



Projekt-Nr. 6730-405-KCK

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

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

## Bebauungsplan

### „Ortsmitte III“

Gemeinde Bellenberg



## Teil C: Begründung

Entwurf i. d. F. vom 16. April 2026



Tragwerksplanung



Bauleitung



Architektur



Sachverständigenwesen



Baugrund



Generalplanung



Vermessung



Tiefbau



Raumordnung



SIGEKO

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Landesplanerische und raumordnerische Prüfung, Standortbegründung</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b>	<b>5</b>
3.1	Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	5
3.2	Bestehende Satzungen, Bebauungspläne	6
<b>4</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>6</b>
4.1	Lage und Erschließung des Plangebietes	6
4.2	Räumlicher Geltungsbereich	6
4.3	Geländesituation und bestehende Strukturen	7
<b>5</b>	<b>Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB</b>	<b>7</b>
5.1	Merkmale der Planung	8
5.2	Schutzgebiete, weitere Umweltvorschriften	8
5.3	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	9
5.4	Schutzgut Boden und Wasser	10
5.5	Schutzgut Fläche	10
5.6	Schutzgut Luft und Klima	10
5.7	Schutzgut Mensch	11
5.8	Schutzgut Landschaft und Ortsbild	11
5.9	Schutzgut Kultur und Sachgüter	11
5.10	Weitere Merkmale der möglichen Auswirkungen, voraussichtlich betroffene Gebiete, räumliche Ausdehnung	12
5.11	Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls und überschlägige Gesamteinschätzung	13
<b>6</b>	<b>Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Art der baulichen Nutzung, Gemeinbedarfsflächen</b>	<b>13</b>
7.1	Sondergebiet	13
7.2	Mischgebiet	14
7.3	Allgemeines Wohngebiet	14
7.4	Flächen für Gemeinbedarf	15
<b>8</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen</b>	<b>18</b>
<b>11</b>	<b>Gestaltung</b>	<b>18</b>
11.1	Dachformen, Dachneigungen	18
11.2	Fasadengestaltung, Dacheindeckung	19
11.3	Einfriedungen	19
11.4	Werbeanlagen	20
<b>12</b>	<b>Anzahl der Wohnungen/Wohneinheiten</b>	<b>20</b>
<b>13</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>20</b>
<b>14</b>	<b>Ver- und Entsorgung, Erschließung, Niederschlagswasser</b>	<b>22</b>
<b>15</b>	<b>Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen</b>	<b>24</b>
<b>16</b>	<b>Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz</b>	<b>24</b>
<b>17</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>27</b>

17.1	Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen	27
17.2	Geruchsmissionen	28
<b>18</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>28</b>
<b>19</b>	<b>Abwehrender Brandschutz</b>	<b>28</b>
<b>20</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>29</b>
<b>21</b>	<b>Klima und Energie</b>	<b>29</b>
<b>22</b>	<b>XPlanung Standard</b>	<b>30</b>
<b>23</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>30</b>
<b>24</b>	<b>Bestandteile des angebotsbezogenen Bebauungsplanes</b>	<b>30</b>
<b>25</b>	<b>Anlagen der Begründung des Bebauungsplanes</b>	<b>30</b>
<b>26</b>	<b>Verfasser</b>	<b>31</b>

## 1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung

Für das Plangebiet gilt das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ortsmitte Bellenberg“. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich, um die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet definierten Sanierungsziele planungsrechtlich zu sichern, eine qualitätsvolle Innenentwicklung zu gewährleisten sowie eine Weiterentwicklung der Ortsmitte als städtebauliche und verkehrliche Neuordnung zu ermöglichen.

Das Plangebiet liegt zentral in der Ortsmitte und nimmt damit eine besondere städtebauliche Bedeutung ein. Die Entwicklung, Aufwertung und Umstrukturierung dieses Bereichs im Sinne der Stärkung des Ortszentrums ist ein zentrales Ziel der städtebaulichen Gesamtmaßnahme. Im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts mit vorbereitender Untersuchung wurden für diesen Bereich Sanierungsziele definiert (vgl. integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept mit vorbereitenden Untersuchungen). Zur Konkretisierung dieser Sanierungsziele wurde unter Beteiligung der Öffentlichkeit eine städtebauliche Rahmenplanung als konzeptionelle Grundlage für die weitere Entwicklung dieses Bereichs erarbeitet (vgl. Anlage 6 der Begründung des Bebauungsplanes). Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept, die vorbereitende Untersuchung sowie die städtebauliche Rahmenplanung formulieren die anvisierten städtebaulichen Ziele und Gestaltungsvorschläge für die Neuordnung des Plangebietes bzw. dieses Teilraums.

Gegenwärtig weist das Plangebiet planungsrechtlich unzureichend geregelte Strukturen auf Grundlage des geltenden Baurechts auf, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen. Ziel für den Bereich zwischen Pfarrer-Hölch-Straße, Ulmer Straße und Schulstraße ist es daher, die städtebaulichen Ziele, die Nachverdichtungspotenziale, die funktionalen sowie gestalterischen Aufwertungsmöglichkeiten und die in der Rahmenplanung erarbeiteten Konkretisierungen langfristig zu sichern und bauplanungsrechtlich festzuschreiben. Darüber hinaus wird eine planungsrechtlich belastbare Grundlage für künftige Vorhaben geschaffen, die mit den Sanierungszielen in Einklang steht.

Mit dem Bebauungsplan soll die geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden, indem Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Gestaltung, Grünordnung, Immissionsschutz und Erschließung gezielt gesteuert werden. Dies betrifft insbesondere die Sicherung neuer Nutzungsmöglichkeiten in maßvollem Umfang, die Sicherung der Aufenthaltsqualität sowie die Schaffung von Flächen für gemeinwesen-orientierte Nutzungen. Die Angebotsplanung ermöglicht dabei eine flexible, bedarfsorientierte Umsetzung der Maßnahmen im Einklang mit den städtebaulichen Zielen, ohne einzelne Vorhaben zu erzwingen. Gleichzeitig stellt sie sicher, dass sich alle künftigen Entwicklungen in ein übergeordnetes städtebauliches Konzept einfügen, das auf die Stärkung der Ortsmitte ausgerichtet ist. Damit wird sowohl dem Gebot der Verhältnismäßigkeit als auch der Flexibilität bei der Umsetzung der Sanierungsziele Rechnung getragen.

Im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortsmitte Bellenberg“ hat die Gemeinde für den Bereich zwischen „Am Bahndamm, Ulmer Straße, Lindenschule und Pfarrer-Hölch-Straße“ daher beschlossen, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufzustellen.

## 2 Landesplanerische und raumordnerische Prüfung, Standortbegründung

Mit der vorliegenden Planung wird ein innerörtlicher Standort im Sinne der Sicherung der städtebaulichen Entwicklung sowie der städtebaulichen Sanierungsziele planungsrechtlich gesichert. Gezielt werden Außenbereiche geschont und vorhandene Innenbereichsflächen

vorrangig genutzt. Damit wird dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung gefolgt. Eine weitergehende Standortbegründung ist aufgrund der Lage im Innenbereich entbehrlich. Der Sicherung der im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet definierten Sanierungsziele, der städtebaulichen Nachverdichtung, der qualitätsvollen Innenentwicklung, der Sicherung von Aufwertungspotenzialen sowie der Weiterentwicklung der Ortsmitte wird Rechnung getragen. Bestehende Verkehrsflächen zur Erschließung des Plangebietes werden genutzt. Auch der Nachfrage nach Wohnraum wird entgegengewirkt. Gemeinbedarfsorientierte Nutzungen werden gesichert. Grün-/Freiflächen im Innenbereich werden erhalten. Durch weitere Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung in Form von Neu- und Ersatzpflanzungen sowie Erhaltungsbindungen werden die Belange der Ökologie, der Landschaft und des Naturschutzes gezielt berücksichtigt. Vorbehalts-/Vorranggebiete sind nicht betroffen.

Der Plansatz B V 1.2.1 Z (7) des Regionalplans Donau-Iller legt die für eine Elektrifizierung benötigten Flächen der Bahnstrecke als Vorranggebiete fest. Raumbedeutsame Nutzungen oder Maßnahmen, die einer Elektrifizierung entgegenstehen, sind dort nicht zulässig. Plansatz B V 1.2.1 Z (6) legt die (westlich angrenzende) Schienenstrecke Neu-Ulm – Memmingen für den zweigleisigen Ausbau fest. Raumbedeutsame Nutzungen oder Maßnahmen, die einem Ausbau und dem anschließenden Betrieb entgegenstehen, sind in den dafür benötigten Flächen nicht zulässig. Die vorliegende Planung steht dem zweigleisigen Ausbau der Schienenstrecke Neu-Ulm – Memmingen nicht entgegen. Dies wird wie folgt begründet: Zwischen der festgesetzten Baugrenze (überbaubare Grundstücksflächen) und der bestehenden Gleistrasse besteht ein Abstand von mindestens 9,5 m (bestehend aus 5 m zur Grundstücksgrenze zzgl. weiterer 4,5 m zur Gleisachse selbst), sodass die für einen ggf. geplanten zweigleisigen Ausbau mit Elektrifizierung benötigte Flächen weiterhin frei bleiben. Es bestehen keine dauerhaften baulichen Hindernisse in dem genannten Abstandsbereich, die eine Elektrifizierung oder den zweigleisigen Ausbau grundsätzlich ausschließen bzw. verhindern. Zudem wird darauf hingewiesen, dass nördlich (außerhalb) des Plangebietes bestehende Nutzungen den vorliegenden Abstandsbereich von 9,5 m bereits unterschreiten. Schlussfolgernd steht die Planung dem zweigleisigen Ausbau der Schienenstrecke nicht entgegen.

Durch den Bebauungsplan werden keine Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans widersprochen.

### **3 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

#### **3.1 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan**

Bebauungspläne sind aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen im westlichen Teil als Flächen für den Gemeinbedarf und im östlichen Teil als gemischte Bauflächen (Mischgebiet) dargestellt. Ein kleinflächiger Bereich ist als Wohnbaufläche dargestellt. Der Friedhof ist als Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden Grünflächen, Sondergebiete, Gemeinbedarfsflächen, Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete gesichert. Aufgrund dessen wird der vorliegende Bebauungsplan nicht vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Im Verfahren nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans (teilweise) abweicht, auch aufgestellt werden, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Nachdem der vorliegende Bebauungsplan zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und der Sanierungsziele dient, ist eine städtebauliche Beeinträchtigung nicht zu erkennen.

### 3.2 Bestehende Satzungen, Bebauungspläne

Das Plangebiet ist vollständig Teil der Sanierungssatzung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet "Ortsmitte Bellenberg" vom 16. November 2023. Wesentlicher Bestandteil der Satzung ist die Umsetzung der in den vorbereitenden Untersuchungen – u. a. als Teil des integrierten städtebaulichen Stadtentwicklungskonzepts – vorgeschlagenen Maßnahmen. Um die in diesem Sanierungsgebiet definierten Sanierungsziele teilträumlich planungsrechtlich zu sichern, wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt.

