wurde bei der vorliegenden Planung beachtet.

Darüber hinaus wurden die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange gehört. Hierzu kamen weder vom Wasserwirtschaftsamt Donauwörth noch vom Landratsamt Neu-Ulm Fachbereich Wasserrecht Einwände, dass die vorliegenden Kanäle das zusätzliche Abwasser / unverschmutzte Niederschlagswasser nicht ausreichend ableiten könnten. Daher kann die Stadt diese Meinung nicht teilen.

Zu 2)

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze auf einem Grundstück wird geregelt durch die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Weißenhorn. Laut festgelegten Schlüssel sind im Plangebiet bezogen auf die Anzahl und Größe der Wohnung 13 Stellplätze herzustellen. Die tatsächliche Anzahl der Stellplätze beläuft sich auf 14 Stellplätze, d.h. es werden mehr Stellplätze als erforderlich auf dem Grundstück zu Verfügung gestellt.

Zu 3)

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes (Unterfeldweg, Roggenburger Straße) lässt sich eine Bebauung finden, die ein vergleichbares Maß der baulichen Nutzung aufweist (Firsthöhe, Wandhöhe sowie Anzahl der Vollgeschosse).

Einen Fremdkörper stellt die geplante Nachverdichtung daher nicht dar. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist überwiegend 1-2 Wohneinheiten aus, jedoch sind diese auf kleinere Grundstücke bezogen. Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten daher städtebaulich vertretbar.

Zu 4)

Das künftige Bauvorhaben liegt am unmittelbaren Anschluss an die Roggenburger Straße (ST 2019), die in Richtung Westen als direkte Verbindung in den Innenstadtbereich der Stadt Weißenhorn dient sowie in Richtung Autobahn A7 als schnellere Verbindung fungiert. Eine erhöhte Verkehrsbelastung durch den Jägerweg in Richtung Westen ist nicht zu erwarten aufgrund von Geschwindigkeitsbeschränkungen (Zone 30) sowie einer Rechts-vor-Links-Regelung im Jägerweg

#### Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung redaktionell zu ändern.

**34**

#### **Einwender 6**

**vom 10.08.2021**

- Ein Baukörper dieser Größe ist ein Fremdkörper im Jägerweg
- Das Kanalsystem ist nicht ausreichend
- Zunehmendes parken von Autos wegen zu geringer Stellplätze führt zu Behinderung der Anwohner und des Verkehrs
- Erhöhte Lärmbelästigung

#### Würdigung

Die Stadt bedankt sich für die Stellungnahme im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Stellungnahme von Einwender VI wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Der Einwender hat mehrere Kritikpunkte an der Planung.

Zu 1)

Die Stadt Weißenhorn hat in der näheren Vergangenheit eine hydraulische Berechnung des gesamten städtischen Kanalnetzes durch ein Fachbüro durchführen lassen. Im Jägerweg im Bereich des Plangebietes sind die Kapazitäten des vorhandenen Mischwasserkanals ausreichend um das anfallende Abwasser aufzunehmen.

Für das ankommende Niederschlagswasser gibt es folgende Vorgaben. Bei einer Versiegelung des Grundstückes bis 40 % (festgesetzte Grundflächenzahl in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“) soll das ankommende Niederschlagswasser, wenn möglich versickert werden. Ab einem Versiegelungsgrad von mehr als 40 % muss das ankommende Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt an den vorhandenen Mischwasserkanal abgegeben werden. Ein entsprechender Passus wird in die textlichen Hinweise der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ aufgenommen.



Schutz vor Starkregenereignissen wird aktuell und in Zukunft ein wichtiges Thema sein. Hierzu sind die Flächen innerhalb der Grundstücke möglichst von Bebauung freizuhalten oder unversiegelt bzw. mit teilversiegelten Flächen auszustatten. Dies wurde bei der vorliegenden Planung beachtet.

Darüber hinaus wurden die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange gehört. Hierzu kamen weder vom Wasserwirtschaftsamt Donauwörth noch vom Landratsamt Neu-Ulm Fachbereich Wasserrecht Einwände, dass die vorliegenden Kanäle das zusätzliche Abwasser / unverschmutzte Niederschlagswasser nicht ausreichend ableiten könnten. Daher kann die Stadt diese Meinung nicht teilen.

Zu 2)

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze auf einem Grundstück wird geregelt durch die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Weißenhorn. Laut festgelegten Schlüssel sind im Plangebiet bezogen auf die Anzahl und Größe der Wohnung 13 Stellplätze herzustellen. Die tatsächliche Anzahl der Stellplätze beläuft sich auf 14 Stellplätze, d.h. es werden mehr Stellplätze als erforderlich auf dem Grundstück zu Verfügung gestellt.

Zu 3)

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes (Unterfeldweg, Roggenburger Straße) lässt sich eine Bebauung finden, die ein vergleichbares Maß der baulichen Nutzung aufweist (Firsthöhe, Wandhöhe sowie Anzahl der Vollgeschosse).

Einen Fremdkörper stellt die geplante Nachverdichtung daher nicht dar. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist überwiegend 1-2 Wohneinheiten aus, jedoch sind diese auf kleinere Grundstücke bezogen. Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten daher städtebaulich vertretbar.

Zu 4)

Das künftige Bauvorhaben liegt am unmittelbaren Anschluss an die Roggenburger Straße (ST 2019), die in Richtung Westen als direkte Verbindung in den Innenstadtbereich der Stadt Weißenhorn dient sowie in Richtung Autobahn A7 als schnellere Verbindung fungiert. Eine erhöhte Verkehrsbelastung durch den Jägerweg in Richtung Westen ist nicht zu erwarten aufgrund von Geschwindigkeitsbeschränkungen (Zone 30) sowie einer Rechts-vor-Links-Regelung im Jägerweg

#### Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung redaktionell zu ändern.

**35**

**Einwender 7**

**vom 12.08.2021**

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplan Jägerweg 2 haben wir erhebliche Nachteile zu erwarten.

- 1) Kanalsystem ist nicht ausreichend und so können Kosten für Ausbau auf uns zukommen
- 2) Zunehmendes Abstellen der PKW, es können ja schon heute am Unterfeldweg manche Landwirte und große Fahrzeuge nicht mehr durchfahren.
- 3) Einbaukörper dieser Größe ist ein FREMDKÖRPER im Ensemble. 1-2 Familienhäuser
- 4) Erhöhte Lärmbelästigung die Verkehrssituation ist zu beachten, sehr gefährliche Einfahrt von der Roggenburger Straße

### Würdigung

Die Stadt bedankt sich für die Stellungnahme im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Stellungnahme von Einwender 7 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Der Einwender hat mehrere Kritikpunkte an der Planung.

Zu 1)

Die Stadt Weißenhorn hat in der näheren Vergangenheit eine hydraulische Berechnung des gesamten städtischen Kanalnetzes durch ein Fachbüro durchführen lassen. Im Jägerweg im Bereich des Plangebietes sind die Kapazitäten des vorhandenen Mischwasserkanals ausreichend um das anfallende Abwasser aufzunehmen.

Für das ankommende Niederschlagswasser gibt es folgende Vorgaben. Bei einer Versiegelung des Grundstückes bis 40 % (festgesetzte Grundflächenzahl in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“) soll das ankommende Niederschlagswasser, wenn möglich versickert werden. Ab einem Versiegelungsgrad von mehr als 40 % muss das ankommende Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt an den vorhandenen Mischwasserkanal abgegeben werden. Ein entsprechender Passus wird in die textlichen Hinweise der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ aufgenommen.

