

Gemeinde Bellenberg

1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung "Obere Halde"

- A. Satzung
- B. Begründung



GEGENSTAND

1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung "Obere Halde"
Satzung und Begründung Entwurf | Stand 23.07.2026

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Bellenberg
Memminger Straße 7
89287 Bellenberg

Telefon: 07306 784-0

Telefax:

E-Mail: poststelle@gemeinde-bellenberg.de

Web: www.gemeinde-bellenberg.de

Vertreten durch: Oliver Schönfeld, 1. Bürgermeister



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Sandra Bartoschek - Dipl.-Ing. Architektur
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung	5
1	Präambel	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	7
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	9
2.3	Bauweise und Baugrenzen	10
2.4	Verkehrsflächen	10
2.5	Grünflächen, Grünordnung	10
2.6	Sonstige Festsetzungen	12
3	Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (BayBO)	14
3.1	Gebäude und Nebenanlagen	14
3.2	Sonstige Bauvorschriften	15
4	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen	16
4.1	Hinweise in der Planzeichnung	16
4.2	Nachrichtliche Übernahmen	16
4.3	Textliche Hinweise und Empfehlungen	16
B	Begründung	20
1	Planungsanlass und Systematik	20
2	Änderungsumfang	21
3	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB	21
4	Übergeordnete Vorgaben	22
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – Stand 01.06.2023	22
4.2	Regionalplan Donau-Iller – Stand 17.12.2024.	25
4.3	Flächennutzungsplan Bellenberg	26
4.4	Rechtskräftiger Bebauungsplan „Obere Halde“	27
3	Plangebiet	29
3.1	Lage, Größe und Topographie	29
3.2	Aktuelle Nutzung	29
3.3	Geologie, Grund- und Oberflächenwasser	29
3.4	Altlastenverdachtsflächen	30
3.5	Immissionen	30
3.6	Bau- und Bodendenkmäler	32

4	Planung	33
4.1	Städtebauliche Zielsetzung	33
4.2	Grünordnerische Ziele	33
4.3	Art der baulichen Nutzung	34
4.4	Maß der baulichen Nutzung	34
4.5	Bauweise und Baugrenzen	34
4.6	Zulässige Wandhöhen und Bezugshöhen	35
4.7	Erschließung	35
4.8	Dachformen und Dachneigungen	35
4.9	Einfriedungen und Geländemodellierungen	35
5	Naturschutzfachliche Belange	36
5.1	Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit	36
5.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	36
5.3	Schutzgut Fläche	36
5.4	Schutzgut Boden	37
5.5	Schutzgut Wasser	37
5.6	Schutzgut Klima und Luft	37
5.7	Schutzgut Landschaft	37
5.8	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Güter	37
6	Ver- und Entsorgung	38
6.1	Wasserversorgung	38
6.2	Schmutz- und Regenwasserbeseitigung	38
6.3	Strom- und Niederstromversorgung	38
6.4	Abfallentsorgung	38

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Luftbild mit Flurstück, ohne Maßstab, genordet	20
Abbildung 2:	Auszug aus der Strukturkarte des LEP (ohne Maßstab)	22
Abbildung 3:	Auszug aus dem Regionalplan Donau-Iller, (ohne Maßstab)	25
Abbildung 4:	Aktuell rechtswirksamer Flächennutzungsplan Gemeinde Bellenberg, Ausschnitt des Geltungsbereiches	27
Abbildung 5:	Rechtskräftigen Bebauungsplan „Obere Halde“ (ohne Maßstab)	28
Abbildung 6:	Auszug aus dem Schallschutzgutachten: Verlauf der Trennlinie zwischen den Schutzansprüchen der TA Lärm	31
Abbildung 7:	Aktuell rechtswirksamer Flächennutzungsplan Gemeinde Bellenberg, Übersicht Gewerbeflächen	32

A SATZUNG

1 Präambel

Nach §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Gemeinderat der Gemeinde Bellenberg die 1. Änderung des Bebauungsplans „Obere Halde“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Berichtigung angepasst.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Obere Halde“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. 687, 688, 689, 689/1, 690, 690/1 und 686/1 sowie Teilflächen der Flurnummern 680, 697, 676 und 686 der Gemarkung Bellenberg und hat eine Größe von ca. 32.600 m².

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom __.__.____

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom __.__.____

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025

(GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist.

- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans „Obere Halde“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 38), und der Zeichnung in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Bellenberg, den __.__.____

Oliver Schönfeld, 1. Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Obere Halde“ der *Gemeinde Bellenberg* tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bellenberg, den __.__.____

Oliver Schönfeld, 1. Bürgermeister

Hinweis: Die gegenständliche 1. Änderung bezieht sich auf den gegenständlichen Geltungsbereich.

Sämtliche Festsetzungen innerhalb des gegenständlichen Änderungsbereiches ersetzen die bisherigen Festsetzungen.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB



Geltungsbereich

Abgrenzung Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Obere Halde“

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen werden die nachfolgenden textlichen Festsetzungen getroffen. Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan „Obere Halde“ in der Fassung vom 12.02.1993 werden im Wesentlichen folgende Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen:

- Anpassung WA im Norden des Geltungsbereichs (Erschließung, Grundstücksteilung/-anordnung, Anpassung Festsetzungen)
- ROK als Höhe über dem natürlichen Gelände anstelle einer Sockelhöhe
- Festsetzung einer Wandhöhe (WH) anstelle von Festsetzungen zum Kniestock
- Berücksichtigung des Schallschutzes bei den Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich
- Festsetzungen zu Baumpflanzungen und zu erhaltenden Bäumen
- Reduzierung der Minstdachneigung im GEe
- Entfall Festsetzung Firstrichtungen und Dacheindeckung
- Festsetzung zu PV-/ Solartechnischen Anlagen
- Anpassungen bei den Einfriedungen
- Entfall Festsetzung zu Hundezwingern
- Ergänzende Hinweise

2.1 Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

§ 4 BauNVO; § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; Nr. 1.1.3 PlanZV

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

GEE

Gewerbegebiet (GEE), eingeschränkt

gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, bei denen erhebliche Belästigungen der Umgebung durch Abgase, Rauch, Ruß Gerüche und Staub nicht auftreten, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Nicht zugelassen sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen (außer Betriebstankstellen),
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Einzelhandel mit Ausnahme von untergeordnetem Werksverkauf und
- Einzelhandelsbetriebe.
- die Lagerungen umweltgefährdender Chemikalien und strahlender Stoffe sowie chemikalienerzeugende und mit umweltgefährdenden Chemikalien arbeitende Betriebe.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4

**Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ),
hier: 0,4**

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

GFZ 0,8

**Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ),
hier: 0,8**

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

ROK =
max. 0,6 m

**Minimal/ Maximal zulässige Oberkante Rohfußboden (ROK),
hier: max. 0,6m**

Die ROK für das Erdgeschoss der Hauptgebäude darf nicht mehr als 0,6m (WA) bzw. 1,25m (GEe) über der fertigen Straßenoberkante liegen. Gebäuderampen im GEe dürfen eine ROK von mehr als 1,25m überschreiten.

Maßgeblicher Höhenbezugspunkt ist die in der Mitte der zur Erschließungsstraße gewandten Gebäudeseite gemessene Straßenhöhe.

Die geplante Gebäudeaußenkante ist hierzu senkrecht in Richtung Fahrbahnrand zu verlängern; die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße sind als Höhenbezugspunkt heranzuziehen.

Das natürliche Gelände darf zur Anpassung an die Fertigfußhöhe verändert werden (s. örtliche Bauvorschriften).

Die Festsetzung ersetzt die Festsetzung §5 (1) „Sockelhöhe“.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

WH =
max. 6,7 m

Wandhöhe (WH) hier: 6,7 m, als Maximalmaß

Bei Satteldächern bemisst sich die maximal zulässige Wandhöhe an der Schnittfläche der Außenwand mit der Dachhaut der Hauptgebäude gemessen ab der Rohfußbodenoberkanten (ROK).

