



# Bebauungsplan

Mischgebiet nördl. der Zeppelinstraße u. östl. der  
Wilhelm-Walker-Straße  
(Grundfassung)

der Stadt

## Illertissen

Ortsteil:

**Illertissen**

Plannummer:

**129-7511-077-0**

bestehend aus

**Bebauungsplanzeichnung**

**Legende**

**Textteil**

**rechtsverbindlich seit: 27.03.2019**

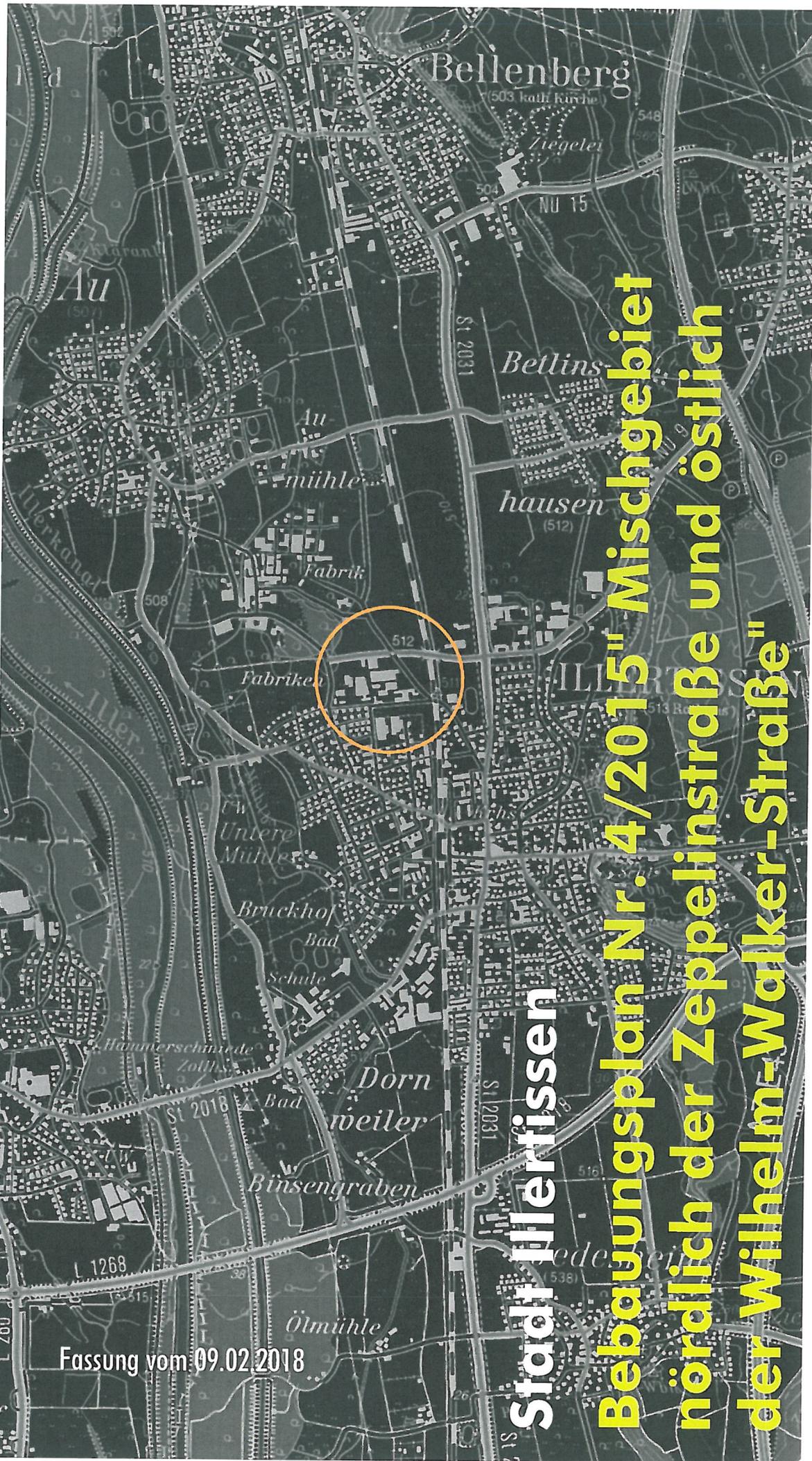
Rechtliche Hinweise:

Die Veröffentlichung des Bebauungsplans dient allein der Information. **Rechtlich verbindlich ist allein die bei der Stadt Illertissen ausliegende Planurkunde.** Bei inhaltlichen Rückfragen wenden Sie sich bitte an die Gemeindeverwaltung.

Die hier veröffentlichte Planzeichnung ist u.U. nicht maßstabsgetreu, d.h. für die Entnahme von Maßen aus der Planzeichnung nicht geeignet. Es ist möglich, dass die hier eingestellte Fassung des Bebauungsplans aus technischen Gründen mit einem Grafikprogramm nachbearbeitet wurde.



Fassung vom 09.02.2018



Stadt Illertissen

**Bebauungsplan Nr. 4/2015" Mischgebiet  
nördlich der Zeppelinstraße und östlich  
der Wilhelm-Walker-Straße"**

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 14
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung 17
5	Hinweise und Zeichenerklärung 19
6	Satzung 29
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 31
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 41
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 63
10	Begründung – Sonstiges 66
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 69
12	Begründung – Bilddokumentation 70
13	Verfahrensvermerke 72

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89)
- 1.5 **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)
- 1.7 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372)
- 1.8 **Bundes-Immissionschutzgesetz** (BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749)

**Mischgebiet**

Fernmeldetechnische Hauptanlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahin gehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO (Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Für den innerhalb des Gebietes zur Zeit der Planaufstellung (Aufstellungsbeschluss) bestehenden, zulässigerweise errichteten Betrieb (Grundstücke mit der Fl.-Nrn. 958 und 959), der nicht unter die Maßgaben des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO fällt, können Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern dadurch die Ausübung der einzelnen Nutzungen des Gebietes nicht behindert wird (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**Grundflächenzahl als Höchstmaß**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen)

**Überschreitung der Grundfläche**

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,50, überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.4 Z ....

**Zahl der Vollgeschoße** als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.5 WH .... m

**Mittlere traufseitige Wandhöhe** als Höchstmaß

Bestimmung der WH: Mittelwert (arithmetischer) aus minimalem (bergseitigem) und maximalem (talseitigem) Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes und

- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit einem Terrassengeschoß: der Oberkante der Attika des zweithöchsten Geschoßes; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt): dem Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Pultdach: am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden Dachabschluss-Seiten); Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Flachdach der Oberkante der höchsten Attika; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.

Die Werte für den bergseitigen und talseitigen Abstand sind jeweils in der Mitte (zwischen den Giebelseiten) von sich gegenüber liegenden Traufseiten des Hauptgebäudes zu messen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Typenschablonen)

**Mittlere traufseitige Wandhöhe** als Mindest- und Höchstmaß bei Typ 3

Abweichend für Typ 3 wird die Wandhöhe als Mindestmaß angesetzt und wie folgt bestimmt: Mittelwert (arithmetischer) aus minimalem (bergseitigem) und maximalem (talseitigem) Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes und

- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit einem Terrassengeschoß: der Oberkante der Attika des zweithöchsten Geschoßes; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nicht-überdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt): dem Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Pultdach: am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden Dachabschluss-Seiten); Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Flachdach der Oberkante der höchsten Attika; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.

Die Werte für den bergseitigen und talseitigen Abstand sind jeweils in der Mitte (zwischen den Giebelseiten) von sich gegenüber liegenden Traufseiten des Hauptgebäudes zu messen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Typenschablonen)

## 2.7 FH .... m

### Firsthöhe als Höchstwert

Bestimmung der FH: Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes und

- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Satteldach der Oberkante des Dachfirstes in der Mitte des höchsten Firstes des Gebäudes senkrecht nach unten gemessen.
- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Pultdach: der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 1,25 m (hier prüfen, ob je nach festgesetzter Dachneigung dann noch eine sinnvolle Raumausnutzung möglich ist!) unterschritten werden; Gebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Flachdach wird die Höhe des Gebäudes ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt, die festgesetzte Firsthöhe ist daher nicht relevant.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Typenschablonen)

## 2.8 FH .... m

### Firsthöhe als als Mindest- und Höchstmaß

Abweichend für Typ 3 wird die Firsthöhe als Mindestmaß angesetzt und wie folgt bestimmt: Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes und

- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Satteldach der Oberkante des Dachfirstes in der Mitte des höchsten Firstes des Gebäudes senkrecht nach unten gemessen.
- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Pultdach: der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 1,25 m (hier prüfen, ob je nach festgesetzter Dachneigung dann noch eine sinnvolle Raumausnutzung möglich ist!) unterschritten werden; Gebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Flachdach wird die Höhe des Gebäudes ausschließlich durch die festgesetzte

Wandhöhe begrenzt, die festgesetzte Firsthöhe ist daher nicht relevant.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Typenschablonen)

**2.9      Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Differenzierung der maximalen Wohnungsanzahl ist nach Typ bzw. Bauweise wie folgt bestimmt:

Typ 1:

- max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude): 3
- max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude): 2

Typ 2:

- max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude): 8
- max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude): 4

Typ 3:

max. Wohnungsanzahl in der Riegelbebauung (als Wohngebäude): 36

**2.10      o**

**Offene Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

**2.11      a**

**Abweichende Bauweise;** sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 75,00 m betragen (jegliche Richtung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Typenschablonen)

2.12



### Baugrenze

Hinweis: Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13



### Baulinie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO; Nr. 3.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.14 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf den Grundstücken mit der Nr. 10, 11 und 20 sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Bereich zwischen der Baugrenze und der Wilhelm-Walker-Straße bzw. Färberstraße nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.15



### Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

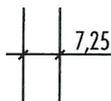
2.16



Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche;

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.17



**Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18

- 2.19 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.20 Nutzung und Ableitung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes** Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem Grundstück unter Beachtung der Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) vom 01.01.2000, sowie der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu versickern.  
Für Park- und Stellplätze sind versickerungsfähige Oberflächen herzustellen. Weitere zulässige, befestigte Flächen sind ebenfalls mit wasserdurchlässigen Oberflächen auszubilden oder im Gefälle so zu gestalten, dass sie über seitlich gelegene breitflächig angelegte Versickerungseinrichtungen unter Ausnutzung der belebten Bodenschichten entwässert werden können. Die Dimensionierung der Versickerungsflächen hat nach den Vorgaben des ATV – Arbeitsblattes 138 zu erfolgen.  
Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere über Rigolen ist nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist und das zu versickernde Niederschlagswasser vorgereinigt wurde.  
Entwässerungseinrichtungen, die unterhalb der Rückstauenebene (Straßenoberkante) liegen, dürfen gemäss DIN 1986 nur über eine automatisch arbeitende Hebeanlage rückstaufrei der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.21 Bodenbeläge in dem Baugebiet** In den Baugebieten ist für Stellplätze und untergeordnete Wege ausschließlich eine versickerungsfähige Ausführung mit Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, Pflaster (mit Fuge) oder wassergebundenen Decken zulässig (geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen sind unzulässig).  
Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.22



**Zu pflanzender Baum**, variabler Standort innerhalb der Verkehrsfläche als Begleitfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)" verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.23 Immissionsschutz

Gemäß der schalltechnischen Stellungnahme des TÜV-Süd vom 22.06.2017 ist an der Riegelbebauung im Osten des Plangebietes entlang der Bahnlinie Kempten-Neu-Ulm sicherzustellen, dass keine Fenster von schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräumen an den jeweiligen Ostfassaden sowie an den jeweils betroffenen Nord- und Südfassaden angeordnet werden. Als Maßstab hierfür ist der sog. "Schwellenwert" zur Gesundheitsgefährdung in Höhe von nachts 60 dB(A) heranzuziehen.