Schutz vor Starkregenereignissen wird aktuell und in Zukunft ein wichtiges Thema sein. Hierzu sind die Flächen innerhalb der Grundstücke möglichst von Bebauung freizuhalten oder unversiegelt bzw. mit teilversiegelten Flächen auszustatten. Dies wurde bei der vorliegenden Planung beachtet.

Darüber hinaus wurden die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange gehört. Hierzu kamen weder vom Wasserwirtschaftsamt Donauwörth noch vom Landratsamt Neu-Ulm Fachbereich Wasserrecht Einwände, dass die vorliegenden Kanäle das zusätzliche Abwasser / unverschmutzte Niederschlagswasser nicht ausreichend ableiten könnten. Daher kann die Stadt diese Meinung nicht teilen.

Zu 2)

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze auf einem Grundstück wird geregelt durch die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Weißenhorn. Laut festgelegten Schlüssel sind im Plangebiet bezogen auf die Anzahl und Größe der Wohnung 13 Stellplätze herzustellen. Die tatsächliche Anzahl der Stellplätze beläuft sich

auf 14 Stellplätze, d.h. es werden mehr Stellplätze als erforderlich auf dem Grundstück zu Verfügung gestellt.

Zu 3)

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes (Unterfeldweg, Roggenburger Straße) lässt sich eine Bebauung finden, die ein vergleichbares Maß der baulichen Nutzung aufweist (Firsthöhe, Wandhöhe sowie Anzahl der Vollgeschosse).

Einen Fremdkörper stellt die geplante Nachverdichtung daher nicht dar. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist überwiegend 1-2 Wohneinheiten aus, jedoch sind diese auf kleinere Grundstücke bezogen. Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten daher städtebaulich vertretbar.

Zu 4)

Das künftige Bauvorhaben liegt am unmittelbaren Anschluss an die Roggenburger Straße (ST 2019), die in Richtung Westen als direkte Verbindung in den Innenstadtbereich der Stadt Weißenhorn dient sowie in Richtung Autobahn A7 als schnellere Verbindung fungiert. Eine erhöhte Verkehrsbelastung durch den Jägerweg in Richtung Westen ist nicht zu erwarten aufgrund von Geschwindigkeitsbeschränkungen (Zone 30) sowie einer Rechts-vor-Links-Regelung im Jägerweg.

Die Einmündung des Jägerweges auf die die Roggenburger Straße (ST 2019) entspricht den gültigen Bestimmungen im Straßenbau. Die festgesetzten Sichtdreiecke, die von jeglicher Sichtbehinderung freigehalten werden müssen, wurden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes an die gegenwärtigen angepasst. Die Anordnung der Ein- bzw. Ausfahrt des überplanten Grundstückes ist von den Sichtverhältnissen verkehrsplanerisch vertretbar.

#### Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung nicht zu ändern.

**36**

**Einwender 8**

**vom 14.08.2021**

- Abstandsregeln zur Ortsstraße
- Sichtdreieck
- Abstandsregeln zu Nachbarn werden ignoriert
- Abwasser fließt in die bisherige Kanalisation Jägerweg / Fasanenweg, wer trägt die Kosten für den Ausbau / Erweiterung?
- Erhöhte Lärmbelästigung und hohes Verkehrsaufkommen, Verkehrsbehinderungen, Parkplätze?

#### Würdigung

Die Stadt bedankt sich für die Stellungnahme im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Stellungnahme von Einwender 8 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Der Einwender hat mehrere Kritikpunkte an der Planung.

- In einer Vorabstimmung wurden die Abstandsregeln zur Staatsstraße ST 2019 mit dem staatlichen Bauamt, als Straßenbaulastträger abgestimmt. Der Abstand zwischen der künftigen Bebauung muss mindestens 12,0 m betragen. Dieser Abstand wird eingehalten. Im Bereich der 12,0 m sind Stellplätze zulässig.
- Das Sichtdreieck zur Staatsstraße wird aufgezeigt und ist entsprechend den Regelungen bis auf eine Höhe von 0,80 m entsprechend von Gehölzen oder sonstigen Hochbauten freizuhalten.
- In Richtung Norden werden die Abstandsflächen generell nicht tangiert aufgrund der Anbauverbotszone von 12,0 m zur Staatsstraße ST 2019, die durch die festgesetzte Baugrenze einzuhalten ist. In Richtung Osten sind Stellplätze vorgesehen. Dadurch ist die künftige Bebauung automatisch soweit abgerückt von der östlichen Grundstücksgrenze und eine Unterschreitung der Abstandsflächen nicht möglich ist. In Richtung Westen muss eine Abstandsfläche im Sinne des Artikels 6 der Bayerischen Bauordnung mit einer Breite von mindestens 3,14 m eingehalten werden. In der vorliegenden Planung wird ein Abstand von 4,75 m zur westlichen Grundstücksgrenze eingehalten. In Richtung Süden besteht eine Abstandsfläche mit einer Breite von 3,11 m. Die verfügbare Abstandsfläche (Abstand zur Grundstücksgrenze + die Hälfte der öffentlichen Verkehrsfläche) beträgt hier 8,75 m.
- Die Stadt Weißenhorn hat in der näheren Vergangenheit eine hydraulische Berechnung des gesamten städtischen Kanalnetzes durch ein Fachbüro durchführen lassen. Im Jägerweg im Bereich des Plangebietes sind die Kapazitäten des vorhandenen Mischwasserkanals ausreichend um das anfallende Abwasser aufzunehmen.

Für das ankommende Niederschlagswasser gibt es folgende Vorgaben. Bei einer Versiegelung des Grundstückes bis 40 % (festgesetzte Grundflächenzahl in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“) soll das ankommende Niederschlagswasser, wenn möglich versickert werden. Ab einem Versiegelungsgrad von mehr als 40 % muss das ankommende Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt an den vorhandenen Mischwasserkanal abgegeben werden. Ein entsprechender Passus wird in die textlichen Hinweise der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ aufgenommen.

Schutz vor Starkregenereignissen wird aktuell und in Zukunft ein wichtiges Thema sein. Hierzu sind die Flächen innerhalb der Grundstücke möglichst von Bebauung freizuhalten oder unversiegelt bzw. mit teilversiegelten Flächen auszustatten. Dies wurde bei der vorliegenden Planung beachtet.

Darüber hinaus wurden die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange gehört. Hierzu kamen weder vom Wasserwirtschaftsamt Donauwörth noch vom Landratsamt Neu-Ulm Fachbereich Wasserrecht Einwände, dass die vorliegenden Kanäle das zusätzliche Abwasser / unverschmutzte Niederschlagswasser nicht ausreichend ableiten könnten. Daher kann die Stadt diese Meinung nicht teilen.

- Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze auf einem Grundstück wird geregelt durch die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Weißenhorn. Laut festgelegten Schlüssel sind im Plangebiet bezogen auf die Anzahl und Größe der Wohnung 13 Stellplätze herzustellen. Die tatsächliche Anzahl der Stellplätze beläuft sich auf 14 Stellplätze, d.h. es werden mehr Stellplätze als erforderlich auf dem Grundstück zu Verfügung gestellt.

