



Stadt Illertissen

Bebauungsplan Nr. 1/2025

"südlich der Siemensstraße zwischen Ulmer Straße und Robert-Koch-Straße"

Begründung zum Bebauungsplan

- A. Städtebaulicher Teil
- B. Umweltbericht

E N T W U R F

Illertissen, 26.01.2026

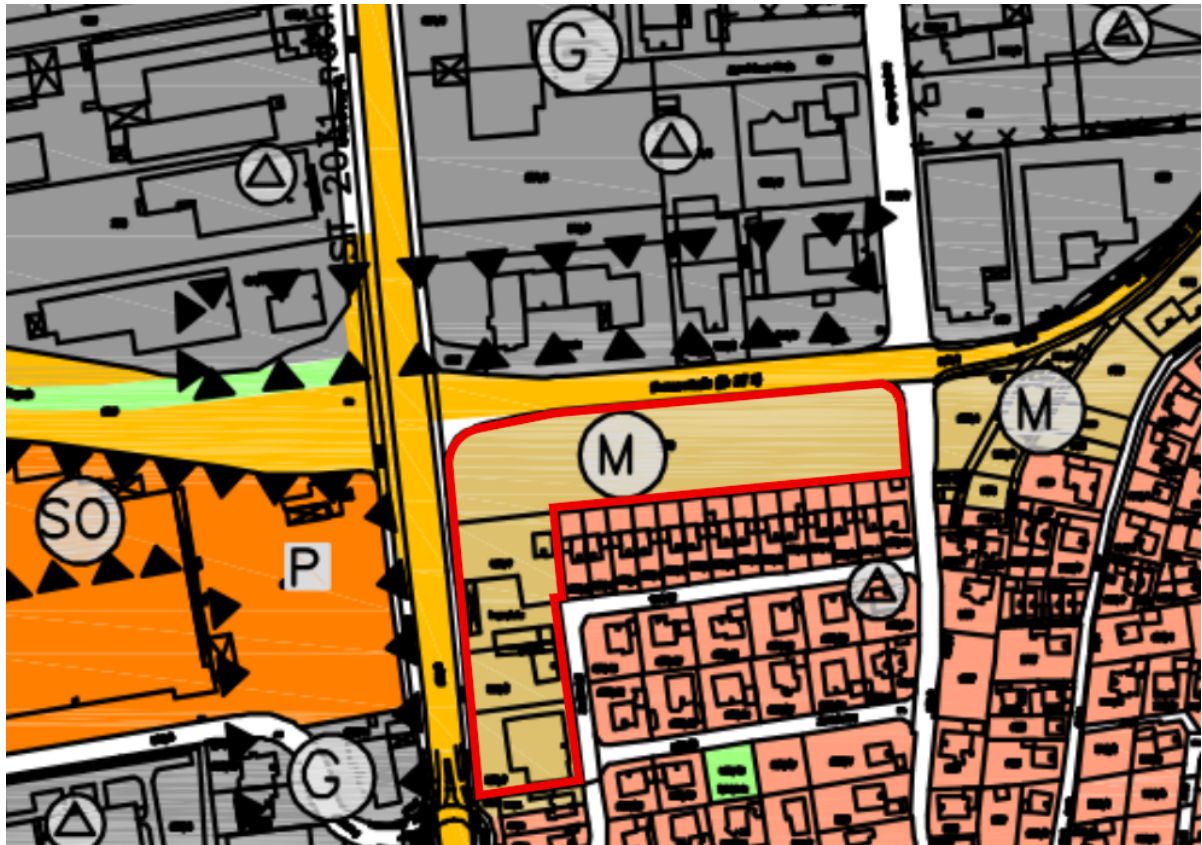
Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

A. Städtebaulicher Teil

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Illertissen stellt den Bereich des Planumgriffs bereits als Mischgebiet dar. Der Bebauungsplan ist demnach gem. § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.



2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (2023)

Illertissen liegt gemäß der Raumstrukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (2020) innerhalb des Verdichtungsraum.

Das Landesentwicklungsprogramm formuliert bzgl. Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume, sowie der Siedlungsentwicklung und der Entwicklung der Wirtschaft folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G).

2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume

(G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten.
- Missverhältnisse bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,
- auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird.

Im Plangebiet:

Durch die städtebauliche Entwicklung kann eine zentrale innerörtliche Fläche bebaut und der Bevölkerung Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Ebenfalls wird durch den geplanten Bau eines Dienstleistungszentrums mit medizinischen Einrichtungen die Versorgung im Stadtgebiet gesichert und weiter ausgebaut werden. Das Plangebiet schließt bereits mit der Siemensstraße und der Ulmer Straße an ein übergeordnetes Straßennetz an. Zudem ist das Gebiet bereits über die Robert-Koch-Straße verkehrlich angebunden.

3 Siedlungsstruktur

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innen vor Außenentwicklung

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

Im Plangebiet:

Der Vorhabenstandort umfasst einen Bereich, der zu einem Teil bereits durch Gewerbe- und Wohngebäude bebaut ist. Das Flurstück Nr. 1272 grenzt unmittelbar südlich an die Siemensstraße an und wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Der Planbereich befindet sich in einer zentralen innerörtlichen Lage und durch das bauliche Umfeld des Stadtgebietes von Illertissen bereits vollständig umschlossen. Durch die Überplanung und Entwicklung des Flurstücks kann einen Teil zur innerörtlichen Wohnbauentwicklung beitragen werden, und es können Flächen im Außenbereich geschont werden. Auf dem Flurstück Nr. 1272 soll eine verdichtete Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern entstehen. Es wird somit dem Grundgedanken, dass mit Grund und Boden flächensparend und schonend umgegangen werden soll, Rechnung getragen.

5.1 Wirtschaftsstruktur

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

Im Plangebiet:

Ein Großteil des Flurstücks Nr. 1272 wird wohnbaulich entwickelt. Auf dem Grundstücksbereich Ecke Siemensstraße / Ulmer Straße soll ein Dienstleistungszentrum mit gesundheitlichen Versorgungseinrichtungen errichtet werden. Durch die Entwicklung des Dienstleistungszentrums kann die medizinische Versorgung von Illertissen gestärkt und weiter ausgebaut werden.

2.2 Regionalplan (2024)

In der Raumstrukturkarte des Regionalplan Donau-Iller liegt Illertissen an der Regionalen Entwicklungsachse Laupheim – Illertissen – Krumbach. Illertissen befindet sich hierbei im Verdichtungsraum Ulm/Neu-Ulm und wird als Mittelzentrum ausgewiesen.

Die Funktionen eines Mittelzentrums umfasst die Bereitstellung von spezialisierten Dienstleistungen und Infrastrukturen für die umliegende Bevölkerung. Dazu gehören unter anderem weiterführende Schul-, Berufs- und Fachschulen, Krankenhäuser und eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Mittelzentren tragen zur regionalen Entwicklung bei, und sind wichtige Orte für die Versorgung der umliegenden kleineren Gemeinden.

Der Planumgriff befindet sich gemäß der Raumstrukturkarte innerhalb des bebauten Siedlungskörpers von Illertissen.

Regionale Grünzüge, Grünzäsuren oder sonstige Vorbehalts- und Schutzgebiete sind durch den Planumgriff nicht berührt.

Die nächstgelegenen Grünzäsuren und Regionalen Grünzüge befinden sich nördlich und östlich, außerhalb des Siedlungskörpers.

Westlich schließt die Staatsstraße St 2031 an den Geltungsbereich an. Die Staatsstraße St 2031 wird in der Raumstrukturkarte als Verbindungsstufe III Regionaler Verkehr dargestellt.

2.3 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (2010)

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept trifft über die Plangebietsfläche keine detaillierten Aussagen und Handlungsempfehlungen. Bzgl. des nördlich anschließenden Gewerbegebietes wird im ISEK eine Sicherung und Pflege des Gewerbebestandes ausgeführt. Ebenfalls wird der südliche wohnbaulich genutzte Bereich als Sicherung der Wohnstandorte beschrieben. Bereiche mit Handlungsbedarf bildet hingegen die westlich verlaufende Ulmer Straße (Staatsstraße St 2031). Die Staatsstraße stellt die Hauptverkehrsader, die Illertissen in Nord-Süd-Richtung durchquert, dar. Die Staatsstraße wird im ISEK als Verkehrsbarriere und räumliche Schwäche mit Handlungsbedarf aufgeführt. Gleichzeitig wird die Ulmer Straße sowie die Bebauung entlang der Ulmer Straße Stadteingang mit mangelhafter Raumbildung sowie mit Gestaltungsmängeln im Straßenraum beschrieben.

In dem sich aus der städtebaulichen Analyse ergebenden Leitziel Kernstadt wird als räumlich-gestalterische Maßnahme die Aufwertung der Stadtzufahrten für die Ulmer Straße formuliert.

3. Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund der Lage im Verdichtungsraum und der guten Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz (A7), sowie aufgrund der vorhandenen Infrastruktur und dem Angebot an Arbeitsplätzen, stellt Illertissen ein begehrten Wohnstandort dar. Dies zeigt sich auch in der stetig wachsenden Bevölkerungsentwicklung und der Nachfrage an Wohnraum.

Neben den klassischen Einfamilienhausgrundstücken steigt auch die Nachfrage an verdichteten Wohnformen.

Aus diesem Grund plant die Stadt das derzeit noch unbebaute, innerörtliche Flurstück Nr. 1272 zu entwickeln, und einer gemischten Baunutzung zuzuführen.

Gleichzeitig sollen die bereits bebauten Grundstücke entlang der Ulmer Straße neu strukturiert werden und zu einem räumlich gestalterischen, harmonischen Stadteingang beitragen.

Für den Geltungsbereich besteht derzeit kein Baurecht. Um die geplante Entwicklung umsetzen zu können ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im Flächennutzungsplan sind die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches bereits als Mischgebiet dargestellt, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung der vorgesehenen Entwicklung als gemischte Baufläche zur Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben, gewerblichen Betrieben sowie zur Entwicklung einer verdichteten Wohnbebauung.

4. Angaben zum Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.st. Nr. 1272, 1273/1, 1275/1, 1276/1 sowie Teile des Grundstücks Fl.st. Nr. 1271/1 der Gemarkung Illertissen. Die Größe des Planumgriffs umfasst ca. 1,79 ha.

Die Grundstücke befinden sich mit Ausnahme des Flurstücks Nr. 1271/1 in Privateigentum. Dabei sind die Flurstücke Nr. 1273/1, 1275/1 und 1276/1 bereits durch gewerbliche Gebäude sowie durch Wohngebäude bebaut. Das Flurstück Nr. 1272 welches im Norden an die

Siemensstraße und im Westen an die Ulmer Straße anschließt ist derzeit noch unbebaut und wird als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet.

Das Plangebiet schließt im Süden an die bestehende Wohnbebauung an. Die angrenzende Wohnbebauung ist geprägt durch eine Doppel- und Einfamilienhausbebauung. Dabei ist die Doppelhausbebauung als durchgängige geschlossene Bauform, in welcher die jeweiligen Garagen der einzelnen Baukörper aneinandergelagert sind, im Bestand vorhanden. Die Doppelhäuser sind in einer 2-geschossigen Bauweise und einem Dachgeschoss vorhanden. Dadurch bildet sich eine einheitliche und durchgängige Riegelbebauung gegenüber dem nördlich anschließenden Plangebiet.

Im Westen grenzt das Plangebiet an die Robert-Koch-Straße, über welche das Gebiet zugleich an das öffentlichen Straßenverkehrsnetz angebunden und erschlossen wird.

Im Norden wird der Vorhabenstandort durch die Siemensstraße, die zugleich Kreisstraße (NU 9) ist, begrenzt. Darüber hinaus schließt das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet im Norden von Illertissen an. Für das Gewerbe-/Industriegebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr. 1/86 nördl. Siemensstraße im Industriegebiet Nord, sowie an der Mozartstraße und Friedhofstraße, rechtskräftig seit 17.5.1990). Dieser setzt für den dem Plangebiet nächstgelegenen Bereich ein Gewerbegebiet mit den Schallwerten eines Mischgebietes fest, so dass eine verträgliche gewerbliche und wohnbauliche Entwicklung ermöglicht wird.

Im Westen wird der Planumgriff durch die Ulmer Straße, welche zugleich als Staatsstraße St 2031 ausgewiesen ist, begrenzt. Die Staatsstraße St 2031 (Ulmer Straße) bildet die Hauptverkehrsachse, die das Stadtgebiet von Illertissen in Nord-Süd-Richtung durchquert. Dementsprechend zeigt sich auf der Ulmer Straße ein hohes Verkehrsaufkommen mit den zugehörigen Lärmbelastungen der bebauten Bereiche entlang der Ulmer Straße.

Westlich der Ulmer Straße befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen.

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind im Flächennutzungsplan bereits als Mischgebietsfläche dargestellt und teilweise bereits als solches entwickelt. Dadurch wird ein Übergang der umliegenden gewerblichen Nutzungen zur schutzwürdigen Wohnnutzung südlich und östlich des Plangebietes geschaffen.

5. Geplante Gestaltung des Plangebiets

Auf einem Teil des Flur34stückes Nr. 1272 plant die Deutsche Reihenhaus AG die Errichtung von 31 Wohneinheiten in Form von Reihenhäusern. Die geplante Wohnanlage wird über eine Zufahrt von der Siemensstraße aus sowie über eine Zufahrt von der Robert-Koch-Straße aus erschlossen. Die Reihenhäuser werden in einer Ost-West-Richtung orientiert, so dass die jeweiligen Zuwegungen und Zugänge jeweils im Osten angeordnet werden und im Westen dann die zur Reihenhausparzelle gehörende Gartenflächen.

Die nachzuweisenden Stellplätze werden auf zwei Stellplatzhöfen auf der Ost- und Westseite der Wohnanlage errichtet. Mit wenigen Ausnahmen sind ausschließlich offene Stellplätze vorgesehen. Innerhalb des Stellplatzhofes der von der Robert-Kochstraße aus angebunden wird, sind zudem Carports vorgesehen.

Zur fußläufige Erreichbarkeit der einzelnen Reihenhäuser, führt von den beiden Stellplatzhöfen auf der Südseite ein Fußweg, welcher auch die beiden Stellplatzhöfe miteinander verbindet.

Auf dem verbleibenden Eckgrundstück Siemensstraße / Ulmer Straße sieht die Planung den Bau eines Dienstleistungszentrums vor. In dem geplanten vier-geschossigen Gebäude sollen unterschiedliche Dienstleistungsnutzungen untergebracht werden. Unter anderem aus dem medizinischen Bereich. Es ist angedacht im Erdgeschossbereich die Unterbringung einer Bäckereifiliale und einer Apotheke zu forcieren. Zusätzlich zu den geplanten Dienstleistungseinrichtungen ist im obersten Geschoss eine Wohnnutzung vorgesehen.

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes, werden die Stellplatzhöfe durch die Anpflanzung von Bäumen untergliedert. Ebenfalls soll die Siemensstraße durch die Anpflanzung einer Baumreihe gegliedert werden.

Um die bereits bebauten Grundstücke entlang der Ulmer Straße neu zu strukturieren und planungsrechtlich zu sichern wird dieser Bereich ebenfalls überplant und als Mischgebiet ausgewiesen.

6. Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird gemäß § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt und im Regelverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 2 sowie 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt.

Zum Bebauungsplan gehören ein artenschutzrechtliches Gutachten sowie eine schalltechnische Untersuchung. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden mit den Fachbehörden im Laufe des Verfahrens abgestimmt und fließen in die weitere Planung mit ein.

7. Planinhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kann festgelegt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Um Nutzungskonflikten vorzubeugen bzw. die Flächen einer Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnnutzung zuzuführen werden bestimmte Nutzungen ausgeschlossen.

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Nutzungen zugelassen:

Mischgebiet 1 (MI1):

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören

Ausgeschlossen werden nachfolgende Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 der Gewerbeordnung, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind

Ebenfalls nicht zulässig ist die unter § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme.

Mischgebiet 2 (MI2):

- Wohnnutzungen ab dem 3. OG
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören

Ausgeschlossen werden nachfolgende Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 der Gewerbeordnung, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind

Ebenfalls nicht zulässig ist die unter § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme.

Der Ausschluss bestimmter Nutzungen und Anlagen erfolgt aufgrund der Größe und Lage des Plangebietes sowie den zu erwartenden Störungen, die von diesen Nutzungen für die umliegende schutzwürdige Wohnbebauung ausgehen könnte. Gartenbaubetriebe gehen mit einem entsprechenden Flächenbedarf einher, welchen man in dieser zentralen Ortslage nicht zur Verfügung stellen möchte. Die Flächen sollen vielmehr der gewerblichen sowie der wohnbaulichen Entwicklung bereitgestellt werden.

Der Ausschluss von Tankstellen sowie der Vergnügungsstätten geht mit einem entsprechenden Störpotential auch zu nächtlichen Zeiten einher. Aus diesem Grund werden diese Nutzungen ebenfalls ausgeschlossen.

Für den Planbereich des Mischgebiets 2 (MI2) wird verpflichtend festgesetzt, dass gewerbliche Nutzungen in allen Geschossen, Wohnnutzungen hingegen erst ab dem 3. Obergeschoss zulässig sind. Aus städtebaulicher Sicht bildet das Eckgrundstück Ulmer Straße / Siemensstraße den Auftakt des Innenstadtbereichs welcher durch eine gemischte Nutzung sowie durch eine unterschiedliche städtebauliche Körnung geprägt ist. Aus städtebaulichen Gründen soll das Eckgrundstück vorrangig gewerblich bebaut und genutzt werden und diesem Bereich eine öffentliche Nutzung als Stadteingang zugewiesen werden. Aus diesem Grund werden im MI 2 Wohnnutzungen erst ab dem 3. Obergeschoss zugelassen.

