

Stadt Neu-Ulm  
Dezernat 3 – Stadtplanung

## **Bebauungsplan S 8 „Im Steinert“, Stadtteil Steinheim**

Bebauungsplan nach § 13b BauGB bestehend aus:

### **A. Rechtsgrundlagen**

### **B. Zeichnerischer Teil**

- B.1 Planzeichnung
- B.2 Zeichenerklärung
- B.3 Verfahrensvermerke

### **C. Textteil**

- C.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- C.2 Örtliche Bauvorschriften
- C.3 Hinweise

### **D. Begründung zum Bebauungsplan**

Neu-Ulm, 16.06.2020

Die Stadt Neu-Ulm erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 8, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern für das auf der Planzeichnung gekennzeichnete Gebiet folgenden Bebauungsplan als Satzung:

## **Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung S 8 „Im Steinet“, Stadtteil Steinheim**

### **A. Rechtsgrundlagen**

Zugrunde liegen, mit den jeweils bis zum Satzungsbeschluss erfolgten Änderungen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. 2011 S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98)
- die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl, S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch §. 1 Abs. 38 der Verordnung vom 6. März 2019 (GVBl. S. 98).

## **B. Zeichnerischer Teil**

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans ist Bestandteil der Satzung.

### **B.1 Planzeichnung**

Maßgeblich ist die Planzeichnung im Maßstab 1:500 vom 16.06.2020.

### **B.2 Zeichenerklärung**

Die Zeichenerklärung dient der Erläuterung des Planinhalts und teilt sich auf in planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise.

### **B.3 Verfahrensvermerke**

Die Verfahrensvermerke enthalten die wesentlichen Daten zum Ablauf des Bauleitplanverfahrens inklusive der Angabe zu den gesetzlichen Fristen.

## C. Textteil

### C.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet WA 1 – WA 6 (§ 4 BauNVO)

##### 1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke

##### 1.2 Unzulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen kirchliche und sportliche Zwecke

##### 1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

##### 1.4 Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungswesens
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die maximale Höhe der baulichen Anlagen (OK Firsthöhe) gemäß Eintrag in der Planzeichnung.

##### 2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintragung in der Planzeichnung.

##### 2.2 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Diese Zahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden. Folgende Grundflächen sind bei der Berechnung der Grundflächenzahl stets mit einzurechnen:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,

3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

### **2.3 Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 Abs. 2 BauNVO)**

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl gemäß Eintragung in der Planzeichnung.

### **2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**

#### **2.4.1 Oberkante Firsthöhe (OK):**

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach dem höchsten Punkt des Gebäudes (Dachfirst). Dieser bezieht sich auf die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und darf folgende Werte nicht überschreiten:

- Baufeld WA 1: 8,5 m
- Baufeld WA 2 bis WA6: 9,5 m

#### **2.4.2 Höhe des Erdgeschossfußbodens:**

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), Oberkante Rohdecke, darf max. 0,50 m über dem Höhenbezugspunkt liegen. Höhenbezugspunkt ist die fertig hergestellte Decke der Straßenmitte. Maßgebend ist die der Straße zugewandte Hausseite, Mitte Hauseingang.

## **3. Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**

Im WA 1 bis WA 4 und 6 sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Im WA 5 ist max. eine Wohneinheit zulässig.

## **4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

### **5.1 Bauweise**

Im Geltungsbereich sind entsprechend Eintrag in der Planzeichnung zulässig:

- Teilbereich WA 1 Einzelhäuser in offener Bauweise (o)
- Teilbereich WA 2, 3, 4 und 6: Doppelhäuser in offener Bauweise (o)
- Teilbereich WA 5: Reihenhäuser in offener Bauweise (o)

### **5.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten können bis zu einer Tiefe von 1,50 m über die Baugrenze vortreten, wenn sie max. 1/4 der dazugehörigen Außenwandlänge nicht überschreiten und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten sind: Pfeiler, Gesimse, Hauseingänge, Erker, Dachvorsprünge und Balkone.

Entlang der Baugrenzen zur öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Vortreten nur für Hauseingänge zulässig. (§ 23 Abs.3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB).

## **5. Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

Für die Abstandsflächen innerhalb der Baugebiete WA 1 bis WA 3 gilt Art. 6 Abs. 5 BayBO. Abweichend von Art. 6 Abs. 6 BayBO wird für die Baugebiete WA 4 bis WA 6 festgesetzt, dass bei Abstandsflächen vor zwei Außenwänden die Hälfte der nach Art. 6 Abs. 5 BayBO erforderlichen Tiefe allgemein ausreicht, mindestens allerdings 3 m betragen muss. Vom der Abstandsflächenreduzierung ausgenommen sind die jeweiligen südwestlichen Grundstücksgrenzen.

## **6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze sowie Ein- und Ausfahrten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

### **6.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen in Form von Nebengebäuden (Grundflächen bis insgesamt maximal 9 m<sup>2</sup>, Gesamthöhe maximal 3,00 m) sowie untergeordnete Anlagen wie Spielgeräte, Ver- und Entsorgungsanlagen für regenerative Energien, Zisternen u.ä. sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Weitere Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei Nebenanlagen in Form von Nebengebäuden ist ein Mindestabstand von 2,00 m zu öffentlichen Flächen einzuhalten. Im WA sind Nebenanlagen im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig.

### **6.2 Stellplätze, Garagen sowie Carports und Ein- und Ausfahrten**

Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den laut Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätzen vorgelagerte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Ansonsten sind Stellplätze außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Ein- und Ausfahrten sind nur an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen zulässig.

Werden mehr als 2 Stellplätze auf einem Grundstück errichtet, sind diese über eine gemeinsame Zufahrt zu erschließen.

Für Stellplätze, Carports und Ein- und Ausfahrten sind im Außenbereich wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.

## **7 Grünordnung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB)

### **7.1 Privates Grün**

#### **7.1.1 Durchgrünung der Wohngebietsflächen**

Pro Baugrundstück bis 350 m<sup>2</sup> Größe ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum III. Ordnung, je Grundstück über 350 m<sup>2</sup> Größe ein Laubbaum II. Ordnung oder zwei Laubbäume III. Ordnung, Stammumfang 16/18 gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten. Abgängige Bäume sind entsprechend der Artenliste zu ersetzen.

Je Baum sind mindestens 12 m<sup>2</sup> offene Pflanzfläche und 16 m<sup>3</sup> (bei Bäumen III. Ordnung 12 m<sup>3</sup>) durchwurzelbares Substrat sicher zu stellen.

Als zu pflanzend festgesetzte Bäume werden auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet.

### **7.1.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ortsrandeingrünung**

Zur Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft sind im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen je Grundstück mindestens ein standortgerechter Laubbaum II. Ordnung (Stammumfang 16/18) und eine mindestens einreihige freiwachsende Hecke mit standortgerechten Gehölzen lt. Artenliste zu pflanzen. Dabei sind je lfd. 10 Meter Grundstücksgrenze mindestens fünf standortgerechte, laubtragende Sträucher als freiwachsende Sträucher (2xv) zu pflanzen. Mindestens 50 % dieser Sträucher müssen einheimische Arten der Artenliste sein. Nebenanlagen sind in der Ortsrandeingrünung unzulässig.