Das künftige Bauvorhaben liegt am unmittelbaren Anschluss an die Roggenburger Straße (ST 2019), die in Richtung Westen als direkte Verbindung in den Innenstadtbereich der Stadt Weißenhorn dient sowie in Richtung Autobahn A7 als schnellere Verbindung fungiert. Eine erhöhte Verkehrsbelastung durch den Jägerweg in Richtung Westen ist nicht zu erwarten aufgrund von Geschwindigkeitsbeschränkungen (Zone 30) sowie einer Rechts-vor-Links-Regelung im Jägerweg.

#### Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung redaktionell zu ändern.

**37**

#### **Einwender 9**

**vom 10.08.2021**

Einwender 9 verweist auf sein Schreiben vom 19.04.2021.

Das Verkehrsaufkommen ST 2019 ist m. E. nicht genügend berücksichtigt. (z. B. Tempo 30)

*Nicht berücksichtigt wurde m. E., dass im Lauf der Jahre ein Baugebiet, südlich des Jägerweges, über die Straße Unterfeldweg teilweise erschlossen wird.*

*Damit entsteht eine Anhäufung und weiter Belastung von Einmündungen. Dies gerade im Zufahrtsbereich des gepl. Mehrfamilienhauses, Kreuzung von Unterfeldweg, Jägerweg, Roggenburger Straße sowie ein Erschließungsweg parallel zur Roggenburger Straße.*

Der Punkt wurde in keiner Weise weder von Planer noch durch die Stadtratsmitglieder berücksichtigt.

*Aus städtebaulicher Sicht fügt sich dieser Baukörper, abgesehen von der architektonischen Gestaltung, in seiner Größenordnung und Kubatur mit einem Kniestock von 1,20 m, absolut nicht in die gewachsene Umgebung des Bestandes ein.*

*Best. GFZ 0,5, neue GFZ 0,8, d.h. 60 % Erhöhung (geringfügig?) Dies hätte z.B. mit einer Bebauung in Form eines Doppelhauses, bzw. 3 RH oder ein 3-Fam.Haus, städtebaulich besser gelöst werden können.*

S. Kopie meines Schreibens vom 19.04.2021

#### *Nachverdichtung*

*Dies ist bei einem Abbruch eine der radikalsten Formen aber auf Grund der bestehenden Bausubstanz nachvollziehbar.*

*Hier aber Zunahme des Autoverkehrs, Verkehrsströme werden nicht minimiert Bestehende Baumgruppen und Vegetationen sollten erhalten bleiben.*

*Eingliederung des Baukörpers in das bestehende Umfeld der Straße ist in dieser Größenordnung nicht erkennbar.*

*Verkehrsanlagen der Liegenschaft werden oberirdisch hergestellt anstatt (ca. 15-20 Stellplätze bzw. Garagen) in einer Tiefgarage untergebracht.*

Dies ist eine Nachverdichtung die zu Lasten der Anwohner geht. Es gibt in unmittelbarer Nähe der Kernstadt sehr wohl Grundstücke die sich für Nachverdichtung eignen und städtebaulich bei entsprechender Planung in die Umgebung einfügen.

Die Abwassersituation im Jägerweg ist immer auf eine Bauweise des B-Planes konzipiert. D. h. es ist für Nachbarn, Bewohner und das geplante Bauvorhaben mit Sicherheit mit Rückstauproblemen zu rechnen.

#### Würdigung

Die Stadt bedankt sich für die Stellungnahme im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Stellungnahme von Einwender 9 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Der Einwender hat mehrere Kritikpunkte an der Planung.

Die Stellungnahme vom 19.04.2021, die im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangen ist, wurde vollumfänglich behandelt. Die genannten Punkte, wie Immissionsschutz für die geplanten Wohnungen, die naturschutzfachlichen Aspekte (Erhalt der Walnussbäume) sowie die Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung wurden berücksichtigt und in die 3. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Einwendungen bzgl. der Punkte „Sichtdreieck“ und „Erhöhung der Geschossflächenzahl“ wurden mit einer ausführlichen, verkehrsrechtlichen bzw. städtebaulichen Begründung abgewogen.

Anschließend erfolgt die Berücksichtigung der Stellungnahme vom 10.08.2021:

Das gestiegene Verkehrsaufkommen der Staatsstraße ST 2019 ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens und kann auch baurechtlich durch dieses nicht behandelt werden. Die Einführung eines Tempolimits auf Staatsstraßen obliegt dem Straßenbaulastträger (Staatliches Bauamt) nicht der Stadt Weißenhorn. Generell ist die Reduzierung auf Staatsstraßen auf 30 km/h lediglich vor empfindlichen Bereichen wie Schulen, Kindergärten bzw. Senioreneinrichtungen möglich.

Eine Erschließung der Bauflächen „Bei den Kellern“ über den Unterfeldweg ist der Stadt durchaus bewusst. Es handelt sich hier lediglich um Zielverkehr zur bestehenden Wohnbebauung und nicht um Durchgangsverkehr. Der Jägerweg ist an die Roggenburger Straße ST 2019 angeschlossen und ist als Zone-30-Bereich ausgewiesen. Ein erhöhter Durchgangsverkehr ist nicht zu erwarten aufgrund der schnelleren Verbindungsmöglichkeiten in die Stadt bzw. zur Autobahn über die Roggen-

burger Straße. Die geplante Bebauung umfasst maximal 7 Wohneinheiten. Aus genannten Gründen werden die künftigen Bewohner den Anschluss an die Roggenburger Straße nutzen und nicht den beschwerlichen Weg durch den Jägerweg (Zone 30 und Rechts-vor Links-Regelung)

Bei einer bisherigen eingeschossigen Bauweise geht die Erhöhung eines Einzelbaukörpers um ein weiteres Geschoss mit einer deutlichen Erhöhung der GFZ einher, da die Geschossfläche sich rein rechnerisch um 100 % erhöhen kann. Die Stadt hätte durch eine Bebauung in Form eines Doppelhauses durchaus reagieren können. Hierfür sind jedoch die Grundstücksgröße und der herrschende Wohnungsmangel innerhalb des Stadtgebietes zu groß um das Grundstück in dieser Form auszunutzen. Die Stadt ist sich der Erhöhung der GFZ bewusst, sieht diese Erhöhung jedoch aufgrund oben genannter Gründe als durchaus gerechtfertigt an. Gesunde Wohnverhältnisse bleiben weiterhin gewahrt.

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes (Unterfeldweg, Roggenburger Straße) lässt sich eine Bebauung finden, die ein vergleichbares Maß der baulichen Nutzung aufweist (Firsthöhe, Wandhöhe sowie Anzahl der Vollgeschosse).

Einen Fremdkörper stellt die geplante Nachverdichtung daher nicht dar. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist überwiegend 1-2 Wohneinheiten aus, jedoch sind diese auf kleinere Grundstücke bezogen. Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten daher städtebaulich vertretbar.

Darüber hinaus stehen andere Grundstücke der Stadt für eine Nachverdichtung leider zurzeit nicht zur Verfügung. Andernfalls würde die Stadt auch diese Grundstücke heranziehen um eine maßvolle Nachverdichtung durchzuführen umso Druck vom Wohnungsmarkt zu nehmen.