Der Gebietscharakter als Mischgebiet bleibt trotz der ausgeschlossenen Nutzungen und Einschränkungen aufgrund der zulässigen Nutzungen gewahrt.

Ziel der Entwicklung des Plangebiets ist es, mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nachfrageorientierte sowie eine dem Siedlungsbereich angemessene Bebauung zu ermöglichen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Im Plangebiet wird die Grundflächenzahl entsprechend den Obergrenzen von § 17 Abs. 1 BauNVO im Mischgebiet auf den Wert von 0,6 festgesetzt. Zusätzlich wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die festgesetzte GRZ von 0,6 für die Errichtung von Tiefgaragen, Platzflächen, Wege, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden darf.

Die Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe (OK max.) wird als relative Höhe über der unmittelbar zugeordneten Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Ermittlungsgrundlage ist dabei die Verkehrsfläche, von welcher aus das Grundstück erschlossen wird (Grundstückszufahrt), gemessen in der Mitte des jeweiligen Gebäudes.

Für die geplante Reihenhausbebauung wird eine Höhe von maximal 11,50 m bei einer Satteldachausbildung festgesetzt, und bei einer Flachdachausbildung OK max. 10,50 m über der Siemensstraße. Die Geschossigkeit wird mit III (3) Vollgeschossen festgesetzt. Dadurch kann ein Übergang zur südlich bestehenden 2-geschossigen Bestandsbebauung geschaffen werden.

Für das Eckgrundstück (Siemensstraße/Ulmer Straße) wird eine Untergliederung vorgenommen. Für den Bereich des Mischgebiet 2 (MI2) wird eine Geschossigkeit von mindestens drei (III) Vollgeschosse und maximal vier (IV) Vollgeschosse festgesetzt. Da das

Grundstück den innerstädtischen Auftakt darstellt, soll das Eckgrundstück durch eine mind. Geschossigkeit bebaut werden.

Die maximal zulässige Höhe wird im M12 für Flachdächer auf maximal 12,50 m und für Satteldächer auf maximal 14,50 m festgesetzt. Ermittlungsgrundlage bildet dabei ebenfalls die Siemensstraße. Dadurch wird an der Ecke Ulmer Straße / Siemensstraße ein städtebaulicher Hochpunkt gesetzt, und zugleich die östlich anschließende Reihenhausbebauung gegenüber der Ulmer Straße abgeschirmt.

Für, den östlich an die Ulmer Straße angrenzende, bereits durch gewerbliche Nutzungen bebaute Bereich, wird ebenfalls eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m (FD) und 11,50 m (SD) und eine 3-geschossige Bebauung festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen der Bestandssicherung sowie der zukünftigen planungsrechtlichen Regelung bei einer eventuellen Neubebauung.

Als zulässige Dachform wird das Satteldach mit einer Dachneigung von 25 ° bis 40 ° sowie das Flachdach festgesetzt.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den örtlichen Bauvorschriften zur Dachausbildung können die vorgesehenen Gebäude im Plangebiet errichtet werden.

Durch die Festsetzung der Gebäudetypen sowie der Staffelung der zulässigen Geschosse und Höhen kann ein durchmischtes Gebiet, welches sowohl den Wohnansprüchen als auch den Anforderungen einer gewerblichen bzw. Dienstleistungsnutzung gerecht werden.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die Bauweise wird im Gebiet insgesamt als offene Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, dass Gebäude mit einer maximalen Länge von 50 m errichtet werden dürfen.

Die Besonderheit bei der Festsetzung der Bauweise bzgl. der geplanten Reihenhäuser ist die, dass die Reihenhäuser als WEG errichtet werden.

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als Grenzbebauung zulässig. Eine Grenzbebauung entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist dabei jedoch nicht zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Es wird ein großes Baufenster für den Planbereich gelegt und durch Bereiche mit unterschiedlicher Höhenzulässigkeit festgesetzt. Durch die Festsetzung eines großen Baufensters können die Bereich innerhalb der Baugrenze möglichst flexibel bebaut werden.

7.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet schließt im Westen an die Ulmer Straße (Staatsstraße ST2031) an. Von der Staatsstraße aus besteht keine Möglichkeit das Plangebiet anzubinden. Im Norden grenzt der Vorhabenstandort an die Siemensstraße, welche als Kreisstraße (NU9) klassifiziert ist. Im Osten wird der Vorhabenstandort durch die Robert-Koch-Straße und im Süden durch die bestehende Bebauung und das anschließende Wohnstraßennetz begrenzt.

Die bereits bestehende gewerbliche Bebauung entlang der Ulmer Straße, ist bereits über die östlich angrenzende Wohnstraße Elsa-Brandström-Straße an das öffentliche Straßennetz angebunden. Eine Änderung der Erschließung der Grundstücke findet nicht statt.

Ein Durchstich zum Plangebiet, von der Elsa-Brandström-Straße oder dem Einsteinring, über welchen die südlich angrenzenden Wohngebäude erschlossen sind, kann nicht umgesetzt werden, da die südlichen Grundstücke bereits vollständig bebaut sind.

Das Plangebiet kann daher lediglich über die Siemensstraße im Norden, sowie über die Robert-Koch-Straße im Osten erschlossen werden. Da aufgrund der Straßenklassifizierung, und aufgrund des reibungslosen und möglich störungsfreien Verkehrsfluss nur begrenzte

Zufahrtsmöglichkeiten von der Siemensstraße aus geschaffen werden können, wird ein Teil des östlichen Plangebietsbereichs, auf welchem die Reihenhausbebauung umgesetzt werden soll, über die Robert-Koch-Straße erschlossen. Der andere Teilbereich der Reihenhausbebauung sowie das Eckgrundstück mit dem geplanten Dienstleistungs- und Gewerbebau, wird über eine neu herzustellende Zufahrt von der Siemensstraße an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Bei der neu herzustellenden Zufahrt ist darauf zu achten, dass diese in einem ausreichenden Abstand zum Knotenpunkt Ulmer Straße / Siemensstraße errichtet wird. Diesbezüglich haben bereits Abstimmungsgespräche mit dem staatlichen Bauamt Krumbach stattgefunden. Gemäß dem Abstimmungsgespräch vom 05.06.2025, kann die Zufahrt des Eckgrundstücks und des westlichen Teilbereichs der Reihenhausbebauung in etwa auf der Höhe der gegenüberliegenden Zufahrt des Autohauses erfolgen.

Die Siemensstraße ist bereits in einem ausreichend breiten Querschnitt im Bestand vorhanden, dass auch der Verkehr aus Richtung Osten von links auf die Plangebietsgrundstücke abbiegen können. Es ist eine Rückstaulänge von ca. 75 m aufgrund der Breite der Siemensstraße bereits im Bestand vorhanden. Diese Aufstelllänge wird als ausreichend angesehen.

Parallel zur Siemensstraße, zur Ulmer Straße und zur Robert-Koch-Straße ist zudem eine straßenbegleitender Gehweg im Bestand vorhanden, so dass das Plangebiet auch fußläufig gut erreichbar ist. Im Zuge der geplanten Baumaßnahmen soll auch der Gehweg entlang der Siemensstraße neu gestaltet werden. Der Gehweg soll zukünftig als Geh- und Radweg in einer Breite von 2,50 m ausgebaut, und von der Siemensstraße, durch die Schaffung eines Grünstreifens, abgetrennt werden. Innerhalb des Grünstreifens soll eine straßen- und wegebegleitende Baumreihe gepflanzt werden. Zwischen dem bestehenden Straßenverkehrskörper mit begleitendem Gehweg und der geplanten baulichen Entwicklung setzt der Bebauungsplan eine Fläche für Verkehrsgrün fest. Für die evtl. zukünftige Verbreiterung des bestehenden Gehweges kann ein Teil des Verkehrsgrüns in Anspruch genommen werden, insofern zwischen Verkehrsfläche und Baugebietsfläche noch ein ausreichend breiter Bereich der Verkehrsgrünfläche und der anzupflanzenden Bäume bestehen bleibt.

Die einzelnen Baumstandorte können zur Umsetzung von Zufahrten oder aus Gründen der Leitungsverlegung variieren. Die Anzahl der anzupflanzenden Bäume ist jedoch beizubehalten. Durch die Anpflanzung der Baumreihe kann die geplante Bebauung gegenüber der Siemensstraße abgegrenzt werden und zudem als grüner Rahmen des Baugebietes angesehen werden.

Die notwendigen Stellplätze für die Wohnbebauung sowie für den Dienstleistungs- und Gewerbebau ist auf den privaten Grundstücken entsprechend der Stellplatzverordnung der Stadt Illertissen nachzuweisen.

7.5 Garagen und Stellplätze

Der erforderliche Stellplatznachweis für die geplanten Nutzungen ist gemäß der Vorgabe der städtischen Stellplatzsatzung auf den privaten Grundstücksflächen zu erbringen.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen, sonstige Minderungsmaßnahmen

Zur Sicherung einer angemessenen Ein- und Durchgrünung des Plangebietes werden im Bebauungsplan grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.