## **7.2 Öffentliches Grün**

### **7.2.1 Baumpflanzungen**

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen ist ein standortgerechter Laubbaum in der Größe 18/20 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Gemäß der Artenliste und galkluste Je Baum sind mindestens 12 m<sup>2</sup> offene Pflanzfläche und 16 m<sup>3</sup> durchwurzelbares Substrat sicher zu stellen. Die festgesetzten Baumstandorte können, wenn es die örtliche Situation erfordert, verändert werden. Die Anzahl der Bäume muss jedoch erhalten bleiben. Nicht mit Bäumen bepflanzte straßenbegleitende Grünflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen.

### **7.2.2 Baumerhalt**

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

## **7.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll als Ausgleichsfläche entwickelt werden. Im gewässernahen Bereich der Leibi sollen Feuchtbiotope angelegt und Randbereiche mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern und Obstbäumen in Sorten bepflanzt werden. In die Flächen können Anlagen zur Oberflächenwasserversickerung integriert werden. Für die Einsaat nicht mit Bäumen oder Sträuchern und Stauden bepflanzter Vegetationsflächen ist autochthones Saatgut zu verwenden. Die Flächen sind als naturnahe Flächen extensiv zu pflegen oder zu bewirtschaften.

## **7.4 Dachbegrünung**

Garagen und Carports mit einer Dachneigung bis einschließlich 10° sind ganzflächig extensiv zu begrünen.

## **7.5 Artenliste für Bäume und Sträucher**

### **Bäume II. Ordnung bis 15m, Größe mindestens 16/18**

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer campestre 'Elsrijk'	- Feld-Ahorn

Aesculus carnea	- Rotblühende Kastanie
Alnus x spaethii	- Erle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Corylus colurna	- Baum-Hasel
Fraxinus ornus	- Blumen-Esche
Prunus avium `Plena`	- Vogel-Kirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
Sorbus Tilia cordata `Ranchow`	- Winter-Linde
Im WA Obstbaum-Halbstamm	

### **Bäume III. Ordnung (kleinkronig) bis 10 m, Größe mindestens 14/16**

Amelanchier lamarckii	- Kupfer-Felsenbirne
Amelanchier leavis	- Kahle Felsenbirne
Betula utilis	- Schnee-Birke
Cornus mas	- Kornelkirsche
Malus floribunda	- Apfel
Malus sylvestris	- Apfel
Prunus cerasifera	- Kirsch-Pflaume
Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Salix caprea	- Sal-Weide
Salix viminalis	- Hanf-Weide
Sorbus `Dodong`	- Eberesche Dodong
Sorbus thuringiaca `Fastigiata` oder Obstbaumhalbstamm	- Thüringische Mehlbeere

### **Heimische Sträucher, mindestens 2xv**

Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Ribes alpinum	- Johannisbeere
Ribes in Sorten als Obststräucher	
Rosa in Arten	- Wildrose
Salix viminalis	- Hanf-Weide
Salix purpurea	- Korb-Weide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

## **8 Vermeidungsmaßnahmen / Spezieller Artenschutz**

V1 – Der Oberboden ist in der Zeit zwischen 1. September und Ende Februar abzuschieben. Falls eine Baufeldfreimachung aus dringenden Gründen außerhalb dieses Zeitfensters notwendig ist, ist die Fläche direkt vor dem Abschieben durch eine fachlich versierte Person auf mögliche Brutvorkommen abzusuchen. Bei Auffinden von Brutplätzen ist das Flüggeworden der Brut abzuwarten. Eine Baufeldfreimachung darf dann erst nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

## **9 Flächen für Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Der in der Planzeichnung festgesetzte Bereich dient dem Abstellen von Abfallbehältnissen.

## **C.2 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)**

### **1. Baukörper**

Garagen, Carports, Nebenanlagen sowie An- und Vorbauten müssen sich dem jeweiligen Hauptgebäude in den Maßen deutlich unterordnen.

Doppel- und Reihenhäuser sind bezüglich Außenmasse und der äußeren Gestaltung quantitativ und qualitativ aufeinander abgestimmt herzustellen. Die jeweiligen Doppelhaushälften eines Doppelhauses sowie die aneinander gebauten Reihenhäuser müssen jeweils die exakt gleiche Dachneigung aufweisen.

### **2. Dachflächen und Dachaufbauten**

Es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 25° bis 35° zulässig.

Dachgauben sind nur bei Reihenhäuser zulässig. Photovoltaik- und Solarenergieanlagen sind auf dem Dach zulässig.

Der Dachfirst wird gemäß Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

### **3. Gestaltung der Plätze für Abfallbehälter, der Freiflächen und der Einfriedungen**

#### **3.1 Freiflächengestaltung**

Die unbebauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge als offene Vegetationsflächen mit Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion zu gestalten. Diese sind unter Verwendung von Stauden, Gräsern, Gehölzen oder durch Einsäen gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.

#### **3.2 Einfriedungen**

Einfriedungen sind nur als sockellose Holzzäune mit senkrechter Lattung und sockellose Maschendrahtzäune mit einer Hinterpflanzung sowie freiwachsende Laubgehölzhecken zulässig. Die Kleintiergängigkeit muss bei den im Baugebiet innenliegenden Grenzen mindestens 0,15 m betragen. Einfriedungen zum Außenbereich hin können bis auf das Geländeneiveau reichen. Sockel und Stützmauern sind unzulässig. Einfriedungen entlang öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen dürfen eine Gesamthöhe von maximal 1,30 m nicht überschreiten. Terrassentrennwände mit maximal 2 m Höhe und 3 m Länge sind allgemein zulässig. Zur landwirtschaftlichen Fläche ist ein Streifen von 0,50m einfriedungsfrei zu halten.

#### **3.3 Plätze für Abfallbehälter**

Die Standplätze für Müllbehälter sind, sofern sie außerhalb von Wohn- und Nebengebäuden untergebracht werden, mit Sträuchern, Hecken oder immergrünen Kletterpflanzen blickdicht zu umpflanzen.

#### **4. Begrenzung der Bodenversiegelung**

Öffentliche Stellplätze, private Stellplätze und deren Zufahrten sowie Terrassen sind mit versickerungsfähigen, wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

## C.3 Hinweise

### 1. Bodenschutz

Humoser Oberboden ist gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung oder Verschwendung zu schützen.

Zu Beginn der Bauarbeiten ist er auf allen Flächen abzuschleppen. Der gesamte Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes, getrennt nach Oberboden und humusfreiem Unterboden, in Mieten zwischengelagert werden (siehe. DIN 19731 und DIN 18915). Der Aushub ist geschützt zu lagern und mit Gründüngung einzusäen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann. Ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und Bodenauftrag ist anzustreben.

### 2. Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten unerwartet zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Knochen sowie Scherben aus Keramik und Glas) unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG. Besonders wichtig ist, dass dann der Fundplatz unverändert zu belassen ist.

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; Email: [DST\\_Thierhaupten@blfd.bayern.de](mailto:DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de) oder die Untere Denkmalschutzbehörde

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### 3. Gestaltung und Materialwahl der Fassaden

Bei der Gestaltung und der Materialwahl der Fassaden wird empfohlen, Materialien nach ökologischen und baubiologischen Gesichtspunkten auszuwählen.

#### **4. Anzahl an Stellplätzen**

Die nachzuweisende Anzahl der Stellplätze ist gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Ulm entsprechend der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln und nachzuweisen.

#### **5. Zufahrtsmöglichkeiten/Rettungswege (Art. 5 BayBO)**

Zufahrtsmöglichkeiten und Rettungswege sind gemäß Art. 5 der BayBO zu gewährleisten. Die Zufahrten zu den verschiedenen Objekten, sowie gegebenenfalls notwendige Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen. Sie sind ständig frei zu halten. Bei den Kurvenradien und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenfalls die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten.