Die Stadt Weißenhorn hat in der näheren Vergangenheit eine hydraulische Berechnung des gesamten städtischen Kanalnetzes durch ein Fachbüro durchführen lassen. Im Jägerweg im Bereich des Plangebietes sind die Kapazitäten des vorhandenen Mischwasserkanals ausreichend um das anfallende Abwasser aufzunehmen.

Für das ankommende Niederschlagswasser gibt es folgende Vorgaben. Bei einer Versiegelung des Grundstückes bis 40 % (festgesetzte Grundflächenzahl in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“) soll das ankommende Niederschlagswasser, wenn möglich versickert werden. Ab einem Versiegelungsgrad von mehr als 40 % muss das ankommende Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt an den vorhandenen Mischwasserkanal abgegeben werden. Ein entsprechender Passus wird in die textlichen Hinweise der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ aufgenommen.

Schutz vor Starkregenereignissen wird aktuell und in Zukunft ein wichtiges Thema sein. Hierzu sind die Flächen innerhalb der Grundstücke möglichst von Bebauung freizuhalten oder unversiegelt bzw. mit teilversiegelten Flächen auszustatten. Dies wurde bei der vorliegenden Planung beachtet.

Darüber hinaus wurden die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange gehört. Hierzu kamen weder vom Wasserwirtschaftsamt Donauwörth noch vom Landratsamt Neu-Ulm Fachbereich Wasserrecht Einwände, dass die vorliegenden Kanäle das zusätzliche Abwasser / unverschmutzte Niederschlagswasser nicht ausreichend ableiten könnten. Daher kann die Stadt diese Meinung nicht teilen.

### Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung redaktionell zu ändern.

**38**

### **Einwender 10**

**vom 11.08.2021**

- 1) Die Bekanntmachung der erneuten Auslegung leidet an beachtlichen Mängeln, die zur Ungültigkeit des Bebauungsplans führen, wenn sie nicht behoben werden:
  - a. Die erneute Auslegung befasst sich mit einer „3. Änderung“. Gegenstand des bisherigen Verfahrens war ein Bebauungsplan, der die Bezeichnung „2. Änderung“ trug. Für einen Außenstehenden ist nicht ohne weiteres erkennbar, dass es sich jetzt um dasselbe Verfahren und nicht um ein neues Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans handelt.
  - b. Die Bekanntmachung bezieht sich auf einen „Entwurf II“ der 3. Änderung. Auch diese Bezeichnung ist verwirrend, weil es bisher keinen „Entwurf I“ gab. Die frühere Auslegung bezog sich auf einen Vorentwurf.
  - c. In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, der Entwurf II könne eingesehen werden. Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind jedoch der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ausulegen. Der Hinweis auf die Begründung fehlt. Hingewiesen wurde im Übrigen nur auf die „im Zuge der Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltbezogenen Informationen. Dies entspricht nicht den Vorgaben des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB.
  - d. Der Hinweis auf die Einstellung ins Internet nach § 4a Abs. 4 BauGB erfasst nur den „Entwurf II“ des Bebauungsplans, nicht aber die sonstigen Unterlagen und insbesondere nicht die Bekanntmachung. Die Bekanntmachung ist zwar zusammen mit den sonstigen Unterlagen zu Beginn der Auslegungsfrist ins Internet eingestellt worden. Im Hinblick auf die Bekanntgabe war dieser Termin jedoch verspätet. Die Bekanntgabe hätte im Zeitpunkt der Bekanntmachung im Amtsblatt auch ins Internet eingestellt werden müssen.
  - e. Nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB müssen Angaben dazu gemacht werden, welche Arten umweltbezogener Informationen ver-



fugbar sind. Der Bekanntmachungstext nennt zwar die Stellungnahme des Landratsamts Neu-Ulm. Der Stadt lagen jedoch weitere Arten umweltbezogener Informationen vor, die auch aus der Öffentlichkeit eingingen. Der Hinweis entspricht nicht den Anforderungen des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB. Es ist zwar im Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Wenn es gemacht wird, muss es aber vollständig sein.

- f. Nach § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB kann die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt werden. Angesichts der Tatsache, dass die Auslegung vollständig während der für Bayern festgelegten Sommerferien stattfindet, ist eine Frist von 14 Tagen nicht angemessen. Zumal die Zuordnung dieses Verfahrensschrittes zu dem Bebauungsplan „2. Änderung“ nicht eindeutig ist und nicht unerhebliche Änderungen stattgefunden haben.
- g. Der Hinweis, ein Normenkontrollantrag sei unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden, aber hätten geltend gemacht werden können, ist unrichtig. Es ist schon lange her, seitdem § 47 Abs. 2 VwGO und § 3 Abs. 2 BauGB insoweit geändert wurden.
- h. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, die aktuellen Corona Bestimmungen seien entsprechend zu beachten. Daraus geht nicht hervor, ob es überhaupt möglich ist, Stellungnahmen mündlich oder zur Niederschrift abzugeben. Sollte es nicht möglich sein, müsste darauf im Gesetz hingewiesen und von dem Planungssicherstellungsgesetz Gebrauch gemacht werden.

2) Auch der Textteil leidet an beachtlichen Fehlern:

- a. Nach Nr. 1.3 ist die Zahl der Wohneinheiten auf das Einzelhaus bezogen. Ein Einzelhaus kann aber auch aus selbständigen Gebäuden bestehen (Reihenhäuser auf einem Grundstück). Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf das „Gebäude“ und nicht auf das Einzelhaus zu beziehen.
- b. Bei Nr. 2 werden Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für allgemein zulässig erklärt. Die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich aus § 23 Abs. 5 BauNVO. Danach kann die ausnahmsweise Zulässigkeit zwar eingeschränkt werden; diese Anlagen können aber nicht für allgemein zulässig erklärt werden.
- c. Bei Nr. 4 ist die Festsetzung zu unbestimmt. Was sind „fachlich ökologisch hochwertige, gärtnerische Gestaltungsmaßnahmen“?

- d. Dasselbe gilt für Nr. 5. Wenn schützenswerte Aufenthaltsräume „möglichst“ so anzuordnen sind, dass eine „größtmögliche Abschirmwirkung“ entsteht. Ist für den Normadressaten nicht erkennbar, was er zu leisten hat.
  - e. Im Textteil sind im Abschnitt E „textliche Hinweise“ enthalten. Die dort getroffenen Formulierungen, z.B. unter Nr. 7 haben jedoch Regelungscharakter. Überschrift und Inhalt widersprechen sich also. Dies gilt insbesondere auch für Nr. 11.
- 3) Innerhalb des Textteils existiert auch ein Abschnitt „Begründung“. Dadurch wird der Eindruck erweckt, die Begründung sei Bestandteil des Bebauungsplans. Gem. § 9 Abs. 8 BauGB ist sie jedoch lediglich dem Bebauungsplan „beizufügen“. Zur Begründung selbst ist Folgendes anzumerken:
- a. Unter 1. wird eine Verschattungsstudie erwähnt, die bei der Bekanntmachung nicht als eine Art umweltbezogener Informationen benannt ist. Damit wird belegt, dass die Hinweispflicht nach § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB nicht ordnungsgemäß erfüllt wurde. Zwar bedarf es im Verfahren nach § 13a BauGB keines entsprechenden Hinweises. Wenn jedoch dennoch auf diese Informationsarten hingewiesen wird, muss der Hinweis vollständig sein.
  - b. Unter Nr. 4 werden die Belange des Naturschutzes abgehandelt. Daraus ist nicht ersichtlich, dass inzwischen eine artenschutzrechtliche Habitat Analyse oder Potentialeinschätzung stattgefunden hat. Wenn dem so ist, liegt ein Ermittlungsdefizit vor.
  - c. Aus der Begründung lässt sich auch nicht entnehmen, weshalb das Anbauverbot entlang der Roggenburger Straße reduziert wurde. Es fehlt auch jegliche Begründung, weshalb es geboten und auf dem Hintergrund des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu rechtfertigen ist, die Wohnnutzung näher an die Roggenburger Straße heranzurücken, als es im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehen war. Dazu fehlen jegliche Angaben, insbesondere in Lärmschutzgutachten.
- 4) Im Übrigen halten wir die in unserem Schriftsatz vom 20.04.2021 abgegebene Stellungnahme aufrecht und machen sie zum Gegenstand der Stellungnahme im Rahmen der erneuten Auslegung.