- Es wird entlang der Siemensstraße eine straßenbegleitende Baumreihe zur Eingrünung des Plangebietes sowie zur Gliederung und Gestaltung des Straßenraumes festgesetzt. Die Baumstandorte dürfen dabei je nach Zufahrten, Zuwegungen und Leitungen variieren, die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist jedoch beizubehalten.
- Baumreihe bzw. Einzelbaumpflanzungen entlang des Plangebietsrands gegenüber der Robert-Koch-Straße. Auch gegenüber der Robert-Koch-Straße sollen drei Einzelbau-

me als Reihe zur Gliederung und Eingrünung angepflanzt werden. Auch diese Standorte dürfen aufgrund der Zufahrt, Zuwegung und Leitungsverlegung variieren.

- Die Flachdächer von Haupt- und Nebengebäude sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 6 cm.
- Festsetzung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortheimischen Laubbäumen
- Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen
- Sammlung und Versickerung des anfallenden, sauberen Oberflächenwassers, sofern mit einem vertretbaren Aufwand möglich.

7.7 Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Für das Vorhaben wird ein Umweltbericht erstellt, der Teil B der Begründung ist. Im Umweltbericht werden neben der Bestandsaufnahme und -beschreibung der Umweltschutzgüter sowie der Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens auf diese, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe beschreiben.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung ist ebenfalls im Umweltbericht aufgeführt. Auf Basis des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) wird die Bilanzierung des Eingriffs durchgeführt und der erforderliche Kompensationsbedarf errechnet und mit entsprechenden Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Durch die Entwicklung und Herstellung des Mischgebietes ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 17.716 Wertpunkten.

Als planinterne Minimierungsmaßnahmen können die festgesetzten Anpflanzungen von Baumreihen und Einzelbäumen, die Festsetzung von Dachbegrünungen zur Entwicklung ökologischen Vegetationsflächen als Lebensgrundlage für Insekten, Vögel und weitere Arten herangezogen werden.

Der nach Abzug der Minderungsmaßnahmen erforderliche Kompensationsbedarf von 15.944 Wertpunkten ist außerhalb des Geltungsbereiches auf einer externen Ausgleichsfläche zu erbringen.

Der Kompensationsbedarf kann auf dem Flurstück Nr. 2017 der Gemarkung Illertissen ausgeglichen werden.

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Maisacker genutzt. Im Zuge der Maßnahmenumsetzung wird auf der Fläche eine Streuobstwiese im Komplex mit einem artenreichen Extensivgrünland hergestellt.

Die Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie die detaillierte Darstellung der Eingriffsschwere ist im Teil B der Begründung dargestellt.

7.8 Artenschutz

Im Planungsgebiet sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund Natura 2000 gemäß § 19a BNatSchG vorhanden.

Ebenfalls liegen innerhalb sowie im weiteren Umfeld des Plangebietes keine Biotopflächen der amtlichen Biotopkartierung. Es befinden sich keine weiteren Schutzgebiete im Umfeld des Vorhabenstandortes.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde im Vorgriff für das Vorhaben eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung bzw. Potentialabschätzung durchgeführt. Hierzu wurde am 08.08.2025 eine Artenschutzbegehung durchgeführt.

Bzgl. der artenschutzrechtlichen Erfassung wurde das Untersuchungsgebiet in zwei Teile gegliedert. Der bereits bebaute Teil zwischen Ulmer Straße und Einsteinstraße bestehend

aus Gewerbe- und Wohnbebauung mit strukturarmen bis strukturreichen Gärten, und die die neu zur Bebauung vorgesehene Fläche an der Siemensstraße, welche intensiv als Grünland genutzt wird.

Bzgl. der potentiell vorkommenden und betroffenen Tierarten wurde bzgl. der Fledermäuse vom Gutachter festgestellt, dass im Plangebiet einzelne potentielle Fledermausquartiere im Bereich der bestehenden Bebauung (Gebäude, Bäume) vorhanden sind. Diese bleiben jedoch erhalten und werden auch kurzfristig nicht verändert. Bei mittelfristig geplanten baulichen Änderungen im Bestand ist eine detaillierte Untersuchung notwendig. Die aktuell für eine bauliche Entwicklung vorgesehene Fläche an der Siemensstraße bietet keine relevanten Strukturen für Fledermäuse. Das Gebiet wird allenfalls als Transfergebiet genutzt. Die Jagdhabitats sind vermutlich entlang der bestehenden Leitstrukturen zu verorten. Diese Bereiche werden nicht beeinträchtigt. Eine Betroffenheit im artenschutzrechtlichen Sinne kann mit daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Die Begutachtung hat bzgl. einer Betroffenheit der Haselmaus und weiteren Säugetierarten im überplanten Gebiet keine geeigneten Habitatstrukturen festgestellt. Eine Betroffenheit im artenschutzrechtlichen Sinne konnte auch hier mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Bei der artenschutzfachlichen Untersuchung auf ein Vorkommen von Vögel wurde vom Gutachter festgestellt, dass ein geringes bis mittleres Potential für Gebäude- und Gehölzbrüter im Bereich der bestehenden Bebauung vorhanden. Auch hierzu ist bei einer mittelfristig geplanten baulichen Änderung der Bestand durch eine detaillierte Untersuchung der Gebäude und Vegetationsbestands notwendig.

Die aktuell für eine bauliche Entwicklung vorgesehene Fläche bietet keine relevanten Strukturen für Vogelbruten. Das Gebiet ist als untergeordnetes Nahrungshabitat einzustufen. Diese stehen auch zum Teil nach der Bebauung als Grünland und bepflanzte Gartenflächen zur Verfügung. Eine Betroffenheit im artenschutzrechtlichen Sinne kann auch hier mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen von geschützten Reptilien, Amphibien, Libellen, Schmetterlinge und Käfer konnte aufgrund fehlender Habitatstrukturen ebenfalls ausgeschlossen werden.

Der Relevanzprüfung ist zu entnehmen, dass die aktuell zur Bebauung vorgesehene Fläche keine Strukturen aufweist, die als dauerhafter Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Tierarten geeignet sind. Das Gebiet ist als unterdurchschnittliches Nahrungshabitat für Vögel und Durchflughabitat für Fledermäuse einzustufen. Eine Betroffenheit im artenschutzrechtlichen Sinne entsteht dadurch nicht. Weitere Maßnahmen sind daher nicht notwendig.

Hingegen ist an den Bestandsgebäuden und den Gärten mit einem relevanten Vorkommen von Fledermäusen und Vögel zu rechnen. Bei Änderungen im Bestand wird daher vom Gutachter empfohlen, in Abhängigkeit der geplanten Baumaßnahmen für die Artengruppen Fledermäuse und Vögel detailliertere Untersuchungen durchzuführen. Der Untersuchungsumfang ist dann im Detail mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

7.9 Infrastrukturversorgung

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung werden über eine Erweiterung der bestehenden Hauptleitungen gesichert. Sämtliche anfallende Schmutzwässer werden dabei über das bestehende Entwässerungssystem der Kläranlage zugeführt.

Die Stromversorgung wird ebenfalls über eine Erweiterung der bestehenden Netze von der Siemensstraße aus gesichert.

7.10 Immissionsschutz

Die Accon GmbH wurde mit der schalltechnischen Untersuchung bzgl. der Lärmeinwirkungen durch die umliegenden Verkehrswege sowie die gewerblichen Nutzungen auf das gesamte Plangebiet beauftragt.

Vom Gutachter werden die Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr (Staatsstraße St 2031 und die Siemensstraße) untersucht.

Ebenfalls werden im Rahmen des Schallgutachtens die Geräuschimmissionen, durch die im nördlich anschließenden Gewerbegebiet ansässigen Betrieb untersucht.

Durch den geringen Abstand des Plangebiets zur stark befahrenen Straßen sowie zu den gewerblich genutzten Flächen sind Beurteilungspegel, die teilweise deutlich über den schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung liegen, zu erwarten. Ebenfalls konnte für einen Teilbereich des Plangebietes eine Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm nicht ausgeschlossen werden.

Gewerbelärm

Die nach der TA Lärm einzuhaltenden Immissionsrichtwerte für Mischgebiete liegen tags bei 60 dB(A) und nachts bei 45 dB(A)

Bzgl. des Gewerbelärms zeigt sich im untersuchenden Gutachten bei einer freien Schallausbreitung für das Plangrundstück südlich der Siemensstraße Lärmpegel von 45 dB(A) bis 50 dB(A) nachts. Für den Tagbereich liegen die Schallwerte zwischen 55 und 60 dB(A).

Abgestellt auf die bereits geplante bauliche Entwicklung innerhalb des Vorhabengebietes, wurden vom Gutachter bereits auf die jeweilig vorgesehenen Baukörper eine detailliertere Betrachtung vorgenommen.