#### **6. Löschwasserversorgung**

Der Löschwasserbedarf als Grundschutz entsprechend dem Bayerischen Feuerwehrgesetz (BayFwG) vom 23. Dezember 1981 (zuletzt geändert am 20. Dezember 2011) ist über die zentrale Trinkwasserversorgung nach Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 bereitzustellen. Die über den Grundschutz hinausgehende Löschwasserversorgung ist im Zuge des Objektschutzes durch den jeweiligen Eigentümer zu prüfen und sicherzustellen. Die Feuerwehr Neu-Ulm behält sich vor, den für den Objektschutz notwendigen Löschwasserbedarf nach den Ermittlungs- und Richtwertverfahren zu ermitteln und festzulegen.

Bei der Einrichtung von Hydranten als Löschwasserentnahmestellen müssen diese außerhalb von eventuellen Parkbuchten oder Stellplätzen geplant werden und jederzeit für die Feuerwehr leicht zugänglich sein. Anzahl und Abstand der Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.

Die Abstände müssen so gewählt werden, dass im Umkreis von 75m Entfernung zu einem Objekt ein Hydrant erreicht werden kann (Information zur Löschwasserversorgung AGBF vom 16.11.2009). Die Hydranten sind in Art und Ausführung nach dem Merkblatt Nr.1.8/5 Punkt 3.6. des Bayerischen Amtes für Wasserwirtschaft auszuführen.

#### **7. Errichtung von stationären Geräten**

Bei Errichtung von Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen oder Mini-Blockheizkraftwerke ist der Stand der Lärmschutztechnik zu beachten. Es sollen nur Geräte verwendet werden, die beim Betrieb keinen höheren Schalldruckpegel (=Emissionspegel) – inklusive Zuschlag für Tonhaltigkeit - als 30 dB(A) an der Grundstücksgrenze hervorrufen. Die Geräte dürfen keine tieffrequenten tonalen Geräusche abgeben. Es wird den jeweiligen Grundstückseigentümern empfohlen, sich die Einhaltung der Lärmwerte durch die ausführende Fachfirma bestätigen zu lassen.

#### **8. Versickerung von Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen des Baugrundstückes ist auf dem Grundstück zu versickern, siehe hierzu auch die Entwässerungssatzung der Stadt Neu-Ulm. Versickerungen sind oberflächlich und möglichst breitflächig auszuführen z.B. in Mulden, Gräben oder Grünflächen. Unterirdische Versickerungen

werden zugelassen, wenn Flächen für eine oberflächige Versickerung nicht ausreichen.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers wird auf das Merkblatt DWA-M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) verwiesen. Zur Planung und Bau wird auf das Arbeitsblatt A-138 der DWA hingewiesen. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich des Bebauungsplanes für eine Versickerung muss vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Grundsätzlich muss vor einer Versickerung von Niederschlagswasser die Altlastenfreiheit des Untergrundes sichergestellt bzw. hergestellt werden. Auf die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) wird verwiesen.

## **10 Abfallbehälter**

Abfallbehälter sind auf den Privatgrundstücken abzustellen. Ein Aufstellen auf der Straße ist nur im dafür in der Planzeichnung festgesetzten Bereich erlaubt.

## **11 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften**

Alle Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können bei der bei der Stadt Neu-Ulm, Fachbereich 3, Abteilung 61 Stadtplanung (im Rathaus, DG) während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

## **12 Artenschutz**

V2 – Für die Baufeldfreimachung notwendige Eingriffe in Gehölzbestände der unmittelbaren Umgebung dürfen nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und Ende Februar erfolgen.

Dezernat 3 – Stadtplanung

Neu-Ulm, Juni 2020

## D. Begründung zum Bebauungsplan

### Inhalt - D.1 - Städtebaulicher Teil

<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b> .....	<b>16</b>
<b>1.1</b>	<b>Planungsanlass</b> .....	<b>16</b>
<b>1.2</b>	<b>Innenentwicklungspotenziale</b> .....	<b>16</b>
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planung</b> .....	<b>17</b>
2.1	<i>Landesentwicklungsprogramm Bayern</i> .....	17
2.1	<i>Regionalplan Donau/Iller</i> .....	17
2.2	<i>Flächennutzungsplan Neu-Ulm 2025</i> .....	18
<b>3.</b>	<b>Bestandssituation und Umgebung</b> .....	<b>18</b>
3.1	<i>Lage des Plangebiets und städtebauliche Ausgangssituation</i> .....	18
3.2	<i>Hochwasser</i> .....	18
3.3	<i>Lärmimmissionen</i> .....	18
<b>4.</b>	<b>Grundzüge der Planung</b> .....	<b>19</b>
4.1	<i>Städtebauliche Konzeption</i> .....	19
4.2	<i>Erschließungskonzept</i> .....	19
4.3	<i>Grünkonzept</i> .....	20
<b>5.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>20</b>
5.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i> .....	20
5.2	<i>Maß der Nutzung, maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden, Höhe baulicher Anlagen</i> .....	21
5.3	<i>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen</i> .....	21
5.4	<i>Abstandsflächen</i> .....	22
5.5	<i>Garagen und Stellplätze</i> .....	22
5.6	<i>Verkehrsflächen</i> .....	22
5.7	<i>Grünordnung</i> .....	22
5.8	<i>Artenschutz</i> .....	23
5.9	<i>Ver- und Entsorgung</i> .....	23
<b>6.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>23</b>
<b>7.</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>24</b>
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>25</b>
<b>9.</b>	<b>Gutachten</b> .....	<b>25</b>
<b>10</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>25</b>
<b>10.1</b>	<b>Betrachtung der Schutzgüter</b> .....	<b>26</b>
10.1.1	<i>Schutzgut Boden</i> .....	26

---

<b>10.1.2</b>	<b>Schutzgut Wasser .....</b>	<b>26</b>
<b>10.1.3</b>	<b>Schutzgut Klima und Luft .....</b>	<b>27</b>
<b>10.1.4</b>	<b>Schutzgut Arten und Biotope .....</b>	<b>27</b>
<b>10.1.5</b>	<b>Schutzgut Landschaftsbild und Erholung .....</b>	<b>28</b>
<b>10.1.6</b>	<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....</b>	<b>29</b>
<b>10.1.7</b>	<b>Schutzgut Mensch .....</b>	<b>29</b>

## D.1 Städtebaulicher Teil

### 1 Erfordernis der Planaufstellung

#### 1.1 Planungsanlass

In seiner Sitzung am 01.06.2017 hat der Neu-Ulmer Stadtrat das Wohnraumentwicklungskonzept 2022 beschlossen. Demnach besteht in Neu-Ulm bis zum Jahre 2022 ein Wohnraumbedarf von ca. 1.900 Wohneinheiten. Zur Deckung des Wohnraumbedarfs wurde das Wohnbaulandentwicklungskonzept 2018-2022 aufgestellt. Dieses sieht u.a. vor, dass zur Deckung des Wohnraumbedarfs das Plangebiet einer Wohnnutzung zugeführt wird.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Neu-Ulmer Stadtteils Steinheim. Mit dem neuen Baugebiet soll der Nachfrage an familiengerechten Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern nachgekommen werden.