Rechtskräftige Bebauungspläne sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Im Osten, östlich der Ulmer Straße, außerhalb des Plangebietes, ist der Bebauungsplan „Ortsmitte I“ rechtskräftig.

## 4 Beschreibung des Plangebietes

### 4.1 Lage und Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage bzw. in der Ortsmitte von Bellenberg, umliegend der Pfarrer-Hölch-Straße, der Ulmer Straße und der Schulstraße. Die genannten Verkehrsräume erschließen das Plangebiet bestandsorientiert vollständig.

Zudem sind zwischen der Pfarrer-Hölch-Straße und der Schulstraße, zwischen der Schulstraße und der Ulmer Straße sowie innerhalb des öffentlichen Parks Fuß- und Radwegeverbindungen vorhanden.

Im Norden befindet sich die Pfarrer-Hölch-Straße, eine Freifläche angrenzend an die Kirche sowie der Friedhof. Westlich des Friedhofs befindet sich ein Kinderhort mit Spielbereich. Im Westen entlang der Bahnstrecke befinden sich Freiflächen sowie ein Kinderhaus inklusive Außenbereiche und Vorplatz. Im Süden befindet sich die Schulstraße, ein öffentlicher Park sowie Parkplätze. Zentral befindet sich der örtliche Bauhof, gelegen südlich des Friedhofs. Im Südosten und Osten befinden sich heterogene Nutzungen aus Wohn- und gemischter/gewerblicher Nutzung.

### 4.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A) und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 54.360 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet beinhaltet vollständig die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 414/55, 415, 415/7, 415/5, 415/6, 220/2, 34, 33/2, 33/4, 36, 36/3, 36/4, 36/5, 36/6, 36/7, 36/8, 36/9, 35, 35/2, 37, 415/1, 33/3, 33/5, 39, 39/6, 38/1, 31/2, 31/1, 31/5, 31, 31/3, 31/4, 39/7, 39/8 und 39/3 sowie die Teilflächen mit den Fl.-Nrn. 220/3, 416/5 und 68/7. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und Gemarkung Bellenberg.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Im Norden durch eine Kirche, die Straße „Kirchplatz“ sowie überwiegend wohnbauliche Nutzungen. Im Osten durch die Ulmer Straße sowie gemischte Nutzungen. Im Süden durch überwiegend wohnbauliche Nutzungen und eine Schule. Im Westen durch die Bahnstrecke Ulm-Memmingen.

### 4.3 Geländesituation und bestehende Strukturen

Aufgrund der Innenbereichslage in zentraler Ortsmitte handelt es sich um ein gewachsenes und heterogen geprägtes Gebiet, bestehend aus gemeinbedarfsorientierten Nutzungen, Frei- und Grünräume, gemischte Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) sowie dem Friedhof. Die der Ulmer Straße zugeordnete Flächen sind teilweise stark bebaut, während die rückwärtigen Bereiche weniger genutzt werden. Diese Bereiche weisen auch einen hohen Grünanteil mit Freiflächen und Gehölzbeständen auf. Eine darüberhinausgehende städtebauliche Bestandserhebung ist der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage 1 beigefügt. Im Verhältnis zur Größe des Plangebietes handelt es sich um ein weitestgehend ebenes Gelände ohne große Höhensprünge. Dem Bebauungsplan liegt ein Bestandsaufmaß der bayerischen Vermessungsverwaltung (Stand 10/2024) zugrunde.

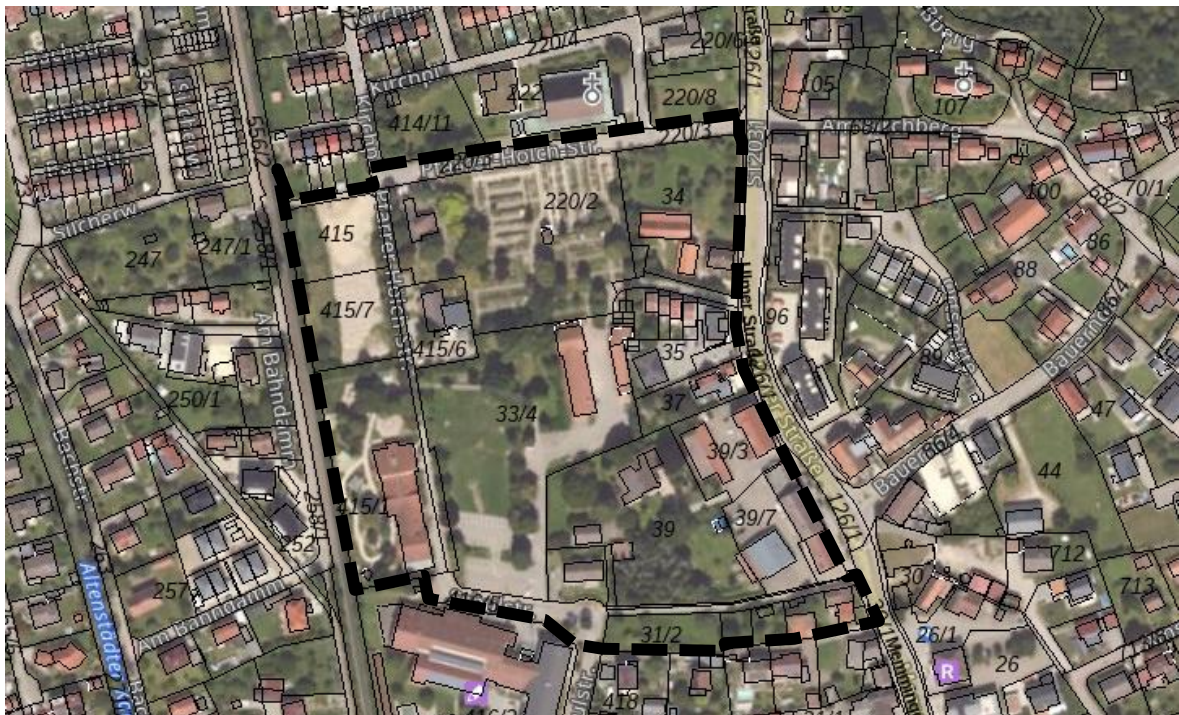


Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich Bebauungsplan (schwarz gestrichelt), o. M., Stand 09/2025

## 5 Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Der Bebauungsplan mit einer Flächengröße von ca. 54.360 m<sup>2</sup> wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß den Vorgaben des vereinfachten und beschleunigten Verfahrens wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt [...] 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die

Planung berührt werden können, sowie die Öffentlichkeit werden an der Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Beteiligungs- und Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligt.

Der Anlass der Planung ist der Ziffer 1 der Begründung und die Anlagen zur Begründung sind der Ziffer 25 der Begründung als Grundlage für die vorliegende Vorprüfung zu entnehmen. Im Folgenden erfolgt die überschlägige Prüfung nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien (Umweltbelange).

## **5.1 Merkmale der Planung**

Unter Berücksichtigung der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) und der Einordnung des Vorhabens als Innenentwicklungsmaßnahme mit einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> im Sinne von § 13a Abs. 1 Nr. 2 ist abzuleiten, dass es sich um kein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt.

Anderweitige rechtskräftige Bebauungspläne sind nicht betroffen. Der Flächennutzungsplan wird aufgrund der Innenentwicklungsmaßnahme ohne städtebauliche Beeinträchtigung im Wege der Berichtigung angepasst. Der Bebauungsplan wird aus den Zielen der städtebaulichen Entwicklung und Sanierung entwickelt. Die vorliegende Umweltvorprüfung dient dabei als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Sicherung der oben genannten Zielstellung.

Für das Thema der nachhaltigen Entwicklung leistet der Bebauungsplan einen wichtigen Beitrag, da die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung einzuordnen ist und bestehende Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie Bauflächen nutzt. Gezielt wird die Innenentwicklung forciert, wodurch eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden wird. Ein innerörtlicher Standort wird überplant, um die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet definierten Sanierungsziele planungsrechtlich zu sichern, eine qualitätsvolle Innenentwicklung zu ermöglichen, eine Weiterentwicklung der Ortsmitte zu sichern, eine Steigerung der funktionalen und gestalterischen Aufenthaltsqualität zu erreichen und die Zunahme von gemeinbedarfsorientierten Nutzungen zu ermöglichen. Dadurch lassen sich keine Auswirkungen auf die Umwelt ableiten.

Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen durch die grundsätzliche Planung sind nicht vorhanden.

## **5.2 Schutzgebiete, weitere Umweltvorschriften**

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie betroffen. Vorbehalts- oder Vorranggebiete, Natura 2000-Gebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet, Biosphärenreservate, Nationalparke, geschützte Biotope, Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Risikogebiete, Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutzgebiete, etc. werden nicht berührt. Es sind zudem keine Anhaltspunkte vorhanden, aus denen eine Bedeutung der Planaufstellung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften abzuleiten wäre. Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung von Schutzgebieten liegen nicht vor. Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht vorhanden.

### 5.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet umfasst einen bereits bebauten und genutzten Standort im Innenbereich. Grün- und Freiflächen sind insbesondere in Form des Parks und der weiteren Freiräumen bzw. Gärten mit Gehölzbeständen vorhanden.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung und ergänzende Stellungnahme (Anlagen 2 und 3 der Begründung des Bebauungsplanes) bewerten und prüfen die Habitat-Eignung und formuliert Auswirkungen. Es ist nicht auszuschließen, dass es im Zuge der Umsetzung von Einzelvorhaben zu Beeinträchtigungen mit Vogelarten und Fledermausarten kommt. Weitere Untersuchungen sind erforderlich, wobei eine Überprüfung auf Baugenehmigungsebene ausreicht. Die Untersuchungen sind je nach den geplanten konkreten Eingriffen durchzuführen (eingriffsbezogen).

Um ein Eintreten des Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden und ein potenzielles Vorkommen der Zauneidechse im Bereich der Bahnlinie sowie den dortigen Ruderal-Flächen bewerten zu können (Bereich Sondergebiet SO 2), wurden weitere Untersuchungen durchgeführt. Diese sind der artenschutzrechtlichen Stellungnahme, Sieber Consult GmbH (Anlage 3 der Begründung des Bebauungsplanes) zu entnehmen. Gemäß der Begehung besteht eine potenzielle Habitat-Eignung lediglich in einem westlichen Randbereich. Dieser Bereich befindet sich grundsätzlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, wodurch kein unmittelbarer Eingriff im Zuge des vorliegenden angebotsbezogenen Bebauungsplan erfolgt bzw. bekannt ist. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass in diesem westlichen Bereich Zauneidechsen vorkommen, ist zur Vermeidung einer potenziellen Betroffenheit bzw. zur Vermeidung des potenziellen Einwanderns von Arten zwischen den für Zauneidechsen geeigneten Bereichen (westlicher Bereich und den Eingriffsbereichen (überbaubare Grundstücksfläche) ein Reptilienschutzzaun entlang der östlichen Grenze des Erdwalls bzw. entlang der westlichen Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten (Vermeidungsmaßnahme). Der Schutzzaun muss aus glattem Material (Folie) bestehen und 20 bis 30 cm in das Erdreich eingesenkt werden. Der Reptilienschutzzaun ist auf der Ebene, nicht im Erdwall und unter ökologischer Baubegleitung umzusetzen.