Die Festsetzung ersetzt die Festsetzung § 6 (1) „Kniestöcke“

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

II

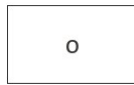
Maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse, hier: 2

Zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses siehe Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung (gem. Art. 83 Abs. 6 BayBO).

Die in der Nutzungsschablone festgesetzte maximale Anzahl an Vollgeschossen darf nicht überschritten werden.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

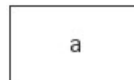
2.3 Bauweise und Baugrenzen



Offene Bauweise (o)

Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



Abweichende Bauweise (a)

Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass bauliche Anlagen mit einer Gebäudelänge von mehr als 50m zulässig sind.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



Baugrenze

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen und Terrassenanlagen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0m bzw. 10m² zulässig.

Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsregelungen nach Art. 6 BayBO

Nebenanlagen

Die der Ver- und Entsorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zum Sammeln von Müll und zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, Nebenanlagen zur Unterstellung von Fahrrädern (Fahrradboxen) und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

2.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche



Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung; Gehweg



Straßenbegrenzungslinie

2.5 Grünflächen, Grünordnung



Öffentliche Grünfläche

Die Flächen sind als Grünfläche anzulegen zu gestalten.

Die Grünflächen an den Verkehrsflächen dürfen zur Herstellung und zum Betrieb von Zufahrten unterbrochen werden.

Die Festsetzung ersetzt die Festsetzung §11 „Zufahrten“.



Bestandsbaum, zu erhalten

Die gekennzeichneten Bäume sind während der Bauzeit durch einen Bauzaun zu schützen, zu sichern, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten.

Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen (Stammumfang mind. 18 cm).

(s. Planzeichnung)



Straßengleitende Baumpflanzung (regelmäßiger Abstand, Lage geringfügig variabel)

Straßengleitend ist eine Baumreihe (Abstand ca. 15-18m) mit klein-kroniger, standortgerechter und vorzugsweise heimischer Baumart II. und III. Ordnung (Mindestgröße von 16-18 cm Stammumfang) aus der Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) oder aus „Stadtgrün 2021“, in der jeweils aktuellen Fassung, zu pflanzen.

Gehölze sind bei Ausfall durch eine gleichrangige Neupflanzungen zu ersetzen. (Die dargestellten Standorte sind Empfehlungen, die in der Lage geringfügig variiert werden können).

(s. Planzeichnung)



Zu pflanzender Baum (empfohlener Standort, Lage variabel)

In den beiden GEe sind je 1000 m² Grundstücksfläche, im WA1 je 500m² Grundstücksfläche und im WA2 alle 10 Stellplätze min. 1 Baum II. Ordnung oder heimischer Obstbaumhochstamm (s. Pflanzempfehlungen) anzupflanzen. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 16-18cm Stammumfang.

Es sind ausschließlich Gehölze aus der unter „Pflanzempfehlungen“ aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden. Bäume sind bei Ausfall durch eine gleichrangige Neupflanzungen zu ersetzen. (Die dargestellten Standorte sind Empfehlungen, die in der Lage variiert werden können). Bzgl. der Bepflanzung sind die rechtlichen Vorgaben einzuhalten (siehe „Rund um die Gartengrenze“; Bayerisches Staatsministerium der Justiz, März 2022)

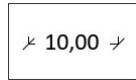
Die Festsetzung ersetzt die Festsetzung §9 „Bepflanzung“.

(s. Planzeichnung)

2.6 Sonstige Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Bemaßung



Umgrenzung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

In allgemeinen Wohngebieten gelten generell nach TA-Lärm die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

In dem Teilbereich der Wohngebietsflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a Doppelbuchstabe aa BauGB schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche zulässig, die die Richtwerte der Sechsten Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm) außerhalb von Gebäuden in Mischgebieten nicht überschreiten (Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm in Mischgebieten: 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts).

In dem Teilbereich sind für zum Schlafen nutzbare Räume schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, sofern deren einzige natürliche Belüftungsmöglichkeiten über südlich, südöstlich, östlich oder nordöstlich ausgerichtete Fassaden erfolgen. Weiterhin sind Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien in dem Teilbereich bevorzugt an den von den Gewerbeflächen abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

Die Festsetzung ersetzt die Festsetzung §4 (5) „Gestaltung der Gebäude“.



Höchstzulässiges Emissionsschutzkontingent tags von 6:00 - 22:00 Uhr in dB(A)/m² bzw. nachts von 22:00 - 6:00 Uhr in dB(A)/m²

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

Bodenversiegelung

Bodenversiegelung sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Im Plangebiet sind für Stellplätze, Zufahrten, Lagerplätze und anderen Wegen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder Wassergebundene Wegedecke) zulässig. Der erforderliche Unterbau ist entsprechend sickertfähig herzustellen.

Insektenschutz

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lam-

pen oder Natriumhoch- bzw. Niederdrucklampen (Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 3.000 Kelvin) zulässig. In diesem Zusammenhang sei auf das BfN-Skript 543 - „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen - Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“ verwiesen.

**Niederschlags-
wasser /
Versickerung /
Grundwasser**

Das Nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist, soweit es die Baugrundverhältnisse zulassen, naturnah dezentral auf dem Grundstück zu versickern. Eine flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone ist grundsätzlich zu bevorzugen. Sofern eine Versickerung in der belebten Bodenzone nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser nach den jeweiligen Vorschriften auch über zu versickern.

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich von ggf. schadstoffbelasteten Bereichen ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickertfähigen Horizont vorzunehmen.

Sollte Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden können, ist es gedrosselt in die gemeindliche Kanalisation einzuleiten. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien M 153 (quantitative Bewertung), A 102-2 (qualitative Bewertung) und A 117 geregelt. Eine ggf. notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist im Vorfeld einzuholen.

Bei der Beurteilung und Bemessung der Versickerungseinrichtungen sind die Regelungen des DWA Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie des DWA Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen. Bei der Planung sind die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.

**Hochwasser-
schutz / Oberflä-
chenwasser**

Oberflächenwasser/wild abfließendes Wasser (v. a. nach Starkregeneignissen sowie im Frühjahr) ist nicht auszuschließen, da mit aufstauendem Sickerwasser zu rechnen ist.

Von den Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Alle Bauteile (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge, Leitungs- und Rohrdurchführungen usw.) sollen wasserdicht ausgeführt bzw. so ausgebildet werden, dass nicht

durch Starkregen und/ oder Schichtwasser Wasser in das Gebäude eindringen kann.

3 Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (BayBO)

3.1 Gebäude und Nebenanlagen

SD

Zulässige Dachformen

SD = Satteldach

Die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen gelten für Haupt- und Nebengebäude

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

DN=
28-38°

Zulässige Dachneigung

Es sind folgende Dachneigungen für Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen/Carports zulässig:

- WA: 28-38°
- GE/ GEe: 8-38°

Die Festsetzung ersetzt die Festsetzung §4 (1 und 2) „Gestaltung der Gebäude“.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

Dachaufbauten Dachaufbauten bei Wohngebäuden mit einer Dachneigung von mehr als 35° sind zulässig. Diese Dachaufbauten dürfen nicht länger als ein Drittel der Dachlänge sein.

Solartechnische Anlagen Bei geneigten Dachflächen (SD) sind Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen in gleicher Neigung wie das Hauptdach auszuführen, Aufständerungen sind nicht zulässig.

Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

3.2 Sonstige Bauvorschriften

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur Zäune in sichtdurchlässiger Ausführung mit einer Höhe von max. 0,80 m im allgemeinen Wohngebiet und 2,0 m im Gewerbegebiet (GEe) zulässig. Sichtschutzmatten und Mauern jeglicher Art als Einfriedung sind nicht zulässig.