#### Verfahrenswahl / Anwendungsvoraussetzungen § 13b BauGB

Für die Realisierung des Wohngebietes „Im Steinert“ ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren. Die im § 13b BauGB aufgeführten Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt. Die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz Satz 2 beträgt insgesamt weniger als 10.000 Quadratmeter und durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Im Zuge des §13b BauGB gelten analog die Anwendungsvorschriften des §13a BauGB, d.h. es kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, es ist kein Umweltbericht, keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie zusammenfassende Erklärung erforderlich.

#### 1.2 Innenentwicklungspotenziale

Die Verwirklichung einer nachhaltigen und flächensparenden Stadtentwicklung hat für die Stadt Neu-Ulm einen hohen Stellenwert. Spätestens seit dem Abzug des amerikanischen Militärs im Jahr 1991 wurden innerörtliche Potentiale in großem Umfang wiederbelebt – von den insgesamt 140 Hektar wurde rund die Hälfte einer Wohnnutzung zugeführt. Neben den militärischen Konversionsflächen werden im Zuge von Neu-Ulm 21 rund 18 Hektar ehemaliger Bahnareale einer Wohnnutzung zugeführt. Derzeit wird die letzte freie Fläche von NU21 beplant und in den nächsten Jahren bebaut.

Weitere Potentiale für Wohnungsbau bestehen in Baulücken, leerstehenden Gebäuden und untergenutzten Grundstücken. Aufschluss über die genaue Anzahl der Baulücken bzw. Umnutzungs- und Nachverdichtungspotentiale und deren räumliche Zuordnung ergibt das Bau- und Brachflächenkataster der Stadt Neu-Ulm, das 2011 erstmals aufgestellt wurde und seither regelmäßig fortgeschrieben wird.

Im Jahr 2012 wurden die Eigentümer der im Bau- und Brachflächenkataster erfassten Grundstücke mit einem Fragebogen angeschrieben. Ziel sollte es sein, die Objekte zu veröffentlichen und auf diesem Wege ihre Reaktivierung zu unterstützen. Bei einer

Rücklaufquote von 44% haben jedoch nur vier Eigentümer ihr Einverständnis gegeben, weshalb eine Bauflächenbörse nicht eingeführt wurde. Es hat sich herausgestellt, dass die Mehrheit der Eigentümer die Grundstücke zwecks späterer Eigennutzung bzw. für die Nachkommen freihalten möchte. Das tatsächlich verfügbare Potential ist gegenüber der Gesamtzahl der Bau- und Brachflächen daher äußerst gering. Bei der Aufstellung des Wohnbaulandentwicklungskonzeptes 2018-2022 wurde für die Jahre 2018-2022 ein Wohnraumbedarf von 1.900 Wohneinheiten ermittelt. Hiervon können voraussichtlich 70% durch bestehende Potenziale gedeckt werden. Hiervon entfallen 4% auf die Aktivierung von Flächen des Bau- und Brachflächenkataster sowie 66% auf die Ansiedlung sogenannter Überhanggebiete (= Gebiete die bereits beplant und größtenteils erschlossen sind, aber noch nicht oder nur unvollständig bebaut sind wie das Baugebiet „Am Ulmer Hofgut oder die Ansiedlung der letzten Baufelder im Bereich NU21 Wohnbauentwicklung der Bahnbrachen).

Auf die Entwicklung von Innenentwicklungspotenzialen hat die Stadt keinen Einfluss. Die Flächen befinden sich in Privateigentum und haben daher eine gewisse Eigendynamik.

Da die bestehenden Wohnbaulandpotenziale (Überhanggebiete, Flächen des Bau- und Brachflächenkataster) den Wohnraumbedarf nur zu 70 % abdecken, müssen darüber hinaus Neubaugebiete entwickelt werden.

Mehrere im Flächennutzungsplan Neu-Ulm 2025 dargestellten Wohnbaulandreserven lassen sich kurz- bis mittelfristig nicht entwickeln, da die Eigentümer nicht bereit sind die Flächen zu verkaufen. Zur Schaffung des erforderlichen Wohnraumangebots ist die Stadt daher aktuell auf alle städtebaulich geeigneten Flächen angewiesen, die erworben werden können.

Die Entwicklung von Flächen wie das Plangebiet sind unabdingbar, um neben den innerstädtischen bzw. innenstadtnahen Wohnungsbau in urbaner, verdichteter Bauweise, auch der Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken gerecht zu werden. Mit der vorliegenden Planung soll der bestehende Siedlungskörper angemessen erweitert werden. Beim Plangebiet handelt es sich um eine Siedlungsabrundung im Nordwesten von Steinheim, die städtebaulich geeignet und sinnvoll ist.

## **2 Übergeordnete Planung**

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern**

Die Doppelstadt Ulm/Neu-Ulm ist im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg sowie im Landesentwicklungsprogramm Bayern als gemeinsames Oberzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Damit wurde Neu-Ulm mit seinen Stadtteilen als Siedlungsschwerpunkt bestimmt. Die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauflächen hat somit eine entsprechend hohe Bedeutung.

### **2.1 Regionalplan Donau/Iller**

Gemäß des Regionalplans Donau/Iller soll sich die Entwicklung der Region auf den Verdichtungsraum Ulm/Neu-Ulm konzentrieren. Aufgrund der prognostizierten wachsenden Bevölkerungszahlen im Oberzentrum Ulm/Neu-Ulm ist eine weitere Entwicklung von Wohnbauflächen erforderlich. Regionalplanerische Restriktionen bestehen für das Plangebiet nicht.

## **2.2 Flächennutzungsplan Neu-Ulm 2025**

Im wirksamen Flächennutzungsplan Neu-Ulm 2025 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die südlich und östlich an die Herdgasse angrenzenden Flächen werden als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Ebenso grenzt der Geltungsbereich im Westen an die in diesem Bereich dargestellte Vorrangfläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an.

Die im Flächennutzungsplan bisher dargestellte „Fläche für Landwirtschaft“ wird entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung (Wohnbaufläche) geändert. Der Flächennutzungsplan Neu-Ulm 2025 wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. §13b BauGB im Wege der Berichtigung an die neuen Darstellungen angepasst.

## **3. Bestandssituation und Umgebung**

### **3.1 Lage des Plangebiets und städtebauliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Stadtgebietes circa 7 km östlich der Innenstadt im Stadtteil Steinheim mit rund 800 Einwohnern.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ende des Siedlungsbereiches von Steinheim und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Süden und Osten des Plangebietes schließt ein bestehendes Einfamilienhausgebiet an, welches ab den 1990er Jahren entstanden ist. Vorherrschend sind dort klassische Satteldächer.

Nördlich und westlich des Plangebietes befinden landwirtschaftliche Nutzflächen und Grünstrukturen. In der Grünfläche südlich des Plangebietes befindet sich ein Spielplatz. Außerdem fließt im Westen die Leibi an dem Gebiet vorbei. Westlich des Plangebiets verläuft in ca. 600m Entfernung in Nord-Südrichtung die Bundesautobahn (BAB) A7.

Das Plangebiet liegt auf ca. 468-469 m üNN und ist relativ eben. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,380 ha und beinhaltet die Flurstücke mit den Nrn. 633/4, 634 und 635 sowie jeweils einen Teilbereich der Flurstücke 625/8 und 633/7 und 640 und 667.

### **3.2 Hochwasser**

Aufgrund der Nähe zum Fließgewässer Leibi wurden Untersuchungen zu den Bemessungshochwässern HQ 100 und HQextrem durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass das Plangebiet nicht im Überschwemmungsbereich eines HQ100 oder HQextrem liegt.