Durch die Festsetzung eines Reptilienschutzzauns entlang der östlichen Erdwallkante bzw. Westseite der überbaubaren Grundstücksflächen werden potenzielle Individuen vom Bau Feld ferngehalten, sodass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden. Aufgrund dieser Vermeidungsmaßnahme sowie der Tatsache, dass der angebotsbezogenen Bebauungsplan keine Eingriffe in den potenziell geeigneten Randbereich im Westen vorsieht, sind etwaige Kartierungen auf Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Im Zuge des angebotsbezogenen Bebauungsplanes liegt keine Information vor bzw. ist kein Vorhaben bekannt, ob Eingriffe in den Erdwall bzw. in den westlichen Bereich (außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen) erfolgt. Etwaige Bestandserhebungen können – bei ggf. späteren Eingriffen in den westlichen Bereich – auf Ebene konkret geplanter Einzelbauvorhaben erfolgen. Diese Untersuchungen sind daher ebenfalls je nach den geplanten konkreten Eingriffen durchzuführen (eingriffsbezogen).

Durch die Artenschutzprüfung (Anlagen 2 und 3 der Begründung des Bebauungsplanes) sind auf der Ebene des angebotsbezogenen Bebauungsplanes keine Verbotstatbestände berührt. Weitere vorsorgliche Vermeidungsmaßnahmen sind vorgesehen, wodurch eine potenzielle Betroffenheit und Beeinträchtigung von Arten durch diese Maßnahmen verhindert werden kann. Weitere Untersuchungen sind im Zuge der Ausführungsplanung mit Vorliegen eines konkreten Eingriffs erforderlich.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass bereits auf Grundlage des geltenden Baurechts Eingriffe zulässig sind. Neben den Ein- und Durchgrünungen sind auch die Neupflanzungen und Erhaltungsbindungen als Kompensation anzurechnen. Anhaltspunkte einer wesentlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt liegen nicht vor. Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht vorhanden.

#### **5.4 Schutzgut Boden und Wasser**

Nach den Angaben der geologischen Übersichtskarte von Bayern stehen im Plangebiet fast ausschließlich Pararendzina aus kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) an. Es handelt sich um ein bereits bebautes und genutztes Gebiet. Es wird empfohlen, bei konkret vorliegenden Vorhaben und Eingriffen ein grundstücksbezogenen Baugrundgutachten inklusive Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept zu erstellen. Altlasten sind nicht bekannt.

Durch die städtebauliche Neuordnung des Areals und die Nachverdichtungsmöglichkeiten ist davon auszugehen, dass die Verdichtung des Bodens und die Versiegelung zunimmt. Auf Grund der Lage im Innenbereich ist dies städtebauliche vertretbar. Durch Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung sowie durch die Schaffung von Freiräumen werden diese Auswirkungen auf ein vertretbares Minimum reduziert.

Das Plangebiet liegt außerhalb gefährdeter Hochwassergebiete, Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete, wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete und Trinkwasserschutzgebiete. Gewässer, Gräben oder sonstige Fließgewässer sind nicht betroffen. Die zulässige Bebauung und Nutzung führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung verbunden mit einer Veränderung des Oberflächenabflusses. Es erfolgen Festsetzungen, um die nachteiligen Auswirkungen der Flächenversiegelung zu minimieren (Boden- und Grundwasserschutz, Grünordnung). Hierdurch wird die Grundwasserneubildungsrate begünstigt und der Oberflächenabfluss insbesondere bei Starkregenereignissen minimiert. Daten aus dem Umfeld zeigen, dass ab einer Tiefe von 3 m Grundwasser angetroffen werden kann. Abschließende Entwässerungsplanungen für Einzelbauvorhaben sind auf der Ebene des jeweiligen Bauantrages bzw. der Ausführungsplanung nachzuweisen.

Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser und des Schutzgutes Boden vor. Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht vorhanden.

#### **5.5 Schutzgut Fläche**

Das Plangebiet ist als innerörtlicher Standort im Innenbereich zu charakterisieren, wodurch die Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung sowie Umstrukturierung und Neugestaltung/Aufwertung gefördert wird. Außenbereiche werden geschont. Die vorliegende Planung hat flächenbezogen in Anbetracht der Innenentwicklungsmaßnahme geringe Auswirkungen. Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche liegen nicht vor. Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht vorhanden.

#### **5.6 Schutzgut Luft und Klima**

Der Standort befindet sich im bereits bebauten Gebiet, wodurch von geringfügigen Auswirkungen für das Lokalklima auszugehen ist. Während der Bau- und Gestaltungsphasen kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Durch die Bebauung kann aufgrund der Versiegelung von einer Beeinträchtigung des Mikroklimas ausgegangen werden. Bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, die

Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme wird sich im Plangebiet der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld lokal verändern. Unabhängig der vorliegenden Planung sind diese Auswirkungen auch bestandsorientiert auf Grundlage des geltenden Baurechts zu erwarten. Durch die Planung werden Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung und Entsiegelung festgesetzt, um die damit verbundene Oberflächenaufheizung zu verringern und mikroklimatische Begünstigungen zu erzielen. Angesichts der vorhandenen Bebauung und Nutzung, des geltenden Baurechts und der Lage im Innenbereich spielt das Plangebiet eine eher untergeordnete Rolle. Es liegen keine Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima vor. Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht vorhanden.

## **5.7 Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet hat im Bereich des bestehenden Parks eine Erholungsfunktion bzw. eine Erholungsausstattung. Durch die vorliegende Planung wird dieser Status planungsrechtlich erhalten, wodurch weitere Nutzungen wie grünordnerische Anlagen und Nutzungen oder kulturelle Einrichtungen und Freizeit-Nutzungen wie beispielsweise Kultur-, Spiel- und Freizeitanlagen, Festplätze, Platzgestaltungen, Spielplätze oder Vergleichbares erlaubt sind. Negative Auswirkungen auf die Erholungsfunktion sind nicht vorhanden. Vielmehr werden durch die Sicherung der Sanierungsziele weitere Möglichkeiten der grünordnerischen, funktionalen und gestalterischen Aufwertung und der Steigerung der Aufenthaltsqualität bezweckt. Geruchsemissionen sind nicht zu erwarten, da keine landwirtschaftlichen Betriebe mit aktiver Landwirtschaft im relevanten Nähebereich vorhanden sind. Durch die Einhaltung der schalltechnischen Auflagen basierend auf der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung als Anlage 4 der Begründung des Bebauungsplanes sind gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse gewahrt. Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch liegen nicht vor. Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht vorhanden.

## **5.8 Schutzgut Landschaft und Ortsbild**

Nachdem innerhalb des Plangebietes eine bestehende Bebauung und Nutzung vorhanden ist und im Siedlungsumfeld weitere Nutzungen angrenzen, ergeben sich landschaftsbezogen und ortsbildbezogen keine wesentlichen Auswirkungen. Bestandsorientiert ist das Plangebiet bereits baulich überprägt. Im Zuge der Sicherung der städtebaulichen und gestalterischen Sanierungsziele sind negative Auswirkungen auf das Ortsbild ausgeschlossen. Ein- und Durchgrünungen schaffen Freiräume und eine Strukturanreicherung. Aufgrund der innerörtlichen Lage ist von keinen wesentlichen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild auszugehen. Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft liegen nicht vor. Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht vorhanden.

## **5.9 Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler dargestellt. Entsprechend gilt für eventuell zutage tretende Bodendenkmäler die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Im näheren Siedlungsumfeld in einer Entfernung von ca. 80 m bis 100 m im Nordosten des räumlichen Geltungsbereiches sind die nachfolgenden Denkmäler vorhanden. Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG.

- Baudenkmal „St. Peter und Paul“ (D-7-75-115-1) (Am Kirchberg 3. Kath. Kirche St. Peter und Paul (Alte Pfarrkirche), Saalbau mit eingezogenem Polygonalchor und Turm im Norden im Kern 2. Hälfte 15. Jh., um 1710/19 barockisiert, 1854 Langhaus nach Westen verlängert; mit Ausstattung)
- Bodendenkmal „Siedlung der Hallstattzeit“ (D-7-7726-0068)
- Bodendenkmal „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul in Bellenberg und ihrer Vorgängerbauten“ (D-7-7726-0043)
- Baudenkmal „Mariahilf-Kapelle“ (D-7-75-115-5)
- Bodendenkmal „Mittelalterlicher Burgstall“ (D-7-7726-0040)

#### **5.10 Weitere Merkmale der möglichen Auswirkungen, voraussichtlich betroffene Gebiete, räumliche Ausdehnung**

Die beschriebenen Umweltbelange bzw. Schutzgüter sowie deren Auswirkungen werden mit hoher Wahrscheinlichkeit eintreffen. Weitere, hier nicht aufgeführten Auswirkungen, sind nicht anzunehmen. Die Dauer von Umstrukturierungen, Gestaltungen, etc. ist auf die jeweilige Bauphase begrenzt. Vorgänge werden daher einmal ausgeführt.

Nachdem es sich um ein bestehendes Gebiet in der Ortsmitte handelt, wären etwaige Auswirkungen auch auf Grundlage des geltenden Baurechts zulässig. Die Planung folgt den Zielen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts, der vorbereitenden Untersuchung sowie des Rahmenplans.

Für das gegenständliche Vorhaben werden die Auswirkungen gesamtheitlich betrachtet. Es bestehen keine weiteren geplanten Vorhaben im Wirk-Raum. Ein Zusammenwirken jeglicher Art ist daher nicht anzunehmen.

Auswirkungen sind auf das Plangebiet und das nähere Umfeld begrenzt. Ein grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen kann nicht abgeleitet werden.

Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und/oder von Grenz-/Orientierungswerten ist durch die Planaufstellung – unter Einhaltung der immissionsschutzfachlichen Auflagen – nicht zu erwarten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht betroffen.

Das von der Planaufstellung betroffene Plangebiet ist aufgrund der derzeitigen Nutzung wenig sensibel gegenüber der Überplanung. Das Plangebiet zeichnet sich im Wesentlichen durch die bereits bestehende Überbauung und Nutzung aus. Zudem ist auf Grundlage der Lage im Innenbereich bereits geltendes Baurecht vorhanden.

Eine über das geltende Baurecht wesentliche und ausschlaggebende Erhöhung der Nutzungsintensität ist nicht erkennbar bzw. im Zuge der Umstrukturierung städtebaulich vertretbar.

Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung liegen nicht vor. Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen liegen nicht vor.

### 5.11 Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls und überschlägige Gesamteinschätzung

Die geplante Innenentwicklungsmaßnahme führt zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung eines Regelverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Die Vorgaben gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien sind eingehalten. Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB kann angewendet werden.

## 6 Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption

Als städtebauliches und gestalterisches Planungskonzept liegt der von der Gemeinde beschlossene Rahmenplan für die Ortsmitte III zugrunde. Der Rahmenplan ist als Anlage 6 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt. Das Planungskonzept sieht die nachfolgenden Ziele vor, welche durch die Planung planungsrechtlich gesichert werden.