Der Vorwurf, die für ein einzelnes Grundstück vorgesehene Verdichtung führe zu einer erdrückenden Wirkung und unzumutbaren Verschattungen, wird durch die Verschattungsstudie nicht entkräftet. Sie zeigt, dass es in den Morgenstunden zu erheblichen Verschattungen kommt, die unser Mandant nicht bereit ist, hinzunehmen. Die Bebauung bleibt unserem Mandanten gegenüber rücksichtslos. Sie muss deshalb unterbleiben.

Würdigung

Die Stadt bedankt sich für die Stellungnahme im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Stellungnahme von Einwender 10 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Der Einwender hat mehrere Kritikpunkte an der Planung.

Zu 1a)

Die Stadt wurde im Verfahren auf die fehlerhafte Bezeichnung des Bebauungsplanes aufmerksam gemacht. Diese irrtümlich falsche Bezeichnung wurde in der Sitzung am 05.07.2021 öffentlich behandelt und die Bezeichnung auf 3. Änderung angepasst. Da es sich um eine „erneute öffentliche Auslegung“ handelte und dies so auch in der Bekanntmachung formuliert wurde, kann unter Berücksichtigung beider Punkte davon ausgegangen werden, dass die Bezeichnung klar und verständlich war.

Darüber hinaus hatten viele Fachstellen und die Öffentlichkeit während der erneuten Auslegung Zeit Stellungnahme hierzu abzugeben. Da dies zahlreich der Fall war, kann davon ausgegangen werden, dass die neue Bezeichnung für Außenstehende klar ersichtlich war.

Zu 1b)

Die Bekanntmachung bezieht sich auf den Entwurf II. Da nicht generell davon ausgegangen werden kann, dass ein Bebauungsplan mehrmalig ausgelegt wird, kann auch nicht pauschal ein Entwurf direkt als Entwurf I bezeichnet werden. Die frühere Auslegung bezog sich anders als von Bürger X dargestellt auf einen Entwurf. Daher kann auch ohne Missverständnisse hervorzurufen davon ausgegangen werden, dass eine erneute Auslegung des Entwurfes als Entwurf II zu bezeichnen ist. Darüber hinaus wird dies klar unter F) Verfahrensvermerke dargestellt.

Zu 1c)

Die Bekanntmachung bezieht sich auf den Entwurf II gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die Unterlagen sind entsprechend dieser Vorgaben auszuformulieren. Dies beinhaltete im vorliegenden Fall die Unterlagen samt Plandarstellung, Festsetzungen, Hinweisen und Begründung. Die Stellungnahmen der Bürger wurden nicht explizit in der Bekanntmachung genannt, da die Behörden die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen genannt haben und diese zu Themenblöcken zusammengefasst wurden. Hier wurden auch die Themen der Bürger mit einbezogen.

Zu 1d)

1.) Eine formale Anforderung, in welcher Weise die Formulierung des Hinweises über den „Ort“ und die „Dauer“ zu erfolgen hat lässt sich dem Gesetz nicht entnehmen.

Es besteht daher keine Pflicht sonstige Unterlagen bzw. die Bekanntmachung dezidiert zu nennen. Insofern darf insgesamt auf „Die Unterlagen (...)“ Bezug genommen werden.

Der auf Seite 2 der Bekanntmachung erfolgende Hinweis: „Die Unterlagen können zudem im Internet eingesehen werden unter: (...)“ ist folglich ausreichend.

2.) Der Inhalt der Bekanntmachung wurde mit den Auslegungsunterlagen am 02.08.2021 auf der Webseite der Stadt Weißenhorn eingestellt.

Darüber hinaus wurde die Bekanntmachung ortsüblich gekannt gemacht. Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB sind die auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet einzustellen. Daher ist die Einstellung der Bekanntmachung zusätzlich ins Internet im Zeitraum der öffentlichen Auslegung ausreichend.

Für die Einstellung „in das Internet“ reicht es dabei aus, wenn die Bekanntmachung und die Unterlagen beispielsweise über das Internetportal der Gemeinden auffindbar sind und abgerufen werden können (vgl. hierzu BT-Drs. 806/16, 30.12.2016, S. 34).

Zu 1e)

Wie schon zu Punkt 1c) erläutert, sind der Stadt seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange umweltbezogene Stellungnahmen eingegangen, die die Punkte seitens der Bürger mit aufgegriffen haben. Daher wurden die Informationen seitens der Bürger nicht doppelt genannt. Dabei wurden alle nach Einschätzung der Stadt als wesentlich eingestuften umweltbezogenen Stellungnahmen genannt.

Die Verschattungsstudie ist darüber hinaus eine umweltbezogene Information. Diese Art der umweltbezogenen Information wurde in der Bekanntmachung nicht benannt. Gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2b BauGB ist das Fehlen dieser Information unbeachtlich.

Zu 1f)

Die erneute öffentliche Auslegung fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB statt. Daher wurde auch in der Bekanntmachung aufgezeigt als auch durch farbliche Markierung aufgezeigt, was geändert wurde. Nur zu den Änderungen konnten Stellungnahmen abgegeben werden. Da diese gering ausfielen, erschien eine zweiwöchige Auslegungsfrist auch in der Ferienzeit für angemessen.

Zu 1g)

Der Hinweis in der Bekanntmachung, dass ein Normenkontrollantrag unzulässig sei, ist veraltet und hat damit keine Gültigkeit mehr. Dieser Hinweis war verwirrend und wird im weiteren Verfahren nicht weiter beachtet. Da es sich hier um einen veralteten Hinweis handelt, sind selbstverständlich nach der aktuellen Rechtsprechung Normenkontrollanträge von jeder natürlichen oder juristischen Person innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Rechtsvorschrift zulässig.

Zu 1h)

Der Hinweis zu den Schutzmaßnahmen aufgrund des Corona Virus SARS-CoV-2 ist in der Bekanntmachung enthalten, um die Bürger darauf hinzuweisen, dass das Rathaus z. B. nur mit Mund-Nasen-Schutz oder FFP2 Maske betreten werden kann. Hier sind die jeweils geltenden Schutzmaßnahmen zu beachten.