Erst nach Eintritt des Umstandes der Errichtung der aktiven Lärmschutz-Maßnahme in Form der auf den Fl.-Nrn. 961 und 961/5 vorgesehenen Riegelbebauung ist eine weitere Bebauung auf Fl.-Nr. 960 zulässig.

2.24 Immissionen durch Schwingungen

Auf Grund der von der Bahnlinie ausgehenden Schwingungs-Immissionen sind die in einem Abstand von bis zu 50 m zur Gleismitte geplanten Gebäude mit Wohnnutzung mit Maßnahmen zum Erschütterungs-Schutz auszustatten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## 2.25 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

### Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 800 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- In Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.

### Für das das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

#### Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Silber-Pappel	<i>Populus alba</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

#### Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>

#### Sträucher

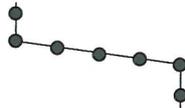
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Evonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Alpen-Heckenkirsche	<i>Lonicera alpigena</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>

Hunds-Rose  
Apfel-Rose  
Purpur-Weide  
Roter Holunder  
Schwarzer Holunder  
Wolliger Schneeball

Rosa canina  
Rosa villosa  
Salix purpurea  
Sambucus racemosa  
Sambucus nigra  
Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

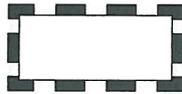
2.26



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.27



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes Nr. 4/2015 "Mischgebiet nördlich der Zeppelinstraße und östlich der Wilhelm-Walker-Straße" der Stadt Illertissen

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.28



Grenze des **aufzuhebenden räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet südlich der Nordtangente Teilbereich-Nord" der Stadt Illertissen (rechtsverbindlich mit öffentlicher Bekanntmachung vom 07.09.2016).

(§ 9 Abs. 7 BauGB, siehe Planzeichnung)

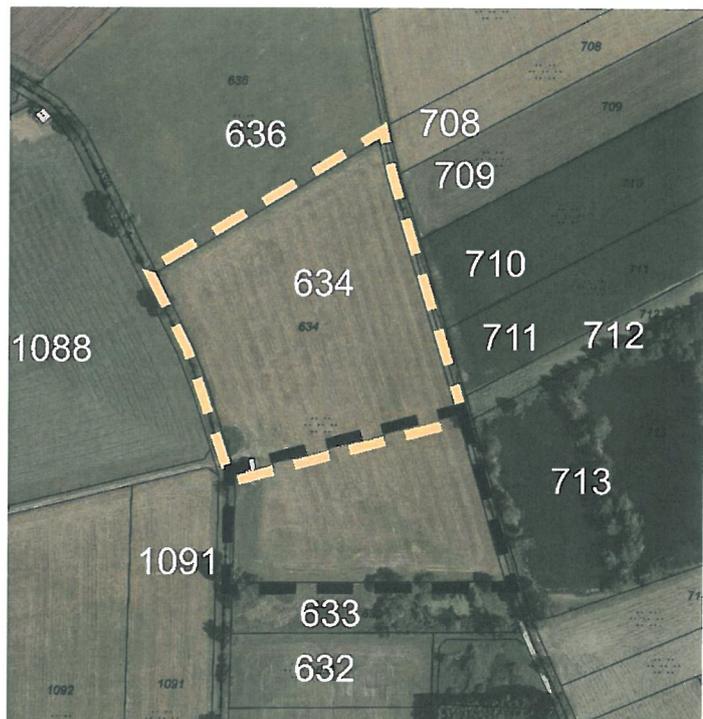
### 3

## Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

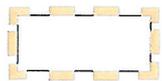
### 3.1 Lage der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 634 der Gemarkung Unterroth (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Planskizze 1



Lage der dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordneten Teilfläche der Ausgleichsflächen/-maßnahme



Lage der Teilfläche, die für weitere Bauvorhaben zur Verfügung steht/dem Ökokonto gutgeschrieben werden kann

#### Maßnahme:

Extensivierung des Grünlandes zur Entwicklung einer artenreichen Feuchtwiese (zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts; Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel)

3.2 Lage der artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche/-maßnahme gem. § 44 BNatSchG (CEF-Maßnahme)

Planskizze 2

Dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Ausgleichsfläche zur Umsetzung von CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1219 der Gemarkung Illertissen (siehe nachfolgende Planskizze 2).



Lage der CEF-Ausgleichsfläche/-maßnahme (540 m<sup>2</sup>)

Maßnahmen:

Anlage von Ersatzlebensräumen für die Zauneidechse. Die Ersatzhabitats müssen mind. zehn der folgenden Lebensraumtypen umfassen (mind. drei Habitats je Typ):

- Anlage von Block- und Bollensteinschüttungen oder Trockensteinmauern sowie Totholzhaufen als Versteck- und Sonnmöglichkeiten. Für die Block- oder Bollensteinschüttungen sind faustgroße, raue Steine in sonnenexponierter Lage aufzuschütten. Für die Totholzhaufen sind unterschiedlich dicke Äste (Durchmesser von ca. 20 cm bis 50 cm) in sonnenexponierter Lage aufzuschichten. Beide Ersatzhabitats haben jeweils einen Durchmesser von ca. 3,5 m aufzuweisen.
- Anlage von ca. 5-10 m<sup>2</sup> großen Sandlinsen aus grabfähigem Flusssand als zusätzliche Eiablageplätze. Um ein Ausschwemmen durch Regen zu vermeiden, sind die Sandlinsen ca. 40 cm in den Boden einzutiefen und randlich mit einzelnen großen Blocksteinen oder Gleisschotter zu bedecken. Die Höhe der Linsen sollte ca. 50 cm über der Bodenoberfläche liegen.

- Anlage von ca. 2,0-2,5 m großen, frostfreien Winterquartieren durch Aushub ca. 1,2 m tiefer Bereiche, die im Wechsel mit Stein-Platten und eingestreutem Kies so auszulegen sind, dass sich Hohlräume bilden. Die Aufschüttungen sind mit Vlies zu bedecken, anschließend mit Erdreich anzufüllen und lückig mit Sträuchern zu bepflanzen. Der Eingangsbereich des Winterquartiers ist randlich mit großen Blocksteinen zu bedecken.

Zwischen den Ausgleichsmaßnahmen ist eine magere Einsaat vorzunehmen. Diese Bereiche sind zweischürig zu mähen (erster Schnitt nicht vor dem 15.06., zweiter Schnitt ab Mitte August). Die Ausgleichsmaßnahmen selbst sind mit Ausnahme der Winterquartiere dauerhaft von Gehölzen freizuhalten. Gehölze sollten nur auf der sonnenabgewandten Seite verbleiben. Eingriffe in den Boden sind im Bereich der CEF-Maßnahmen zu unterlassen, sofern sie nicht der Umsetzung der Maßnahmen dienen. Angrenzende Erdarbeiten dürfen die Ersatzhabitate weder tangieren noch gefährden.

4	<b>Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung</b>
4.1	<b>Inkraftsetzung der Abstandsflächen</b>
	Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO). (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
4.2	<b>Dachformen</b>
	Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) sind andere Dachformen zulässig. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
4.3	<b>SD/PD/FD</b>
	<b>Dachform</b> alternativ Satteldach, Pultdach oder Flachdach Für die Dachform Pultdach gilt folgende Definition: Mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen. Als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°. Nur bei der Errichtung eines Flachdaches ist ein weiteres Geschoss als Terrassengeschoss zulässig. Hauptgebäude mit einem Terrassengeschoss sind solche, bei denen die Geschossfläche des obersten Geschosses um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschosse ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschosses bleiben unberücksichtigt. Für die Dächer der Terrassengeschosse gelten die Dachformen entsprechend dieser Vorschrift. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
4.4	<b>DN .... - ....°</b>
	<b>Dachneigung;</b> Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes sowie für geneigte Dächer von Garagen. Auf Grund der für die entsprechenden Dachformen unterschiedlich festgesetzten Dachneigungen gilt folgende Unterscheidung:

- Hauptgebäude mit Pultdach sind solche bei denen mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- Hauptgebäude mit Flachdach weisen eine maximale Dachneigung von 3° auf.

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flachdächer (Dächer mit maximale Dachneigung von 3°).

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)

#### 4.5 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt

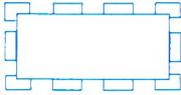
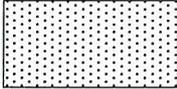
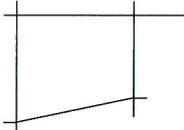
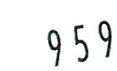
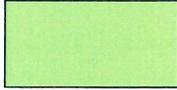
Ab einer Dachneigung von 20° sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metall-Oberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) und/oder glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobiierte Dachpfannen) zulässig. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

#### 4.6 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 5.1  Weiterführende Grenze der **räumlichen Geltungsbereiche** des angrenzenden Bebauungsplanes "Gewerbegebiet südlich der Nordtangente Teilbereich – Nord" der Stadt Illertissen (siehe Planzeichnung)
- 5.2  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.3  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.4  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.5  **Verkehrsflächen als Begleitfläche**; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 5.6 **Natur- und Artenschutz** Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.  
Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.  
Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.  
Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
- 5.7 **Artenschutz** Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Räumung der Baufelder sowie die Beseitigung der

Gehölze zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen (siehe auch Punkt "Vorhandene Gehölze" unten).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfallen Höhlenbäume und damit auch (potenzielle) Quartiere für höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse. Um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen für diese Arten erhalten bleiben, sind folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

Für den Wegfall nachgewiesener Niststätten höhlen- bzw. nischenbrütender Vogelarten sind Nisthilfen an Altbäumen bzw. an Gebäuden in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich zu installieren (z.B. Fa. Schwegler: für die Blaumeise drei Nistkästen 2M/FG mit 26 mm Lochdurchmesser, für die Kohlmeise drei Nistkästen 2M/FG mit 32 mm Lochdurchmesser, für den Star drei Starenhöhlen 3SV, für den Grauschnäpper drei Halbhöhle 2HW). Als Ersatz für einen Brutplatz des Zaunkönigs sind zudem drei Nisthilfen (z.B. Fa. Schwegler: Zaunkönigkugel 1ZA) in dichten Baum-/Gebüschreihen in räumlicher Nähe zum Eingriffsgebiet zu installieren. Als Ersatz für potenzielle Quartiere für Fledermäuse sind sechs Fledermausquartiere in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich zu installieren (z.B. Fa. Schwegler: drei Fledermausflachkästen 1FF sowie drei Fledermaushöhlen 2F).

Die Aufhängung der Nisthilfen hat in zeitlichem Zusammenhang mit der Fällung der Höhlenbäume, spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen. Es ist auf einen fachgerechten Standort (Höhe, Exposition und Wetterschutz) zu achten. Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst fachgerecht gereinigt werden und ggf. ersetzt werden.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtliches Fachgutachten vom 06.07.2017.

## 5.8 Vorhandene Gehölze

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, vorhandene Gehölze möglichst zu er-

halten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern.

## 5.9 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe mind. 0,30 m, max. 0,50 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfügten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren

- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sind auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten. Zu den Versickerungen gelten die Verordnungen der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) und technische Regeln zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

## 5.10 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann aufgrund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Boden-Aushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder, nur wenn dies nicht möglich ist, ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

## 5.11 Gemeindliche Werbeanlagen-Satzung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/2015 "Mischgebiet nördlich der Zeppelinstraße und östlich der Wilhelm-Walker-Straße" gilt die gemeindliche Werbeanlagen-Satzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

## 5.12 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

Hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes ergeben sich für den Bebauungsplan folgenden Empfehlungen:

Die Erschließungsstraßen und -Wege zu den Gebäuden und Anlagen sind mindestens entsprechend der eingeführten technischen Baubestimmung, "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr", DIN 14 090 Stand 2/2007 zu planen.