- Neu- und Umgestaltung der Verkehrsräume
- Räumliche Vernetzungen und Durchwegungen, Verbesserung der Anbindungen und Überwege in West-Ost Richtung entlang der Ulmer Straße
- Aufwertung der bestehenden Fuß- und Radwegverbindungen, Anbindung der Bahn-Unterführung im Nordwesten
- Schaffung eines öffentlichen Quartiersplatzes bzw. von Gemeinbedarfsflächen
- Städtebauliche sensible und maßvolle Nachverdichtung, Bebauungsmöglichkeiten gezielt erweitern und sichern, Nutzung bestehender Innenentwicklungspotenziale
- Entsiegelung von rückwärtigen bebauten Grundstücksbereichen
- Verlegung des bestehenden Standortes des Bauhofs mit der Schaffung eines innerörtlichem Entwicklungspotenzials für beispielsweise Wohnraum
- Erweiterung und Neuansiedlung bedarfs- bzw. gemeinwesen-orientierter Nutzungen sowie sozialer Infrastruktur wie Kinderhaus bzw. Kindergarten, Bürgerhaus oder Vergleichbares
- Entstehung einer zentralen grünen Mitte mit Freizeit- und Aufenthaltsangebot, Erhalt und Aufwertung der Freiflächen hinsichtlich Spiel, Sport und Grünordnung
- Erhalt und Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen
- Verbesserung der Einbindung des Friedhofs

## 7 Art der baulichen Nutzung, Gemeinbedarfsflächen

### 7.1 Sondergebiet

Städtebauliches Ziel ist die Stärkung der sozialen Klammer entlang der Bahnlinie im Westen. Die bisherigen sozialen Infrastrukturen sollen saniert und erhalten sowie neue sozial-orientierte Strukturen errichtet werden. Aus diesem Grund wird im Westen ein Sonstiges Sondergebiet (SO mit Nummerierung) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, um die Umstrukturierungen und Neuplanungen planungsrechtlich festzuschreiben. In Anlehnung an die Planungsziele soll das Nutzungsspektrum weit gefasst werden, um einerseits ausreichend Handlungsspielräume zu erhalten sowie andererseits auch die städtebauliche Zielstellung einzuhalten. Die Zulässigkeiten umfassen daher Bildungs- und Betreuungseinrichtungen,

gesundheitliche und medizinische Einrichtungen sowie gemeinnützige und kulturelle Einrichtungen. Darüber hinaus sind die der Nutzung zugeordnete Anlagen, Räume und Einrichtungen für die Verwaltung, für den technischen und logistischen Betrieb, Funktionsräume, Infrastrukturen, Nebenanlagen, Freizeitmobiliar, Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze, Verkehrs- und Erschließungsflächen, Durchwegungen, Ver- und Entsorgungsanlagen, gemeinschaftliche und grünordnerische Freiräume, Mehrzweckräume, Technikräume, Außenanlagen und Ausstattungen und vergleichbare Nutzungen erlaubt. Durch die vorliegenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen (Sondergebiet) werden die Ziele der städtebaulichen Sanierung und des städtebaulichen Rahmenplans gesichert.

## 7.2 Mischgebiet

Im Osten des Plangebietes entlang der Ulmer Straße handelt es sich gegenwärtig um eine gewachsene gemischte Nutzungsstruktur. Städtebauliches Ziel ist die Sicherung und Vereinheitlichung der bestehenden, teils durchgängigen Bebauungsstrukturen und Nutzungen entlang der Ulmer Straße inklusive deren rückwärtiger Bereiche. Gleichzeitig sollen diese Nutzungsstrukturen auch zukünftig erhalten werden, um die belebte und durchmischte Ortsmitte zu fördern. Im rückwärtigen Bereich mit dem gegenwärtig bestehenden Bauhof soll eine Umstrukturierung und die Schaffung eines Nachverdichtungspotenzials erzielt werden, wodurch ebenfalls die oben genannten Ziele verfolgt und gestärkt werden sollen.

In Anlehnung an die städtebaulichen Planungsziele sowie die bestehenden und zukünftigen geplanten gemischten Nutzungsstrukturen wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Zulässigkeiten orientieren sich an der BauNVO und wahren die Zweckbestimmung. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen, da sie den städtebaulichen Zielen entgegenstehen und an dieser Stelle nicht erforderlich sind. Aufgrund ihres Beeinträchtigungspotential hinsichtlich maßgeblicher Umweltbelange (Verkehr, Lärm, etc.) und ihres Störpotenzials für die Nachbarschaft sind diese Nutzungen ausgeschlossen. Zudem erzeugen diese ein erhöhtes bzw. zusätzliches Verkehrsaufkommen, was für die Lage in der Ortsmitte vermieden werden soll. Zudem sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese in ihrem Nutzungszweck den städtebaulichen Zielen widersprechen. Als Vergnügungsstätten sind unbestritten Einrichtungen wie Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros, Diskotheken, Nachtlokale und Vergleichbares in Anlehnung an Söfker in EZBK | BauNVO § 6 Rn. 42-44a | 145. EL Februar 2022 zu werten.

## 7.3 Allgemeines Wohngebiet

In den Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gegenwärtig ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden. Städtebauliches Ziel ist die Sicherung der bestehenden Nutzungen und die Bereitstellung von Erweiterungsmöglichkeiten im Rahmen einer maßvollen Nachverdichtung. In Anlehnung an diese städtebaulichen Planungsziele sowie die bestehenden und zukünftigen geplanten wohnbaulichen Nutzungen wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Zulässigkeiten orientieren sich an der BauNVO und wahren die Zweckbestimmung.

Ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Grundsätzlich stehen diese Nutzungen den städtebaulichen Zielen nicht entgegen, sind in zentraler Lage als verträglich einzustufen und sind zugleich im räumlichen Umfeld bereits vorhanden. Zudem wäre diese aufgrund des bereits geltenden Baurechts zulässig. Aus den genannten Gründen werden die ausnahmsweise Zulässigkeiten begründet. Einzelfallbezogen können diese Nutzungen – je nach konkreter Form, Art und Ausnutzung – auch im allgemeinen Wohngebiet städtebaulich vertretbar sein.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig. Aufgrund ihres Beeinträchtigungspotential hinsichtlich maßgeblicher Umweltbelange (Verkehr, Lärm, etc.) und ihres Störpotenzials für die Nachbarschaft sind diese Nutzungen grundlegend auszuschließen. Zugleich eignen sich diese Nutzungen im Rahmen der vorliegenden Ortskernentwicklung städtebaulich nicht und erzeugen ein unerwünschtes zusätzliches Verkehrsaufkommen bzw. eine hohe Frequentierung.

Die Festsetzung im WA 3, dass im Erdgeschoss der straßenorientierten Gebäudezeile, welche zur Memminger Straße (Grundstück Flur-Nr. 39/1) ausgerichtet ist, Wohnnutzungen ausgeschlossen sind, dient der Sicherung einer belebten Erdgeschosszone und einer gemischten Nutzungsstruktur. Die Memminger und Ulmer Straße bilden zentrale Versorgungsachsen, die durch publikumsorientierte Nutzungen wie Läden, Dienstleistungen, etc. belebt werden sollen. Reine Wohnnutzungen würden zu einer Monostruktur führen und die städtebauliche Zielsetzungen beeinträchtigen. Die Regelung stärkt die Attraktivität des Straßenraums und unterstützt die funktionale Mischung in zentraler Lage.

#### **7.4 Flächen für Gemeinbedarf**

Städtebauliches Ziel der zentralen Bereiche ist u. a. die Schaffung eines Gemeinschaftsorts bzw. Integration gemeinnütziger Einrichtungen. Aus diesem Grund wird dieser Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf (GB) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt, um die geplante Umstrukturierung planungsrechtlich festzuschreiben. In Anlehnung an die städtebaulichen Planungsziele soll das Nutzungsspektrum erneut weit gefasst werden, um einerseits ausreichend Handlungsspielräume zu erhalten sowie andererseits auch die städtebauliche Zielstellung einzuhalten. Durch die vorliegenden Festsetzungen werden die vorliegenden gemeinwesen-orientierten städtebaulichen Ziele gesichert.

Ziel innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist die langfristige Umwidmung der bestehenden Nutzung in beispielsweise ein Jugend- oder Bürgerhaus. Um dieses Planungsziel zu sichern, umfassen die Zulässigkeiten grundsätzlich gemeinnützige und soziale Einrichtungen und Nutzungen. Darüber hinaus sind erneut die der Nutzung zugeordnete Infrastrukturen, Nebenanlagen, Freizeitmöbiliar, Stellplätze, Fahrradstellplätze, Verkehrs- und Erschließungsflächen, Durchwegungen, Ver- und Entsorgungsanlagen, gemeinschaftliche Freiräume, Mehrzweckräume, Außenanlagen und Ausstattungen und vergleichbare Nutzungen erlaubt.

### **8 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf die vorliegende Innentwicklungsmaßnahme und planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Ziele ausgerichtet. Durch das Nutzungsmaß werden die Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenziale in der vorliegende Lage in der Ortsmitte in einem maßvollen Ausmaß gesteuert. Die planzeichnerisch gekennzeichneten Nutzungsabgrenzungen orientieren sich insbesondere am unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung.

WA 1: Vorgesehen sind eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40, eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,80, maximal zwei Vollgeschosse (II) und eine maximale Gesamthöhe (GH) von 11,50 m. Innerhalb dieses rückwärtig gelegenen Grundstücks sind gegenwärtig Wohnnutzungen vorhanden. Zukünftig sollen Erweiterungsmöglichkeiten in einer ähnlichen Bebaubarkeit bereitgestellt werden, wodurch sich das vorliegende Maß der baulichen Nutzung an der bestehenden Bebauung orientiert. Der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO wird eingehalten und eine flächeneffiziente Ausnutzung ermöglicht.

WA 2 und WA 3: Vorgesehen sind eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60, eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,20, maximal drei Vollgeschosse (III) und eine maximale Gesamthöhe (GH) von 13,50 m. Die Lage entlang der Ulmer/Memminger Straße ist durchgehend von einer höheren bzw. mehrgeschossigen Bauweise geprägt. Die Bebaubarkeit bzw. das Nutzungsmaß soll fortgeführt werden, was dem städtebaulichen Planungsziel der Nachverdichtung dient. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich daher an den umliegenden Bebauungen entlang und beidseits der Ulmer/Memminger Straße. Der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO wird überschritten, um aufgrund der begrenzten Grundstückszuschnitte eine flächeneffiziente Ausnutzung zu ermöglichen. Kompensiert wird die Überschreitung im Zuge der grünordnerischen Maßnahmen. Im Sinne der städtebaulichen Nachverdichtung ist diese Überschreitung zudem städtebaulich vertretbar.