Die Einfriedungen im Gewerbegebiet (GEe) sind nach außen mit laubtragenden bodenständigen Gehölzen vorzupflanzen. Die Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum im allgemeinen Wohngebiet (WA) sollten mit laubtragenden Gehölzen hinterpflanzt werden. Gehölzpflanzungen sind nur über standortgerechte Pflanzen (z.B. Hainbuche) zulässig. Ortsfremde Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) sind unzulässig.

Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen. Die Wuchshöhe von Bepflanzung in den Sichtdreiecken von Grundstückszufahrten darf eine Höhe von max. 0,8m nicht überschreiten.

Alle Zäune müssen eine Bodenfreiheit von mind. 0,15 m für Kleintiere einhalten. Sockelmauern und Unterkriechschutzmaßnahmen sind unzulässig.

Die Festsetzung ersetzt die Festsetzung §7 „Einfriedungen“

Gelände-modellierungen

Notwendige Geländemodellierungen zum Zweck des Hochwasserschutzes, der Regenwasserableitung, naturnaher Regenwasserbewirtschaftung oder des Artenschutzes sind grundsätzlich zulässig.

Abgrabungen und Aufschüttungen für die Anpassung des Geländes an die Höhe des Fertigfußbodens (FOK) sind in dem erforderlichen Maß zulässig und haben möglichst mit anfallendem Aushub der Baumaßnahmen zu erfolgen. Abgrabungen entlang der öffentlichen Erschließungen sind unzulässig.

Geländeänderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen.

Die Festsetzung ersetzt die Festsetzung §5 (2) „Sockelhöhe“.

Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bellenberg mit Stand vom 01.10.2025.

Stauraum vor Garagen: Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,00 m einzuhalten. Diese dürfen nicht eingefriedet werden. Diese Fläche zählt nicht als Stellplatzfläche.

Die Festsetzung ersetzt die Festsetzung §4 (4) „Gestaltung der Gebäude“.

4 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

4.1 Hinweise in der Planzeichnung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Obere Halde“

(siehe separater Planausschnitt)



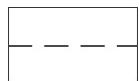
Flurgrenze Bestand



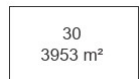
Flurstücksnummer, Bestand



Bestandsgebäude

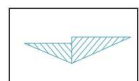


Grundstücksgrenze, Planung



Parzellennummer, mit Flächengröße

4.2 Nachrichtliche Übernahmen



Sichtdreieck

Sichtdreiecke sind von sämtlichen Sichtbehinderungen wie Bepflanzungen, Zäune mit einer Höhe über 80cm sowie von Stellplätzen auf Dauer freizuhalten.

4.3 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Pflanzempfehlung

Bei der Bepflanzung der privaten Grünflächen sollten nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden, wie z.B.:

Bäume I. Ordnung:

Spitzahorn (*)	Acer platanoides
Bergahorn (*)	Acer pseudoplatanus
Rotbuche (*)	Fagus sylvatica
Stieleiche (*)	Quercus robur
Winterlinde (*)	Tilia cordata

Sommerlinde (*) Tilia platyphyllos

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Birke (*)	Betula pendula
Hainbuche (*)	Carpinus betulus
Vogelkirsche (*)	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Großsträucher und Sträucher:

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Roter Holunder	Sambucus racemosa

Neben den aufgeführten Baum- und Straucharten können auch andere, örtlich bekannte und bewährte Arten gepflanzt werden. Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2007, BGBl. I S. 2930) gelten.

Die Verwendung von nicht standortgerechten sowie invasiven Arten ist zu vermeiden.

Abfallentsorgung Sämtliche Behälter für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die Gelben Tonnen sind an der nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahrt erreichbaren Stelle nach näherer Maßgabe des Abfuhrpersonals zu Leerung bereitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

Altlasten Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.

Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weitere Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 und 2, Art. 12 Bay-BodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durchzuführen.

**Archäologische
Fundstellen/
Denkmalschutz**

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 DSchG zu beachten.

Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Referat Z I – Bayrische Denkmalliste und Denkmaltopographie, Hofgraben 4, 80539 München oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

Artenschutz

Im Rahmen der durchgeführten faunistischen Erfassungen konnten keine Feldvögel oder brütende andere, planungsrelevanten Arten innerhalb des Geltungsbereichs festgestellt werden.

Generell gilt, dass bei der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches im Zuge des Erlasses der Baugenehmigung die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen sind (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot).

Bei der Baufeldfreimachung, Rodungs- und/oder Abrissarbeiten sind die Vorgaben des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG (z.B. Rodungsverbot zwischen 01. März und 30. September) zu beachten.

Baugrund

Grundsätzlich werden bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf sichern muss.

Bodenschutz

Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der ggf. bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Brandschutz

Auf die jeweils geltenden Vorgaben bzgl. Brandschutz, Löschwasserbedarf, Hydranten und Zufahrtsstraßen wird verwiesen.

Sparten	Die genaue Lage bestehender Sparten ist bei genauer Planung beim Versorgungsunternehmer einzuholen und mit diesem abzustimmen. Generell ist ein Schutzbereich von 1,0m beiderseits von Trassen und Leitungen bzw. Kanälen von Bebauung und tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten.
Plangenaugigkeit	Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Bellenberg erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde Bellenberg und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.
nicht öffentlich zugängliche Vorschriften	Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden, nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften und Regelwerke können bei der Gemeinde Bellenberg während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

B BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass und Systematik

Die Gemeinde Bellenberg liegt zwischen den Oberzentrumen Ulm-Neu-Ulm und Memmingen in direkter Nachbarschaft zu den Mittelzentren Vöhringen, Illertissen und Weißenhorn. Östlich wird das Gemeindegebiet durch die Autobahn BAB 7 (Ulm – Kempten) sowie westlich durch die Iller begrenzt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 3,26 ha und liegt im südlichen Gemeindegebiet, angrenzend an Gewerbenutzungen.



Abbildung 1: Luftbild mit Flurstück, ohne Maßstab, genordet

Auslöser für die Bebauungsplanänderung ist der Wunsch eines Investors, innerhalb des Geltungsbereichs am Übergang zwischen dem Wohngebiet und der Gewerbefläche eine Reihenhausbauung mit 21 Häusern zu entwickeln. Da die Festsetzungen und die geplante Erschließung in dem betroffenen Bereich der geplanten Bauung widersprechen, wäre die gewünschte Wohnraumentwicklung nicht in dem Maß möglich gewesen.

Um einen zeitgemäßen und bedarfsgerechten Ausbau des Plangebiets zu ermöglichen, plant die Gemeinde Bellenberg die 1. Änderung des bestehenden Bebauungsplans mit Grünordnung „Obere Halde“. Entsprechend soll bei der Änderung des Bebauungsplans das Erscheinungsbild des Ortes erhalten sowie das Baurecht des Gewerbes berücksichtigt werden.

In die Änderung wurde der gewerbliche Bereich mit aufgenommen, um dem Gewebe das Baurecht zu sichern und gleichzeitig einen möglichen Konflikt zwischen der Wohnbebauung und der Gewerbenutzung zu lösen.

2 Änderungsumfang

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Obere Halde“ werden für den Geltungsbereich der 1. Änderung neu gefasst.

Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan „werden im Wesentlichen folgende Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen:

- Anpassung WA im Norden des Geltungsbereichs (Erschließung, Grundstücksteilung/ -anordnung, Anpassung Festsetzungen)
- ROK als Höhe über dem natürlichen Gelände anstelle einer Sockelhöhe
- Festsetzung einer Wandhöhe (WH) anstelle von Festsetzungen zum Kniestock
- Berücksichtigung des Schallschutzes bei den Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich
- Festsetzungen zu Baumpflanzungen und zu erhaltenden Bäumen
- Reduzierung der Mindestdachneigung im GEe
- Entfall Festsetzung Firstrichtungen und Dacheindeckung
- Festsetzung zu PV-/ Solartechnischen Anlagen
- Anpassungen bei den Einfriedungen
- Entfall Festsetzung zu Hundezwingern
- Ergänzende Hinweise

3 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB

Die gegenständliche Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Obere Halde“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB behandelt. Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² innerhalb der gewachsenen Siedlungsfläche. Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrensschritten zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

4 Übergeordnete Vorgaben

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – Stand 01.06.2023

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Bellenberg im südlichen Bereich des „Verdichtungsraums“ um das Oberzentrum Ulm/ Neu-Ulm und wird von den Mittelzentren Vöhringen, Illertissen und Weißenhorn gerahmt. Durch die zwischen Ulm und Kempten verlaufende Autobahn BAB 7, die das Gemeindegebiet östlich begrenzt, ist Bellenberg sehr gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

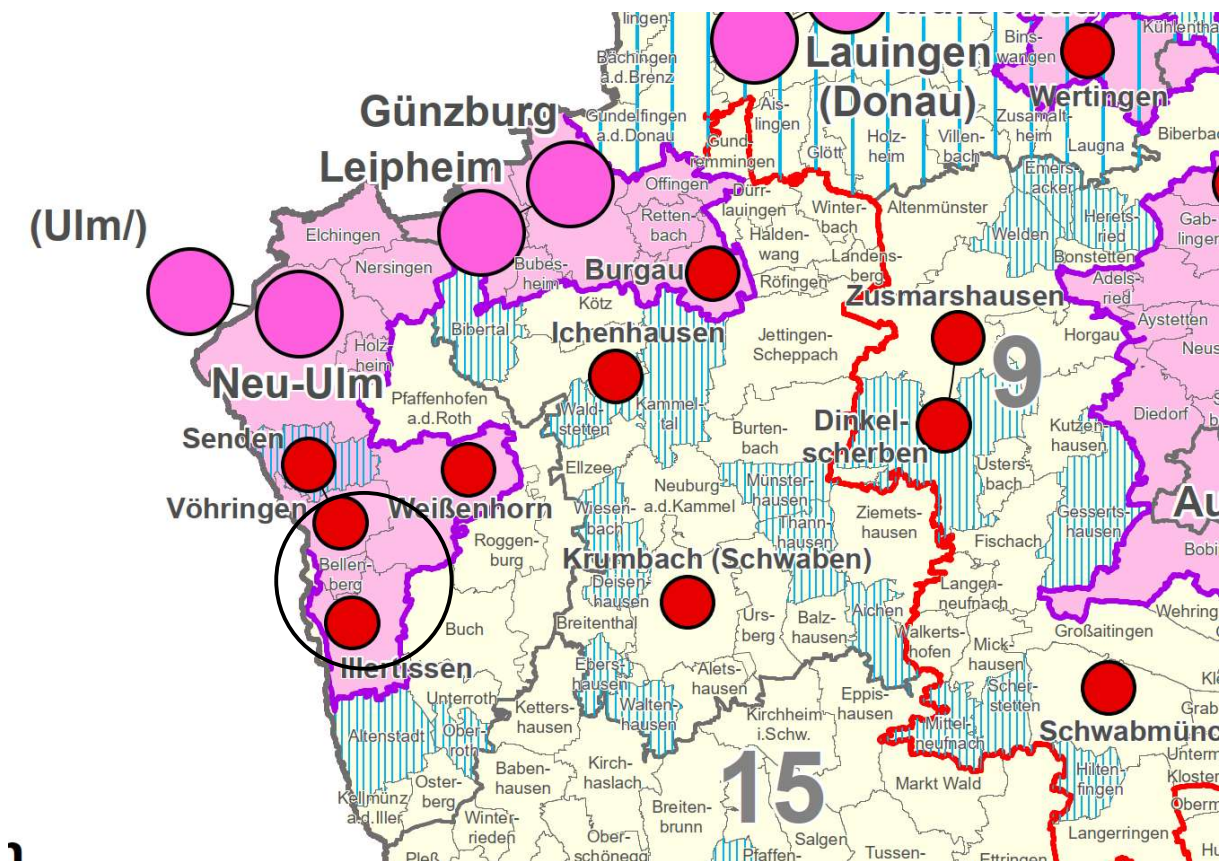


Abbildung 2: Auszug aus der Strukturkarte des LEP (ohne Maßstab)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern sind die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern festgelegt. Ein Kernziel besteht darin, in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen (Z 1.1.1). Die Nachhaltige Raumentwicklung (Z 1.1.2) sowie der Grundsatz des schonenden Umgangs mit Ressourcen (Z 1.1.3) ist ebenfalls ein Kernziel des Landesentwicklungsprogramm Bayern.

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) „In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.“

Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.“

(G) „Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.“

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) „Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.“

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) „Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.“

(G) „Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.“

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) „Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,

- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,

- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen

genutzt werden.“

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) „In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen, wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und luftthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.“

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) „Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot:

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot:

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft:

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Die vorliegende Planung trägt den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Rechnung, indem sie den örtlichen Bedarf an zeitgemäßen Wohnbauflächen innerhalb des Gemeindegebiets und die Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum sichert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine schonende Weiterentwicklung des Gebietes schafft, ohne den Charakter der gewachsenen Struktur zu beeinträchtigen.

Der Gemeinde steht mit dem Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung eine geeignete, zusammenhängende bereits überplante Fläche inmitten der Siedlungsstruktur zur Verfügung, so dass land- oder forstwirtschaftliche Flächen außerhalb des Siedlungsbereichs nicht beansprucht werden. Vielmehr soll durch die Planung eine größere Brachfläche innerhalb der Ortsstruktur geschlossen werden. Gleichzeitig wird der Gewerbestandort gestärkt und damit Arbeitsplätze in der Region gesichert.

4.2 Regionalplan Donau-Iller – Stand 17.12.2024.

Die Aussagen des LEP Bayern 2023 werden grundsätzlich durch die Regionalplanung konkretisiert. Als Grundlage liegt hier der Regionalplan Donau-Iller in der Fassung vom 17. Dezember 2024. In der Raumstrukturkarte wird das Gemeindegebiet Bellenberg als „Verdichtungsraum“ des Oberzentrums Ulm und Neu-Ulm dargestellt und bildet ein „Kleinzentrum“. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Illertissen im Süden, Vöhringen im Norden und Weißenhorn nordöstlich. Das Gemeindegebiet liegt an einer Entwicklungsachse, die im LEP 2013 noch überregionale Bedeutung hatte, und eine wichtige Verbindungsachse zu den nördlich gelegenen Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung um das Oberzentrum Ulm/Neu-Ulm darstellt.