Die Anlage 7 „Gebäudelärmkarte Gewerbelärm“ zeigt bei den lärmbelasteten Fassadenseiten und den jeweiligen Geschossen der Gebäude im Bereich Ecke Siemensstraße – Ulmer Straße Lärmpegel von maximal 58 dB(A) tags und maximal 47 dB(A) nachts. Die Reihenhausbauung entlang der Siemensstraße zeigt für die lärmbelasteten Fassadenseiten Lärmpegel von maximal 59 dB(A) tags und maximal 47 dB(A) nachts.

Durch die schalltechnische Untersuchung konnte bzgl. der Lärmbelastung durch Gewerbelärm eine Überschreitung der Richtwerte nach TA Lärm bereits teilweise ab dem 1. Obergeschoss, für die lärmbelastete Nordfassade festgestellt werden. Die Richtwerte der TA Lärm werden um bis zu 2dB(A) an den nördlichen Fassadenseiten überschritten. Somit ergibt sich hier eine Konfliktsituation zwischen den vorhandenen Gewerbebetrieben und der heranrückenden Wohnbebauung. Um die bestehenden Gewerbebetriebe nicht einzuschränken, müssen entsprechende Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden. Dies bedeutet, dass auf den der Gewerbebetriebe zugewandten Nordfassaden für schutzbedürftige Räume keine offenbaren Fenster zulässig wären.

Durch die geplante Bebauung innerhalb des Vorhabengebietes stellt sich für die südlich anschließende, bestehende Wohnbebauung eine Verbesserung der Lärmsituation dar. Die geplanten Gebäude wirken sich lärmabschirmend auf die Bestandsbebauung aus.

Straßenverkehrslärm

Zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen im Rahmen der Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ maßgebend und es sind die Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005 heranzuziehen. Bzgl. der Orientierungswerte für ein Mischgebiet gibt die DIN 18005 tagsüber einen Wert von 60 dB(A) und nachts einen Wert von 50 dB(A) an.

Wenn konkurrierende städtebauliche Belange es erfordern, kann nach geltender Rechtsprechung eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte bei sachgerechter städtebaulicher Begründung Akzeptanz finden. Als eine erste Grenze des Abwägungsspielraums werden häufig die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen (Mischgebiete Tag 64 dB(A), Nacht 54 dB(A)).

Bei Verkehrsräuschimmissionen über 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts wird im Allgemeinen von einer Gesundheitsgefährdung und somit dem Erreichen der letzten Abwägungsgrenze ausgegangen.

Bzgl. der Lärmbelastung durch die umliegenden Straßenverkehrsflächen zeigen sich bei der freien Schallausbreitung Lärmpegel von 61 dB(A) bis 70 dB(A) tags und flächig über 54 dB(A) bis 64 dB(A) nachts.

Die Auswirkungen des Verkehrslärmes wurden vom Gutachter ebenfalls wieder auf der Grundlage der derzeit geplanten städtebaulichen Entwicklung untersucht.

Bei der detaillierten Einzelbetrachtung der jeweilig geplanten Baukörper zeigt sich an den lärmbelasteten Fassadenseiten und in den jeweiligen Geschossen der Gebäude Ecke Siemensstraße – Ulmer Straße Lärmpegel von bis zu 69 dB(A) tags und bis zu 62 dB(A) nachts. Die geplanten Reihenhäuser entlang der Siemensstraße weisen an den lärmbelasteten Fassadenseiten Lärmpegel von bis zu 67 dB(A) tags und bis zu 60 dB(A) nachts auf.

Zur Nachtzeit werden dementsprechend neben den Orientierungswerte der DIN 18005 auch die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Die nächtliche Überschreitung des Grenzwertes von 54 dB(A) tritt jedoch nur auf den nördlichen, der Straße zugewandten Gebäudeseite auf. Bei den entlang der Ulmer Straße geplanten Gebäude tritt diese Überschreitung zusätzlich an der westlichen Fassade auf.

Bzgl. der bestehenden Bebauung am Einsteinring zeigt sich auch hier, dass durch die geplante Bebauung eine Verbesserung der Lärmsituation für die südlich anschließende Bestandsbebauung eintritt.

Außenwohnbereiche

Als Außenwohnbereiche werden insbesondere Terrassen und Balkone angesehen. An Außenwohnbereiche werden geringere Anforderungen als für Innenräume gestellt, insbesondere ist nur von einer Nutzung am Tag auszugehen. Einwirkungen im Nachtzeitraum müssen daher nicht betrachtet werden.

Betrachtet werden die Lärmbelastungen ausgelöst durch den Verkehrslärm sowie durch den Gewerbelärm.

Die Anlage 9 „Lärmkarte Außenwohnbereiche Verkehrslärm“ zeigt, dass entlang den öffentlichen Straßenverkehrsflächen Lärmbelastungen über 64 dB(A) vorliegen, und teilweise sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 also auch die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten sind. Nach Ansicht des Gutachters kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der Verkehrslärm auch in den Bereichen mit einer Lärmbelastung oberhalb der Orientierungswerte nicht zu einer unzumutbaren Störung führt. So sind gemäß eines Urteils des Oberverwaltungsgerichts Nordrhein-Westfalen zum zulässigen Dauerschallpegel für Außenwohnbereichsflächen Dauerschallpegel bis zu 62 dB(A) hinnehmbar, da bis zu dieser Schwelle unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung zu erwarten seien.

Für die lärmbelasteten Außenbereiche, die weniger als ca. 20 m vom Rand der Siemensstraße entfernt sind, liegt die ermittelte Lärmbelastung über 62 dB(A), weshalb abschirmende Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Bzgl. der Untersuchung der Lärmbelastung der Außenwohnbereiche durch die umliegenden Gewerbebetriebe haben sich tagsüber keine Überschreitungen ergeben. Die Ermittelte maximale Lärmbelastung liegt zwischen 56 dB(A) und 58 dB(A).

Lärmschutzmaßnahmen:

Um innerhalb des Plangebietes ein gesundes Wohn- und Arbeitsverhältnis gewährleisten zu können, sowie um die benachbarten Gewerbebetriebe durch das Heranrücken der schutzbedürftigen Wohnnutzung nicht einzuschränken, werden vom Gutachter Maßnahmen zum Schallschutz formuliert, die in den Abwägungsprozess eingestellt werden.

Grundsätzlich sind aktive Schallschutzmaßnahmen den passiven Maßnahmen vorzuziehen.

Vom Gutachter wurden die unterschiedlichen und in Frage kommenden Lärmschutzmaßnahmen untersucht und aufgeführt.

- Reduzierung der Geschwindigkeit:

Durch die Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit auf den unmittelbar angrenzenden Straßen könnten die Lärmeinwirkungen gesenkt werden. Eine Reduzierung der Geschwindigkeit innerorts auf 30 km/h führt zu ca. 2 dB(A) geringeren Straßenverkehrslärmimmissionen.

Fazit: Aufgrund der Bedeutung der angrenzenden Straßen für den inner- und überörtlichen Verkehr (Staatsstraße sowie Bundesstraße) stellt sich diese Lärminderungsmaßnahme als sehr schwierig in der Umsetzung dar.

- Einsatz eines lärmarmen Asphalts

Durch den Einsatz einer lärmindernden Asphaltdeckschicht kann bei Geschwindigkeiten von 30 bis 50 km/h eine Pegelreduzierung von im Mittel 3 dB(A) erreicht werden.

Fazit: Ein Austausch der Deckschicht der angrenzenden Straßen geht mit einem umfassenden Kostenaufwand einher welcher als unverhältnismäßig angesehen wird.

- Aufstellung einer Lärmschutzwand

Das Aufstellen einer 2,2 m hohen Lärmschutzwand entlang der Siemensstraße kann den Beurteilungspegel im Außenbereich deutlich reduzieren. An der Bebauung würde der Pegel jedoch nur im Erdgeschoss eine Reduzierung erfahren.

Fazit: Die Errichtung einer Lärmschutzwand würde die Außenwohnbereiche sowie die Erdgeschosse der geplanten Gebäude einer unzumutbaren Lärmbelastung des Straßenverkehrs schützen. Um auch die darüberliegenden Geschosse vor der einwirkenden Lärmbelastung zu schützen, müsste die Lärmschutzwand deutlich höher errichtet werden. Aus städtebaulichen Gründen sowie aus Gründen der optischen Wirkung entlang der Siemensstraße wird davon abgesehen.

- Abrücken der Bebauung

Vom Gutachter wird aus lärmtechnischer Sicht die Anordnung der Bebauung mit möglichst großer Entfernung zur Siemensstraße empfohlen.

Fazit: Aufgrund der Grundstückstiefe und der dadurch eingeschränkten Bebaubarkeit wird vor dem Hintergrund des flächensparsamen Umgangs davon abgesehen.