MI 1: Vorgesehen sind eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60, eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,20, maximal drei Vollgeschosse (III) und eine maximale Gesamthöhe (GH) von 14,50 m. Städtebauliches Ziel ist die Sicherung und Vereinheitlichung der bestehenden, teils durchgängigen Bebauungsstrukturen und Nutzungen entlang der Ulmer Straße inklusive deren rückwärtiger Bereiche. Das Maß der baulichen Nutzung soll dieser prägenden Lage in der Ortsmitte mit einer bestehenden mehrgeschossigen Bebaubarkeit entlang dem Verkehrsraum gerecht werden. Die Bebaubarkeit bzw. das Nutzungsmaß soll daher fortgeführt werden, was auch dem städtebaulichen Planungsziel der Ergänzung, Aufstockung und Nachverdichtung dient. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich daher an den umliegenden Bebauungen entlang und beidseits der Ulmer Straße. Der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO wird eingehalten, wodurch eine flächeneffiziente Ausnutzung ermöglicht ist.

MI 2: Vorgesehen sind eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60, eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,20, maximal drei Vollgeschosse (III) und eine maximale Gesamthöhe (GH) von 14,50 m. Das Maß der Nutzung orientiert sich am MI 1 und ermöglicht die weitergehende Nutzung innerörtlicher Potentialflächen. Gezielt werden rückwärtigen Bereiche nachverdichtet, wodurch das gemischte Nutzungsspektrum erweitert wird. Das Maß der baulichen Nutzung soll dieser prägenden Lage in der Ortsmitte mit einer mehrgeschossigen Bebaubarkeit gerecht werden.

SO 1 und SO 2: Vorgesehen sind eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60, eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,20, maximal drei Vollgeschosse (III) und eine maximale Gesamthöhe (GH) von 14,50 m. Zur Sicherstellung der Bebaubarkeit wird ein für soziale Infrastrukturen ausreichendes, aber auch effizientes Nutzungsmaß gesichert.

GB: Vorgesehen sind eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60, eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,80 und eine maximale Gesamthöhe (GH) von 11,50 m. Das geringe Maß begründet sich auf den Zulässigkeiten von gemeinnützigen und sozialen Einrichtungen und Nutzungen. Städtebauliches Ziel ist die langfristige Umwidmung der bestehenden Nutzung in beispielsweise ein Jugend- oder Bürgerhaus, wofür das Maß der baulichen Nutzung ausreichend ist.

Maßgebend für die Planung bzw. die Situierung eines Hauptgebäudes ist als unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) gemessen in der Gebäudemitte als Höchstmaß heranzuziehen. Der obere Bezugspunkt für die die Gesamthöhe (GH) wird in Anlehnung an die zulässigen Dachformen gemäß den textlichen Festsetzungen definiert. Aufgrund des weitestgehend ebenen und bestehenden Geländes mit den vorhandenen bzw. angrenzenden Erschließungsstraßen ist der jeweilige Bezugspunkt für die OK FFB EG lotrecht von dem höchsten Punkt der Fahrbahnmitte der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße zur Gebäudemitte des

Erdgeschosses (des Hauptgebäudes) zu ermitteln. Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Grundstückes zugeordnet ist. Die dabei zugrundeliegende Zuordnung entspricht dem jeweils höchsten Punkt der Fahrbahnmitte (Straßenachse). Um einen Handlungs- und Gestaltungsspielraum in der Ausführungsplanung zu gewährleisten, darf diese OK FFB EG um bis zu 0,30 m vom festgesetzten Bezugspunkt unter- oder überschritten werden. Die Höhenlage der maximalen OK FFB EG wird damit über der Höhe der Erschließungsstraße positioniert, um zum einen gegen abfließendes Oberflächenwasser als auch gegen Rückstau aus der Kanalisation abgesichert zu sein. In dieser Weise passen sich die Gebäude dem Straßenniveau und dem vorhandenen Gelände bzw. Siedlungsumfeld an.

Die zusätzliche Festsetzung einer Wandhöhe (WH) ist entbehrlich, da die Gebäude durch die maximale Gesamthöhe i. V. m. der zulässigen Dachform mit Dachneigung in der Höhenentwicklung einschlägig limitiert werden.

Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten wie beispielsweise Lüfter, Ablufteinheiten, Klimatechnik, Luftansaugstutzen, PV-Anlagen, etc. ist eine Überschreitung der maximalen Gesamthöhe (GH) um bis zu 2,50 m zulässig. Die Festsetzung begründet sich auf technischen Eigenschaften von beispielsweise Lüftungsanlagen oder PV-Anlagen, welche gegebenenfalls punktuell eine Überschreitung der maximalen Gesamthöhe erfordern. Die Festsetzung sichert eine erforderliche Flexibilität in der Ausführungsplanung für ggfs. notwendige Anlagen.

## **9 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen**

Zur Sicherung und Vereinheitlichung der bestehenden, teils bereits durchgängigen Bebauungsstrukturen und Nutzungen entlang der Ulmer Straße gilt im MI 1 die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Mit der festgesetzten Maßgabe wird diese städtebauliche Zielstellung erreicht, wodurch Hauptgebäude ohne seitlichen Grenzabstand und mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind. Um dieses Ziel zu stärken, sind neben Einzelhäusern (E) auch Hausgruppen (H) erlaubt, welche bestandsorientiert vorhanden sind und zukünftig dem Planungskonzept nicht entgegenstehen.

Zugleich wird aufgrund der vorhandenen und geplanten Bebauung sowie aufgrund der langgezogenen Grundstückszuschnitte innerhalb des SO 1 und SO 2 die oben genannte abweichende Bauweise festgelegt.

Für die weiteren Baugebiete im WA 1, WA 2, WA 3, MI 2 und GB gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, wodurch die Einzelgebäude mit einem seitlichen Grenzabstand im Sinne einer aufgelockerten Bebauung errichtet werden müssen. Daher sind auch ausschließlich Einzelhäuser (E) erlaubt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen ermöglicht und sichern durch die großzügige Ausdehnung umfangreiche und flexibel Handlungsspielräume:

- Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Allgemeinen Wohngebiete werden in Anlehnung an die Sanierungsziele festgelegt und sichern ausreichende sowie angemessene Nachverdichtungspotenziale.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Mischgebiete sind großflächig festgelegt, um eine gemischte Nutzungsstruktur in ihrem jeweiligen Betrieb bzw. ihrer

jeweiligen Tätigkeit nicht einzuschränken. Zugleich werden umfangreiche Nachverdichtungspotenziale im rückwärtigen Raum gesichert.

- Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Sondergebietsflächen orientieren sich an der städtebaulichen Planungskonzeption und den vorhandenen Begebenheiten.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Gemeinbedarfsfläche sichern die bestehende Bebauung und zukünftige Bebaubarkeiten.

Entlang der bestehenden durchgängigen Bebauung an der Ulmer Straße wird zielgerichtet eine Baulinie für Hauptbaukörper festgesetzt, wodurch auf dieser Linie gebaut werden muss. Die durchgängige und aneinandergrenzende Bebauung wird vorgeschrieben, um die städtebaulichen Ziele zu sichern und die bestehende Raumkante bzw. Raumstruktur aufrechtzuerhalten.

Es wird auf die Einhaltung der Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO hingewiesen. Damit kann eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich der Belichtung, Belüftung und Besonnung vermieden sowie die geforderten Abstandsflächen gewahrt werden.

## **10 Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden ist. Damit wird der Straßenraum von parkenden Fahrzeugen entlastet und ein geordnetes Abstellen von Fahrzeugen auf den privaten Grundstücksflächen gewährleistet. Im Weiteren bzw. ansonsten gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig, um den künftigen Grundstückseigentümern umfangreiche Handlungsspielräume in der Situierung zu gewährleisten. In Anbetracht der innerörtlichen Lage und des geltenden Baurechts im Innenbereich ist diese Flexibilität städtebaulich vertretbar bzw. angemessen.

## **11 Gestaltung**

### **11.1 Dachformen, Dachneigungen**

Die Gestaltungsvorgaben hinsichtlich der Dachformen und Dachneigungen für Hauptgebäude leiten sich aus dem Bestand und aus den städtebaulichen Sanierungszielen ab.

Aufgrund der heterogenen und gemeinwesen-orientierten Nutzungsmöglichkeiten sind innerhalb des SO 1, SO 2 und GB Satteldächer (SD) von 20° bis 45° sowie Pultdächer (PD) und Flachdächer (FD) von 0° bis 10° erlaubt, um einen flexiblen Handlungsspielraum zu sichern und den Bestand abzubilden.

Aufgrund der Sicherung und Vereinheitlichung der Bebauungsstrukturen im MI 1, WA 2 und WA 3 sind ausschließlich Satteldächer (SD) von 20° bis 45° erlaubt. Gezielt wird die bisher prägende und zukünftig prägende Dachform entlang der Ulmer/Memminger Str. fortgeführt.

Für die rückwärtigen Grundstücksbereiche im WA 1 und MI 2 ist eine vielfältige Dachausprägung städtebaulich vertretbar. Es sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Zeltedächer (ZD), Pultdächer (PD) und Flachdächer (FD) von 0° bis 45° erlaubt. Die Vielfältigkeit

bzw. Heterogenität begründet sich auf der fehlenden Einsehbarkeit ausgehend vom öffentlichen Raum bzw. von zentraler Lage entlang der Ulmer Straße und sichert ebenfalls umfangreiche Handlungsspielräume.

Für Hauptgebäude mit Satteldächern (SD) sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer zur Schaffung eines städtebaulichen Gesamtbildes zulässig, wobei keine Festsetzung einer Firstrichtung erfolgt. Diese ist frei wählbar und leitet sich aus den heterogenen Firstrichtungen im Bestand ab.

Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Anbauten, Auskragungen, Gebäudevorsprünge, Nebenanlagen, Nebengebäude, Verbindungstrakte, Garagen, Carports oder Ähnliches werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen, um den Eigentümer ausreichende Handlungsspielräume zu sichern.

## **11.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung**

Für Dacheindeckungen von Satteldächern (SD), Walmdächern (WD) und Zeltdächern (ZD) von Hauptgebäuden sind Eindeckungen ausschließlich in rotem, rot-braunem, grauem und anthrazitem Farbspektrum zulässig, was sich aus dem bestehenden Siedlungsumfeld ableiten lässt. Grelle und leuchtende Farben wie beispielsweise die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038 sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig. Durch die getroffenen Festsetzungen wird ein gesamtstädtisches Erscheinungsbild weiterhin aufrechterhalten.

Um Hauptbaukörper neben der Höhenentwicklung zusätzlich in die Landschaft einzubinden, sind bauliche Maßnahmen zur begrüneten, nachhaltigen Dacheindeckung umzusetzen. Flachdächer von Hauptgebäuden bis zu einer maximalen Dachneigung von 5° dürfen nur in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung zu mindestens 60 % der gesamten Dachfläche errichtet werden. Um eine ökologische und nachhaltige Wertigkeit zu erzielen, muss die Substrat- bzw. Vegetationsstärke mindestens 6 cm betragen. Neben der begrüneten Einbindung der Dachlandschaft sind damit auch ökologische und nachhaltige Vorteile verbunden. Die extensive Dachbegrünung fördert durch die natürliche Verdunstung und Luftreinigung eine Begünstigung des Mikroklimas und hilft gleichzeitig dabei, Niederschlagswasser zurückzuhalten, sodass dieses gedrosselt in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgegeben werden kann. Eine artenreiche Zusammensetzung der Pflanzen ist zu berücksichtigen. Aufgeständerte Photovoltaik-/Solarthermieanlagen auf begrüneten Flachdächern sind ebenfalls möglich, welche mit einer Ertragssteigerung bzw. einem erhöhten Wirkungsgrad einhergehen.