### **3.3 Lärmimmissionen**

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Daher wurde die Pöyry Deutschland GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren S 8 "Im Steinert" auf der Gemarkung Neu-Ulm" vom 24.07.2018 entnommen werden.

Am Tag konnten keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ festgestellt werden. In Teilbereichen werden an den nördlichen und westlichen Fassaden der geplanten Gebäude die Orientierungswerte der DIN 18005 bis zu 1,8 dB (A) in der Nacht überschritten. Durch diese nur geringe Überschreitung werden keine passive Schallschutzmaßnahmen für die Plangebäude notwendig, da die heute üblicherweise eingesetzten Baustoffe und Materialien sowie die bestehenden Vorgaben für den Wärmeschutz sicherstellen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllt sind. Somit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die geplanten schützenswerten Nutzungen gewährleistet.

#### Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Herdgasse. Auf Grund der geringen Bebauungsdichte im Plangebiet und dem daraus resultierenden geringen Fahrzeugaufkommen ist mit keinen relevanten Lärmimmissionen durch den planbedingten Fahrverkehr zu rechnen.

## **4. Grundzüge der Planung**

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,380 ha, wovon ca. 0,904 ha als Wohnbaufläche (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt wird. Die übrigen Flächen werden als Verkehrsflächen (inkl. Straßenbegleitgrün, Fuß- und Feldweg) ca. 0,288 ha und Grünflächen (Fläche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) ca. 1,185 ha festgesetzt sowie Ver- Entsorgungsflächen ca. 0,003 ha. Des Weiteren werden öffentliche Stellplätze ausgewiesen.

### **4.1 Städtebauliche Konzeption**

Bautypologische sind freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser vorgehsehen. Das städtebauliche Konzept sieht vor die Doppel- und Reihenhäuser giebelständig jeweils auf die nördliche Grundstücksseite zu stellen. Hierdurch haben die Gärten eine Südwest Ausrichtung und es wird sichergestellt, dass keine geschlossene Bebauung entlang der Straße entsteht. Die Freiräume zwischen den Gebäuden gewährleisten Blickbeziehungen zwischen den Wohngebieten und der freien Landschaften. Der städtebaulichen Umgebung entsprechend sollen alle Gebäude Satteldächer erhalten. Das Plangebiet soll städtebaulich den Gebietscharakter der bestehenden Bebauung aufgreifen, aber gleichzeitig durch die etwas verdichteteren städtebauliche Struktur dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden ebenso gerecht werden. Daher sind im Süden dichtere Strukturen mit Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen. Zur Landschaft hin wird die Bebauung lockerer durch freistehende Einfamilienhäuser.

### **4.2 Erschließungskonzept**

#### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Neubaugebietes kann über die Herdgasse erfolgen. Diese mündet im Süden mit der Leibstraße direkt in eine Haupterschließungsstraße. Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV wird durch eine Bushaltestelle an der Leibstraße sichergestellt. Von dort sind der Neu-Ulmer ZUP und der Ulmer Bahnhof direkt erreichbar.

Die Planstraße endet in einer Sackgasse, somit wird dadurch kein Durchgangsverkehr entstehen. Sie dient der Erschließung des Wohngebiets. Sie wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und im Süden um öffentliche Stellplätze

ergänzt. Durch verschiedene Wegeverbindungen wird das Plangebiet mit dem Landschaftsraum sowie dem im Süden gelegenen Spielplatz vernetzt.

#### Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Trinkwasser und Telekommunikation ist aus dem vorgelagerten Bestand möglich. Ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal kann über den bestehenden Kanal im Bereich der Leibi erfolgen.

Das Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken entsprechend der städtischen Entwässerungssatzung zu versickern.

Vorgesehen wird die Variante 3 der Variantenuntersuchung der Niederschlagswasserableitung, erstellt vom Ingenieurbüro Kolb, Steinheim, 14.08.2019. Diese Variante sieht eine zentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers von den Verkehrsflächen im Regenüberlaufbecken auf Flurstück 667 vor. Geplant ist eine dezentrale Versickerung auf den Privatgrundstücken.

### **4.3 Grünkonzent**

Entlang der Planstraße werden mehrere Bäume im öffentlichen Raum gepflanzt. Neben den kleinklimatischen und ökologischen Effekten erhält hierdurch die Wohnstraße ebenso eine höhere Aufenthaltsqualität.

Auf den Wohnbaugrundstücken sind die unbebauten Grundstücksflächen als geschlossene Vegetationsflächen anzulegen und zu bepflanzen.

Durch die Festsetzung der Pflanzgebote soll eine Ortsrandeingrünung geschaffen werden. Durch die Bepflanzungen der Grundstücke zur freien Landschaft hin soll ein optischer Abschluss der Wohnbebauung erreicht werden und die Einbindung der Siedlung in die Landschaft sichergestellt werden.

## **5. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen unterstreichen die für das Baugebiet angestrebte Hauptnutzung Wohnen. Es soll in erster Linie der vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden.

Es werden insbesondere Nutzungen zugelassen, welche dem Gebiet selbst oder seiner unmittelbaren Umgebung dienen. Die zulässigen Nutzungen sollen ebenso die Vereinbarkeit von Familie und Arbeit fördern. Insofern sind auch nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Die ausgeschlossen Nutzungen sind unzulässig, da diese vordergründig von gesamtstädtische Bedeutung sind bzw. mit den städtebaulichen Gegebenheiten eines Einfamilienhausgebietes nicht vereinbar sind.

## **5.2 Maß der Nutzung, maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden, Höhe baulicher Anlagen**

Das Maß der baulichen Nutzung definiert sich über die Festsetzungen zur zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), zur zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ), zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur Höhe baulicher Anlagen. Darüber hinaus wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt.

Durch die im Bebauungsplan jeweils festgesetzten Werte zur GRZ (bis 0,4), zur GFZ (bis 0,6 bzw. 0,8), zur Zahl der Vollgeschosse (zwei (II) Vollgeschosse) sowie zur Höhe baulicher Anlagen (Gebäudeoberkante maximal 8,50 m bzw. 9,50m) soll sichergestellt sein, dass sich das neue Baugebiet städtebaulich harmonisch in die Umgebung einfügt. Zudem soll individuellen Gestaltungswünschen einzelner Bauherren ein angemessener Spielraum eingeräumt werden. Die Höhenlage der Gebäude wird durch die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe bestimmt. Die max. zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe wird mit 0,5 m über dem Bezugspunkt der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt. Die festgesetzten Gebäudehöhen fügen sich in die umliegende städtebauliche Strukturen ein. Damit wird ein weitgehend einheitliches Ortsbild erreicht.

Durch die Begrenzung auf maximal zwei Wohneinheiten bzw. eine Wohneinheit pro Wohngebäude soll eine unverhältnismäßige Nutzungsverdichtung pro Grundstück – auch im Hinblick auf die Stellplätze verhindert werden, sodass der typische Charakter einer Einfamilienhaussiedlung gesichert bleibt.

## **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baufenster werden auf der Grundlage der städtebaulichen Konzeption festgelegt.

Die Baugrenzen dürfen durch ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 1,5 m als Ausnahme überschritten werden, wenn diese Gebäudeteile 1/4 der jeweiligen Länge der Gebäudeseite nicht überschreiten. Entlang der Baugrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Vortreten nur für Hauseingänge zulässig. Damit soll erreicht werden, dass eine zu starke bauliche Inanspruchnahme der Vorgärten vermieden wird. Im Plangebiet sind überwiegend freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser vorgesehen. Des Weiteren sind im WA5 Reihenhäuser vorgesehen. Hiermit erfolgt eine differenzierte Bebauung, die sowohl der Nachfrage nach Einfamilienhäusern, als auch dem Leitgedanken flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen wird.