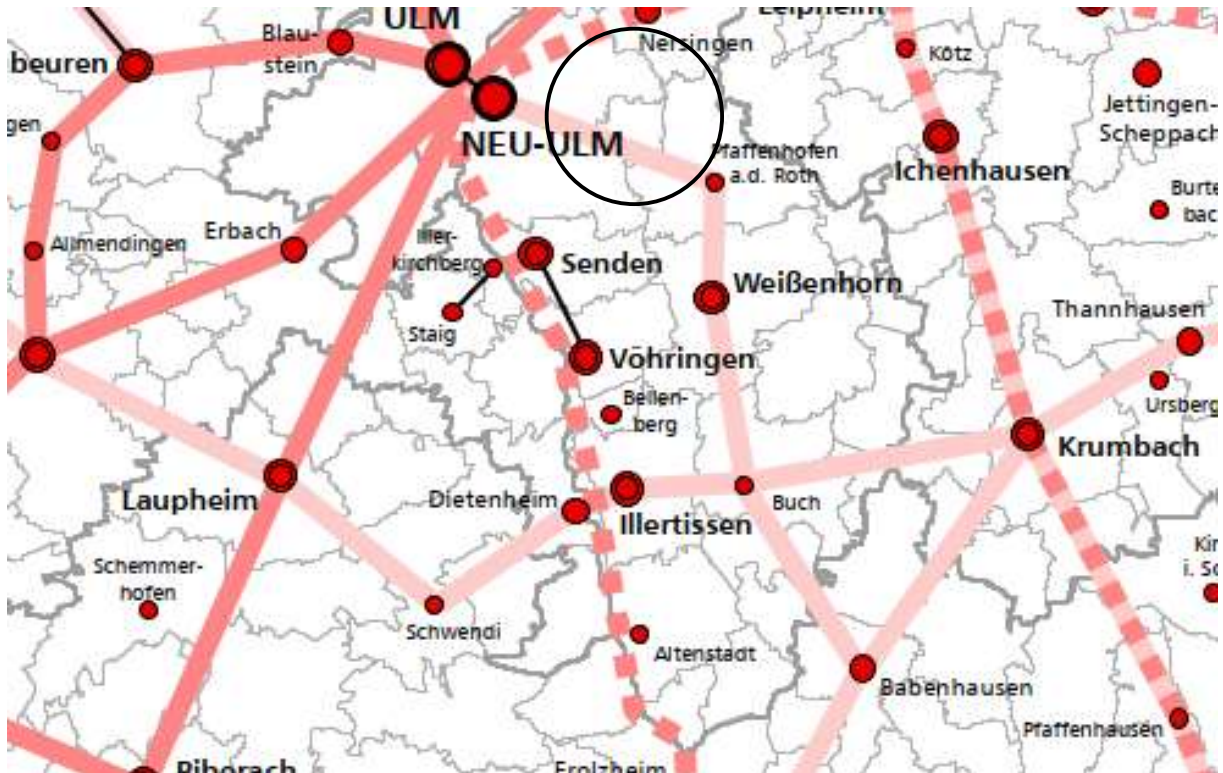


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Donau-Iller, (ohne Maßstab)

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes begründen die geplante Baurechtschaffung im Bereich des Vorhabebereichs:

A I 1 Allgemeine Ziele und Grundsätze

(G) „Die Region Donau-Iller soll als Verantwortungsgemeinschaft für den gemeinsamen Lebens- und Wirtschaftsraum über die Landesgrenze hinweg zum Wohle der Bevölkerung weiterentwickelt werden. Hierzu sollen vermehrt auch die Instrumente der Regionalentwicklung genutzt werden.“

B I 3.2 Bodenerhaltung

(G) „Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunkti-

onen sollen erhalten und, wo erforderlich, wenn möglich wiederhergestellt werden. Bodenbelastungen sollen gemindert werden.“

B III 1 Allgemeine Siedlungsentwicklung

(G) „Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller 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.“

(G) „Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.“

(Z) „Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler von einer Bebauung freigehalten werden.“

(G) „Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden.“

(Z) „Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

Die gegenständliche Planung folgt den Zielen und Grundsätzen des Regionalplan Donau-Iller, indem ein Plangebiet in der gewachsenen Gemeindestruktur weiterentwickelt wird, um bedarfsgerechten und zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig soll das Baurecht im Gewerbe gesichert werden, so dass der Wirtschaftsstandort gestärkt wird. Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Änderung des Bebauungsplans „Obere Halde“ mit den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen vereinbar ist.

4.3 Flächennutzungsplan Bellenberg

Die Gemeinde Bellenberg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2013. In diesem wird das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ sowie als „Gewerbegebiet“ dargestellt. Der Teil des Gewerbegebiets, der an die Wohnbaufläche angrenzt, ist mit reduzierten Emissionen ausgewiesen.

Mit der vorliegenden Planung wird die Baufläche als „Allgemeines Wohngebiet“ konkretisiert. Die Gewerbefläche, wird durchgängig mit reduzierten Emissionen ausgewiesen. Damit entspricht die geplante Gebietsentwicklung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans kann aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB ohne parallele Änderung oder Ergänzung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans aufgestellt werden.



Abbildung 4: Aktuell rechtswirksamer Flächennutzungsplan Gemeinde Bellenberg, Ausschnitt des Geltungsbereiches

4.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Obere Halde“

Der Bebauungsplan „Obere Halde“ setzt ein Allgemeines Wohngebiet sowie Gewerbeflächen fest.

In der 1. Änderung wird das allgemeine Wohngebiet in Bezug auf Erschließung, Grundstücksteilung/ -anordnung sowie durch Anpassung der Festsetzungen neu angeordnet sowie an die zeitgemäße Entwicklung angepasst. Die Änderung im gewerblichen Bereich sollen die Baurechtsicherung des Bestandes bei gleichzeitiger Ausarbeitung des Schallschutzes berücksichtigen.

Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und Baugrenzen sowie zur Überbaubarkeit mit Gebäudehöhen und Dachgestaltung waren bereits im Ursprungsbebauungsplan vorgesehen, und werden nun dem tatsächlichen Bedarf angepasst.

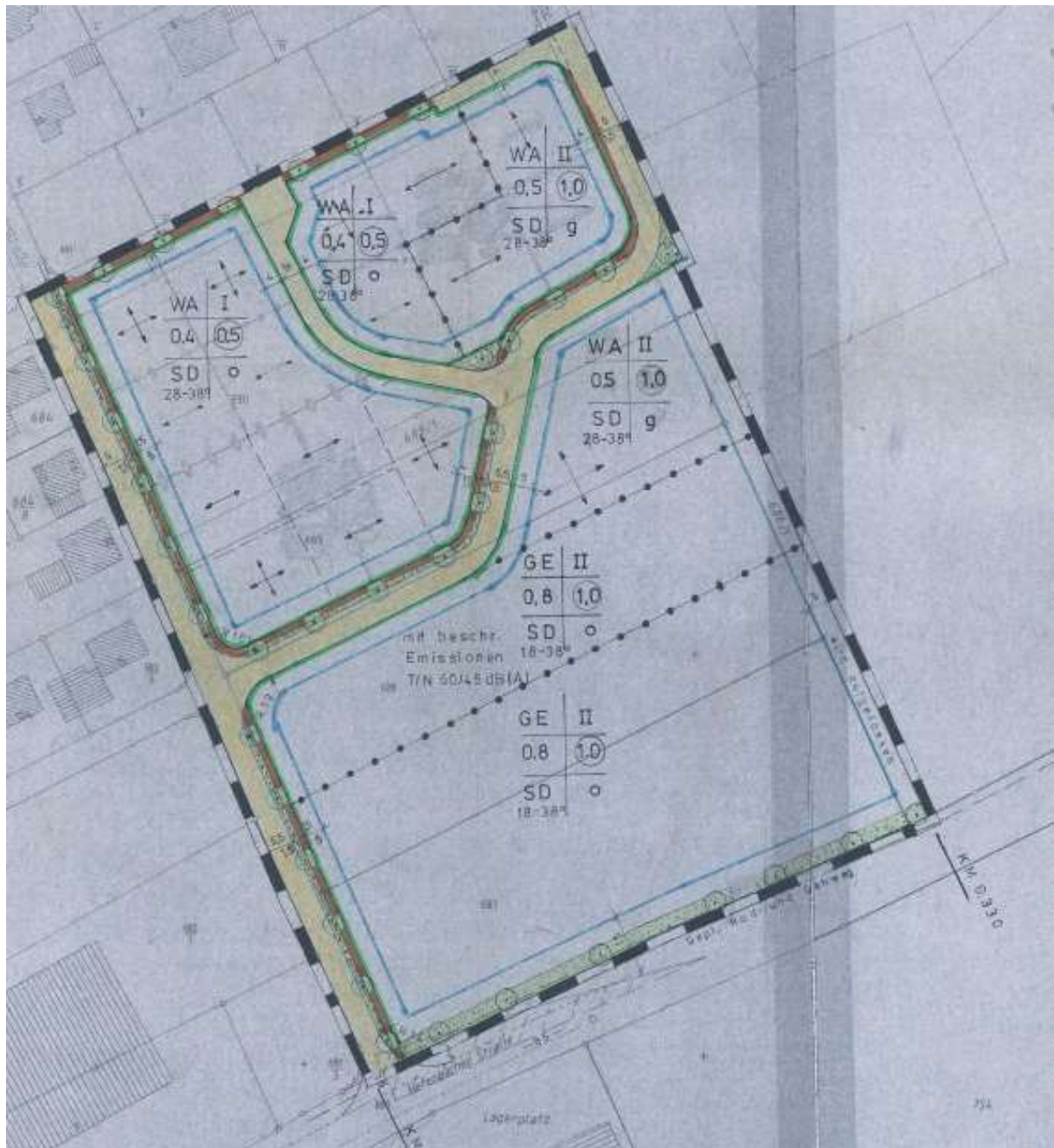


Abbildung 5: Rechtskräftigen Bebauungsplan „Obere Halde“ (ohne Maßstab)