## **11.3 Einfriedungen**

Einfriedungen sind offen zu gestalten, wodurch geschlossene und flächenhafte Einfriedungen und Elemente wie beispielsweise Gabionen, Sichtbeton, durchgängige Mauern oder Vergleichbares ausgeschlossen sind. Geschlossene Wirkungen bzw. Abschirmungen sollen gezielt vermieden werden. Um eine Durchgängigkeit der Einfriedungen für einen Durchgang für Kleintiere zu erhalten, sind Einfriedungen mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberkante auszuführen. Damit soll dem Minimierungsgebot sowie dem Erhalt der ökologischen Vernetzung Rechnung getragen werden. Mit den Festsetzungen wird ein offenes/homogenes Ortsbild geschaffen; zugleich werden großzügige Gestaltungsspielräume eröffnet. Im Weiteren (Höhen-Beschränkung von Einfriedungen, etc.) gilt die kommunale Einfriedungssatzung in der jeweils gültigen Fassung.

## 11.4 Werbeanlagen

Mit den Einschränkungen für die Zulässigkeit von Werbeanlagen sollen die Beeinträchtigung und die Außenwirkung auf das Ortsbild minimiert werden. Grundsätzlich sind Werbeanlagen – als unbeleuchtete, beleuchtete oder selbstleuchtende Werbeanlagen – nur innerhalb des Mischgebietes (MI mit Nummerierung) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zur Reduzierung der Auffälligkeit und aus städtebaulichen Gründen werden die zulässigen Flächengrößen von Werbeanlagen in der Summe mehrerer getrennter Anlagen auf maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche beschränkt. Damit sich Werbeanlagen dem Gebäude unterordnen, wird neben der Limitierung der Flächengröße auch die maximale Höhe beschränkt, wodurch an der Gebäudefassade angebrachte Werbeanlagen die Oberkante der äußeren Dachhaut bzw. Attika (Gesamthöhe) nicht überschreiten dürfen.

Um das räumliche Umfeld vor Störwirkungen und Störeinflüssen zu schützen, sind blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen, Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder Lichteffekten wie beispielsweise Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung, Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern sowie freistehende Werbeanlagen nicht zulässig.

Im Sinne des Art. 8 BayBO sind Werbeanlagen, gleich ob am Gebäude oder freistehend, in Art, Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung so zu planen und auszuführen, dass sie sich gestalterisch und städtebaulich in den jeweiligen Gesamtentwurf einfügen. Die Größe der jeweiligen Werbeanlage darf einen gestalterisch vertretbaren Rahmen im Verhältnis zum jeweiligen Objekt und Gebäude nicht überschreiten. Dabei darf das Orts- und Straßensbild nicht gestört werden sowie verkehrliche Belange dürfen nicht entgegenstehen. Zugleich müssen die Verkehrssicherheit und die Sichtverhältnisse gewahrt bleiben. Durch die Beschränkung der Außenwerbung (Höhen- und Größenfestsetzung) soll übermäßige Werbung, die sich negativ auf das Ortsbild auswirkt, vermieden werden. Durch die getroffenen Festsetzungen sind diese Grundsätze eingehalten.

## 12 Anzahl der Wohnungen/Wohneinheiten

Um die städtebauliche Entwicklung zu steuern, werden Festsetzungen zu den Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB getroffen. Um die städtebaulichen Nachverdichtungspotenziale in einem maßvollen Umfang zu sichern, sind je Einzelhaus im MI 2, WA 2 und WA 3 maximal acht Wohnungen/Wohneinheiten zulässig. Je zulässige Hausgruppeneinheit bei Hausgruppen (H) sind maximal zwei Wohnungen/Wohneinheiten zulässig. Die Festsetzungen sichern die anvisierte städtebaulich sensible und maßvolle Nachverdichtung, wobei das veränderte Verkehrsaufkommen angemessen gesteuert wird und eine Überlastung des öffentlichen Verkehrsraums vermieden wird.

Die durch den Bebauungsplan möglichen Wohneinheiten erzeugen im Regelfall einen Bedarf an Kita-Plätzen. Daher wird die vorliegende städtebauliche Entwicklung in der örtlichen Bedarfsplanung berücksichtigt. Maßgebend ist die soziale Infrastruktur als soziale Klammer im Westen des Plangebietes.

## 13 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird bestandsorientiert von der Pfarrer-Hölch-Straße, der Ulmer Straße und der Schulstraße angebunden und erschlossen. Die verkehrliche Erschließung wird beibehalten und ist grundsätzlich gesichert.

Städtebauliches Ziel sind die zukünftige Neuordnung der inneren Aufteilung, Wendemöglichkeiten innerhalb der Verkehrsräume sowie gestalterische Aufwertungen. Sämtliche geplante Verkehrs-, Erschließungs- und Anbindungsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen planungsrechtlich festgeschrieben, um die städtebaulichen Ziele zu sichern.

- Die Pfarrer-Hölch-Straße soll unterteilt und partiell zum verkehrsberuhigten Bereich (Schrittgeschwindigkeit) erklärt werden. Die Pfarrer-Hölch-Straße kann nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen gemäß RASSt06 den Quartierstraßen zugeordnet werden. Um den im Kreuzungsbereich vorhandenen Begegnungsverkehr der ein- und ausfahrenden Kraftfahrzeuge zu gewährleisten, wird eine Breite von 5,50 m empfohlen. Maßgebend sind die Festsetzungen einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“.
- Weiteres Ziel ist die Anbindung der bestehenden Bahn-Unterführung im Nordwesten in Form einer Rampe. Vorgelagerte Stellplätze binden die sozialen Infrastrukturen auf den privaten Baugrundstücksflächen an und halten den Verkehr nach wie vor aus dem zentralen Gebiet heraus. Die weitere Anbindung des zentralen Bereichs wird in Form des kurzen Stichts – ebenfalls verkehrsberuhigt – bestandsorientiert beibehalten, um ggf. erforderliche Zufahrtmöglichkeiten zu sichern.
- Das Nachverdichtungspotenzial der rückwärtigen Grundstücke im MI 2 wird bestandsorientiert ausgehend von der Ulmer Straße (öffentlich) erschlossen. Die Zufahrt mit einer Breite von 5,0 m erfolgt bestandsorientiert. Die Grundstücksbereiche werden im Weiteren über einen vorgelagerten öffentlichen Wendehammer erschlossen, wobei ein zusätzlicher Flächenbedarf für öffentliche Stellplätze gesichert wird.
- Die Schulstraße im Schulbereich soll unterteilt und zu einer Tempo-30-Zone erklärt werden. Auch die Schulstraße kann den Quartierstraßen zugeordnet werden, weshalb hier ebenfalls eine Breite von 5,50 m empfohlen wird.

Die angeführte Neuordnung der inneren Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des angebotsbezogenen Bebauungsplanes, sondern auf der Ebene einer Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Nachrichtlich bzw. als Hinweis wird die vorläufig geplante Einteilung des öffentlichen Verkehrsraums inklusive Anpflanzungen und Durchwegungen aus dem städtebaulichen Rahmenplan hinterlegt.

Die bestehende Durchwegung („Gängele“ als West-Ost Verbindung) zwischen der Schulstraße und der Memminger/Ulmer Straße soll neugestaltet und aufgewertet werden. Ziel ist ein verkehrsfreier Bereich wodurch die Westseite als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Geh- und Radweg" gesichert wird. Für die Ostseite des Gängele ist die Sicherung als Geh- und Radweg planungsrechtlich nicht möglich, da diese Teilfläche eine bestehende und genehmigte Erschließungsfunktion für den nördlich angrenzenden Eigentümer aufweist, wodurch eine öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen ist.

Weitere Durchwegungen sind als Hinweise übernommen, bedürfen keinerlei weitergehende Regelung in einem angebotsbezogenen Bebauungsplan und sind im Zuge einer Erschließungs- und Ausführungsplanung zu konkretisieren.

Die Erschließung des WA 1 ist über ein bestehendes Geh- und Fahrrecht gesichert und wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes nachrichtlich übertragen. Auf den zu sichernden Flächen ist eine fortwährende Anbindung zu gewährleisten.

Um die verkehrlichen Auswirkungen der Planung im Umfeld und an relevanten Knotenpunkten aufzuzeigen, wurde eine Verkehrsuntersuchung, Modus Consult Ulm GmbH, als Anlage 5 der Begründung des Bebauungsplanes erstellt. Die ermittelten Straßenbelastungen eines Normalwerktages wurden auf das vorhandene Straßennetz abgebildet und daraus der

Analyse-Nullfall generiert. Anhand von Entwicklungsfaktoren für das Planjahr 2040 wurde der Prognose-Nullfall 2040 (ohne die Entwicklungen im Plangebiet) ermittelt und dargestellt. Der Prognose-Planfall 2040 sieht eine Überlagerung des Prognose-Nullfalls mit den Mehrbelastungen aus dem Plangebiet vor. Für die maßgebenden Knotenpunkte wurden detaillierte Leistungsfähigkeitsberechnungen nach HBS 2015 (Bestand 2024, Prognose-Nullfall 2040 und Prognose-Planfall 2040) durchgeführt. Die detaillierten Bestandsaufnahmen sowie zukünftige Auswirkungen und Prognosen sind dem Fachgutachten vollständig zu entnehmen. Die Leistungsfähigkeitsnachweise an den Knotenpunkten St 2031 Ulmer Straße / Pfarrer-Hölch-Straße, St 2031 Ulmer Straße / Bauerngasse, Bahnhofstraße / Schulstraße und Schulstraße / Schulstraße weisen nach, dass diese Knotenpunkte sowohl im Bestand als auch im zukünftigen Prognose-Fall als funktional und hinreichend leistungsfähig eingestuft werden können. Zusammenfassend ist festzustellen, dass das vorhandene Straßennetz und die angrenzenden Knotenpunkte in der Lage sind, das zu erwartende Neuverkehrsaufkommen funktional abzuwickeln. Die verkehrliche Leistungsfähigkeit ist gesichert und nachgewiesen.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird eine ordnungsgemäße und leistungsfähige Verkehrserschließung planungsrechtlich gesichert. Etwaige Rettungswege, Durchwegungen, Umfahrungen, Zufahrtsbereiche, etc. sind innerhalb der Baugrundstücke nachzuweisen.

## **14 Ver- und Entsorgung, Erschließung, Niederschlagswasser**

Erschließungstechnisch wird auf die Entwässerungssatzung in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen. Die infrastrukturelle Erschließungskonzeption ist auf der Ebene des Bebauungsplanes ordnungsgemäß nachgewiesen und wird im Zuge der jeweiligen Erschließungs- und Ausführungsplanung im Detail vorgelegt.