Feuerwehrezufahrten inkl. Aufstellflächen für die Drehleiter sind gemäß BayBO zu planen.

## 5.13 Bahnstrecke: Nr. 5400 / Kempten - Neu-Ulm / ca. km 63,615 - 63,741 / links der Bahn - Infrastrukturelle Belange

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat

der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Sollten ggf. Schallschutzwände errichtet werden, sind diese gesondert zu betrachten und die Baulast mit der DB Netz AG abzustimmen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewährleisten.

#### 5.14 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den

Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft.

Informationen hierzu finden Sie unter:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege\\_themen\\_7\\_denkmalvermutung.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf)

Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte der Homepage:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche\\_grundlagen\\_bodendenkmal.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf) (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend ange-regt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Boden-denkmal als "Archiv des Bodens"]) vorzunehmen.

In den verkehrsberuhigten Bereichen bzw. in den Bereichen von Stich- und Einbahnstraßen behält sich die Stadt Illertissen vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durch-führen zu lassen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteiler-schränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öf-fentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Stadt Illertissen behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Im Rahmen der Ausführung der Erschließungsanlage werden in den maßgebenden Bereichen Höhenfixpunkte (Nägel) eingebracht.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschlie-Bungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikati-onskabel vorzusehen.

Die Grundstücke werden mit einem Anschluss an das Erdgasnetz versehen. Im Sinne einer schadstoffarmen Energie-Erzeugung sollte von diesem Anschluss Gebrauch gemacht werden.

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/2015 "Mischgebiet nördlich der Zeppelinstraße und östlich der Wilhelm-Walker-Straße" gilt die gemeindliche Stellplatz-Satzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

Bei Grundstücken, bei denen das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Grundfläche festgesetzt ist, sollte für eine grenzüber-schreitende Bebauung (Doppelhäuser, Reihenhäuser, Kettenhäuser

etc.) die max. Ausschöpfung der Grundfläche für die einzelnen Grundstücke durch privatrechtliche Regelungen frühzeitig vereinbart werden.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Stadt Illertissen Hauptstraße 4, eingesehen werden.

#### **5.15 Plangenaugigkeit**

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Stadt Illertissen noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

#### **5.16 Lesbarkeit der Planzeichnung**

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskette und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Art. 6 (bei Abstandsflächen) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Stadtrat der Stadt Illertissen den Bebauungsplan "Gewerbe- und Mischgebiet nördlich der Zeppelinstraße und westlich der Wilhelm-Walker-Straße" in öffentlicher Sitzung am 10.07.2018 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4/2015 "Mischgebiet nördlich der Zeppelinstraße und östlich der Wilhelm-Walker-Straße" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 09.02.2018.

### **§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle**

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 634 der Gemarkung Unterroth.

### **§ 3 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan Nr. 4/2015 "Mischgebiet nördlich der Zeppelinstraße und östlich der Wilhelm-Walker-Straße" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 09.02.2018. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 09.02.2018 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

### **§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

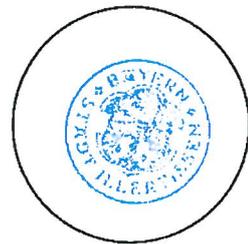
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

## §5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 4/2015 "Mischgebiet nördlich der Zeppelinstraße und östlich der Wilhelm-Walker-Straße" der Stadt Illertissen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Stadt Illertissen, den 28. März 2019

  
.....  
(Jürgen Eisen, Erster Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## 7.1 Allgemeine Angaben

### 7.1.1 Zusammenfassung

7.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

### 7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Nordwesten der Stadt Illertissen östlich angrenzend an die Bahnlinie "Kempten-Neu-Ulm".

7.1.2.2 Der Geltungsbereich grenzt im Norden an das Grundstück mit der Fl.-Nr. 961, das als gewerbliche Baufläche entwickelt wird und im Osten an die Bahnlinie "Kempten-Neu-Ulm". Im Süden und Westen schließt der Geltungsbereich an die vorhandene Bestandsbebauung an.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 958, 959, 960, 961 (Teilfläche) und 961/5.

## 7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

### 7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Lage im Unteren Illertal bestimmt.

7.2.1.2 Im östlichen Bereich des Planungsgebietes befinden sich zahlreiche Bäume und Gehölzstrukturen sowie eine Grünlandfläche. Westlich davon grenzen die Hallen der "Walker Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG" an.

7.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben.

### 7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Mit der Entwicklung der Fläche will die Stadt Illertissen den beschriebenen Bereich planungsrechtlich sichern, um eine sinnvolle städtebauliche Weiterentwicklung des Mischgebietes nördlich der "Zeppelinstraße" zu gewährleisten. Der Stadt Illertissen liegen zum Zeitpunkt der Planaufstellung konkrete und dringliche Anfragen zu gewerblichen Bauflächen für ortsansässige Betriebe vor. Weitere vergleichbare Flächen zur Entwicklung von gewerblichen Bauflächen befinden sich nicht im verfügbaren Flächenpool der Stadt Illertissen. Um eine Abwanderung dieser Betriebe zu verhindern, muss die Stadt Illertissen entsprechende Flächenpotentiale für diese Betriebe schaffen und bauleitplanerisch tätig werden. Neben dem zu schaffenden Expansionsraum wird gleichzeitig beabsichtigt

auch gewerblich nutzbare Flächen zur Deckung des Bedarfes der örtlichen Handwerkerschaft sowie weiterer klein- und mittelständischer Unternehmen zu sichern.

- 7.2.2.2 Des Weiteren ist die Stadt Illertissen bestrebt, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von räumlich angrenzenden Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar. Die Ausweisung von gemischten Bauflächen ermöglicht die Ansiedelung neuer Arbeitsplätze in räumlicher Nähe zur bestehenden Wohnbebauung. Durch diese Planung können teilweise zukünftige Pendlerbewegungen vermieden werden. Da auch für diese städtebaulichen Entwicklungsziele auf Grund der Nachfrage nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale zur Verfügung stehen, sieht die Stadt Illertissen die städtebauliche Notwendigkeit an dieser Stelle bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.
- 7.2.2.3 Der Bedarf an gemischten Bauflächen kann zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht konkret ermittelt werden. Es wird jedoch zu Grunde gelegt, dass ein Bedarf an Baugrundstücken für kleinere Betriebe, insbesondere ortsansässigen Handwerksbetrieben bestehen wird. Erfahrungsgemäß legen diese Betriebe großen Wert auf räumliche Nähe zu ihren Auftraggebern und ihrem Personal. Für die drei Siedlungs-Schwerpunkte innerhalb der Gemeinde kann davon ausgegangen werden, dass jeweils die Ansiedlung bzw. Umsiedlung oder Erweiterung von 5 Betrieben innerhalb von 15 Jahren erfolgt.

### 7.2.3 Übergeordnete Planungen

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.  
  
Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

- 1.2.1 Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten.
  - 2.1.5 Anhang 1 Festlegung der Stadt Illertissen als Mittelzentrum.
  - 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Stadt Illertissen als Verdichtungsraum.
  - 2.2.8 In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.
  - 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
  - 4.1.1 Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.
  - 6.2.1 Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.
- 7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Region Donau-Iller, verbindlich erklärt am 24.09.1987 mit Bescheid Az.: VII 6942/30 bzw. Bescheid Nr. 5522-42-7955, veröffentlicht durch: Bayerischer Staatsanzeiger Nr. 43 vom 23.10.1987 (Beilage 9/1987) bzw. Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 84 vom 24.10.1987); 1. Teilfortschreibung in Kraft getreten am 28.08.2001 nach Veröffentlichung im Bayerischen Staatsanzeiger Nr. 8 vom 23.02.2001 und Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 33 vom 27.08.2001 maßgeblich:
- A IV 4.1 Die zentralen Orte [...] sollen so ausgebaut werden, dass sie die ihrer Einstufung entsprechenden Versorgungsaufgaben voll wahrnehmen können. Hierzu sollen insbesondere die Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel, die Stärkung des Dienstleistungs-Bereiches und die Verbesserung des Arbeitsplatz-Angebotes angestrebt werden.
  - B I 1.2 Flächen-Nutzungen mit wesentlichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das charakteristische Landschaftsbild [...] sollen möglichst vermieden werden.

- B II 1.1 Die gewachsene dezentrale Siedlungs-Struktur [...] soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.
  - B II 1.1.1 Die Siedlungstätigkeit soll sich [...] in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen.
  - B II 1.4 Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile [...] sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. [...]
  - B IV 1.1 Zur Erreichung des angestrebten wirtschaftlichen Wachstums und zur Verminderung der Konjunktur-Empfindlichkeit soll [...] auf eine möglichst ausgewogene Branchen-Struktur hingewirkt werden.
  - Karte Raumstruktur Ausweisung der Stadt Illertissen als Mittelzentrum.
- 7.2.3.3 Zu Ziel 3.2 Potentiale der Innenentwicklung: Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren innerorts keine Brachflächen vorhanden. Die Gebäudeleerstände sowie die Baulücken sind alle in Privatbesitz und können auf Nachfrage der Stadt Illertissen bei den Eigentümern auch kurz- bis mittelfristig nicht erworben werden. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen ergänzenden Teilbereich eines bereits bestehenden gewerblich genutzten Bereichs von Illertissen, wodurch bereits bestehende Infrastruktur, wie Erschließungsstraßen genutzt und erweitert werden können. Dadurch werden die Potenziale der Innenentwicklung ausgeschöpft.
- 7.2.3.4 Die Stadt Illertissen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig seit 11.08.2010). Die überplanten Flächen werden hierin als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Zukünftig werden für den Bereich des Bebauungsplanes gemischte Bauflächen (M) dargestellt.
- 7.2.3.5 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.
- 7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**
- 7.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, den bestehenden ortsansässigen Gewerbetreibenden einen angemessenen Expansionsraum und gleichzeitig der Bevölkerung weiteren Wohnraum zur

Verfügung zu stellen. Langfristig soll eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung der Stadt Illertissen gewährleistet werden.

7.2.4.2 Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die bestehende Bahnlinie Kempten – Neu-Ulm und deren zukünftigen Funktionalität (Ausbau-möglichkeiten) hingewiesen. Des Weiteren wurde auf die Immissionen von Seiten der Gewerbetrei-benden und die bestehenden Leitungen hingewiesen.

7.2.4.3 Durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH wurde zum Bebauungsplan eine schalltechnische Un-ter-suchung mit Datum vom 26.02.2016 erstellt in deren Rahmen im Wesentlichen die durch den Schienenverkehr auf der östlich verlaufenden Bahnstrecke Kempten - Neu-Ulm und durch den Stra-ßenverkehr auf der nördlich gelegenen Nordtangente verursachten und innerhalb des Plan-gebietes wirksamen Geräuschimmissionen ermittelt und beurteilt wurden. Zusätzlich hierzu wurde mit Da-tum vom 22.06.2017 eine ergänzende Stellungnahme erstellt.

Für den Bereich, der unmittelbar an die Bahnlinie Kempten - Neu-Ulm angrenzt ist eine Riegelbe-bauung vorgesehen, um den immissionschutzrechtlichen Konflikt, der von den Immissionen der Bahnlinie ausgeht, zu lösen. Zudem ist an der Riegelbebauung im Osten des Plangebietes entlang der Bahnlinie Kempten-Neu-Ulm sicherzustellen, dass keine Fenster von schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräumen an den jeweiligen Ostfassaden sowie an den jeweils betroffenen Nord-und Südfassaden angeordnet werden. Als Maßstab hierfür ist der sog. "Schwellenwert" zur Gesund-heitsgefährdung in Höhe von nachts 60 dB(A) heranzuziehen.