- Grundrissorientierung

Die gewünschten Zielwerte können durch eine angepasste Grundrissorientierung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen erfüllt werden, sofern an einzelne Gebäudeseiten deutlich geringere Schallimmission zu erwarten sind. Die Gebäude entlang der Siemensstraße sollten so geplant werden, dass schutzbedürftige Räume sowie deren Fensterflächen, insbesondere zur Belüftung dienende Fenster, an den ruhigeren Gebäudeseiten angeordnet werden. Dies gilt insbesondere für Schlaf- und Kinderzimmer und die zu ihrer Belüftung erforderlichen Fenster. Diese sind nicht zur Siemensstraße oder Ulmer Straße zu orientieren.

Die Grundrissorientierung kann als Lärmschutzmaßnahme nur bei Lärmbelastungen durch den Verkehrslärm und der Anwendung der DIN 18005 und der 16. BImSchV herangezogen werden. Im Anwendungsbereich der TA Lärm (Gewerbelärm) besteht diese Möglichkeit nicht, der durch einen Gewerbebetrieb verursachten Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch Anordnung von passivem Lärmschutz zu begegnen. Im Bereich einer Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm bedeutet das, dass für

schutzbedürftige Räume an nördlichen Gebäudeseiten nur nicht öffnende Fenster oder Festverglasungen möglich sind. Wenn keine ausreichende natürliche Lüftung dieser Räume durch Fenster auf anderen Gebäudeseiten sichergestellt werden kann, sind fensterunabhängige und ausreichend schalldämpfte Belüftungssysteme vorzusehen.

Fazit: Die Festsetzung der Grundrissorientierung und der Anwendung von schalldämmten Belüftungssystemen bei einer nicht ausreichenden Belüftung der schutzbedürftigen Räume wird verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Da die konkrete Bauplanung zur Folge haben kann, dass in Teilbereichen der nächtliche Außenlärmpegel von 45 dB(A) eingehalten wird, kann von den Anforderungen zum Schallschutz abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aufgrund der Bauhöhe Position oder Ausrichtung des Gebäudes, zwischenzeitlich veränderte Bebauung in der Umgebung oder dauerhaft verringerte Lärmimmissionen der Straße an dem belüftungsrelevanten Fenster die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm den Orientierungswert der (jeweils aktuellen) DIN 18005 für Mischgebiete nachts, ermittelt auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Regeln zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch Straßenlärm, nicht überschritten wird.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe der Siemensstraße ergeben sich erhöhte Anforderungen an den Schallschutz für schutzbedürftige Räume wie Wohnräume, Wohndielen, Wohnküchen oder Schlafräume. Für Gebäudeseiten mit nur nicht schutzbedürftigen Räumen, wie z. B. Küchen, Bädern, Toiletten oder Fluren, bestehen keine besonderen Anforderungen an den Schallschutz. Aufgrund der Verkehrslärmbelastung des Plangebiets wird eine Auflage, den erforderlichen baulichen Schallschutz für die konkret geplante Bebauung zu ermitteln, empfohlen. Die Maßnahmen des baulichen Schallschutzes ergeben sich aus DIN 4109.

7.11 Bodengutachten

Im Rahmen der vorbereitenden Planung wurde zur Untersuchung des Baugrundes ein Bodengutachten von der Geotechnik Aalen GmbH & Co. KG veranlasst.

Zur Beurteilung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse wurden 12 Kleinrammbohrungen mit Tiefen zwischen 4,7 und 6,50 m ausgeführt. Zudem wurden 4 schwere Rammsondierungen abgeteuft. Die Rammsondierungen wurden in 8,70 bis 11,3 m Tiefe aufgrund hoher Rammwiderstände eingestellt. Zur Prüfung der Sickerfähigkeit des anstehenden Untergrundes wurden zwei Bohrungen provisorisch verrohrt und jeweils Sickerversuche im Bohrloch ausgeführt.

An charakteristischen Bodenproben wurden im bodenmechanischen Labor die natürlichen Wassergehalte, Fließ- und Ausrollgrenzen, Korngrößenverteilungen und der organische Anteil bestimmt. Des Weiteren wurden Proben der anstehenden und aufgefüllten Böden chemisch analysiert.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass im Untersuchungsgebiet Oberböden bzw. Oberbodenanschlüpfungen mit Schichtdicken zwischen 30 und 40 cm eingemessen wurden.

In einzelnen Bohrungen wurden kiesige Auffüllungen angetroffen, die aus einem ehemaligen, das Grundstück querendem Weg stammen könnten.

Bei den unterhalb des Oberbodens anstehenden Deckschichten handelt es sich um feinkörnige, schluffig – sandige Schwemmlagerungen, die bis in unterschiedliche Tiefen zwischen 0,7 und 3,7 m anstehen. In den oberen Lagen sind die Deckschichten meist schluffig-tonig und zur Tiefe zunehmend sandig. Die bindigen Böden wurden oberflächennah ausgetrocknet mit meist steifen oder steifen bis halbfesten Konsistenzen angetroffen. Die geringen Schlagzahlen im Bereich der Decksichten spiegeln die geringe Tragfähigkeitseigenschaften der bindigen Böden bzw. meist nur lockere Lagerung der Sande wider.

Unterhalb der Deckschichten stehen die quartären Kiese des Illertals ab unterschiedlichen Tiefen an. Die Kiese bestehen meist aus schwach bis sehr schwach schluffigen und sandigen Flusskiesen.

Deutlich vernässte Kiese, die auf Grundwasser schließen lassen, wurden mit den Bohrungen meist ab Tiefen zwischen ca. 5,5 und 5,7 m unter GOK angetroffen, was einem Grundwasserspiegel von 503,8 bis 504,1 mNN entspricht. Jedoch war ein genaues Einmessen des Grundwasserspiegels in den unverrohrten Bohrlöchern aufgrund der zusammenfallenden Bohrlochwände nicht möglich.

Nach Durchsicht von Pegeldaten aus der näheren Umgebung ist im Illertal mit Grundwasserschwankungen von rund 2 m zu rechnen. Davon ausgehend, dass zum Zeitpunkt der Untersuchungen ein Niederwasserstand vorlag, empfehlen wir, für das Plangebiet von einem um 2,0 m erhöhten Bemessungswasserstand, bei 506,1 mNN auszugehen.

Bzgl. der orientierenden chemischen Laboruntersuchung wurde festgestellt, dass bei allen Proben die Untersuchungsparameter der Grenzwerte der Qualitätsstufe BM-0 eingehalten werden, sodass die Proben als BM-0-Material nach EBV eingestuft werden können. Vom Gutachter wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei einer Probe der Nickelgehalt im Feststoff auf dem oberen Grenzwert der Materialklasse BM-0 zur Materialklasse BM-0 liegt, weshalb bei einer Beurteilung des Gesamtaushubs einzelne Überschreitungen nicht vollständig auszuschließen sind.

Bzgl. der Oberflächenwasserversickerung wurde vom Gutachter festgestellt, dass die oberflächennah anstehenden Deckschichten sowie auch die im Übergangsbereich zu den Kiesen anstehenden, Sand-Kies-Gemische nicht oder nur eingeschränkt sickerfähig sind und für eine konzentrierte Einleitung von Oberflächenwasser nicht herangezogen werden sollten. Die quartären Kiese sind prinzipiell zur Ableitung von anfallenden Oberflächenwasser geeignet. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die vorgegebene maximale Durchlässigkeit überschritten wird, womit eine ausreichende Aufenthaltszeit im Sickerraum nicht gewährleistet ist.

Bei geplanten Sickeranlagen sind entsprechende Maßnahmen zur Vorreinigung des anfallenden Oberflächenwassers vorzusehen. Hierzu kommt bei ausreichenden Platzverhältnissen eine flächenhafte Versickerung über Mulden oder Sickerbecken in Betracht. Alternativ wird vom Gutachter empfohlen, eine Versickerung über Mulden-Rigolen-Systeme vorzusehen. Generell wird vom Gutachter empfohlen, für ein ausreichendes Speichervolumen zu sorgen, um ein Versagen der Versickerungsanlagen vorzubeugen.

7.12 Entsorgung Niederschlagswasser

Das anfallende, gesammelte Niederschlagswasser aus Dach-, privaten Hof- und Verkehrsflächen sowie von Pkw-Stellplätzen ist in den Untergrund zu versickern.

Gemäß dem Bodengutachten kann das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden. Das Wasser der Dachflächen wird direkt in Rigolenkörper, welche in den Gärtenbereichen der jeweiligen Hausgruppen liegen, versickert. Das anfallende Niederschlagswasser der Straßenflächen wird mittels Vorreinigung (Substratfilter oder belebte Bodenzone) auch in Rigolenkörper (unterirdisch) versickert.

Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind dabei zu beachten."

7.13 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Sicherung der Zielsetzung des Baugebiets als aufgelockertes und durchgrüntes Wohngebiet werden für die Neubauten Gestaltungsanforderungen nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

Die Gestaltungsanforderungen werden für die Gebäudeausbildung, die Dachflächen, die Freiflächengestaltung, die Einfriedungen sowie Werbeanlagen festgesetzt.