Das Plansicherstellungsgesetz findet hier keine Anwendung, da das Rathaus per se, z. B. gegenüber den ersten Lockdowns im Jahre 2020 aufgrund des Corona Virus SARS-CoV-2 im vorliegenden Auslegungszeitraum betreten werden und auch generell eine Stellungnahme abgegeben werden konnte. Die Öffnungszeiten wurden in der Bekanntmachung genannt.

Zu 2a)

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB kann die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden. Entsprechend dem Bebauungsplan „Jägerweg“ sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Änderungsbereich werden daher 7 Wohneinheiten je Einzelhaus zugelassen. Darüber hinaus besteht durchaus ein Unterschied zwischen einem Einzelhaus und Reihenhäusern. Reihenhäuser stellen eine Hausgruppe nach § 22 Abs. 2 BauNVO dar. Diese Reihenhäuser/ Hausgruppen sind in der 3. Änderung nicht zulässig, da entsprechend der Fassung vom 19.11.1983 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die 3. Änderung rührt diese Festsetzung nicht an, daher bleibt sie unverändert und gilt auch in der 3. Änderung des Bebauungsplans.

Zu 2b)

Beim Bebauungsplan „Jägerweg“ dürfen Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Im Bereich der 3. Änderung sind Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Daher ist eine allgemeine Zulässigkeit nicht gegeben.

Zu 2c)

Die Stadt stimmt dem Einwender zu, dass die Festsetzung zu unbestimmt ist. Daher wird der erste Satz unter D) 4. Grünordnung rausgenommen. Unter D) 4.1 ist diese Konkretisierung bereits vorgenommen, daher kann der oben genannte Satz ersatzlos entfallen.

Zu 2d)

Die Festsetzung 5) Immissionsschutz wurde in enger Abstimmung mit dem Landratsamt Neu-Ulm formuliert. Daher ist davon auszugehen, dass eine formell korrekte Festsetzung getroffen wurde, durch die erkennbar ist, was zu leisten ist. An der Formulierung wird weiterhin festgehalten.

Zu 2e)

Die Hinweise unter E) Nr. 7 und Nr. 11 sind unterschiedlich zu betrachten.

E) Nr. 7 hat aus Sicht der Stadt nur Hinweischarakter. Daher wird an dieser Regelung festgehalten.

Der Hinweis unter E) Nr. 11 hat dagegen Regelcharakter. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die Anbauverbotszone durch das Zurücksetzen der festgesetzten Baugrenze sowie die Darstellung selbst in der Planzeichnung zum Regelcharakter beiträgt. Darüber hinaus wurden diese Anbauverbotszone selbst sowie die Reduzierung von 20 m auf 12 m mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt. Daher wird die Stadt den Hinweis E) Nr. 11 zu den textlichen Festsetzungen verorten. Da der Hinweis E) Nr. 11 die Anbauverbotszone betrifft und die Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zuvor Gelegenheit zur Stellungnahme hatten und dies nur eine Klarstellung von einer im ausgelegten Entwurf enthaltenen Regelung bedeutet, kann dies redaktionell geschehen.

Zu 3

Die Begründung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, sondern wird diesem beigelegt. Dies ist aus den Unterlagen unter C) Ziffer 2 „Bestandteile“ so zu entnehmen.

Zu 3a)

Die Verschattungsstudie ist darüber hinaus eine umweltbezogene Information. Diese Art der umweltbezogenen Information wurde in der Bekanntmachung nicht benannt. Gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2b BauGB ist das Fehlen dieser Information unbeachtlich.

Zu 3b)

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ wird nach § 13a BauGB entwickelt. Aufgrund der geringen Größe der Änderung, kann auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB verzichtet werden. Die Stadt hat vor dem Aufstellungsbeschluss der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes die Auswirkungen auf die Schutzgüter fachlich prüfen lassen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB mit Verweis auf § 13 Abs. 3 Satz 1 des vereinfachten Verfahrens von der allgemeinen Umweltprüfungspflicht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Zu 3c)

Die Reduzierung der Anbauverbotszone von 20 m auf 12 m wird redaktionell ergänzt.

Gemäß Art. 23 Abs.1 Nr. 1 BayStrWG gilt eine Anbauverbotszone von 20 m. Diese kann jedoch in Ausnahmefällen auf 12 m reduziert werden, sofern die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsfährdung, Bebauungsabsichten und Straßenbaugestaltung dies gestattet (Art. 23 Abs. 2 u. 3 BayStrWG).

Dies wurde so mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt. Eine schallschutzrelevante Beziehung zu einer Anbauverbotszone kann nicht gezogen werden. Daher hat auch eine Reduzierung der Anbauverbotszone nichts mit möglichen negativen Auswirkungen auf den Schallschutz zu tun.

Da es aufgrund des Verkehrs auf der Staatsstraße zu möglichen Belastungen seitens der Anlieger kommen kann, ist dies im Einzelbaugenehmigungsverfahren zu prüfen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch mögliche passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen. Das LRA Neu-Ulm Abtl. Immissionsschutz hat dies in seiner Stellungnahme vom 16.04.2021 bestätigt. Die textliche Festsetzung zur Einhaltung dieser passiven Schallschutzmaßnahmen wurde in den Entwurf II bereits eingearbeitet und ist so in den Unterlagen enthalten.

Zu 4)

**(Red. Ergänzung seitens der Stadt Weißenhorn – Zitat der Stellungnahme vom 20.04.2021**

1. Die Bezeichnung Bebauungsplan „Jägerweg - 2. Änderung“ irritiert. Sie erweckt den Eindruck, als ob es lediglich **eine** vorangegangene Änderung des Bebauungsplans gegeben habe. Aus dem Geodatenportal ergibt sich jedoch, dass bereits ein Bebauungsplan „Jägerweg“ (2. Änderung) existiert. Er trägt die Plannummer 165-7091-022-2 und ist seit 07.12.1990 rechtsverbindlich. Bei dem derzeit laufenden Bebauungsplanverfahren müsste es sich demnach um die 3. Änderung handeln. Es ist auffallend und bezeichnend, dass sich die Begründung des Bebauungsplans zu dessen Entwicklungsgeschichte nicht äußert.

*Dies geschah möglicherweise mit Absicht, weil sich der Gemeinderat sonst mit der Begründung zur 2. Änderung auseinandersetzen müsste. Aus ihr ergibt sich, dass es Ziel der Bebauungsplanänderung war, Spannungen durch eine Nachverdichtung im Gebiet zu verhindern. Wörtlich heißt es in der Begründung vom 12.04.1990:*

*„Die gesteigerte Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern führt zunehmend zu Bauanträgen von Mehrfamilienhäusern in diesen Einfamilienhausgebieten, wo sie grundsätzlich auch zulässig sind. Die Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl führt hierbei zu städtebaulichen Spannungen zwischen der bestehenden Einfamilienhausbebauung und den neu geplanten Mehrfamilienhäusern. **Um diese Spannungen nicht noch mehr zu verstärken**, indem auch noch Nicht-Vollgeschosse ohne Anrechnung auf die GFZ ausgebaut werden können, ergänzt die Stadt Weißenhorn gem. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauGB diese Bebauungspläne, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und ihrer Umfassungswände in Geschossen, die nach den Bestimmungen der BayBO keine Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Geschossflächenzahl ganz mitzurechnen sind.*

**Die Ergänzung zielt vor allem auf Neubauten ab, die in Anwendung der neuen gesetzlichen Regelung den Rahmen der umgebenden Bebauung sprengen.** Sollten in Einzelfällen in Gebäuden, die vor Inkrafttreten dieser Satzung gebaut wurden, Nicht-Vollgeschosse ausgebaut werden, so sind Ausnahmen von dieser Satzung möglich."