Erst nach Umsetzung der genannten Riegelbebauung ist eine weitere Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches zulässig, um insbesondere die wohnliche Nutzung innerhalb des Mischgebietes vor Lärm-Immissionen zu schützen.

7.2.4.4 Für das geplante Mischgebiet soll erreicht werden, dass zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Es wurde daher ein Festsetzungskonzept erstellt, das möglichst flexibel und bedarfsge-rechte Bebauung zulässt.

7.2.4.5 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qua-lifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung

7.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

## **7.2.5 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen**

- 7.2.5.1 Für das geplante Gebiet wurde ein städtebaulicher Entwurf (vom 21.07.2015) angefertigt. Die Grundlage dieses städtebaulichen Entwurfs bildete ein größerer Umgriff. Dieser wurde im Laufe des Verfahrens in zwei Abschnitte unterteilt. Der städtebauliche Entwurf sieht im nördlichen Bereich des Plangebietes Gewerbeflächen (GE) und im südlichen Bereich Mischgebietsflächen (MI) vor. Dieser nördliche Abschnitt ist nicht mehr Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.
- 7.2.5.2 Im Bereich südlich der neuen "Rudolf-Diesel-Straße" soll gemäß des städtebaulichen Entwurfs ein Mischgebiet (MI) geschaffen werden. Dieses gliedert sich östlich und südlich an die bestehenden Lagerhallen der "Walker Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG" an. Der östliche Bereich ist dabei geprägt von größeren Grundstückszuschnitten, der vorrangig für Gewerbe angedacht ist. Daneben sind im südlichen Bereich für Wohnnutzung geeignete Grundstücke vorgesehen. Die Erschließung erfolgt von Norden über eine Stichstraße mit Wendeschleife. Von dieser ist eine Fußwegeverbindung Richtung Süden eingeplant. Für die beiden Grundstücke im südwestlichen Teil der Fl.-Nr. 960 ist eine Erschließung über die "Färberstraße" vorgesehen.
- 7.2.5.3 Insgesamt ergeben sich aus dieser Städtebaulichen Entwurfsvariante ca. 3,3 ha zusätzliches Gewerbegebiet (GE) und ca. 2,0 ha Mischgebiet (MI).

## **7.2.6 Gesamtkonzept**

- 7.2.6.1 Der oben beschriebene Städtebauliche Entwurf stellt ein Gesamtkonzept zur Entwicklung der derzeit nicht bebauten Flächen nördlich der "Zeppelinstraße". Dabei wird eine abstufoende Entwicklung vom Gewerbegebiet zum Mischgebiet und schlussendlich der Anschluss an das bestehende Wohngebiet im Süden zum Ziel gesetzt.
- 7.2.6.2 Nach der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet südlich der Nordtangente - Teilbereich" soll der vorliegende Bebauungsplanentwurf im zweiten Schritt das Mischgebiet und den Anschluss an die bestehende Wohnbebauung umsetzen.

## **7.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften**

- 7.2.7.1 Für den gesamten Bereich ist ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.
- 7.2.7.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der beiden Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- Im Mischgebiet ist ein Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungs-Stätten vorgesehen. Die genannten Nutzungen würden für den Bereich und deren umgebenden Grundstücke zu einem unlösbaren Konfliktpotenzial führen. Darüber hinaus sind weder Grundstücks-Bemessung noch Erschließungs-Situation für diese Nutzungen geeignet. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet.

- Grundsätzlich ausgeschlossen werden im Mischgebiet fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Gebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre.
- Für die bereits bestehende Färberei wird gem. § 1 Abs. 10 BauNVO über eine Fremdkörper-Festsetzung in die Planung integriert, um Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zulässig zu machen, sofern dadurch die Ausübung der einzelnen Nutzungen des Gebietes nicht behindert wird.

7.2.7.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1 und 2 bzw. Typ 3 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,40 und 0,60 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Mischgebiete. Für den Bestand ermöglicht er eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Gebäude.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die

in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Die Zahl der Vollgeschosse wird bei allen Typen auf 3 festgesetzt. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.

7.2.7.4 Die bei Typ 1 festgesetzte offene Bauweise kann alternativ als Einzel- oder Doppelhaus umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Im Bereich des Mischgebiete stellt diese Vorgabe eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar.

Die bei Typ 2 und 3 festgesetzte abweichende Bauweise beschränkt die Längenentwicklung auf 75 m. Diese Festsetzung dient zum einen der Ermöglichung der Riegelbebauung im Osten, sowie dem Bedarf der eher gewerblichen Prägung im nord-westlichen Bereich des Plangebietes.

Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.

7.2.7.5 Die festgesetzte Zahl der Wohnungen orientiert sich bei Typ 1 an der umliegenden Bebauung unter der Maßgabe einer maximalen Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Dabei sind pro Einzelhaus 3 und pro Doppelhaushälfte 2 Wohnungen maximal zulässig. Bei Typ 2 ist die Regelung von maximal 8 Wohnungen pro Einzelhaus und 4 Wohnungen pro Doppelhaushälfte so zu verstehen, als dass diese Regelung pro festgesetztem Gebäudeteil gilt. Die zusammenhängende Riegelbebauung besteht aus drei Gebäudeteilen und ist in Typ 3 mit maximal zulässigen 36 Wohneinheiten vorzufinden.

7.2.7.6 Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible

Aufteilungen durchzuführen. Auf den Grundstücken mit der Fl.-Nr. 961 und 961/5 wurde aus Gründen des Immissionsschutzes eine Baulinie festgesetzt, um den Lärmschutz der westlich gelegenen, zulässigen Wohnbebauung zu gewährleisten.

Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Durch die Bauherrschaft ist darauf zu achten, dass im Rahmen der erstmaligen Erschließungsmaßnahmen der Baugrundstücke Hauskontrollschächte angelegt werden. Diese sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten und damit ein uneingeschränkter Zugang zu gewährleisten. Da die Lage der Kontrollschächte zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes zu meist nicht abschließend bekannt ist, wird darauf hingewiesen, dass deren Freihaltung und der uneingeschränkte Zugang auch dann zu gewährleisten sind, wenn sich diese innerhalb festgesetzter Baugrenzen bzw. festgesetzter Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc. befinden.

7.2.7.7 Die Ausweisung einer speziellen Fläche für Garagen ist nicht in jedem Fall erforderlich, da Garagen ebenso innerhalb der Baugrenzen errichtet werden können.

7.2.7.8 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

## **7.2.8 Infrastruktur**

7.2.8.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

7.2.8.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

## **7.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

7.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist an das Verkehrsnetz angebunden. Der nächstgelegene Bahnhof ist der Bahnhof Illerissen etwa 1 km südlich des Plangebietes.

7.2.9.2 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über Wege und Flächen, die die geplante Wohnumfeldqualität unterstützen. Die straßenbegleitenden Flächen dienen mit ihren wasserdurchlässigen Belägen der Wohnumfeld-Gestaltung. Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung

durch dreiaxelige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen.

- 7.2.9.3 Die Erschließung erfolgt zudem im Osten mittels einer Wendeschleife. Die Straßenbreite von 6,50 m ist für einen Begegnungsfall zweier LKW bei langsamer Geschwindigkeit ausgelegt. Die Wendeschleife erlaubt ein uneingeschränktes Befahren mit Lkw bei verlangsamter Geschwindigkeit.
- 7.2.9.4 Die Wendeschleife wurde aus Platzgründen gewählt und ist hier die beste Alternative zur Erschließung.
- 7.2.9.5 Durch eine Verbindung der Wilhelm-Walker-Straße mit der Färberstraße ist das Gebiet von Ost nach West an das bestehende Straßennetz angebunden. Eine Wendemöglichkeit ist in die Verbindung integriert.
- 7.2.9.6 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein. Im Osten parallel zur Wendeschleife ist ein Fuss- und Radweg geplant. Für den Fußgänger besteht somit z.B. die Möglichkeit von der Rudolf-Diesel-Straße im Norden des Baugebietes zur Zeppelinstraße zu gelangen.
- 7.2.9.7 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich.

## 7.2.10 Gebäudetypen

- 7.2.10.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:
  - Typ 1 ist im südlichen und im mittleren Bereich vorgesehen. Er ist als Ein- und Zweifamilienhaus in zweigeschoßiger Bauweise konzipiert. Die festgesetzte offene Bauweise beschränkt die Länge von Hauptgebäuden auf max. 50 m. Er stellt eine in Fläche und Höhe reduzierte Übergangsform zu den Freiflächen dar.
  - Typ 2 ist im nordöstlichen und im östlichen Teil der Planung vorgesehen. Er kann als Einzelhaus mit bis zu acht Wohnungen oder als Doppelhaus mit je vier Wohnung genutzt werden. Die Eignung als Doppelhaus sollte in jedem Fall individuell geprüft werden. Dies betrifft insbesondere die Kenngrößen Grundstücksgröße, Grundflächenzahl und Gebäudehöhe. Die festgesetzte abweichende Bauweise beschränkt die Länge von Hauptgebäuden auf max. 75 m.
  - Typ 3 im Osten ist als Riegelbebauung zum Immissionsschutz mit entsprechend festgesetzter Gebäudehöhe konzipiert. Hier muss sichergestellt sein, dass keine Fenster von schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräumen an den jeweiligen Ostfassaden sowie an den jeweils betroffenen Nord- und Südfassaden angeordnet werden. Als Maßstab hierfür ist der sog. "Schwellenwert" zur Gesundheitsgefährdung in Höhe von nachts 60 dB(A) heranzuziehen.

**8** **Begründung – Umweltbericht (§2 Abs.4 und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und §2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung**

---

- 8.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes Nr. 4/2015 "Mischgebiet nördlich der Zeppelinstraße und östlich der Wilhelm-Walker-Straße" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Mischgebiet (MI) im nördlichen Stadtgebiet von Illertissen ausgewiesen.
- 8.1.1.2 Das Gebiet befindet sich westlich der Bahnlinie "Kempten – Neu-Ulm" und östlich der Wilhelm-Walker Straße. Im Süden und Westen grenzt an den Bereich bestehende Wohnbebauung an. Nördlich des Geltungsbereiches liegt eine Ackerfläche, an welche sich weiter nördlich gewerbliche Bebauung anschließt. Im westlichen Geltungsbereich bestehen bereits die Gebäude und Hof-/Zufahrtsflächen eines größeren Gewerbebetriebes. Östlich davon befinden sich eine private Parkanlage mit größerem Altbaumbestand sowie (unmittelbar an der Bahnlinie) eine landwirtschaftliche Fläche (Grünland). Durch das Plangebiet verläuft mittig die Färberstraße, welche an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze als Privaterschließung für den bestehenden Gewerbebetrieb endet.
- 8.1.1.3 Die überplanten Flächen werden im rechtsgültigen Flächennutzungsplan im westlichen Teil als gewerbliche Bauflächen, im östlichen Teil als gemischte Bauflächen dargestellt. In beiden Teilbereichen besteht teilweise die Darstellung "Schallschutzmaßnahmen erforderlich" (Schutz vor den Lärmimmissionen der Bahnlinie im überplanten Bereich sowie Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Lärmeinwirkungen aus dem überplanten Gebiet). Der integrierte Landschaftsplan stellt die im östlichen Bereich vorhandenen Gehölze als Bestand dar und weist entlang der Bahnlinie einen Grünstreifen zur Durchgrünung bzw. als anbaufreien Streifen aus. Der gewählte Standort ist auf Grund der angrenzenden Gewerbe- und Mischgebiete sowie der hervorragenden Verkehrsanbindung über die Nordtangente für ein Mischgebiet in hinreichendem Maß geeignet.
- 8.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Mischgebietes. Der bestehende Gewerbebetrieb soll in seinem Bestand gesichert werden; gleichzeitig werden die angrenzenden Flächen für weitere Gewerbebetriebe und Wohnnutzungen weiterentwickelt.
- 8.1.1.5 Für den Bebauungsplan "Mischgebiet nördlich der Zeppelinstraße und östlich der Wilhelm-Walker Straße" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