Mit diesen Festsetzungen zur Bauweise sind unterschiedliche Gebäudetypen im Plangebiet möglich. Damit wird ein Angebot für verschiedene Wohnraumansprüche gewährleistet.

Nebenanlagen in Form von Nebengebäuden bis zu einer Grundfläche von max. 9m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von 3 m ebenso wie die untergeordneten Nebenanlagen wie Spielgeräte, Zisternen u.ä. auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Weitere Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Des Weiteren haben Nebengebäude ein Mindestabstand von 2,00 m zu öffentlichen Flächen einzuhalten. Damit kann einerseits ein größtmöglicher Spielraum gewährt, andererseits ein unverhältnismäßiges Aufstellen von Nebengebäuden mit nennenswerter Baumasse nahe der Grundstücksgrenzen vermieden werden. Die Abstände zu öffentlichen Flächen sollen zudem Platz für die

Eingrünung der Nebenanlagen schaffen und dienen auch dem Schutz der Baumwurzeln auf den angrenzenden öffentlichen Flächen.

#### **5.4 Abstandsflächen**

Für die Abstandsflächen innerhalb der Baugebiete WA 1 bis WA 3 gilt Art. 6 BayBO. Damit das städtebauliche Konzept (flächensparsame Bauweise) umsetzbar ist, sind im WA4 bis WA6 eine Abstandsflächentiefe von 0,5 ausreichend. Von der Abstandsflächenreduzierung ausgenommen sind die südwestlichen Grundstücksgrenzen. Hierdurch ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung sichergestellt.

#### **5.5 Garagen und Stellplätze**

Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) sind im Baugebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den separat gekennzeichneten Flächen zulässig. Somit ist gewährleistet, dass derartige Anlagen in entsprechendem Abstand zu den Verkehrsflächen errichtet werden, an die sie angeschlossen sind. Dies fördert die Verkehrssicherheit und bietet den Anwohnern zudem einen Zufahrtsbereich, der in der Regel als zusätzlicher (gefangener) Stellplatz dient. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind Ein- und Ausfahrten auf die privaten Wohnbauflächen unzulässig. Damit wird sichergestellt, dass Grundstückszufahrten nicht dort entstehen, wo im öffentlichen Raum Stellplätze und Grünquartiere vorgehen sind.

Zur Minimierung der Bodenversiegelung sind aufgrund ökologischer Aspekte und aus Gründen der Entlastung der Abwassersysteme öffentliche sowie private Stellplätze inkl. deren Zufahrten, Carport mit versickerungsfähigen und wasserdurchlässigen Belägen auszubilden wie z. B. Fugenpflaster, Wassergebunde Decke.

#### **5.6 Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Neubaugebiets erfolgt über eine Erweiterung der Herdgasse nach Norden, wo zurzeit noch ein Feldweg vorhanden ist. Die entstehende Sackgasse wird als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Breite von 5,50 m mit niveaugleicher Ausbildung ohne Trennung der Verkehrsarten festgesetzt. Die Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich ist möglich, da hier durch die Sackgasse wenig Verkehr herrscht. Ebenso soll durch die Festsetzung der öffentlichen Straßenraum als bespieltes Wohnumfeld dienen. An einigen Stellen wird die Fahrbahn durch Baumquartiere auf 4 m verengt, um schnellen Fahren entgegenzuwirken. An der südlichen Ecke der Wendemöglichkeit wird eine Fläche zum Abholen von Mülltonnen an Abholtagen vorgehalten.

Entlang der Planstraße werden im Süden Stellplätze in Parallelaufstellung angeordnet, um öffentliche Parkplätze für das Gebiet bereitzustellen.

Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnbebauung sind auf den Grundstücken gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Ulm herzustellen.

#### **5.7 Grünordnung**

Die Pflanzstreifen (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) im Norden und Westen sind notwendig, um mittels Ortsrandeingrünung einen qualitativen Übergang zur offenen Landschaft zu schaffen und womit das Plangebiet wirksam in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden wird. Die Pflanzgebote haben neben gestalterischen Aspekten das Ziel, das Plangebiet zu durchgrünen, gesunde

Aufenthalts- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen und das Kleinklima zu verbessern. Zur Förderung der Biodiversität und Sicherung der Artenvielfalt müssen mind. 50% der Sträucher einheimische Arten sein. Die Pflanzgebote beziehen sich auf standortgerechte, laubtragende Gehölze.

Damit die Sträucher sich entsprechend ihrem natürlichen Habitus entwickeln und damit sie die erwünschten natürlichen Funktionen übernehmen können, sind Sträucher in der Ortsrandeingrünung freiwachsend anzulegen. Dadurch sind die Voraussetzungen gegeben eine raumgestalterische Wirkung zu erreichen.

Die Festsetzung zum Wuchs der Bäume im natürlichen Habitus stellt sicher, dass die gestalterischen und ökologischen Ziele der Bäume erreicht werden. Mit dem damit verbundenen Verzicht auf Formschnitte wird eine Baumkronenentwicklung erzielt, die zum einen die gewünschte räumliche Wirkung sicherstellt und zum anderen zur kleinklimatischen Aufwertung, zur Wasserrückhaltung und zur Verdunstung sowie zur Feinstaubfilterung beiträgt. Garagen mit einer Dachneigung bis einschließlich 10° sollen ganzflächig extensiv begrünt werden, was einen positiven Effekt auf das Mikroklima hat und dem Rückhalt von Regenwasser dient. Die Festsetzung trägt zur Minimierung der Eingriffe in den Wasserhaushalt bei.

Die Wohngebietsflächen werden durchgrünt zur Minimierung und Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft und zur Stärkung der Biodiversität.

## 5.8 Artenschutz

Grundlage der artenschutzrechtlichen Festsetzungen zu den Vermeidungsmaßnahmen ist der „Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) nach § 44 BNatSchG“ vom 10.11.2017 vom Bio-Büro Schreiber.

Durch die Vermeidungsmaßnahmen können alle artenschutzrechtlichen Verbote eingehalten werden. Damit ist die Wohngebietes-Erweiterung artenschutzrechtlich unproblematisch.

## 5.9 Ver- und Entsorgung

Zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Trafostation wird am Eingang des Plangebietes eine Fläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

## 6. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung eines hochwertigen Wohngebietes werden Gestaltungsanforderungen nach Art. 81 der Bayer. Bauordnung als örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Baukörper, Dächer und Dachflächen, Freiflächengestaltung und Einfriedungen bestimmt.

### Baukörper

Aus stadtgestalterischen Aspekten sollen sich Anbauten oder Nebenanlagen dem jeweiligen Hauptbaukörper deutlich unterordnen. Damit Doppel- und Reihenhäuser das Ortsbild nicht beeinträchtigen, sind diese aufeinander abgestimmt herzustellen.

### Dächer und Freiflächengestaltung

Die Gebäude in den umliegenden Siedlungsbereichen verfügen über Satteldächer. Um den Gebietscharakter zu erhalten werden im Plangebiet ebenso Satteldächer festgesetzt. Dachgauben sind unzulässig, weil diese bei den festgesetzten relativ flach geneigten Dächern Ortsbild störend wirken. Durch die Festsetzung der Firstrichtung kann eine gewisse Einheitlichkeit erreicht werden.