8. Kosten- und Flächenangaben

8.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 1,79 ha	(100,0 %)
Mischgebiet (MI)	ca. 1,65 ha	(92,2 %)
Öffentliches Verkehrsgrün	ca. 0,10 ha	(4,5 %)
Private Grünfläche	ca. 0,04 ha	(3,3 %)

8.2 Kostenangaben

Der Stadt entstehend die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplanes, die Kosten zur Herstellung der technischen Infrastruktur sowie die Kosten zur Herstellung und Pflege der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen.

Als Satzung ausgefertigt:

Illertissen, den:

.....

Jürgen Eisen, Erster Bürgermeister

B. Umweltbericht

1. Scoping

Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1/2025 "südlich der Siemensstraße zwischen Ulmer Straße und Robert-Koch-Straße".

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden alle Schutzgüter nach UVPG in ihrem Bestand und ihrer Wertigkeit beschrieben sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter analysiert und bewertet.

Für die Beschreibung und Bewertung der Umwelt sowie der Auswirkungen des Vorhabens wird ein verbal-argumentativer Methodenansatz gewählt. Dabei wird in folgende Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit bzw. Beeinträchtigung.

2. Kurzdarstellung des Vorhabens

Die Stadt Illertissen stellt aufgrund ihrer verkehrlichen Lage und dem Angebot an Arbeitsplätzen eine begehrter Wohnstandort dar. Der Bedarf an Wohnraum in zentraler Ortslage kann derzeit nicht gedeckt werden.

Im Plangebiet soll nun auf dem sich in zentraler Stadtlage befindlichen Flurstück Nr. 1272 eine wohnbauliche Entwicklung stattfinden. Das Grundstück südlich der Siemensstraße und östlich der Ulmer Straße ist derzeit unbebaut und wird als Grünfläche intensiv gepflegt. Auf dem Flurstück soll neben einer kompakten Reihenhausbebauung auf dem Eckgrundstück Ulmer Straße / Siemensstraße ein Dienstleistungszentrum sowie Gewerbeeinheiten entwickelt werden.

Die sich nach Süden entlang der Ulmer Straße aufreihenden, bereits bebauten Grundstücke, werden zur Bestandssicherung in den Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einbezogen.

Im Flächennutzungsplan sind die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bereits als Mischgebietsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Für den Geltungsbereich besteht derzeit kein Baurecht. Das erforderliche Planungs- und Baurecht muss durch einen Bebauungsplan gesichert werden. Es ist die Entwicklung eines Mischgebietes zur Ansiedlung von Wohn- und gewerblich genutzten Gebäuden vorgesehen.

3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen u. Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltberichtes u. ihrer Berücksichtigung

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB aufzustellen und beschreibt die in der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4. BauGB.

Regionalplan

In der Raumstrukturkarte des Regionalplan Donau-Iller liegt Illertissen an der Regionalen Entwicklungsachse Laupheim – Illertissen – Krumbach. Illertissen befindet sich hierbei im Verdichtungsraum Ulm/Neu-Ulm und wird als Mittelzentrum ausgewiesen.

Die Funktionen eines Mittelzentrums umfasst die Bereitstellung von spezialisierten Dienstleistungen und Infrastrukturen für die umliegende Bevölkerung. Dazu gehören unter anderem weiterführende Schul-, Berufs- und Fachschulen, Krankenhäuser und eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Mittelzentren tragen zur regionalen Entwicklung bei, und sind wichtige Orte für die Versorgung der umliegenden kleineren Gemeinden.

Der Planumgriff befindet sich gemäß der Raumstrukturkarte innerhalb des bebauten Siedlungskörpers von Illertissen.

Regionale Grünzüge, Grünzäsuren oder sonstige Vorbehalts- und Schutzgebiete sind durch den Planumgriff nicht berührt.

Die nächstgelegenen Grünzäsuren und Regionalen Grünzüge befinden sich nördlich und östlich, außerhalb des Siedlungskörpers.

Westlich schließt die Staatsstraße St 2031 an den Geltungsbereich an. Die Staatsstraße St 2031 wird in der Raumstrukturkarte als Verbindungsstufe III Regionaler Verkehr dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Illertissen stellt den Planbereich bereits als Mischgebietsfläche dar.

Somit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

4. Bearbeitungsmethodik

Alle Schutzgüter des Landschaftsraumes werden getrennt beschrieben und hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst. Ebenso werden die Umwelteinwirkungen auf den Menschen durch die Nutzung des Plangebietes erfasst und bewertet.

Es wird auf alle vorhandenen relevanten Daten aus dem Planungsraum zurückgegriffen. Hinzu kommt die örtliche Erfassung der Oberflächenstrukturen und der Vegetation im Plangebiet und dessen Umgebung.

Auf dieser Datengrundlage wird die Prognose über die Auswirkung des geplanten Vorhabens und die Prognose über die weitere Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens erstellt.

Die Ergebnisse der Bestandsbewertung und der Wirkungsprognosen werden im Umweltbericht in verbal-argumentativer Form dargestellt.

5. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

5.1 Gebietscharakterisierung

Das Plangebiet liegt im nördlichen Stadtbereich, südlich der Siemensstraße und östlich der Ulmer Straße.

Das Flurstück Nr. 1272 ist derzeit noch unbebaut und wird als Grünland intensiv genutzt. Innerhalb des Flurstückes Nr. 1272 befinden sich keine Vegetationsbestände wie Bäume oder Sträucher.

Die Grundstücke Fl. Nr. 1273/1, 1275/1 und 1276/1 sind bereits durch Wohngebäude sowie durch gewerblich genutzte Gebäude überbaut. Gegenüber der westlich angrenzenden Ulmer Straße (St 2031) befindet sich zu dem ein dichter Vegetationsbestand in Form von Bäumen und Sträuchern.

Im Norden sowie im Westen schließen über den Straßenverkehrsflächen hinaus Gewerbe-
flächen bzw. Sondergebietsflächen mit einem entsprechenden Einzelhandelsangebot an.

Im Süden grenzt die bestehende Wohnbebauung und deren private Gartenflächen an den
Planbereich an.

Das Plangebiet kann über die Siemensstraße sowie über die Robert-Koch-Straße an das
öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden werden. Eine Zufahrt von der Ulmer Straße
aus ist aufgrund der Kategorie als Staatsstraße nicht möglich.

Das topografische Gelände innerhalb des Geltungsbereiches kann als weitestgehend eben
beschrieben werden. Das Gelände liegt bei ca. 509,50 NHN.

Innerhalb des Planungsgebietes sowie im näheren Umfeld sind keine ausgewiesenen oder
vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-
Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzwerk Natura 2000 gem. § 19a
BNatSchG vorhanden.

5.2 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung:

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches kann als eben beschrieben werden. Ein Teil
des Planbereiches ist bereits durch eine Wohn- und Gewerbebebauung versiegelt. Das
Flurstück Nr. 1272 ist derzeit unversiegelt und wird intensiv als Grünland genutzt. In den
unversiegelten Bereichen des Vorhabenstandortes sind die natürlichen Bodenfunktionen
(Puffer, Filter, Speicher, etc.) noch gegeben. In den bereits überbauten Bereichen sind die
natürlichen Bodenfunktionen durch die Flächenversiegelung nicht mehr vorhanden. In die-
sen Bereichen hat bereits eine Veränderung des gewachsenen Bodens stattgefunden.

Die Übersichtsbodenkarte des bayerischen Umweltatlas weist für den Planbereich fas aus-
schließlich Pararendzina aus kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder
Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) aus.

Die Bodenschätzungskarte weist für den Vorhabenstandort folgende Bodenart und -
wertigkeit aus sL3 aus. Demnach liegen sandige Lehme in mittlerer Zustandsstufe im Plan-
gebiet vor.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde der Baugrund gutachterlich untersucht.
Dabei haben sich bzgl. des Oberbodens Schichtdicken zwischen 30 cm und 40 cm gezeigt.

Bei den unterhalb des Oberbodens anstehenden Deckschichten handelt es sich um feinkörnige,
schluffig – sandige Schwemmlagerungen, die bis in unterschiedliche Tiefen
zwischen 0,7 und 3,7 m anstehen. In den oberen Lagen sind die Deckschichten meist
schluffig-tonig und zur Tiefe zunehmend sandig. Die bindigen Böden wurden oberflächen-
nah ausgetrocknet mit meist steifen oder steifen bis halbfesten Konsistenzen angetroffen.
Die geringen Schlagzahlen im Bereich der Decksichten spiegeln die geringe Tragfähig-
keitseigenschaften der bindigen Böden bzw. meist nur lockere Lagerung der Sande wider.

Unterhalb der Deckschichten stehen die quartären Kiese des Illertals ab unterschiedlichen
Tiefen an. Die Kiese bestehen meist aus schwach bis sehr schwach schluffigen und san-
digen Flusskiesen.