Die Stadt hatte damals die Zielsetzung, über die nach der bisherigen Fassung des Bebauungsplans zulässigen Mehrfamilienhäuser hinaus keine Nachverdichtungen zuzulassen, weil sonst der Rahmen der umgebenden Bebauung gesprengt werde. Dieser Rahmen wird erst recht gesprengt, wenn über die nach dem Bebauungsplan aus dem Jahre 1983 zulässige Ausnutzung auch noch die Zahl der zulässigen Geschosse und die Kniestockhöhe geändert werden, so dass mindestens ein 8-Familien-Wohnhaus entstehen kann. Diese Öffnung widerspricht dem Planungsziel des Bebauungsplans und bedarf einer besonderen Begründung. Insbesondere auch deshalb, weil damit die gesamte eingeschossige Bebauung entlang des Jägerwegs städtebaulich in Bewegung gerät. Eine solche besondere Begründung ist den ausgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen.

2. Die durch die 2. Änderung des Bebauungsplans beabsichtigte Bebauung auf den Fl.-St. 2435/3 und 2435/2 ist gegenüber dem westlichen Angrenzer, unserem Mandanten, rücksichtslos.

Zum einen geht von ihr eine erdrückende Wirkung auf die Bebauung des Grundstücks Jägerweg 4 aus. Das Gebäude Jägerweg 4 wird gegenüber der geplanten östlich angrenzenden Bebauung eine „Petitesse“ darstellen. Das eingeschossige Gebäude unseres Mandanten wird nach Osten „eingemauert“ sein.

Jedenfalls wird die Bebauung zu einer Verschattung führen, die für die Bewohner des Grundstückes Jägerweg 4 unzumutbar ist. Zwar befinden sich an der Ostfassade des Gebäudes unseres Mandanten bisher keine Räume zum dauernden Aufenthalt. Unser Mandant ist jedoch z.Zt. dabei, dieses Gebäude den heutigen Wohnanforderungen anzupassen. Die bestehenden Fenster wurden bereits erneuert. Dies reicht jedoch nicht aus, um die Wohnverhältnisse auf den heutigen Stand zu bringen. Das Gebäude befindet sich im Wesentlichen noch in dem Zustand, der mit Baubescheid vom 16.10.1956 genehmigt wurde. Nach Osten befindet sich im Erdgeschoss lediglich eine Waschküche und eine Küche. Um die Wohnsituation zu verbessern, beabsichtigt unser Mandant, statt der Waschküche einen Wohnraum herzustellen und die Küche zu einer Wohnküche zu modernisieren. Dafür werden erheblich größere Fensteröffnungen in die Ostfassade eingebaut werden. Außerdem beabsichtigt unser Mandant, das Dach zu Wohnzwecken auszubauen und dafür auch nach Osten Gauben zu errichten. Die dafür erforderliche Belichtung wird durch die geplante Bebauung verhindert. Den Nachweis wird ein Verschattungsgutachten erbringen, das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erstellen ist. Nach § 2 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Stadt, die von der Planung betroffenen Belange zu ermitteln und zu bewerten. Dies ist bisher in keiner Weise geschehen.



3. Aus den Festsetzungen des alten Bebauungsplans aus dem Jahr 1983 ergibt sich, dass entlang der Roggenburger Straße konsequent eine Fläche von der Bebauung freigehalten wurde. Die Baugrenzen sind so gestaltet, dass entlang der Roggenburger Straße eine Bauverbotszone entsteht. Diese Bauverbotszone deckt sich mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der diese Fläche ebenfalls als Bauverbotszone festlegt. Anhand der für diese Stellungnahme zugänglichen Unterlagen konnte allerdings die Bedeutung des Planzeichens im Flächennutzungsplan nicht eindeutig zugeordnet werden. Aus der Begründung zur Baubauungsplanänderung ist kein Argument zu entnehmen, weshalb die Darstellung des Flächennutzungsplans und die stringente Festsetzung eines Anbauverbots im Bebauungsplan entlang der Roggenburger Straße für den jetzigen Änderungsplan keine Bedeutung mehr haben soll. Angesichts der Nähe zur bestehenden Kreuzung ist auch kein Grund ersichtlich, die Bebauung näher an die Roggenburger Straße und die Kreuzung heranrücken zu lassen. Die beabsichtigte Änderung sieht insoweit sehr nach einer Gefälligkeitsplanung aus.
4. Dieser Schluss liegt auch deshalb nahe, weil sich in den bei der Auslegung zugänglichen Unterlagen kein Lärmschutzgutachten für die geplanten Bebauungsmöglichkeiten befindet. Es erscheint offenkundig, dass die für das WA geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Jedenfalls gebietet es § 2 Abs. 3 BauGB, die Immissionsbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten zu ermitteln und zu bewerten. Ohne ein solches Gutachten begeht die Stadt einen für die Gültigkeit des Bebauungsplans beachtlichen Ermittlungsfehler.
5. Ein solcher Ermittlungsfehler besteht auch, wenn das Thema des Artenschutzes nicht gründlicher untersucht wird. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich z. Zt. Gebäude sowie Bäume und Sträucher, die auf Habitate geschützter Arten schließen lassen. In den bisher ausliegenden Unterlagen findet sich keine Habitat Analyse und keine Potentialeinschätzung - erst recht keine ausführliche artenschutzrechtliche Untersuchung.
6. Die von unserem Mandanten mit Schreiben vom 12.03.2021 persönlich geltend gemachten Bedenken bleiben im Übrigen aufrechterhalten.

Aus all dem folgt, dass die ausgelegten Planunterlagen beachtliche Ermittlungsdefizite beinhalten und der geplante Bebauungsplan mit den Vorgaben einer gerechten Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB nicht zu vereinbaren ist. Die Planung ist deshalb einzustellen.)

#### **Zu 4 Würdigung**

Die Stadt bedankte sich für die Stellungnahme im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Zu 1) Entsprechend dem Hinweis des Einwenders 10 [Red. Anmk. Nummerierung vom 05.07.2021] wurde die Bezeichnung der Änderung zum Bebauungsplan in die 3. Änderung abgeändert. Hierbei handelte es sich um einen reinen Schreibfehler. Die bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplanänderungen haben bis dato weiterhin Gültigkeit.

Der Stadtrat war sich der Spannungen zwischen der bestehenden Einfamilienhausbebauung und dem neu geplanten Mehrfamilienhaus bewusst und hat deshalb entschieden, dass auch in vorliegender Planung bei der Berechnung der GFZ die Geschosse, die keine Vollgeschosse nach den Bestimmungen der BayBO darstellen bei der Berechnung der Geschossflächenzahl ganz mitzurechnen. Die Erhöhung auf zwei Vollgeschosse zu Beginn des Jägerwegs wurde darüber hinaus detaillierter begründet.

Zu 2) Die geplante Bebauung im Geltungsbereich muss wie bisher auch die geltenden Abstandsflächenregelungen einhalten. Dies bedeutet, dass mindestens 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze einzuhalten sind. Je höher das geplante Gebäude, desto mehr Abstand muss auch zur Nachbarbebauung entsprechend der Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO eingehalten werden. Diese gesetzlichen Regelungen gewähren gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse. Von einer rücksichtslosen Bebauung kann hier keine Rede sein.