3 Plangebiet

3.1 Lage, Größe und Topographie

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Obere Halde“ umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. 687, 688, 689, 689/1, 690, 690/1 und 686/1 sowie Teilflächen der Flurnummern 680, 697, 676 und 686 der Gemarkung Bellenberg und hat eine Größe von ca. 3,26 ha.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Obere Halde“ liegt innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur. Das Gebiet grenzt nördlich sowie östlich an ortstypische offene Wohnbebauungen, während sich im Süden und Osten Gewerbenutzung am Rand der gewachsenen Siedlungsstruktur angliedern. Das Plangebiet selbst ist in zwei Bereiche mit allgemeinem Wohngebiet und eingeschränktem Gewerbe unterteilt, um die Umgebungsstruktur aufzugreifen und fortzusetzen.

3.2 Aktuelle Nutzung

Das Wohngebiet ist noch nicht bebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Erschließungsstraßen sind noch nicht hergestellt, lediglich die randliche äußere Erschließungsstraßen „Blütenstraße“ und „Tiefenbacher Straße“ sind ausgebaut.

Es besteht für den gewerblichen Bereich eine Baugenehmigung für eine Halle, die noch nicht errichtet ist. Der südliche Bereich des Gewerbes wird als Lagerfläche des benachbarten Ziegelwerks genutzt.

3.3 Geologie, Grund- und Oberflächenwasser

Geologie

Der geologische Untergrund innerhalb des Plangebietes sowie auch seiner Umgebung wird gemäß der geologischen Übersichtskarte von Bayern (dGK25 M 1:25.000) fast ausschließlich dem Bodentyp Pararendzina zuzuordnen ist, der aus kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) besteht.

Für das Änderungsverfahren wurde eine Baugrunduntersuchung durch das Büro Geotechnik Aalen (Stand 12.12.2025) durchgeführt. Im Ergebnis kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass aufgrund des inhomogenen Schichtenverlaufs mit unterschiedlicher Schichtmächtigkeit der Schlemmablagerung mit größerem Setzungsverhalten zu rechnen ist.

Grund- und Oberflächenwasser

Der Geltungsbereich befindet sich in keinen festgesetzten Hochwassergefahrenflächen (HQ100, HQhäufig, HQextrem). Die nächstgelegenen Hochwassergefahrenflächen sind westlich in einiger Entfernung zum Geltungsbereich an der Iller und dem Illerkanal ausgewiesen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weder Still- oder Fließgewässer noch sonstige Oberflächengewässerstrukturen wie Gräben oder Mulden.

Wild abfließendes Oberflächenwasser und Hangwasser durch Niederschläge oder Starkregenereignisse kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dementsprechend wurden zum Schutz der baulichen Anlagen angepasste Rohfußbodenhöhen und Geländemodellierungen auf den Baugrundstücken zugelassen.

Grundwasserdaten lagen zur Erarbeitung der Vorentwurfsunterlagen nicht vor.

3.4 Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Da das Gebiet nur im südlichen Bereich gewerblichen Vorbelastungen aufweist, wird davon ausgegangen, dass eine Belastung durch Altlasten in den übrigen Bereichen eher unwahrscheinlich ist. Die gewerbliche Nutzung im Süden wird beibehalten.

Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Unterallgäu) durchzuführen. Sollten wider Erwarten doch Altablagerungen angetroffen werden, sind das zuständige Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt zu informieren.

3.5 Immissionen

Für des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Immissionsgutachten durch das Büro accon GmbH (Stand 16.12.2025) erstellt, um die grundsätzliche Realisierbarkeit der Planung aus schalltechnischer Sicht zu bewerten. Aufgrund der nicht auszuschließenden Überschreitung der Orientierungswerte und der Richtwerte für Gewerbelärm im allgemeinen Wohngebiet wurden Lärmschutzmaßnahmen wie ein aktiver Lärmschutz, Grundrissorientierung, eine Reduzierung der Gewerbelärmemissionen und passiver Schallschutz gegen Außenlärm untersucht.

Aus diesen Untersuchungen wird für das allgemeine Wohngebiet empfohlen den südlichen und östlichen Bereich als „allgemeines Wohngebiet mit zulässigen Gewerbelärmeinwirkungen eines Mischgebiets“ festzusetzen.



Im Ergebnis stellt das Schallschutzgutachten in seiner Begründung folgendes fest:

„Die Lärmsituation im Plangeltungsbereich wurde untersucht. Grundsätzlich müssten aufgrund der bisherigen Festsetzungen in dem bisher als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenem Bereich die Richtwerte der TA Lärm für WA eingehalten werden. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Gewerbeflächen und den aus heutiger Sicht unpräzisen Festsetzungen sowie der Nichtnutzung des WA seit Jahrzehnten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die entstandenen und genehmigten Nutzungen im Übergangsbereich höhere Geräuschimmissionen verursachen. Daher wird angenommen, dass die Richtwerte und auch die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für WA von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht auf der ganzen Baufläche eingehalten werden. Die Gewerbebetriebe konnten jedoch keinesfalls davon ausgehen, dass die als WA ausgewiesene Fläche ungenutzt bleibt und Immissionen, die für eine Wohnnutzung unverträglich sind, in diesem Bereich zulässig sind. Um in dieser entstandenen Situation die Wohnbebauung zu ermöglichen und die für die Gewerbebetriebe möglicherweise zukünftig erforderliche, größere Rücksichtnahme auf ein sinnvolles und die Interessen ausgleichendes Maß zu begrenzen, wird nach Abwägung der Belange von der Regelung des Baugesetzbuchs (BauGB), in begründeten Fällen Abweichun-

gen von den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm festzusetzen, Gebrauch gemacht. Die Festsetzung, dass im Übergangsbereich zwischen den Nutzungen die Einhaltung der Richtwerte für Mischgebiete (MI) erforderlich ist, stellt einerseits sicher, dass die Gewerbebetriebe nicht von Einschränkungen durch eine heranrückende Wohnbebauung betroffen sind, die über die bisherigen Einschränkungen hinaus gehen, und andererseits, dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse im WA bestehen. Durch die Hinweise auf die Einwirkungen und der Empfehlung zur architektonischen Selbsthilfe ist sichergestellt, dass den Erwerbern der Wohnbauflächen die Situation bekannt ist und die Bebauung entsprechend geplant werden kann.“

In der direkten Umgebung um den gegenständlichen Geltungsbereich stehen ausreichend uneingeschränkte Gewerbeflächen und Industrieflächen zur Verfügung, so dass es im Fall der gegenständlichen Bebauungsplanänderung zu keinem Nutzungskonflikt durch die Beschränkung kommt.