Das Plangebiet ist an die mengen- und druckmäßig ausreichende öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde angeschlossen. Anschlusspunkte in den umliegenden Verkehrsräumen sind vorhanden. Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch einen Anschluss an die zentralen gemeindlichen Abwasserentsorgungsanlagen sicherzustellen. Die infrastrukturelle Erschließung ist vollständig über die bestehenden Spartenanschlüsse möglich. Anschlusspunkte in den umliegenden Verkehrsräumen sind vorhanden.

Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten gewährleistet. Ein Brandschutznachweis mit Vorlage der Löschwasserversorgung ist auf der Ebene der Baugenehmigung vorzulegen.

Die Elektrizitätsversorgung kann durch Anschluss beispielsweise an den örtlichen Grundversorger gewährleistet werden. Auf die Einhaltung der verschiedenen DIN- bzw. VDE-Bestimmungen wird hingewiesen. Die LEW Verteilnetz GmbH hat darauf hingewiesen, dass bei geringer Leistungsanforderung die Versorgung aus dem naheliegenden Ortsnetz erfolgen kann. Sollte ein höherer Leistungsbedarf entstehen und die außerhalb des Plangebietes befindlichen Transformatorenstationen nicht ausreichen, ist eine gesicherte Stromversorgung über den Bau einer neuen 20-kV-Transformatorenstation zu gewährleisten. Zum Zeitpunkt des angebotsbezogenen Bebauungsplanes sind keine Informationen für die tatsächliche Bebauung und Gestaltung für den unbebauten Bereich gegeben. Art, Anzahl und Standorte von ggf. erforderlichen Stationen können jedoch erst dann festgelegt werden, wenn die elektrischen Leistungsanforderungen bekannt sind. Die Einbindung der

vorgenannten Trafostation in unser Mittelspannungsnetz erfolgt über neu zu verlegende 20-kV-Kabel. Vorsorglich wird daher festgesetzt, dass die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, um bei erhöhten Leistungsbedarf eine erforderliche Anlage planungsrechtlich zu sichern. Die abschließende Strom-/Wärme-/Energieversorgung ist im Zuge der Erschließungs-/Ausführungsplanung auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Die Abfallentsorgung wird in haushaltsüblichen Mengen durch die Gemeinde bzw. die örtliche Kreisabfallwirtschaft sichergestellt. Nachdem planerisch keine Veränderung an der bestehenden Erschließungssituation erfolgt, wird die Abfallentsorgung bestandsorientiert sichergestellt. Für die Anordnung der Müllbehälterstandplätze sind auf dem Privatgrund geeignete Möglichkeiten geschaffen, ein dauerhaftes Aufstellen auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht erlaubt.

Die Niederschlagswasserbeseitigung bzw. Entwässerung funktioniert innerhalb des Plangebietes bestandsorientiert einwandfrei. Gemäß dem geltenden Ortsrecht in Form der Entwässerungssatzung sowie der gültigen weiteren Richtlinien ist das Niederschlagswasser (auf natürliche Weise) zu versickern. Entsprechend ist das auf den einzelnen Baugrundstückflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen auf dem jeweiligen Grundstück (vor Ort) durch beispielsweise Sickerrigolen, Sickerboxen, etc. auf natürliche Weise (breitflächig über die belebte Bodenzone) zu versickern. Auch die Entwässerung des neu einzuplanenden Wendehammers ist durch eine Versickerungsmaßnahme entsprechend vorzusehen. Die konkrete Entwässerung sowie die Dimensionierung von Versickerungseinrichtungen wird auf der Ebene des jeweiligen Bauantrages vorgelegt, da im Zuge des vorliegenden angebotsbezogenen Bebauungsplanes die finale Vorhabenplanung bzw. die exakte Überbauung nicht vorliegt.

Die Erschließungskonzeption wird nachweislich begründet. Die abschließende Entwässerungsplanung wird im Baugenehmigungsverfahren bzw. zur Erschließungs- und Ausführungsplanung vorgelegt.

Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zur schadlosen Versickerung von Niederschlagswasser (TRENGW) sind zu berücksichtigen. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich und somit durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, ist das Merkblatt DWA-Merkblatt A 138-1 zu verwenden. Zusätzlich ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu berücksichtigen. Generell ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln, vor der Einleitung entsprechend den technischen Richtlinien zu behandeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation abzuführen. Zudem ist das Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden sowie von Dachflächen mit starker Verschmutzung, falls die Reinigungsleistung der jeweiligen Sickeranlage nach DWA-Merkblatt A 138-1 nicht ausreichend ist, aus Gründen des Gewässerschutzes ebenfalls zu sammeln und schadlos durch die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

## 15 Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb und außerhalb des Plangebietes bestehende Leitungen betrieben werden, deren Bestand, Betrieb und Unterhalt zu sichern sind.

Innerhalb und randlich des Plangebietes eine Vielzahl von 20-kV / 1-kV-Stromversorgungsanlagen der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) vorhanden. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Zudem werden Gasleitungen (Pfarrer-Hölch-Str., Ulmer Str. und Schulstr.) der Schwaben Netz GmbH betrieben.

Eine Beschädigung oder Gefährdung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss ausgeschlossen werden. Für jegliche Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen ist eine rechtzeitige Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsträger erforderlich. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist es notwendig, sich Auskunft über die Lage von Leitungen einzuholen. Zum Schutz von Leitungen ist auf Wechselwirkung zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten. Die bestehenden infrastrukturellen Leitungen sind im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

## 16 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz

Für das Plangebiet werden umfangreiche Festsetzungen hinsichtlich grünordnerischen Maßnahmen sowie zum Boden- und Grundwasserschutz getroffen, um eine qualitative Ortsmitte zu sichern, Aufwertungspotential zu schaffen und Versiegelungsanteile zu minimieren. Dafür dienen insbesondere Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung und zur gestalterischen bzw. baulichen Begrünung. Für jegliche Pflanzungen ist gemäß den textlichen Hinweisen die Arten- und Pflanzliste zu berücksichtigen und zu empfehlen, welche heimische und standortgerechte Gehölzpflanzungen priorisiert. Durch die Verwendung standortgerechter Vegetation wird gewährleistet, dass das Nährstoffpotential des Bodens für einen vitalen Wuchs ausgenutzt, die Bodenfruchtbarkeit nicht nachhaltig beeinträchtigt und die Pflanzungen widerstandsfähig gegen abiotische und biotische Schäden sind.

### a) Wasserdurchlässige Beläge

Grundlegend sollen erhebliche Beeinträchtigungen von Boden- und Grundwasser vermieden und minimiert werden. Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und mikroklimatischer Begünstigungen sind Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Materialien und Belägen beispielsweise Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial oder Ähnlichem auszubilden. Damit wird der Anteil des Oberflächenabflusses reduziert.

### b) Öffentliche Grünflächen – Friedhof

Der Friedhof wird in seinem Nutzungszweck als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgeschrieben. Ausschließlich der Zweckbestimmung dienende Haupt- und Nebengebäude wie beispielsweise die Gedenkstätte, das Leichenhaus oder Ähnlichem jeweils bis zu einer maximalen Grundfläche von 500 m<sup>2</sup>, Nebenanlagen, Verkehrs- und Erschließungsflächen, Stellplätze, Durchwegungen oder Vergleichbares sind zulässig. Es handelt sich um nutzungstypische Strukturen innerhalb eines Friedhofs, die planungsrechtlich gesichert werden. Damit werden dem Bestand und der städtebaulich geplanten Einbindung des Friedhofs Rechnung getragen.

### c) Öffentliche Grünflächen – Grüne Mitte / Parkanlage

Städtebauliches Ziel des zentralen Bereiches ist die Schaffung einer qualitativen bzw. grünen Ortsmitte mit einer grünordnerischen und freiraumplanerischen Aufwertung, der Schaffung eines Gemeinschaftsorts und eines Stadtplatzes, der Einbindung der bestehenden Durchwegungen sowie der Schaffung von Freizeitangeboten.

Um die grünordnerische und freiraumplanerische Gestaltung zu sichern, werden Flächen zum (flächenbezogenen) Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Darüber hinaus sind ausschließlich der Zweckbestimmung dienende Infrastruktur, gemeinschaftliche und grünordnerische Freiräume, Nebenanlagen, Durchwegungen, Wege, Platzgestaltungen (Festplatz), Außenanlagen, Ausstattungen, Freizeitnutzungen wie beispielsweise Kultur-, Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen, Fahrradstellplätze oder Vergleichbares zulässig. Mit den gewählten weiteren Zulässigkeiten werden die Sanierungsziele eindeutig gesichert, wobei die konkrete Ausführung und Ausgestaltung der grünen Mitte der Gegenstand der Erschließungs- und Ausführungsplanung ist.

Zentrales städtebauliches Element ist eine Verbindung vom Bereich der Schulstraße bis Pfarrer-Hölch-Straße. Aus diesem Grund ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage / Grüne Mitte“ eine nord-süd-ausgerichtete Durchwegung verbindlich umzusetzen. Erneut obliegt die konkrete Ausführung der Erschließungs- und Ausführungsplanung.

### d) Öffentliche Grünfläche – Streuobstwiese

Auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 31/2 im Süden des Plangebietes wird ebenfalls eine öffentliche Grünfläche gesichert. Im Rahmen des städtebaulichen Rahmenplans wird diese Grünfläche als Streuobstwiese gesichert, um eine Aufenthaltsqualität und Freiraumqualität zu sichern.

### e) Private Grünfläche – Streuobstwiese

In Anlehnung an den Rahmenplan und die Sanierungsziele wird im rückwärtigen Grundstücksbereich eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ planungsrechtlich gesichert, um eine weitere Freiraumqualität zu sichern. Streuobstwiesen vermitteln dem Ortskern Bellenberg Kulturgeschichte und gewachsene Ortscharakteristik und dienen der grünordnerischen und freiraumplanerischen Einbindung.

### f) (Private) Baugrundstücksflächen

Um die flächenbezogene Durchgrünung in der zentralen Ortsmitte zu erhalten und zu fördern, sind Verpflichtungen für die jeweiligen Baugrundstücksflächen einzuhalten. Je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder regionaltypischer Obstbaum zu pflanzen. Im Sinne einer qualifizierten Freiflächengestaltung und Erhöhung der Biodiversität sind je Baugrundstück bei Pflanzungen mindestens drei verschiedene Baumarten zu verwenden. Der Standort der Anpflanzung ist frei wählbar, um ausreichende Handlungsspielräume in Anordnung und Situierung von Vorhaben sicherzustellen.

Zusätzlich ist je angefangene 10 oberirdische Pkw-Stellplätze ein mindestens 2,50 m breiter Grünstreifen mit der Pflanzung eines heimischen Baums anzulegen, um eine optische begrünte Gliederung von oberirdischen Stellplatzflächen zu erzielen. Mit den vorangegangenen Festsetzungen wird eine Durchgrünung erreicht und zur Gestaltung und Aufwertung der Ortsmitte beigetragen. Ziel ist die Schaffung von begrünten Freiraumstrukturen.