Auch die festgesetzte Freiflächengestaltung, der unbebauten Grundstücksflächen als geschlossene Vegetationsdecken, hat den Zweck sich positiv auf die Ortsbildgestaltung auszuwirken. Das Quartier erhält dadurch eine seiner Lage am Siedlungsrand entsprechende Durchgrünung. Zur Reduzierung der Bodenversiegelung und zur Verbesserung der Voraussetzungen für Biodiversität sind die unbebauten Grundstücksflächen als offene Vegetationsflächen mit Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion zu gestalten.

### Einfriedungen

Mit der Festsetzung der Höhe für Einfriedungen werden besonders die Sicht und Kontaktverbindungen zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den privaten Freiräumen der Grundstücke aufrechterhalten. Da Mauern ein abschotteten und somit Ortsbild störenden Charakter haben, werden sie als Einfriedungen ausgeschlossen. Durch die Festsetzung der mindestens 0,15 m hohen Bodenfreiheit von Zäunen soll die Bewegungsfreiheit der Kleinlebewesen unabhängig der Grundstücksgrenzen ermöglicht werden. Zur landwirtschaftlichen Fläche ist ein Streifen von 0,50m einfriedungsfrei zu halten, um Konflikten der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung vorzubeugen.

### Abfallbehälter

Die Standplätze für Müllbehälter sind zu umpflanzen um sicherzustellen, dass diese nicht negativ in Erscheinung treten und das Ortsbild stören.

### Begrenzung der Bodenversiegelung

Zur Minimierung der Bodenversiegelung sind aufgrund ökologischer Aspekte und aus Gründen der Entlastung der Abwassersysteme Terrassen sowie öffentliche und private Stellplätze inkl. deren Zufahrten mit versickerungsfähigen und wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.

## **7. Weitere Hinweise und Empfehlungen**

### Lärmschutz

Zur Vermeidung von Belästigungen durch Lärmimmissionen wird aus immissionsschutzfachlicher Sicht empfohlen, im Hinblick auf eine Errichtung von lärmemittierenden Geräte Anforderungen festzusetzen, welche sicherstellen, dass nur Aggregate installiert und betrieben werden, die dem Stand der Lärmtechnik entsprechen und Lärmwerte vorgeben, welche eine Belästigung der Nachbarschaft ausschließen (Vgl. hierzu Kapitel „Hinweise“). Ergänzend wird auf folgende Veröffentlichungen hingewiesen:

-„Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2013.

Zitat hieraus: „Viele Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerke sind für herkömmliche Bebauungssituationen nicht geeignet, so dass Einhausungen und Abschirmungen notwendig werden. Selbst wenn größere Abstände in einer Bebauungssituation möglich sind und dadurch der Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort nach Anhang A.1.3 TA Lärm (0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes) eingehalten wird, bedeutet dies allerdings noch nicht, dass insoweit auch immer der Außenwohnbereich (Terrasse, Garten etc.) nicht verlärmert ist.“

## 8. Flächenbilanz

Gesamtfläche (Geltungsbereich)	23.801 m <sup>2</sup>	2,380 ha	100 %
davon:			
Wohnbauflächen	9.037 m <sup>2</sup>	0,904 ha	38 %
Grünflächen (Fläche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft)	11.853 m <sup>2</sup>	1,185 ha	49,8 %
Verkehrsflächen (inkl. Straßenbegleitgrün, Fuß- und Feldweg)	2.881 m <sup>2</sup>	0,288 ha	12,1 %
Ver- und Entsorgung	30 m <sup>2</sup>	0,003 ha	0,1 %

## 9. Gutachten

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren S8 „Im Steinert“ auf der Gemarkung Neu-Ulm, Pöyry Deutschland GmbH, Essen, 24.07.2018
- Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) nach § 44 BNatSchG, Wohngebiet Steinheim, Bio-Büro Schreiber, Dipl.-Biol. Ralf Schreiber, Neu-Ulm, 10.11.2017
- Geologische Untersuchung zum B-Plan S 8 „Im Steinert“, Geobüro Ulm, Ulm, 26.04.2019
- Baugrunduntersuchung, Schirmer Ingenieuresellschaft mbH, 30.08.2018
- Variantenuntersuchung Niederschlagswasserableitung Baugebiet „Im Steinert“, Ingenieurbüro Kolb, Steinheim, 14.08.2019
- Hydraulische Untersuchung Stadt Neu-Ulm, Ortsteil Steinheim, Dr. Blasy – Dr. Øverland Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG, 05.10.2018

## 10 Umweltbelange

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB, entfällt nach §13b i.V.m. §13a Abs. 2. Nr. 4 BauGB das Erfordernis einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten demnach als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig.

Ein naturschutzrechtliches Kompensationserfordernis im Sinne der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung ergibt sich daher nicht. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a

BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen aber grundsätzlich die Umweltbelange zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Auch wenn im Rahmen eines Bebauungsplans nach §13b/13a BauGB kein formaler Umweltbericht und keine Eingriffsbilanzierung abzuarbeiten ist, gilt es die Ausgangssituation und die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter darzulegen. Dieses wird im Folgenden ausgeführt.

#### Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ende des Siedlungsbereiches von Steinheim und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Süden und Osten des Plangebietes schließt ein bestehendes Einfamilienhausgebiet an. Nördlich und westlich des Plangebietes befinden landwirtschaftliche Nutzflächen und Grünstrukturen. In der Grünfläche südlich des Plangebietes befindet sich ein Spielplatz. Außerdem fließt im Westen die Leibi an dem Gebiet vorbei. Noch weiter westlich verläuft die BAB A7.

### **10.1 Betrachtung der Schutzgüter**

#### **10.1.1 Schutzgut Boden**

##### Bestandsbeschreibung

Nach der geologischen Karte wird der Untergrund im Verlauf des Trassenabschnittes aus würmzeitlichen Terrassenschottern der Roth aufgebaut. Im Westen Richtung des Gewässers Leibi schließen ungegliederte holozäne Auenablagerungen an. Im Liegenden der Terrassenschotter stehen Ablagerungen der Süßbrackwassermolasse (Kirchberger Schichten) an.<sup>1</sup>

Unter der Ackerfläche befindet sich bis in 0,3-0,6 m Tiefe humoser, sandiger Oberboden aus Schluff. Darunter liegend finden sich Auenlehme und Auensande. Daraufhin folgen unter dem Gelände Kiese sowie Süßbrackwassermolasse

##### Bewertung

Die vorhandenen Bodenstrukturen im Planungsgebiet besitzen ein hohes ökologisches Funktionspotential. Es herrschen zudem günstige ackerbauliche Erzeugungsbedingungen vor.

##### Auswirkungen

Die Siedlungsentwicklung stellt für den Boden einen erheblichen Eingriff dar, da es teilweise zum Verlust der Bodenfunktion kommt.

#### **10.1.2 Schutzgut Wasser**

##### Bestandsbeschreibung

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung<sup>2</sup> wurde ein mittlerer höchster Grundwasserstand (MHW) von 466,5 m ü. NN ermittelt. Bei Geländehöhen im Neubaugebiet von rd. 467,8 m bis 469,9 m ü. NN liegt der MHW somit ca. 1,3 bis 3,4 m ü. NN.

Wasserschutzgebiete oder dergleichen werden durch die Planungen nicht tangiert.

<sup>1</sup> Vgl. Geologische Untersuchung, Geo Büro Ulm, 26.04.2019, S.4

<sup>2</sup> Vgl. Geologische Untersuchung, Geo Büro Ulm, 01.07.2014, S.11

Aufgrund der Nähe zum Fließgewässer Leibi wurden Untersuchungen zu den Bemessungshochwässern HQ 100 und HQextrem durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass das Plangebiet nicht im Überschwemmungsbereich eines HQ100 oder HQextrem liegt.