- 8.1.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 11.282 m<sup>2</sup> erfolgt vollständig außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Mischgebiet nördlich der Zeppelinstraße und östlich der Wilhelm-Walker-Straße" auf einer externen Fläche der Gemarkung Unterroth (Teil der Fl.-Nr. 634).
- 8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 4,12 ha, davon sind 4,00 ha Mischgebiet und 0,12 ha Verkehrsflächen. Der Flächenbedarf im westlichen Geltungsbereich muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass hier bereits Baurecht besteht und der Bereich auf einer Fläche von 1,77 ha bereits bebaut ist.
- 8.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 8.1.2.1 Regionalplan:  
Nach dem Regionalplan der Region Donau-Iller sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung direkt betroffen. Die Darstellung des regionalen Grünzuges nördlich des Stadtbereiches von Illertissen wird nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe städtebauliche Begründung).
- 8.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (rechtsgültig seit 11.08.2010):  
Die überplanten Flächen werden im rechtsgültigen Flächennutzungsplan im westlichen Teil als gewerbliche Bauflächen, im östlichen Teil als gemischte Bauflächen dargestellt. In beiden Teilbereichen besteht teilweise die Darstellung "Schallschutzmaßnahmen erforderlich" (Schutz vor den Lärmimmissionen der Bahnlinie im überplanten Bereich sowie Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Lärmeinwirkungen aus dem überplanten Gebiet). Im Rahmen der Planung sind in dem Planungsbereich ausschließlich gemischte Bauflächen vorgesehen. Da die im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes teilweise nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Der integrierte Landschaftsplan stellt die im östlichen Bereich vorhandenen Gehölze als Bestand dar und weist entlang der Bahnlinie einen Grünstreifen zur Durchgrünung bzw. als anbaufreier Streifen aus.
- 8.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):  
Es befinden sich keine Natura 2000-Gebiete in direktem Umfeld oder im Wirkraum der Planung. Das nächstgelegene FFH-Gebiet "Obenhausener Ried und Muschelbäche im Rothtal" (Schutzgebiets-Nr. 7726-372) liegt in über 3 km Entfernung östlich.
- 8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Es befinden sich keine kartierten und geschützten Biotope im näheren Umkreis zur Planung. Die nächstgelegenen Biotope liegen außerhalb des bebauten Siedlungsbereiches von Illertissen ("Illerleitenwald nördlich Illertissen" (Biotop-Nr. 7726-0034-001) und Mühlbach westlich Illertissen (Biotop-Nr. 7726-0050-002); beide über 500 m vom Geltungsbereich entfernt).
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

## **8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

### **8.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

#### **8.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Plangebiet handelt es sich im Osten um eine Grünlandeinsaat mit geringer Artenvielfalt (viel Weiß-Klee). Im westlichen Geltungsbereich besteht ein Gewerbebetrieb, dessen Grundstück fast vollständig mit Gebäuden und Hofflächen versiegelt ist und praktisch keine Eingrungsstrukturen aufweist. Südlich dazu angrenzend befindet sich ebenfalls eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Baulücke). Der Lebensraumwert der genannten Habitate ist auf Grund der bestehenden Versiegelung bzw. der intensiven Nutzung sehr gering.
- Zwischen der Bebauung im Westen und dem Grünland im Osten liegt eine private (eingezäunte) Parkanlage (etwa 0,83 ha). Dabei handelt es sich um eine eher extensiv genutzte Wiesenfläche mit zahlreichen älteren Bäumen. Diese Flächen weisen einen hohen Lebensraumwert insbesondere für typische Siedlungs-/Gartenvögel auf. Im Rahmen von artenschutzrechtlichen Kartierungen innerhalb der Vegetationsperiode 2016 wurden sowohl Vögel als auch Fledermäuse in diesem Bereich kartiert (im Detail siehe artenschutzrechtliches Gutachten vom 06.07.2017). In Bezug auf Fledermäuse konnten keine besetzten Quartiere nachgewiesen werden. Eine gelegentliche Nutzung als Tagesquartier von Einzeltieren kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Das Plangebiet dient der Zwergfledermaus und der Kleinen Bartfledermaus gelegentlich zur Nahrungssuche. In Bezug auf Vögel wurden während der avifaunistischen Kartierung insgesamt 27 Arten nachgewiesen, darunter einige wertgebende Vogelarten, die das Gebiet als Brut- oder Nahrungshabitat nutzen. Es fanden sich neben typischen Höhlenbrütern auch Arten des Dickichts, wie bspw. Zaunkönig. Ein Gartenrotschwanz wurde als Durchzügler dokumentiert.

- Entlang der Bahnlinie im Osten kommt als streng geschützte Arte die Zauneidechse vor, welche den westexponierten Böschungsbereich als Lebensraum nutzt.
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der zahlreichen benachbarten Verkehrswege stark vorbelastet (Bahnlinie im Osten, Wilhelm-Walker-Straße im Westen). Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die Einrichtungen in den bestehenden Gewerbegebieten lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.
- Wegen der großen alten Bäume und der angrenzenden Bahnlinie (Zauneidechsen-Habitat) kommt dem Plangebiet zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 8.2.1.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zu den Schotterfluren der Iller-Lech-Region. Im Gebiet stehen die sandig-kiesigen Niederterrassen- und Spätglazialschotter der Würmeiszeit an, die generell von guter bis sehr guter Durchlässigkeit sind und denen daher eine große Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate zukommt.
- Die hauptsächlich vorkommenden Böden sind fast ausschließlich Pararendzina aus kiesführendem Carbonatlehm (Flußmangel oder Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter). Im Bereich des Gehölzbestandes und des Grünlandes im östlichen bzw. südwestlichen Geltungsbereich handelt es sich um überwiegend offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich (Intensivgrünland) bzw. als private Parkanlage genutzt werden. Im westlichen Teil des Geltungsbereichs ist der Boden durch den hier bestehenden Gewerbebetrieb (große Hallen, befestigte Außenanlagen, Straße) weitestgehend versiegelt, so dass der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten.
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzungsübersichtskarte, [umweltatlas.bayern.de](http://umweltatlas.bayern.de)), welche das Plangebiet in drei Teilbereiche mit jeweils verschiedenem Acker-Bodentyp einteilt, sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden im folgendem bewertet:

Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 3 im westlichen und mittleren Bereich sowie im östlichen Bereich mit der Wertklasse 4 und somit insgesamt als

eher hoch eingestuft, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.

Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird im westlichen Bereich mit der Wertklasse 4, im mittleren Bereich mit der Wertklasse 2 und im östlichen Bereich ebenfalls mit der Wertklasse 4 eingestuft. Die Teilbereiche werden somit z.T. mit hohen Funktionswerten eingestuft.

Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Mithilfe des Ackerschätzungsrahmens des "Merkblatts über den Aufbau der Bodenschätzung" (Bayerisches Landesamt für Steuern, Februar 2009) wurde für den im Änderungsbereich anstehenden Boden eine Ackerzahl im westlichen Bereich von 73-66, im mittleren Bereich von 26-21 und im östlichen Bereich von 67-60 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer sehr geringe- (Wertklasse 1) bzw. hohe Ertragsfähigkeit (Wertklasse 4) entspricht.

Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Ackerzahlen mit 26-21 bzw. 73-66/67-60 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im unteren bzw. oberen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher durchschnittlichen Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.

- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden. Ein geotechnisches Gutachten liegt nicht vor.
- In östlicher Richtung befindet sich in einem Abstand von etwa 100 m das Bodendenkmal "Brandgräber der Urnenfelderzeit" (Aktenummer D-7-7726-0052).
- Dem Plangebiet kommt auf Grund der fast zur Hälfte bereits versiegelten Böden eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 8.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserhältnisse liegen keine Informationen vor. Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 8.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Momentan fallen im südwestlichen und östlichen Gebiet keine Abwässer an. Das hier auftretende Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone in den Untergrund. Im nordwestlichen Gebiet erfolgt die Entsorgung des Schmutzwassers durch Anschluss an die Kanäle des Abwasserzweckverbandes "Mittleres Illertal". Das Niederschlagswasser wird in den städtischen Mischwasser-Kanal eingeleitet.
- Der Gewerbebetrieb im nordwestlichen Geltungsbereich verfügt bereits über eine Anbindung zur öffentlichen Trinkwasserversorgung; die noch unbebauten Flächen nicht.

#### 8.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 7,9 °C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge wird mit ungefähr 883 mm angegeben. Im Frühling und Herbst bilden sich durch die Nähe zur "Iller" oftmals regionaltypische Hochnebel-Wetterlagen aus.
- Die offenen Flächen des östlichen und südwestlichen Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, die zahlreichen Gehölze im Bereich des Privatparks auf Fl.-Nr. 960 tragen zur Frischluftproduktion bei. Durch die überwiegende Versiegelung im westlichen bzw. nordwestlichen Gebiet wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der Verkehrswege und der im westlichen Bereich vorhandenen Gewerbeflächen reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des östlichen und südwestlichen Plangebietes kann es zeitweise in den südlich und westlich angrenzenden Wohngebieten zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 8.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Beim Plangebiet selbst handelt es sich im westlichen bzw. nordwestlichen Bereich um eine gewerblich genutzte und sehr dicht bebaute bzw. umfangreich versiegelte Fläche ohne relevante Durchgrünungsstrukturen. Im östlichen Bereich befinden sich eine private Parkanlage mit zahlreichen größeren Gehölzen sowie eine intensiv genutzte Grünlandfläche. Im südwestlichen Bereich liegt ebenfalls eine Grünlandfläche, die allseitig von Bebauung umgeben und daher als Baulücke einzustufen ist. Die überplanten Flächen liegen im nördlichen Stadtgebiet von Illertissen und werden von allen Seiten durch bestehende Infrastruktur und Bebauung (Gewerbe, Wohnen, Straßen, Böschungen, Bahnlinie) eingefasst. Es bestehen daher keine besonderen Blickbeziehungen und das Gebiet ist von außen nur marginal einsehbar.
- Der Bereich besitzt keine besondere Erholungseignung. Lokale und regionale Wanderwege verlaufen im Illertal bzw. weit südlich vom Plangebiet durch den Stadtkern von Illertissen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 8.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Das Plangebiet steht teilweise unter intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Es besitzt für die Öffentlichkeit keine Naherholungs-Funktion (keine ausgeschilderten Rad-/Wanderwege, keine öffentlich zugänglichen Grünanlagen).
- Von den im näheren Umkreis liegenden Gewerbebetrieben sowie von dem im Plangebiet bestehenden Gewerbebetrieb wirken Lärmimmissionen auf das Plangebiet und die angrenzenden Wohnnutzungen ein. Zudem wirken von der östlich verlaufenden Bahnlinie "Kempten – Neu-Ulm" Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein.
- Die landwirtschaftliche Nutzung der im Osten und Südwesten liegenden Grünlandflächen kann in den angrenzenden Wohngebieten zeitweise zu Geruchsmissionen (z.B. Ausbringen von Gülle, Flüssigdüngung) oder Lärmeinwirkungen führen. Derzeit liegen keine Nutzungskonflikte vor.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 8.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.