Zugleich wird die Erforderlichkeit der Gestaltung nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grünflächen bzw. Vegetationsflächen vorgeschrieben. Dabei werden mikroklimatische und ökologische Effekte sowie eine Reduzierung der Versiegelung begründet. Aus demselben Grund sind Schottergärten und Steingärten mit einer Größe von mehr als 10 m<sup>2</sup> je Baugrundstück ausgeschlossen, ausgenommen die Gestaltung öffentlicher Plätze oder Vergleichbares.

Neben den flächenbezogenen Festsetzungen zur Grünordnung sind auch bauliche Maßnahmen zur Begrünung durchzuführen. Die extensive Dachbegrünung für Flachdächer von Hauptgebäuden fördert durch die natürliche Verdunstung und Luftreinigung eine Begünstigung des Mikroklimas und hilft dabei, Niederschlagswasser zurückzuhalten, sodass dieses gedrosselt in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgegeben werden kann.

#### g) Erhaltungsbindungen

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung und schrittweisen Nachverdichtung des geplanten Gebiets soll ein besonderes Augenmerk auf den Erhalt der Bestandsbäume gelegt, die nicht nur zur ökologischen Vielfalt und Luftqualität beitragen, sondern dem Gebiet auch seinen charakteristischen Charme verleihen. Zielgerichtet ist im WA 2 eine Erhaltungsbindung zum Erhalt der Bestandsgehölze vorgeschrieben. Zudem sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen einzelne Bäume und Baumgruppen als zu erhalten festgeschrieben. Die weiteren Gehölzstrukturen (innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) unterliegen den gesetzlichen Vorgaben des BNatSchG.

#### h) Ersatzpflanzungen

Im Zuge potenzieller Rodungen von Gehölzstrukturen bzw. von den Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm gemessen 1 m über dem Boden werden verpflichtende Ersatzpflanzungen vorgeschrieben. Entsprechend ist auf dem jeweiligen Baugrundstück Ersatz durch einen heimischen, standortgerechten Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Der Standort der Ersatzpflanzung ist frei wählbar.

#### i) Durchführung

Generell sind die Pflanzungen und Begrünungen spätestens eine Pflanzperiode nach Inbetriebnahme bzw. nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Die Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Nachpflanzungen sind spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung nachfolgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Auch die Bodenfunktionen können durch die Gehölzpflanzungen beibehalten und klimatische Gunsträume geschaffen werden. Bei den Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Dadurch ist der Schutz auch außerhalb des Plangebietes gelegener Gehölze gewährleistet. Eine ökologisch orientierte Ausrichtung der Pflanzmaßnahmen kann durch eine Auswahl bodenständiger (standortheimischer) Arten wie in den Hinweisen aufgeführt unterstützt werden.

## 17 Immissionsschutz

### 17.1 Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen

Auf die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. M180548/01, Müller-BBM GmbH wird hingewiesen, welche als Anlage 4 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist. Die wesentlichen Grundsätze sind dem Gutachten als Anlage 4 zu entnehmen. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden Untersuchungen im Hinblick auf Verkehrs- sowie Anlagengeräusche durchgeführt und geeignete Schallschutzmaßnahmen diskutiert. Die Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

#### a) Verkehrsgeräusche

Durch die benachbarten Verkehrswege werden die schalltechnischen Anforderungen der DIN 18005 sowie der 16. BImSchV im Plangebiet überschritten. Die höchsten Pegelwerte sind im westlichen Randbereich an der Schienenverkehrsstrecke sowie im östlichen Randbereich an der Ulmer Straße bzw. Memminger Straße zu erwarten, hier erreichen die Immissionen ein Ausmaß, das die in der Rechtsprechung formulierten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung bzw. enteignungsrechtlicher Zumutbarkeit in Höhe von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erreicht bzw. überschreitet. Die betrifft die Gebiete SO 1, SO 2, WA 2 (Nord und Süd) sowie MI 2.

#### b) Gewerbeanlagengeräusche

Durch Gewerbeeräusche außerhalb des Plangebietes errechnen sich in den Randbereichen innerhalb des Bebauungsplangebietes Beurteilungspegel von maximal 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) in Höhe von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden eingehalten. Somit werden die Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) in Höhe von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts ebenfalls sicher eingehalten.

Die schalltechnische Situation durch die einwirkenden Gewerbeeräusche außerhalb des Plangebietes ist somit verträglich.

Für die gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes liegt noch kein konkretes Nutzungskonzept vor. Ebenfalls für die Entwicklung des Sondergebietes sowie der Gemeinbedarfsfläche. Generell sind Anlagengeräusche entsprechend den Gebietscharakter bestimmenden Nutzungen nach § 6a BauNVO mit einigen Einschränkungen zulässig. Im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben sind die ggf. geräuschrelevanten Emittenten zu betrachten (bspw. haustechnische Anlagen, Anlieferung, Kommunikationsgeräusche, Parkverkehr etc.).

Auf Grundlage der o. g. Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte durch die Verkehrsgeräusche sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen und vorliegend festgesetzt. Durch die schalltechnischen Maßnahmen bzw. Auflagen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

## 17.2 Geruchsmissionen

In unmittelbarer Umgebung sind keine landwirtschaftlichen Hofstellen mit Tierhaltung vorhanden. Geruchsmissionen sind daher nicht zu erwarten.

## 18 Artenschutz

Unter Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung eines Projektes Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes z.B. durch nachfolgende Bau- oder sonstige Genehmigungen Verstöße auslösen, die gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 44 BNatSchG):

- Wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nach BNatSchG darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert).
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur dürfen nicht entnommen werden; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote).

Eine artenschutzrechtliche Prüfung und ergänzende Stellungnahme (Anlagen 2 und 3 der Begründung des Bebauungsplanes) bewerten und prüfen die Habitat-Eignung und formuliert Auswirkungen. Weitere Ausführungen sind dem Kapitel 5.3 (Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt) entnehmen. Durch die Artenschutzprüfung (Anlagen 2 und 3 der Begründung des Bebauungsplanes) sind auf der Ebene des angebotsbezogenen Bebauungsplanes keine Verbotstatbestände berührt. Weitere vorsorgliche Vermeidungsmaßnahmen sind vorgesehen, wodurch eine potenzielle Betroffenheit und Beeinträchtigung von Arten durch diese Maßnahmen verhindert werden kann. Weitere Untersuchungen sind im Zuge der Ausführungsplanung mit Vorliegen eines konkreten Eingriffs erforderlich.

## 19 Abwehrender Brandschutz

Der Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ (Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. 2018) zum Ausbau des Hydrantennetzes und der Bemessung des Löschwassers ist zu folgen. Die einschlägigen Richtlinien und Verordnungen zur Löschwasserversorgung, zum Hydrantennetz und zum Brandschutz sowie die Maßgaben des DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind zu beachten. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten. Nachdem keine Veränderung an der bestehenden Verkehrserschließung erfolgt, ist der abwehrender Brandschutz bestandsorientiert gesichert. Der Brandschutznachweis mit Löschwasserversorgung ist auf der jeweiligen Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Ausführungsplanung vorzulegen.

## 20 Denkmalschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt. Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

Im näheren Siedlungsumfeld in einer Entfernung von ca. 80 m bis 100 m im Nordosten des räumlichen Geltungsbereiches sind die nachfolgenden Denkmäler vorhanden. Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG.

- Baudenkmal „St. Peter und Paul“ (D-7-75-115-1) (Am Kirchberg 3. Kath. Kirche St. Peter und Paul (Alte Pfarrkirche), Saalbau mit eingezogenem Polygonalchor und Turm im Norden im Kern 2. Hälfte 15. Jh., um 1710/19 barockisiert, 1854 Langhaus nach Westen verlängert; mit Ausstattung)
- Bodendenkmal „Siedlung der Hallstattzeit“ (D-7-7726-0068)
- Bodendenkmal „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul in Bellenberg und ihrer Vorgängerbauten“ (D-7-7726-0043)
- Baudenkmal „Mariahilf-Kapelle“ (D-7-75-115-5)
- Bodendenkmal „Mittelalterlicher Burgstall“ (D-7-7726-0040)

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs-, sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren von denen das Baudenkmal unmittelbar oder in seinem Nähebereich betroffen ist, zu beteiligen.

## 21 Klima und Energie

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Die in § 1 Abs. 5 BauGB vorgegebene ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz gibt vor, dass durch die Planung „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll.“ Gebäude sind unter Berücksichtigung einer sparsamen Energiebilanz sowie der geltenden Gebäudeenergiegesetze zu errichten. Die Nutzung von Solarenergie kann durch die Installation von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen weiter ausgebaut werden. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen auf begrünten Flachdächern von liefern einen Beitrag zur regenerativen Energieversorgung sowie zum Klimaschutz. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

**22 XPlanung Standard**

XPlanung ist als verbindlicher Standard für Planungsverfahren bzw. raumbezogene Planwerke der Bauleit- und Landschaftsplanung sowie Raumordnung anzuwenden. Der Bebauungsplan ist auf Grundlage des standardisierten XPlanung-Formats vollvektoriell erstellt.

**23 Planungsstatistik**

Räumlicher Geltungsbereich	ca. 52.645 m <sup>2</sup>	100 %
davon Sondergebiet	ca. 8.370 m <sup>2</sup>	ca. 16 %
davon Mischgebiet	ca. 11.125 m <sup>2</sup>	ca. 21 %
davon Allgemeines Wohngebiet	ca. 10.345 m <sup>2</sup>	ca. 20 %
davon Fläche für Gemeinbedarf	ca. 1.215 m <sup>2</sup>	ca. 2 %
davon Verkehrsfläche	ca. 7.295 m <sup>2</sup>	ca. 14 %
davon Grünfläche	ca. 14.295 m <sup>2</sup>	ca. 27 %

**24 Bestandteile des angebotsbezogenen Bebauungsplanes**

Teil A: Planzeichnung, Entwurf i. d. F. vom 16. April 2026

Teil B: Textliche Festsetzungen / Hinweise, Entwurf i. d. F. vom 16. April 2026

Teil C: Begründung, Entwurf i. d. F. vom 16. April 2026

**25 Anlagen der Begründung des Bebauungsplanes**

Anlage 1 Städtebauliche Bestandserhebung, Kling Consult GmbH, vom 20.09.2024

Anlage 2 Artenschutzrechtliche Prüfung, Sieber Consult GmbH, vom 29.11.2024

Anlage 3 Artenschutzrechtliche Stellungnahme, Sieber Consult GmbH, vom 08.01.2026

Anlage 4 Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. M180548/01, Müller-BBM GmbH, vom 10.09.2025

Anlage 5 Verkehrsuntersuchung, Modus Consult Ulm GmbH, vom 05.08.2025

Anlage 6 Städtebaulicher Rahmenplan, Lars Consult GmbH, Stand November 2023

**26 Verfasser**

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 16. April 2026

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

M.Eng. Alexander Frey

*Gemeinde Bellenberg, den .....*

.....  
*Oliver Schönfeld, Erster Bürgermeister*