#### Bestandsbewertung

Aufgrund der Bodenverhältnisse und der teils hohen Grundwasserstände ist die Versickerung von Niederschlagswasser westlich der Wendeanlage nicht möglich. Lediglich die höher liegenden Bereiche des Plangebietes sind zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Allgemein ist der Untergrund durch Sande und Schluffe gekennzeichnet die eine gering Wasserdurchlässigkeit mit sich bringen. Als Grundwasserkörper ist das Plangebiet bedeutend für den Grundwasserschutz.

#### Auswirkungen

Durch die Versiegelung von Flächen kommt es zu erhöhten Oberflächenabfluss und geringfügigen Minderungen bei der Grundwasserneubildung. Da in Einfamilienhausgebieten aufgrund des hohen Grünanteils gewährleistet ist, dass Niederschlagswasser lokal dem Wasserkreislauf wieder zugeführt wird, handelt es sich beim Schutzgut Wasser um einen geringen Eingriff.

### **10.1.3 Schutzgut Klima und Luft**

#### Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet stellt ein Freilandklimatop in Form eines Klimatopes landwirtschaftlicher Nutzflächen dar.

Gemäß der regionalen Klimaanalyse<sup>3</sup> verläuft entlang der Leibi ein Kaltluftstrom in Nord-West-Richtung.

#### Bewertung

Bei Klimatopen landwirtschaftlicher Nutzflächen<sup>4</sup> handelt es sich um Gebiete mit tagsüber vorwiegend mäßig hohen, nachts niedrigen bis sehr niedrigen Luft- und Oberflächentemperaturen. Während der Nacht kommt es zu Kaltluftentstehung mit verbreiteter Luftstagnation sowie mit teilweiser erhöhter Nebelbildung.

#### Auswirkungen

Das Plangebiet fungiert als Kaltluftentstehungsgebiet mit Ausgleichswirkung auf die angrenzende Ortslage dar. Insgesamt stellt die Planung ein geringer Eingriff dar. Es kommt zu einer unerheblichen Minderung der Kaltluftentstehung. Der Kaltluftstrom entlang der Leibi wird durch die Siedlungserweiterung nicht tangiert.

### **10.1.4 Schutzgut Arten und Biotope**

#### Bestandsbeschreibung

Im derzeitigen Zustand ist das Plangebiet als Ackerland bzw. teilweise als Grünland zu charakterisieren. Im Osten gibt es einige jüngere Bäume in der Ortsrandeingrünung der

---

<sup>3</sup> Vgl.: Regionale Klimaanalyse Region Donau-Iller, Wissenschaftlicher Abschlussbericht, 1. Aufl. Juni 2015, Karte 7

<sup>4</sup> Klimaanalyse Ulm / Neu-Ulm, Büro für Umweltmeteorologie, Paderborn, 1996

angrenzenden Siedlungsbereiche. Im Westen zur Leibi hin stehen zwei große Pappeln und im Süden zum Spielplatz hin befindet sich ein Mini-Obstbaumwiese.

Im Untersuchungsgebiet kann ein Vorkommen von Offenland-Vogelarten nicht ausgeschlossen werden.

Biotope und FFH-Gebiete sind im Gebiet nicht vorhanden. Westlich des Plangebietes erstreckt sich entlang der Leibi das Biotop 7526-109.00 „Gewässerbegleitender Gehölzsaum an der Leibi westlich Steinheim“.

#### Bewertung:

Das Plangebiet stellt im derzeitigen Zustand ein Wiesen- bzw. Ackerbiotop mit geringer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz dar. Die Grünstrukturen in der Umgebung bieten hingegen ein mittleres bis hohes ökologisches Potential.

Die Ackerflächen könnten als Nahrungshabitat für Offenland-Vogelarten<sup>5</sup> (z.B. Rebhuhn, Feldlerche) dienen, sind aber als Brutplatz wegen der umliegenden, störenden Kulissen (Baugebietsrand) kaum geeignet.

FFH-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat) sind keine in der Umgebung. Somit ist keine FFH-Vorprüfung gemäß BNatSchG erforderlich.

#### Auswirkungen

Insofern die Vermeidungsmaßnahmen (vgl. artenschutzrechtliche Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan) der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung eingehalten werden, stellt die Baugebietsentwicklung bezogen auf das Schutzgut Arten und Biotope ein geringer Eingriff dar. Durch die Vermeidungsmaßnahmen können alle artenschutzrechtlichen Verbote eingehalten werden. Damit ist die Wohngebietes-Erweiterung artenschutzrechtlich unproblematisch.

### **10.1.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

#### Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet sowie die nördliche Umgebung sind durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Der Süden und Osten des Plangebietes wird durch die Siedlungsflächen von Steinheim gekennzeichnet. Im Westen wird die Landschaft durch den Gehölzsaum entlang der Leibi geprägt. Des Weiteren führen westlich und östlich des Plangebietes zwei Feldwege in den Landschaftsraum.

Westlich der Leibi beginnt ein Landschaftsschutzgebiet. Dieses erstreckt sich im Westen bis zum Neu-Ulmer Gewerbegebiet Schwaighofen, im Norden bis zur B10 sowie im Süden bis an den Siedlungsbereich Reutti.

#### Bewertung

Der Landschaftsraum westlich zur Leibi hin sowie der nördliche fungiert als Erholungsraum für Spaziergänger. Weiterhin erstreckt sich entlang der Leibi Biotope die durch ihre lineare Vernetzung von hoher ökologischer Bedeutung sind.

---

<sup>5</sup> Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtl. Prüfung, Bio-Büro Schreiber, Neu-Ulm, 10.11.2017, S. 5

Auswirkungen

Insgesamt handelt es sich um einen geringen Eingriff. Der Siedlungsrand verschiebt sich um rund 65m nach Nordwesten. Durch eine raumgreifende Ortsrandgestaltung kann ein qualitativer Übergang zur Landschaft geschaffen werden.

**10.1.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kultur und Sachgüter sind im Plangebiet keine bekannt.

**10.1.7 Schutzgut Mensch**Bestandsbeschreibung

Potenzielle Lärmquellen stellen die BAB 7, die Burlafinger Straße und die Buchbergstraße dar.

Bewertung

Die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung untersucht. Am Tag konnten keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ festgestellt werden. In Teilbereichen werden an den nördlichen und westlichen Fassaden der geplanten Gebäude die Orientierungswerte der DIN 18005 bis zu 1,8 dB (A) in der Nacht überschritten. Durch diese nur geringe Überschreitung werden keine passive Schallschutzmaßnahmen für die Plangebäude notwendig, da die heute üblicherweise eingesetzten Baustoffe und Materialien sowie die bestehenden Vorgaben für den Wärmeschutz sicherstellen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllt sind. Somit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die geplanten schützenswerten Nutzungen gewährleistet.

Auswirkungen:

Durch die Planung werden keine ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse hervorgerufen. Temporär entstehen für die Bestandsgebiete Belastungen durch die Bauarbeiten. Insgesamt handelt es sich daher um einen mittleren Eingriff in das Schutzgut Mensch.

Dezernat 3 – Stadtplanung

Neu-Ulm, Juni 2020

Ausgefertigt:

Stadt Neu-Ulm, den.....

.....  
Katrin Albsteiger  
Oberbürgermeisterin