#### 8.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.195-1.209 kWh/m<sup>2</sup>. Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.750-1.799 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der ebenen Lage die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie sehr gut.
- Der Bau von Erdwärmesonden ist laut Energieatlas Bayern im Gebiet zum Schutz des Grundwassers und auf Grund kritischer hydrogeologischer und geologischer Bedingungen voraussichtlich nicht möglich.

#### 8.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

### 8.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

#### 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Die Bestandsbäume der Parkanlage können auf Grund der geplanten Bebauung nicht erhalten werden. Für die Arten, welche im Bereich der Bahnlinie vorkommen, kommt es durch die Bebauung voraussichtlich zu einer Verschattung bisher besonnener Lebensräume. Die potentiellen bzw. nachgewiesenen Zauneidechsenhabitate in diesem Bereich werden so mit beeinträchtigt. Die biologische Vielfalt im Gebiet wird durch das Vorhaben stark reduziert.
- Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) zu vermeiden, sind bei der Rodung der Gehölze die Vogelschutzzeiten bzw. die Ruhezeiten von Fledermäusen zu berücksichtigen (d.h. Rodung nur zwischen dem 01.10. und 28.02.). Zudem sind im räumlichen Umfeld Ersatzquartiere zu schaffen (für Vögel Aufhängung von insgesamt neun verschiedenen Nistkästen an Altbäumen bzw. Gebäuden; für Fledermäuse Installation von drei Fledermausflachkästen sowie drei Fledermaushöhlen). Als Ersatz für einen Brutplatz des Zaunkönigs sind zudem drei Nisthilfen in dichten Baum-/Gebüschreihen in räumlicher Nähe zum Eingriffsgebiet zu installieren. Für die Zauneidechse sind auf einer externen Ausgleichsfläche in räumlicher Nähe zum Plangebiet (Teil der Fl.-Nr. 1219; Südböschung der Nordtangente etwa 300 m nördlich des Eingriffsbereichs) ebenfalls Ersatzhabitate anzulegen.

- Da das Plangebiet von zahlreichen Verkehrswegen umgeben ist, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung durch Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zur Vermeidung von Anlockwirkungen auf nachtaktive Insekten gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland sowie eines größeren Altbaumbestandes	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen, insbesondere von naturschutzfachlich hochwertigen Altbäumen	--
Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken; Anbringen von Nistkästen; Anlage von Ersatzquartieren für die Zauneidechse	Schaffung von Ersatzlebensräumen in räumlicher Nähe zum Eingriffsgebiet	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Gewerbeausübung, Betriebs-/Kunden-/Anliegerverkehr, Wohnnutzung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten	–

#### 8.2.2.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kultur-

pflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Innerhalb des Plangebietes kann es zu einer Gesamtversiegelung in der Größenordnung von etwa 3 ha kommen; etwa die Hälfte dieser Fläche ist jedoch durch die bestehende Bebauung bereits versiegelt, so dass die Neuversiegelung entsprechend geringer ausfällt.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zudem wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert, dass das Baugebiet an den Geländeverlauf angepasst wird, damit größere Erdmassenbewegungen und Reliefänderungen möglichst vermieden werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	--
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	--
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	--
<b>betriebsbedingt</b>		
Gewerbeausübung, Betriebs-/Kunden-/Anliegerverkehr, Wohnnutzung	Eintrag von Schadstoffen	–

### 8.2.2.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser können auf Grund des großen Grundwasser-Flurabstandes ausgeschlossen werden. Die geplante Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Versiegelung wird insgesamt nicht mehr als etwa 1,6 ha offenen Boden betreffen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem

Maße verändert werden. Unter Betrachtung der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser insgesamt nicht erheblich.

- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Das auf den Dach- und Hofflächen der Baugrundstücke anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone versickert werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser, dadurch bei vegetationsfreiem Boden u.U. Verschmutzung von benachbarten Gewässern	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	--
<b>betriebsbedingt</b>		
Gewerbeausübung, Betriebs-/Kunden-/Anliegerverkehr, Wohnnutzung	Schadstoffeinträge	–

#### 8.2.2.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes "Mittleres Illertal" zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird in den öffentlichen Kanal eingeleitet. Das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfällt, ist direkt auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. Hierbei sind die Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammelten

Niederschlagswasser (NWFreiV) vom 01.01.2000 sowie die technischen Regeln zum schadlo- sen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beach- ten.

- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die städtischen Leitungen.

#### 8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflä- chen beschränkt. Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luft- qualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch die Abgase des Mischgebiets- verkehr oder größerer (Verbrennungs-)Anlagen in Gewerbebetrieben. Bei Einhaltung der gül- tigen Wärmestandards und Einbau moderner Heiz- bzw. Betriebsanlagen sind keine erhebli- chen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhö- hung der Vorbelastung umliegender Gebiete ist jedoch möglich.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeit- weise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Ein- griff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschi- nen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstof- fen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust der Gehölzflächen/des Grünlandes	weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung (Ge- hölze), weniger Kaltluft (Grünland)	–
<b>betriebsbedingt</b>		
Gewerbeausübung, Betriebs-/Kunden-/An- liegerverkehr, Wohnnutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissio- nen aus Gewerbebetrieben	–

#### 8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil die offenen Freiflächen bebaut werden. Zudem entfällt die private Parkanlage, welche derzeit

zur Durchgrünung der Siedlung beiträgt. Insgesamt kommt es zu einer Verdichtung der Bebauung und zu einer Verstärkung des städtischen Eindrucks.

- Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Bereich an öffentliche Flächen angrenzend, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	je nach Situation Wirkung abschätzen, bei Baulücken eher positiv, bei Ortsrand-Vorverlagerung eher negativ	0
Entfernung der Gehölzfläche	geringere Attraktivität für Naturerlebnis	–
<b>betriebsbedingt</b>		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

#### 8.2.2.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Da der Bereich und seine Umgebung auf Grund der derzeitigen Nutzung und wegen fehlender Wegeverbindungen keine große Bedeutung für die Erholung hat, ergibt sich hierdurch keine Verschlechterung für das Schutzgut. Dafür wird durch die Planung neuer Raum für die Ansiedlung von Betrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert oder neu geschaffen werden können. Zudem wird neuer, innerstädtischer Wohnraum geschaffen.
- Für die geplante Bebauung ergibt sich eine geringfügige Beeinträchtigung auf Grund der Bewirtschaftung der im Norden weiterhin angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, von denen Lärm- und Geruchs-Emissionen ausgehen können.
- Durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH wurde zum Bebauungsplan eine schalltechnische Voruntersuchung erstellt (Ergebnisse der Berechnung Schienenverkehrslärm - Stellungnahme

vom 22.06.2017). Hierbei wurde als Voraussetzung die im Bebauungsplan im östlichen Geltungsbereich festgesetzte Riegelbebauung mit einer Mindesthöhe von 8 m (Wandhöhe) bzw. 12 m (Firsthöhe) zugrunde gelegt. Für die beiden geplanten eingeschobigen Gebäude innerhalb der Riegelbebauung wurde eine Höhe von 3 m zugrunde gelegt. Unter diesen Voraussetzungen wird nachts der zulässige Orientierungswert des Beiblatts der DIN 18005 in Höhe von 50 dB (A) im Wesentlichen im gesamten westlichen Bereich des Plangebietes eingehalten bzw. unterschritten. Der um 4 dB (A) höhere Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird im gesamten Plangebiet westlich der geplanten Stichstraße eingehalten bzw. unterschritten. In den Bereichen des Plangebietes, in dem der Orientierungswert überschritten wird, können diese Überschreitungen im Rahmen der Abwägung bewältigt werden. An der Riegelbebauung im Osten des plangebiets ist sicherzustellen, dass keine Fenster von schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräumen an den jeweiligen Ostfassaden sowie an den jeweils betroffenen Nord- und Südfassaden angeordnet werden. Als Maßstab hierfür ist der sog. "Schwellenwert" zur Gesundheitsgefährdung in Höhe von nachts 60 dB (A) heranzuziehen.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ansiedelung von Gewerbebetrieben, Angebot neuer Arbeitsplätze, Schaffung zusätzlichen Wohnraums	+ +
<b>betriebsbedingt</b>		
Gewerbeausübung, Betriebs-/Kunden-/Anliegerverkehr, Wohnnutzung	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

#### 8.2.2.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Neu-Ulm unverzüglich zu benachrichtigen.

#### 8.2.2.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden. Die Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen.

#### 8.2.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

#### 8.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.3.1 Bezüglich der o. g. Schutzgüter können sich im westlichen Geltungsbereich die gleichen Veränderungen ergeben wie bei der Umsetzung des Bebauungsplanes, da es sich bei den Fl.-Nrn. 959 und 958 um "Flächen der im Zusammenhang bebauten Orts-Teile" im Sinne des § 34 BauGB handelt.

8.2.3.2 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt die Grünlandfläche als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. Die private Parkfläche im Gebiet bleibt dann bestehen. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet, in dem noch kein Baurecht besteht wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

8.2.3.3 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Ackernutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in

Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Stadt; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

#### **8.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):**

- 8.2.4.1 Für die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist folgender Sachverhalt darzustellen: Die Fl.-Nrn. 959 und 958 (westliche Teilfläche) erfüllen auf Grund ihrer Lage und der bestehenden bzw. umliegenden Bebauung die Voraussetzungen von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB. Daher ist in diesen Bereichen die Bebauung bzw. Nachverdichtung auch ohne die Aufstellung eines des Bebauungsplanes grundsätzlich möglich. Das übrige Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen gem. § 34 BauGB nicht. Auf diesen Flächen findet durch die Überplanung ein zusätzlicher Eingriff statt, welcher auszugleichen gilt. Ein Ausgleichsbedarf entsteht nur dort, wo im Vergleich zum Bestand zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden. Im vorliegenden Planungsfall geschieht dies durch die Überplanung von landwirtschaftlichen Flächen und einer privaten Parkanlage mit Mischgebiets- und Verkehrsflächen im östlichen Plangebiet.
- 8.2.4.2 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann durchgehend mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere der Punkt 1.1 (kein Wohn-, sondern ein Mischgebiet) sowie der Punkt 1.2 ( $GRZ > 0,30$ ) spielen hierbei eine Rolle. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.
- 8.2.4.3 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt für den zu betrachtenden östlichen Geltungsbereich anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:
- 8.2.4.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Im Bereich der geplanten Bebauung handelt es sich momentan um eine private Parkanlage mit alten, wertvollen Baumbeständen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert. Zudem kommen landwirtschaftliche Flächen vor, für welche sich eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert ergibt.
- 8.2.4.5 Schutzgut Boden: Es handelt sich um offene Bodenflächen (Parkanlage sowie landwirtschaftliche Flächen) bzw. um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs. Daraus ergibt sich eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 8.2.4.6 Schutzgut Wasser: Es handelt sich teilweise um Flächen mit relativ hoher Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

- 8.2.4.7 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 8.2.4.8 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um strukturarme Agrarflächen sowie um eine landschaftlich reizvolle, aber für die Öffentlichkeit nicht zugängliche Parkanlage. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert (Grünland) bzw. zur Liste 1b, oberer Wert (Gehölze).
- 8.2.4.9 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen ergibt sich für die landwirtschaftlichen Flächen eine Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) sowie für die Gehölzbestände eine Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert, das heißt es handelt sich um ein Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II).
- 8.2.4.10 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist größer 0,35 (im Durchschnitt).
- 8.2.4.11 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Bereich an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
  - Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
  - Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
  - Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- 8.2.4.12 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Für die beiden zu betrachtenden Teilgebiete ergeben sich unterschiedliche Kompensationsfaktoren. Auf Grund der o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird dabei jeweils von einem mittleren bis unteren Wert ausgegangen. Für den Bereich des Intensivgrünlands ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,4 (Feld A I, mittlerer Wert). Bei einer Eingriffsfläche von 7.441 m<sup>2</sup> ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 2.976 m<sup>2</sup>. Für die