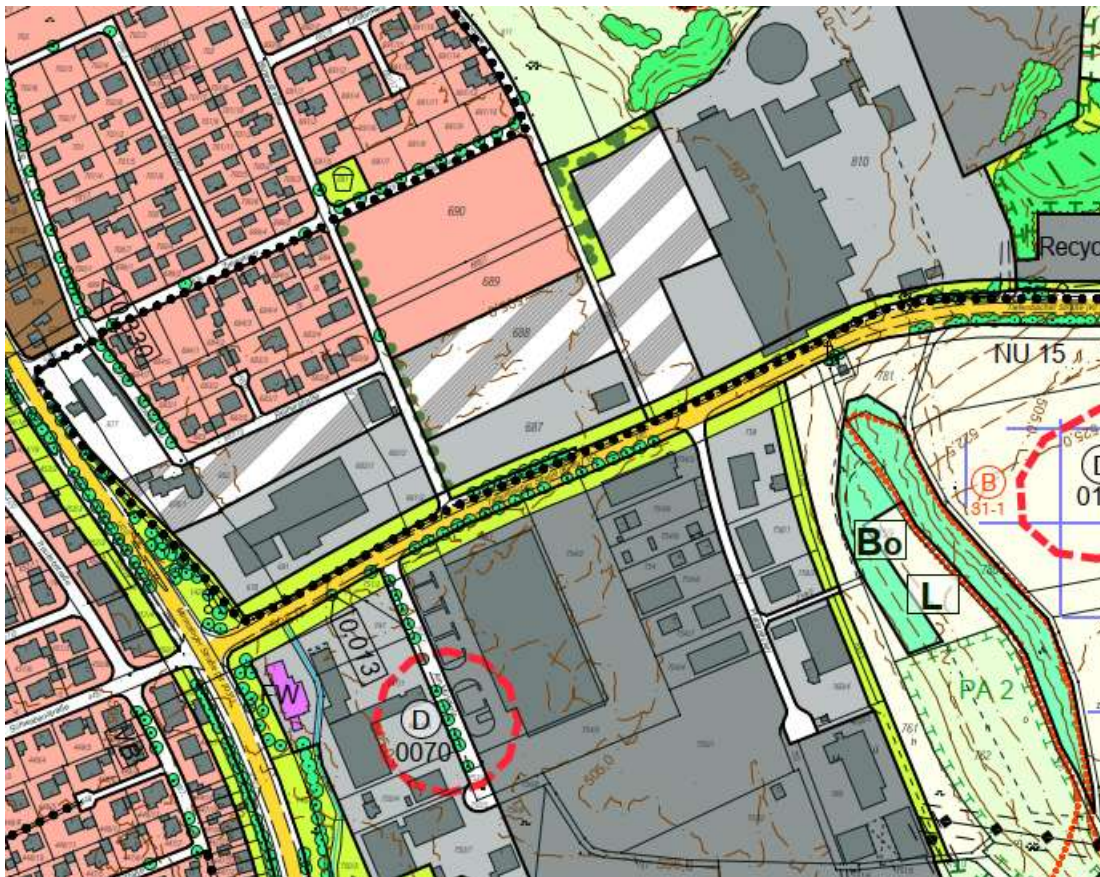


Abbildung 7: Aktuell rechtswirksamer Flächennutzungsplan Gemeinde Bellenberg, Übersicht Gewerbeflächen

3.6 Bau- und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nach aktuellem Kenntnisstand weder Boden- noch Baudenkmäler vor. In der Satzung wird unter „Hinweise und Nachrichtliche Übernahme“ unter Ziff. 4.3 (Textliche Hinweise und Empfehlungen) auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern hingewiesen.

4 Planung

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Gemeinde Bellenberg plant zur Deckung des örtlichen Bedarfes im gegenständlichen Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße Bebauung innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Obere Halde“ anzupassen und zu ergänzen.

Um den Charakter der umgebenden gewachsenen Bebauung aufzugreifen, orientieren sich die Festsetzungen eng an denen des rechtskräftigen Bebauungsplans, werden jedoch zeitgemäß ausgearbeitet und an den Bedarf angepasst.

Die vorhandenen äußeren Erschließungsstraßen bleiben von der Planung unberührt und werden weiterhin als solche genutzt. Die innere Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebiets sind nicht hergestellt und werden an die Planung angepasst. Entsprechend ergeben sich für das allgemeine Wohngebiet neue Grundstückszuschnitte und -anordnungen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde im Osten als Übergang zum Gewerbe eine geschlossene Bebauung vorgesehen, die durch die geplante Reihenhausbauung in Teilen aufgegriffen wird, jedoch nun zwischen Wohnbaufläche im Norden und Gewerbefläche im Süden angeordnet ist.

Die Planung des Investors sieht eine Reihenausbebauung aus 4 Hausgruppen mit insgesamt 21 Einzelhäusern vor. Die Planung bildet einen Übergang von der kleinteiligen offenen Bebauung im nördlichen allgemeinen Wohngebiet zu den großformatigen Gewerbebauten.

Um den Konflikt zwischen Wohnen und Gewerbe zu regeln, wurden Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet eingearbeitet.

4.2 Grünordnerische Ziele

Neben den getroffenen städtebaulichen Festsetzungen soll durch Empfehlungen und Festsetzungen zu Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen das Plangebiet so gestaltet werden, dass es eine standortgerechte Wertigkeit für Flora und Fauna (Durchlässigkeit, Nischen, Rückzugsbereiche etc.) erreicht wird. Die Festsetzungen und Hinweise insbesondere zu Überbauung, Versiegelung und Pflanzempfehlungen sollen sowohl die Flächeninanspruchnahme als auch sonstige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes auf das notwendige Minimum reduzieren.

Gleichzeitig soll die mögliche Bebauung mit seinem Verhältnis von Baukörpern und Freiflächen mit zu pflanzenden Bäumen ein harmonisches Gesamterscheinungsbild zusammen mit der Umgebungsbebauung erhalten. Es werden entsprechend neben den bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Straßenbäumen und Eingrünungsmaßnahmen auch für das allgemeine Wohngebiet Pflanzgebote eingearbeitet. Der Baumbestand entlang der Ziegeleistraße wird als zu erhalten festgesetzt, um die hochwertigen gewachsenen Strukturen zu sichern.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) orientiert sich am rechtskräftigen Bebauungsplan, allerdings werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Für das Gewerbegebiet werden die zulässigen bzw. ausgeschlossenen Betriebe aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, so dass nur Betriebe, „bei denen erhebliche Belästigungen der Umgebung durch Abgase, Rauch, Ruß Gerüche und Staub nicht auftreten“, zulässig sind. Die Lagerung von umweltgefährdender Chemikalien und strahlender Stoffe bleibt ebenfalls weiterhin unzulässig. Durch diese bestehenden Einschränkungen kann auch das Gewerbegebiet, das im Ursprungsbebauungsplan noch nicht als „mit beschränkten“ Emissionen ausgewiesen war, faktisch als solches angesehen werden. Entsprechend werden beide Teile der Gewerbeflächen als „eingeschränktes Gewerbe“ ausgewiesen. Die spezifischen Einschränkungen ergeben sich aus den entsprechenden Festsetzungen zum Immissionsschutz.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) des Änderungsbereichs wird wie im rechtskräftigen Bebauungsplan „Obere Halde“ mit 0,4 festgesetzt und orientiert sich damit an den Richtwerten für Allgemeine Wohngebiete gemäß BauNVO.

Durch Höhenfestsetzungen wurden an zeitgemäße Bauweisen angepasst, so dass Wohnbebauungen im allgemeinen Wohngebiet nun generell zweigeschossig möglich sind. Entsprechend wurde die zulässige Geschossflächenzahl erhöht. Während eingeschossige Baukörper zur Schaffung von Wohnraum im Dachgeschoss oft Gauben oder Dachaufbauten aufweisen, ermöglicht die zweigeschossige Bauweise eine kosteneffiziente Bauausführung mit klaren Dachflächen, die für solartechnische Anlagen genutzt werden können.

4.5 Bauweise und Baugrenzen

Die Baugrenzen werden wie im Ursprungsbebauungsplan großzügig gefasst, um eine größere Flexibilität bei der Planung von Gebäuden zu ermöglichen. Dabei wird ein Mindestabstand zur öffentlichen Erschließung eingehalten. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, während Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein sollen.