Des Weiteren ist das geplante Vorhaben nicht als Riegel angedacht, sondern ist durch eine deutliche Gliederung aufgelockert und im Bereich der bestehenden Nachbarbebauung des Jägerwegs 4 zusätzlich nach Osten versetzt, um dieser möglichen Verschlechterung schon im Vorab entgegenzuwirken.

Darüber hinaus wurde das geplante Vorhaben zusätzlich reduziert, wodurch sich die Länge der Bebauung entlang der Grundstücksgrenze nochmals verringert.

Die gesunden Wohnverhältnisse können, auch unter Berücksichtigung einer möglichen Modernisierung des Bestandsgebäudes Jägerweg 4, vollumfänglich weiterhin gewährleistet werden und stellen keine Beeinträchtigung dar. Dadurch, dass es sich hierbei um eine verträgliche Nachverdichtung handelt, kann von einem Verschattungsgutachten Abstand genommen werden. Die gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse werden durch eine Verschattungsstudie, welche unterschiedliche Sonnenstände im Laufe des Jahres zu verschiedenen Uhrzeiten aufzeigen, dargestellt.

Zu 3) Auf die Stellungnahme vom Staatlichen Bauamt wurde verwiesen. Diese bestätigte der Stadt, dass die angegebene Anbauverbotszone einzuhalten ist. Dennoch kann aufgrund von schon vorhandenen Bebauungen in räumlicher Nähe entlang dieser die Anbauverbotszone im Bereich des Geltungsbereiches von 20 m auf 12 m reduziert werden. Dadurch wurde auch die Bebauung insgesamt kleiner und wirkte sich weniger stark auf die Nachbarbebauung auf.

Zu 4) Auf die Stellungnahme vom Landratsamt Neu-Ulm Abt. Immissionsschutz wurde verwiesen. Ein schalltechnisches Gutachten war in vorliegender Planung nicht notwendig. Die Planung wurde zusätzlich von der Staatstraße abgerückt, wodurch sich die immissionsschutztechnische Situation allgemein verbessert. Dennoch müssen durch passive

Schallschutzmaßnahmen die geltenden Immissionsschutzwerte eingehalten werden. Dies wurde entsprechend der Festsetzung zum Bebauungsplan festgesetzt.

Zu 5) Die vorhandenen Gehölze und Gehölzstrukturen stellen in keiner Weise hochwertige Strukturen oder Habitate dar. Entsprechend der Abwägung zur Stellungnahme vom LRA Neu-Ulm Abtl. Naturschutzschutz und Landschaftspflege sind die zwei bestehenden Walnussgehölze unbedingt zu erhalten. Dabei wurden erstens diese beiden Gehölze als zu erhalten in die Planzeichnung aufgenommen und im Weiteren wurde der genannte Hinweis auf die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG in die textlichen Hinweise aufgenommen und dieser ist im Weiteren zu beachten. Damit sind vor Rodungen der zu entfallenden Gehölzstrukturen und vor dem Abriss aktuell bestehender Gebäude zu untersuchen, ob diese aktuell als Fortpflanzungs- oder Überwinterungsstätte genutzt werden.

Daher war auch entsprechend der Aussage der Fachstelle keine Habitat Analyse, Potentialabschätzung oder ausführliche artenschutzrechtlichen Untersuchung notwendig.

Zu 6) Auf die Abwägung des Einwenders 9 [Red. Anmk. Nummerierung vom 05.07.2021] wurde verwiesen. Die Stellungnahme erging zur Kenntnis.)

Zum letzten Punkt:

Die Verschattungsstudie zeigt eine mögliche Verschattung durch das geplante Vorhaben auf.

Hierbei sind nicht nur die zulässige Firsthöhe, Wandhöhe sowie die Anzahl der Vollgeschosse relevant, sondern auch die Abstandsflächenregelung.

In Richtung Norden werden die Abstandsflächen generell nicht tangiert aufgrund der Anbauverbotszone von 12,0 m zur Staatsstraße ST 2019, die durch die festgesetzte Baugrenze einzuhalten ist. In Richtung Osten sind Stellplätze vorgesehen. Dadurch ist die künftige Bebauung automatisch soweit abgerückt von der östlichen Grundstücksgrenze und eine Unterschreitung der Abstandsflächen nicht möglich ist. In Richtung Westen muss eine Abstandsfläche im Sinne des Artikels 6 der Bayerischen Bauordnung mit einer Breite von mindestens 3,14 m eingehalten werden. In der vorliegenden Planung wird ein Abstand von 4,75 m zur westlichen Grundstücksgrenze eingehalten. In Richtung Süden besteht eine Abstandsfläche mit einer Breite von 3,11 m. Die verfügbare Abstandsfläche (Abstand zur Grundstücksgrenze + die Hälfte der öffentlichen Verkehrsfläche) beträgt hier 8,75 m.

Durch diese Regelungen wird sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Die Verschattungsstudie stützt diese Verträglichkeit. Sie zeigt, dass nur zur ungünstigsten Zeit um 8:30 Uhr das westliche Nachbargrundstück teil- und zeitweise verschattet wird. Das Hauptgebäude wird in diesem Fall nur zu einem sehr geringen Anteil verschattet. Und dies wie schon erwähnt nur zur ungünstigsten Zeit um 8:30 Uhr und auch dies nicht das gesamte Jahr. Aus diesem Grund kann von einer rücksichtslosen Planung nicht die Rede sein. An der Planung wird deshalb festgehalten.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung zu ändern.

**2.0 Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat beschließt die von Steinbacher-Consult ausgearbeitete 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ mit Begründung in der Fassung vom 11.10.2021 als Satzung.

Beschlussvorschlag:

„Der Bau-, Umwelt- und Werkausschuss der Stadt Weißenhorn beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplans „D1 – Jägerweg“ als Satzung in der Fassung vom 11.10.2021 mit der Maßgabe, dass Steinbacher Consult die erforderlichen redaktionellen Änderungen/Ergänzungen in den Bebauungsplan und die Begründung einarbeitet.“

Dr. Wolfgang Fendt  
1. Bürgermeister

Verwaltungsinterne Vermerke:

<b>Information und Beteiligung der Fachbereiche</b> <input type="checkbox"/> Fachbereich 1 <input type="checkbox"/> Fachbereich 2 <input type="checkbox"/> Fachbereich 3 <input checked="" type="checkbox"/> Fachbereich 4
<b>Sitzungsvorlagen mit möglicher finanzieller Auswirkung</b> Für den betroffenen TOP sind <input checked="" type="checkbox"/> <u>keine</u> Haushaltsmittel erforderlich <input type="checkbox"/> Haushaltsmittel erforderlich (-> Gegenzeichnung der Finanzverwaltung erforderlich) <input type="checkbox"/> und unter der Haushaltsstelle           eingestellt <input type="checkbox"/> und noch <u>keine</u> Haushaltsmittel eingestellt
<b>Gegenzeichnung der Finanzverwaltung:</b> <b>Bekanntgabe von NÖ-TOP´s:</b> <input type="checkbox"/> Bekanntgabe des Beschlusses sobald Gründe für die <input type="checkbox"/> Personalangelegenheit keine Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO).   Bekanntgabe.