Bereiche der Parkanlage ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 1,0 (Feld A II, oberer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 8.306 m<sup>2</sup> ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 8.306 m<sup>2</sup>. Wie oben bereits erwähnt, müssen die westlichen Flächen, für die bereits Baurecht gem. § 34 BauGB besteht und die z.T. bereits bebaut sind, nicht ausgeglichen werden. Insgesamt ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 11.282 m<sup>2</sup>. In der nachfolgenden Auflistung sind die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet:

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m <sup>2</sup> )	erforderliche Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )
Landwirtschaftliche Flächen	A I	0,4	7.441	2.976
Gehölzbestände	A II	1,0	8.306	8.306
bestehende Straße ("Färberstraße")	—	—	757	0
Innenbereichsflächen (Fl.-Nrn. 958 und 959), größtenteils bereits bebaut	—	—	24.763	0
<b>Summe</b>			<b>41.267</b>	<b>11.282</b>

- 8.2.4.13 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhangs Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsfläche befindet sich außerhalb des Plangebietes auf der Fl.-Nr. 634 der Gemarkung Unterroth. Bei der externen Ausgleichsfläche handelt es sich um konventionell genutztes Grünland nordwestlich von Unterroth (in der Nähe des großen Weihers beim Sportplatz). Im Bereich der hier liegenden Riedwiesen wurden in der Vergangenheit bereits Ausgleichsflächen der Gemeinde Unterroth angelegt. An die jetzt vorgesehene, insgesamt 3,06 ha große Fläche grenzt im Westen der "Eisenbach" an, entlang dessen ein gem. § 30 BNatSchG kartiertes Biotop verläuft ("Begleitvegetation des Eisenbachs nordwestlich von Unterroth", Nr. 7726-1051, Teilflächen 1 und 2). Das Gewässer ist Teil des FFH-Gebietes "Obenhausener Ried und Muschelbäche im Rotthal" (Nr. 7726-372). Im Süden und Südosten grenzen ebenfalls Gehölze an, die im Uferbereich von hier vorhandenen Tümpeln und Weihern wachsen. Die übrigen angrenzenden Flächen werden ebenfalls als Grünland genutzt. Gemäß der Moorbodenkarte von Bayern (M 1:25.000) handelt es sich bei den anstehenden Böden vorherrschend um Anmoorgley und Moorgley, gering verbreitet auch um Gley über Niedermoor, humusreichen Gley und Naßgley. Im südlichen bzw. südwestlichen Bereich des Flurstücks liegen Niedermoor- und Erdniedermoorböden vor. Durch die intensive Nutzung sind die Gley- und Niedermoorböden teilweise degradiert.
- 8.2.4.14 Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

- Die gesamte Fläche soll zu einer artenreichen Feucht- bzw. Nasswiese entwickelt werden. Die Fläche ist durch eine zweimalige Mahd im Jahr (1. Schnitt nicht vor 15.07.) mit anschließendem Abtransport des Mähguts extensiv zu pflegen. Die Anwendung von Düngemitteln (z.B. Mineraldünger, Gülle, etc.) und Spritzmitteln ist unzulässig.
- Nach 5 Jahren ist in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde zu prüfen, ob die Mahd auf einen einmaligen Schnitt im Spätsommer/Herbst (ab 01.09.) reduziert werden kann. Die Entwicklungszeit für den angestrebten Vegetationsbestand beträgt mindestens 15 Jahre.

#### 8.2.4.15 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 634 (Teilfläche) der Gemarkung Unterroth	extern	konventionell genutztes Grünland	Extensivierung der Grünlandnutzung zur Entwicklung einer artenreichen Feucht-/Nasswiese	11.282
<b>Summe</b>				<b>11.282</b>

8.2.4.16 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 634 (Teilfläche) ausgeglichen. Die nicht dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnete Teilfläche des o.g. Flurstücks (19.342 m<sup>2</sup>) soll ebenfalls extensiviert und als Ökokontofläche eingebucht werden.

### 8.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.5.1 Der Standort wurde auf Grund der vorhandenen Erschließung ("Wilhelm-Walker-Straße" und "Färberstraße") sowie der im Gebiet und umliegend bereits bestehenden Nutzungen gewählt; er ist in der langfristigen Planung der Gemeinde (Flächennutzungsplan) bereits seit längerem als gewerbliche bzw. Mischbaufläche vorgesehen. Alternativ zur Ausweisung eines Mischgebietes wurde auch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) geprüft. Die Entscheidung fiel jedoch letztendlich für das in der Praxis bereits bewährte Mischgebiet aus.

- 8.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 8.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 8.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003)
  - "Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren" – Ein Leitfaden des Bayrischen Landesamts für Umweltschutz (2003)
- 8.3.1.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:
- Im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangene umweltbezogene Stellungnahmen zu den Themenfeldern Verkehrszunahme, Artenschutz, Naturschutz (Eingriffs-/Ausgleichsarbeitung und Eingrünung), Immissionsschutz (Gewerbelärmimmissionen sowie Lärmimmissionen der Bahnlinie im Plangebiet, Lärmemissionen aus dem Plangebiet) und Entwässerung
  - Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4/2015 "Gewerbegebiet südlich der Nordtangente" der Stadt Illertissen, des TÜV Süd, in der Fassung vom 26.02.2016 (zu den örtlichen Verhältnissen, Schalltechnischen Rahmebedingungen und Anforderungen, Ermittlung der Geräuschemissionen und Geräuschimmissionen, Schallschutzmaßnahmen)
  - Ergebnisse der Berechnung Schienenverkehrslärm zum Bebauungsplan Nr. 4/2015 "Mischgebiet nördlich der Zeppelinstraße und östlich der Wilhelm-Walker-Straße" - Stellungnahme vom 03.05.2016 und 22.06.2017 der TÜV SÜD Industrie Service GmbH (zu den zu erwartenden Lärmeinwirkungen der östlich angrenzenden Bahnlinie und den Schutzeffekten der geplanten Riegelbebauung)
  - Artenschutzrechtliches Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr.4/2015 "Mischgebiet nördlich der Zeppelinstraße und östlich der Wilhelm-Walker-Straße" des Büros Sieber in der Fassung vom 06.07.2017 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)
- 8.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 8.3.2.1 Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

- 8.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**
- 8.3.3.1 Die Ausführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird von der Stadt Illertissen erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und gewerblichen Bauflächen durch Ortsbesichtigung geprüft. Bei den genannten Kontrollen sollte auch überprüft werden, ob nach der Umsetzung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Stadt zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können. Da die Stadt darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.
- 8.3.4 Sonstige umweltrelevante Angaben:**
- 8.3.4.1 Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abfallmenge. Der Abfall wird über das Entsorgungssystem der Stadt Illertissen sachgerecht entsorgt bzw. wiederverwertet.
- 8.3.5 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 8.3.5.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Mischgebiet (MI) im Bestand der Stadt Illertissen ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 4,19 ha.
- 8.3.5.2 An das Plangebiet grenzt im Süden und Westen bestehende Wohnbebauung begrenzt. Im Westen führt die "Wilhelm-Walker-Straße" und im Osten die Bahnlinie am Gebiet vorbei. Nördlich befindet sich eine landwirtschaftliche Ackerfläche, jenseits derer gewerbliche Bebauung liegt. Innerhalb des Plangebietes handelt es sich um Bestandsgebäude, landwirtschaftlichen Flächen sowie eine kleine private Parkanlage. Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu.
- 8.3.5.3 Innerhalb sowie im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotop, die durch die Planung beeinträchtigt werden.
- 8.3.5.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Arten/Lebensräume durch die Beseitigung der Parkanlage. Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Durchgrünung der geplanten Bebauung durch Baumpflanzgeboete für die privaten Baugrundstücke; naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze; Schutz des Ortsbildes durch Ausschluss von Nadelhecken in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen; Minimierung des Versiegelungsgrades in dem Gewerbegebiet durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge; CEF-Maßnahme für die Zauneidechse.

- 8.3.5.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 11.282 m<sup>2</sup> wird auf einer externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 634 (Teilfläche) der Gemarkung Unterroth kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen: Aufwertung der Fläche für den Naturhaushalt durch Extensivierung des vorhandenen Intensivgrünlandes.
- 8.3.5.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich bzw. als private Parkanlage genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 8.3.5.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

## 9.1 Örtliche Bauvorschriften

### 9.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

9.1.1.1 Durch die o.g. Beschränkung bei den örtlichen Bauvorschriften wird für die Bauherrschaft ein Maximum an Gestaltungsfreiheit gewährt. Die Auswahl von Dachform, Materialien und Farben ist dadurch individuell möglich.

### 9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.2.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach, das Pultdach und das Flachdach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben.

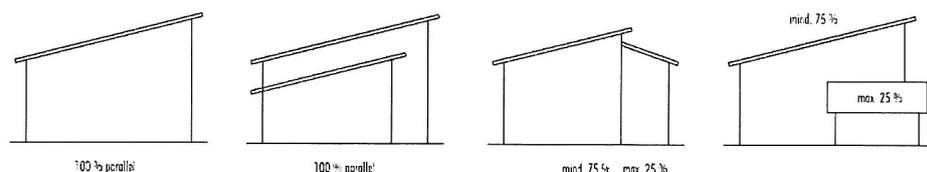
Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachform.

Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgauben, Garagen und Nebengebäude.

Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar.

Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

Die ausführliche Definition des Pultdaches kann im Baugenehmigungsverfahren die Entscheidung erleichtern, ob es sich bei dem Dach eines Vorhabens um ein Pultdach handelt und ob demnach die sonstigen Festsetzungen zum Pultdach greifen (Firsthöhe und Dachneigung). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.



Als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von 3°. Nur bei der Errichtung eines Flachdaches ist ein weiteres Geschoß als Terrassengeschoß zulässig. Hauptgebäude mit einem Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt. Für die Dächer der Terrassengeschoße gelten die Dachformen entsprechend dieser Vorschrift.

- 9.1.2.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Für das Satteldach wird eine Dachneigung von 20° bis 40°, für das Pultdach eine Dachneigung von 12° bis 24° ermöglicht. Hauptgebäude mit Flachdach weisen eine maximale Dachneigung von 3° auf.
- 9.1.2.3 Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flachdächer.
- 9.1.2.4 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.
- 9.1.2.5 Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden, Garagen sowie sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind ab einer Dachneigung von 20° alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metall-Oberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) und/oder glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) zulässig. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Auch für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind andere als die o.g. Materialien zulässig.
- 9.1.2.6 Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer. Die Beschränkung auf diese Dachfarben führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

## 9.2 Sonstige Regelungen

### 9.2.1 Abstandsflächen

- 9.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungs-Situation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

**10.1 Umsetzung der Planung****10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

10.1.1.3 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

**10.1.2 Wesentliche Auswirkungen**

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar.

Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick).

Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als MI	3,86	93,5 %
Sonstige öffentliche Verkehrsflächen	0,27	6,5 %

10.1.2.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 3,00%

**10.1.3 Erschließung**

10.1.3.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasser Zweckverband "Mittleres Illertal"

10.1.3.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Netz der städtischen Werke Illertissen

- 10.1.3.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 10.1.3.4 Stromversorgung durch Anschluss an: LEW
- 10.1.3.5 Gasversorgung durch: Erdgas Schwaben
- 10.1.3.6 Müllentsorgung durch: Stadt Illertissen

## **10.2 Zusätzliche Informationen**

### **10.2.1 Integrierte Satzungen**

- 10.2.1.1 Für den Geltungsbereich dieser Änderung ist eine Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion (§ 22 BauGB) integriert. Der Bereich erfüllt auf Grund seines festgesetzten Gebiets-Charakters und seiner bisherigen Nutzung eine wesentliche Funktion im Tourismus-Konzept der Gemeinde. Durch ein unkontrolliertes Entstehen von Wohnnutzung und/oder von Zweitwohnungen würde sich dies auf den unmittelbaren Bereich negativ auswirken. Die Zweckbestimmung als "Sondergebiet Fremdenverkehr" wäre dadurch gefährdet. Das Heranrücken von Wohnnutzung beliebiger Art könnte dem Selbstverständnis und dem Ruhebedürfnis der Beherbergungsbetriebe zuwider laufen.
- 10.2.1.2 Als Ergänzung der Satzung nach § 22 BauGB wird die Genehmigungspflicht zur Grundstücks-Teilung gem. § 19 BauGB eingearbeitet. Sie kann eine Zerstückelung des Grundstückes für den Fall unterbinden, dass dadurch die Funktionsfähigkeit und der zusammenhängende Charakter einer Einrichtung Gefahr laufen würde. Bei einer Nutzung im Sinne der in dieser Änderung getroffenen Festsetzungen zum Gebiets-Charakter entstehen für die Eigentümer und Betreiber keinerlei Nachteile.

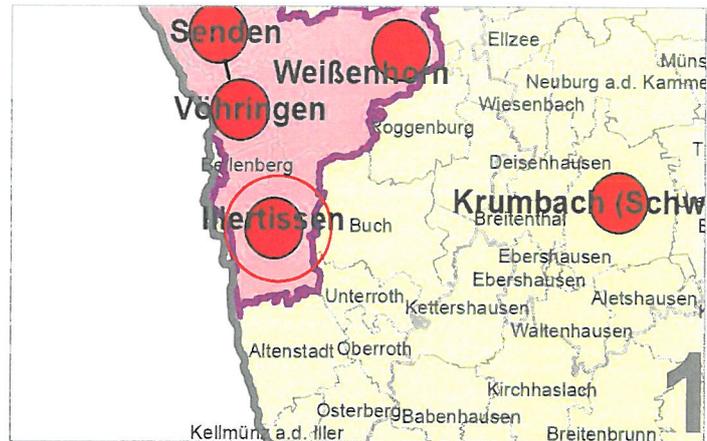
### **10.2.2 Planänderungen**

- 10.2.2.1 Bei der Planänderung vom 09.02.2018 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Bau- und Umweltausschuss-Sitzung vom 13.03.2018 wie folgt Berücksichtigung.

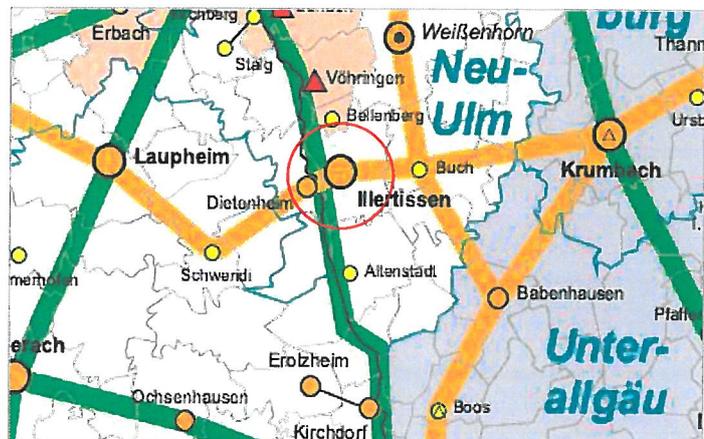
Für die in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (überarbeitete Fassung vom 09.02.2018) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Bau- und Umweltausschuss-Sitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 13.03.2018 enthalten):

- Einführung eines Typ 3 auf den Grundstücken mit der Fl.-Nr. 961 und 961/5 mit neuer Höhenfestsetzung
- Festsetzung einer Baulinie ehemals bei Typ 2 (jetzt Typ 3)
- Anpassung der Immissionsschutzfestsetzung
- neue textliche Regelung der maximalen Anzahl der Wohnungen
- Ergänzung von Hinweisen zum Brandschutz, Bahnlinie und Denkmalschutz sowie Bodenschutz
- Änderungen und Ergänzungen im Umweltbericht im Kapitel Bestandsaufnahme - Schutzgut Boden und Geologie zum Bodentyp und den Bodenfunktionen sowie dem Bodendenkmal
- Ergänzung der Zusätzlichen Angaben (Kapitel 8.3) um den Leitfaden "Schutzgut Boden in der Planung"
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen der Begründung

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als Mittelzentrum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Donau-Iller, Karte Raumstruktur; Darstellung als Mittelzentrum



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als Gewerbliche Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen und Verkehrsflächen



Blick von Norden entlang der Bahnlinie Kempten - Neu-Ulm auf das nördliche Plangebiet; im Hintergrund ist die Firma "Weiß" zu erkennen.



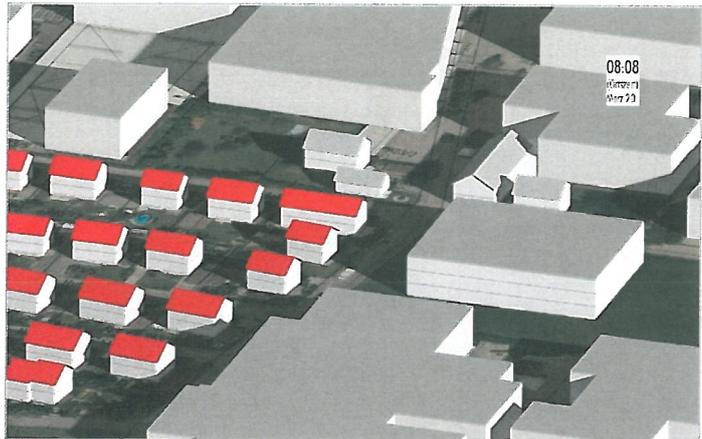
Blick von Osten auf den südlichen Teilbereich des Plangebietes. Im linken Bildrand sind die bestehenden Nutzungen der "Walker Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG" zu erkennen, rechtsseitig die Firma "Weiß"



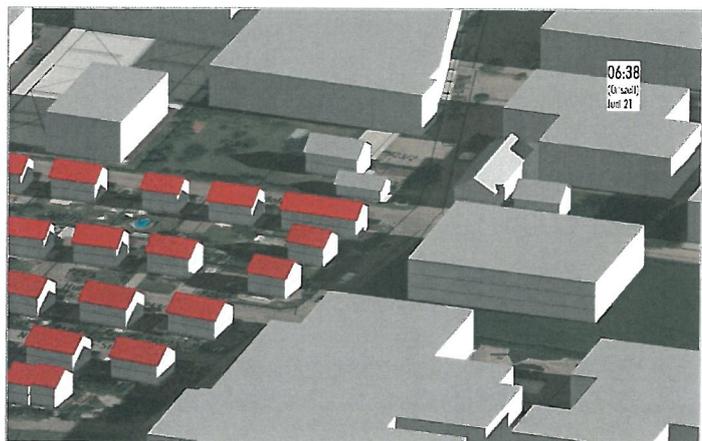
Blick von Süden auf die "Nordtangente". An dieser Stelle soll die neue Anbindung über eine Rampe an die "Nordtangente" erfolgen.



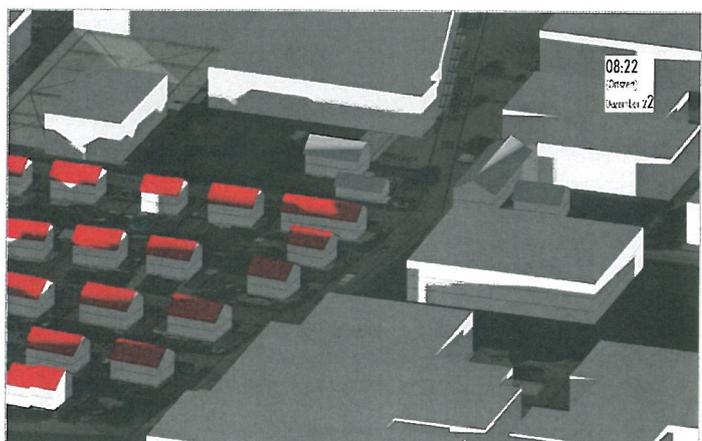
Verschattungsstudie des  
Büro Sieber:  
Schattenwurf am  
20. März um 08:08 Uhr  
auf die westlich angren-  
zende Wohnbebauung.



Verschattungsstudie des  
Büro Sieber:  
Schattenwurf am  
21. Juni um 06:38 Uhr  
auf die westlich angren-  
zende Wohnbebauung.



Verschattungsstudie des  
Büro Sieber:  
Schattenwurf am  
22. Dezember um  
08:22 Uhr  
auf die westlich angren-  
zende Wohnbebauung.



**13.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Stadtrates vom 21.05.2015 sowie vom 01.10.2015. Der Beschluss wurde am 28.05.2015 sowie am 07.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Illertissen, den .. 20. März 2019



*Jürgen Eisen*  
.....  
(Jürgen Eisen, Erster Bürgermeister)

**13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 15.10.2015 bis 16.11.2015 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 14.12.2017 bis 19.01.2018 (Billigungsbeschluss vom 11.07.2017 und 19.09.2017; Entwurfsfassung vom 19.09.2017, Bekanntmachung am 06.12.2017) sowie in der Zeit vom 03.05.2018 bis 04.06.2018 (Billigungsbeschluss vom 13.03.2018; Entwurfsfassung vom 09.02.2018; Bekanntmachung am 25.04.2018) statt.

Illertissen, den .. 20. März 2019



*Jürgen Eisen*  
.....  
(Jürgen Eisen, Erster Bürgermeister)

**13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 12.10.2015 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 30.11.2016 (Entwurfsfassung vom 19.09.2017, Billigungsbeschluss vom 11.07.2017 und 19.09.2017) sowie mit Schreiben vom 22.05.2018 (Entwurfsfassung vom 09.02.2018; Billigungsbeschluss vom 13.03.2018) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Illertissen, den .. 20. März 2019



*Jürgen Eisen*  
.....  
(Jürgen Eisen, Erster Bürgermeister)

**13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Bauausschusssitzung vom 10.07.2018 über die Entwurfsfassung vom 09.02.2018.

Illertissen, den .. 20. März 2019



*Jürgen Eisen*  
.....  
(Jürgen Eisen, Erster Bürgermeister)

**13.5 Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 4/2015 "Mischgebiet nördlich der Zeppelinstraße und östlich der Wilhelm-Walker-Straße" in der Fassung vom 09.02.2018 dem Satzungsbeschluss des Bauausschusses vom 10.07.2018 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Illertissen, den ... 20. März 2019



*Jürgen Eisen*  
.....  
(Jürgen Eisen, Erster Bürgermeister)

**13.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss wurde am ~~27.03.2019~~ <sup>27.03.2019</sup> ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 4/2015 "Mischgebiet nördlich der Zeppelinstraße und östlich der Wilhelm-Walker-Straße" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Illertissen, den .. 28. März 2019



*Jürgen Eisen*  
.....  
(Jürgen Eisen, Erster Bürgermeister)

**13.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)**

Dem Bebauungsplan Nr. 4/2015 "Mischgebiet nördlich der Zeppelinstraße und östlich der Wilhelm-Walker-Straße" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Illertissen, den .. 20. März 2019



*Jürgen Eisen*  
(Jürgen Eisen, Erster Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 19.09.2017

Plan geändert am: 09.02.2018

Planer: M.Sc. Thorsten Reber

*T. A. Thorsten Reber*

(i.A. M.Sc. Thorsten Reber)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers/der Planer. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.