Im allgemeinen Wohngebiet wird generell die offene Bauweise festgesetzt, während im Gewerbegebiet die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass bauliche Anlagen mit mehr als 50m Gebäudelänge errichtet werden dürfen. Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise entfällt, da diese als Übergang zwischen den beiden Gebietsarten mit entsprechenden Vorgaben zum Immissionsschutz festgesetzt waren. Die Vorgaben zum Immissionsschutz werden nun unabhängig von der Bauweise im notwendigen Umfang festgesetzt.

4.6 Zulässige Wandhöhen und Bezugshöhen

Für den gesamten Geltungsbereich sind max. Wandhöhen für Hauptgebäude festgesetzt, die sich aus dem Ursprungsbebauungsplan ableiten lassen. In diesem wurden Sockel und Kniestockhöhen festgesetzt, aus denen die Wandhöhen bei zeitgemäßer Bauweise ermittelt werden können. Die festgesetzte Rohfußbodenoberkante entspricht der ursprünglichen Sockelhöhe. Eine Firsthöhe wurde nicht festgesetzt, da sie durch die zulässige Dachneigung begrenzt ist.

Durch einheitliche Höhenfestsetzungen innerhalb der Gewerbeflächen sowie innerhalb des Wohngebiets mit durchgängiger zweigeschossiger Bauweise, soll ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild der künftigen Gebäudekubaturen erreicht werden.

4.7 Erschließung

Die vorhandenen äußeren Erschließungsstraßen im Westen und Süden bleiben von der Planung unberührt und werden weiterhin als solche genutzt.

Die Ziegeleistraße im Norden sowie eine Erschließungsstraße zwischen Wohnen und Gewerbe sollen ausgebaut werden, und im Osten durch eine weitere Erschließungsstraße verbunden werden. Zur Erschließung innenliegender Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet ist noch eine Stichstraße mit Wendehammer vorgesehen. Durch dies Planung wird die Erschließungsfläche minimiert.

4.8 Dachformen und Dachneigungen

Die Festsetzungen zur Dachform mit Dachneigung wird für das allgemeine Wohngebiet aus dem Ursprungsbebauungsplan aufgegriffen und gilt für Haupt- und Nebengebäude. Im Gewerbegebiet wird die Dachneigung soweit reduziert, dass ein flach geneigtes Satteldach zulässig ist.

Die Festlegung einer zwingenden Firstrichtung entfällt, um keine Einschränkungen bei möglichen PV-Nutzungen zu machen. Solartechnische Anlagen sind in gleicher Dachneigung ohne Aufständereien zulässig. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von mehr als 35° zulässig und in Ihrer Breite beschränkt, was den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans entspricht.

4.9 Einfriedungen und Geländemodellierungen

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen werden angepasst, so dass im allgemeinen Wohngebiet auch andere blickoffene Einfriedungen außer Holzzäune ermöglicht werden. Geländemodellierungen werden ergänzend mit in die Festsetzungen aufgenommen. Sie sind zur Anpassung an die FOK zulässig, haben allerdings auf dem eigenen Grundstück auf Null auszulaufen, wenn sie nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können.

5 Naturschutzfachliche Belange

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Halde“ wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Somit ist keine formale Umweltprüfung erforderlich (§ 13a Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB). Um potenzielle Konflikte zu vermeiden, wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange überschlüssig geprüft.

5.1 Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen. Die nähere Umgebung ist durch den Charakter eines Wohngebiets bzw. südlich als Gewerbe geprägt. Diese Prägung hat der Ursprungsbebauungsplan bereits berücksichtigt und wird auch in der 1. Änderung weiter aufgenommen. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet gibt es größere Gewerbeflächen, die sich auch innerhalb des Geltungsbereichs fortsetzen. Diese sind jedoch durch die Art der baulichen Nutzung sowie durch Festsetzungen zum Immissionsschutz reglementiert. Somit ist von keiner zusätzlichen Belastung durch Schadstoffe oder Lärm auszugehen.

5.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Nach EU-Recht (FFH-, SPA-Gebiete) oder Bundesnaturschutzgesetz (z.B. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet, National-, und Naturpark, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal etc.) geschützte Flächen sind vom gegenständlichen Verfahren nicht betroffen. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine amtlich kartierten Biotopflächen.

Aufgrund des Bauvorhabens wird das derzeit eine landwirtschaftliche Fläche im Plangebiet überbaut. Im Rahmen der durchgeführten artenschutzrechtliche Erfassungen konnten innerhalb des Geltungsbereichs keine Feldvögel oder brütende andere, planungsrelevante Arten festgestellt werden. Die Bestandsbäume entlang der Ziegeleistraße, die potentielle Nistplätze darstellen, werden als zu erhalten festgesetzt.

Generell sind im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens innerhalb des Geltungsbereichs die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot).

5.3 Schutzgut Fläche

Im Geltungsbereich gibt es Vorbelastungen durch Versiegelungen im Bereich der bestehenden Gewerbenutzung. Größtenteils sind jedoch unversiegelte Flächen in Form von Grünland vorhanden, welche mit Umsetzung des Vorhabens überbaut werden. Das Maß der Überbauung richtet sich dabei an denen des Ursprungsbebauungsplans, so dass eine darüber hinaus gehende Beeinträchtigung nicht anzunehmen ist.

5.4 Schutzgut Boden

Da die Fläche, welche überbaut werden soll, größtenteils nicht versiegelt ist, gehen mit Umsetzung des Vorhabens die Bodenfunktionen in diesem Bereich verloren bzw. werden stark eingeschränkt.

Demnach ist von einer Beeinträchtigung des Schutzguts Boden auszugehen, die jedoch nicht über die bereits zu erwartenden Beeinträchtigungen im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans hinausgehen.

5.5 Schutzgut Wasser

Im Planbereich befinden sich keine Oberflächenwasser. Der Geltungsbereich liegt weder in einem Wasserschutzgebiet, noch in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Das Gebiet befindet sich außerdem nicht in den Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}, oder im wassersensiblen Bereich.

Durch die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans über die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben und die Verwendung von versickerungsfähigem Material wird der Grad der Versiegelung minimiert und die Grundwasserneubildung sichergestellt.

5.6 Schutzgut Klima und Luft

Vorbelastungen der Luftqualität sind durch den Verkehr der umliegenden Straßen sowie den Gewerbebebauungen in der Umgebung in geringem Maß vorhanden. Die reglementierenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans werden weiter aufgegriffen, so dass keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten sind.

5.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet sowie dessen unmittelbare Nähe ist von Wohnbebauungen und Gewerbeflächen geprägt. Durch die Überbauung wird die im Geltungsbereich vorhandene Grünfläche größtenteils verloren gehen, die Planung wird sich aber nahtlos in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen.

Aufgrund des innerörtlichen Charakters des Geltungsbereichs und der damit einhergehenden Vorbelastung durch bestehende Gebäude in unmittelbarer Nähe ist von keiner zusätzlichen Belastung auszugehen.

5.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Güter

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Bereich des Plangebiets sowie in unmittelbarer Nähe keine Boden-, Bau- oder Naturdenkmale.

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) zu beachten. Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zustän-

dige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen. Grundsätzlich sind Maßnahmen zur Fundbergung und Dokumentation zu gewähren (§ 20 DSchG).

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

Der Anschluss an die Wasserversorgung erfolgt durch das örtliche Versorgungsunternehmen.

6.2 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Die Abwasserbehandlung erfolgt über die kommunale Kanalisation.

Auf den Privatgrundstücken ist das anfallende Niederschlagswasser dezentral auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, sofern eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist. Eine flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone ist grundsätzlich zu bevorzugen. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit zur Nutzung von Niederschlagswasser (z.B. Toilettenspülung oder Gartenbewässerung).

6.3 Strom- und Niederstromversorgung

Der Anschluss an die Strom- und Niederstromversorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsunternehmen.

6.4 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch örtliche Abfuhrunternehmen.