Auswirkungen der Planung:

Die vorhandene Bodenstruktur wird durch die geplanten Maßnahmen zur Nutzung als
Mischgebiet in den derzeit unversiegelten Bereichen durch die geplante Überbauung dau-
erhaft verändert. Dies betrifft lediglich das Grundstück Nr. 1272, welches derzeit noch in-
tensiv als Grünland genutzt wird. Die Grundstücke entlang der Ulmer Straße sind bereits
derzeit durch die bestehende Gewerbe- und Wohnbebauung versiegelt. In diesen Berei-
chen ist das natürliche Bodengefüge bereits derzeit verändert bzw. in den überbauten Be-
reichen nicht mehr vorhanden.

Durch die Bebauung auf dem Grundstück Nr. 1272 kommt es zu einer Änderung des gewachsenen Bodengefüges und im Zuge dessen zu einer Veränderung der Leistungsfähigkeit des Bodens. In den versiegelten Bereichen werden die Bodenfunktionen nachhaltig verändert bzw. die natürliche Bodenfruchtbarkeit zerstört. Das derzeitige Intensivgrünland geht durch die Umnutzung in ein Mischgebiet der Landwirtschaft verloren. Da es sich bei der Fläche allerdings um eine zentrale innerörtliche und in dessen Umfeld bereits vollständig bebaute Fläche handelt, ist das Flurstück nur von geringer Bedeutung für die Landwirtschaft bzw. für die intensive Flächennutzung. Zudem kann durch die geplante Entwicklung der Fläche neuer innerörtlicher Wohnraum sowie ein Dienstleistungszentrum, zur Verbesserung der innerörtlichen ärztlichen Versorgung und sonstigen Dienstleistungsbetrieben verbessert werden.

Durch den Verlust der Versickerungsfähigkeit des Bodens steigt das Risiko von Überflutungen bei Starkregenereignissen. Weiterhin geht die Fähigkeit zur Regulierung des Mikroklimas verloren. Dies kann in gewisser Weise durch die Festsetzung und Herstellung von Dachbegrünung von Flachdächern der Haupt- und Nebengebäude kompensiert werden.

Um den erhöhten Oberflächenabfluss zu verringern ist die Versickerung des Niederschlags an Ort und Stelle vorzusehen oder sonstige geeignete Maßnahmen entsprechend zurückzuhalten.

Fazit: Eingriff mit geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden

5.3 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Der Planbereich liegt außerhalb von HQ100, HQhäufig und HQextrem sowie außerhalb von wassersensiblen Bereichen. Innerhalb des Planumgriffes liegen keine festgesetzten Trinkwasser- und Quellschutzgebiete.

Das Flurstück Nr. 1272 ist derzeit vollständig unversiegelt, so dass in diesem Bereich das anfallende Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht in den Untergrund versickern kann.

Die Flurstücke Nr. 1273/1, 1275/1 und 1276/1 sind in Teilen bereits durch die Wohn- und Gewerbebebauung versiegelt. In diesen Bereichen kann keine über den Oberboden natürliche Versickerung des Niederschlagswassers stattfinden, lediglich in den unbebauten Gartenbereich kann eine Versickerung erfolgen.

Im Zuge der Baugrunduntersuchung wurden ebenfalls das anstehende Grundwasser sowie die Versickerungsleistung des vorhandenen Bodens untersucht.

Deutlich vernässte Kiese, die auf Grundwasser schließen lassen, wurden mit den Bohrungen meist ab Tiefen zwischen ca. 5,5 und 5,7 m unter GOK angetroffen, was einem Grundwasserspiegel von 503,8 bis 504,1 mNN entspricht. Jedoch war ein genaues Einmessen des Grundwasserspiegels in den unverrohrten Bohrlöchern aufgrund der zusammenfallenden Bohrlochwände nicht möglich.

Nach Durchsicht von Pegeldaten aus der näheren Umgebung ist im Illertal mit Grundwasserschwankungen von rund 2 m zu rechnen. Davon ausgehend, dass zum Zeitpunkt der Untersuchungen ein Niederwasserstand vorlag, empfehlen wir, für das Plangebiet von einem um 2,0 m erhöhten Bemessungswasserstand, bei 506,1 mNN auszugehen.

Bzgl. der Oberflächenwasserversickerung wurde vom Gutachter festgestellt, dass die oberflächennah anstehenden Deckschichten sowie auch die im Übergangsbereich zu den Kiesen anstehenden, Sand-Kies-Gemische nicht oder nur eingeschränkt sickertfähig sind und für eine konzentrierte Einleitung von Oberflächenwasser nicht herangezogen werden sollten. Die quartären Kiese sind prinzipiell zur Ableitung von anfallenden Oberflächenwasser geeignet. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die vorgegebene maximale

Durchlässigkeit überschritten wird, womit eine ausreichende Aufenthaltszeit im Sickerraum nicht gewährleistet ist.

Bei geplanten Sickeranlagen sind entsprechende Maßnahmen zur Vorreinigung des anfallenden Oberflächenwassers vorzusehen. Hierzu kommt bei ausreichenden Platzverhältnissen eine flächenhafte Versickerung über Mulden oder Sickerbecken in Betracht. Alternativ wird vom Gutachter empfohlen, eine Versickerung über Mulden-Rigolen-Systeme vorzusehen. Generell wird vom Gutachter empfohlen, für ein ausreichendes Speichervolumen zu sorgen, um ein Versagen der Versickerungsanlagen vorzubeugen.

Auswirkungen der Planung:

In den bereits durch die Gewerbe- und Wohnbebauung versiegelten Grundstücken ist die Versickerungsfähigkeit über das natürliche Bodengefüge bereits derzeit nicht mehr bzw. nur begrenzt vorhanden. Für diese Grundstücke sichert der Bebauungsplan lediglich die Bestandsbebauung. Eine dichtere Bauung ist auf diesen Grundstücken nicht vorgesehen.

Auf dem derzeit unversiegelten Grundstück Nr. 1272 geht die Grundwasserneubildungsrate durch die geplante Bauung in diesem Bereich verloren. Das auf dem Grundstück anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser soll, soweit dies die Untergrundverhältnisse zulassen über die belebte Bodenschicht versickert werden.

Gemäß dem Bodengutachten kann das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden. Das Wasser der Dachflächen wird direkt in Rigolenkörper, welche in den Gärtenbereichen der jeweiligen Hausgruppen liegen, versickert. Das anfallende Niederschlagswasser der Straßenflächen wird mittels Vorreinigung (Substratfilter oder belebte Bodenschicht) auch in Rigolenkörper (unterirdisch) versickert.

Bei dem Vorhabenstandort wird eine innerörtliche Fläche in zentraler Lage baulich entwickelt. Das zusätzlich für eine Flächenversiegelung vorgesehene Grundstück kann dabei als kleinteilig beschrieben werden, so dass sich durch die geplante bauliche Entwicklung keine nachhaltigen und wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ableiten lassen.

Fazit: Eingriff mit geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser.

5.4 Schutzgut Luft/Klima

Bestandsbeschreibung:

Das Untersuchungsgebiet weist ein gemäßigtes Klima auf. Die mittlere jährliche Temperatur liegt bei ca. 8°C bis 9°C. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge beträgt ca. 880 mm. Freiflächen besitzen die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. Aufgrund der gleichbleibenden topografischen Lage findet kein größerer Abfluss der entstehenden Kaltluft statt. Durch die zentrale Lage des unbebauten Flurstücks Nr. 1272 wirkt sich dieses lokal begrenzt, positiv auf die umliegenden bebauten Bereiche aus. Eine größere klimatische Auswirkung auf das Stadtgebiet von Illertissen kann der Fläche aufgrund Grund der Flächengröße nicht zugeschrieben werden.

Größere Kaltluftbahnen oder Luftaustauschbahnen sind aufgrund der Lage nicht gegeben.

Auswirkungen der Planung:

Durch die geplante Bauung geht deren Grundfläche als Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Durch die Gebäude und Versiegelung erhöht sich die Abstrahlung. Die Festsetzung von begrünten Flachdächern von Haupt und Nebengebäuden, sowie die Anpflanzung der straßenbegleitenden Bäumen als klimaverbessernde Maßnahmen, wirken sich positiv auf das Kleinklima aus. Aufgrund der getroffenen Maßnahmen und der Kleinteiligkeit der Plangebietsfläche wird von keinen nachhaltigen Klimaveränderungen ausgegangen.

Fazit: Eingriff mit geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima/Luft.

5.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bestandsbeschreibung:

Entsprechend den naturräumlichen Vorbedingungen (Boden, Wasser, Klima) bilden der Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald die potentielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet. Aufgrund der intensiven Flächennutzung bzw. der bereits bestehenden Wohn- und Gewerbebebauung weicht die reale Vegetation jedoch von der potentiell-natürlichen Vegetation ab.

Das Flurstück Nr. 1272, welches intensiv gepflegt wird, zeigt eine Nutzung und Vegetation als Intensivgrünland auf. Die bereits bebauten Grundstücke Nr. 1273/1, 1275/1 und 1276/1 zeigen eine typische Gartenvegetation sowie in den Randbereichen einen dichten und üppig gewachsenen Baumbestand. Der Baumbestand schirmt die privaten Grundstücke sowohl Richtung Westen gegenüber der vielbefahrenen Ulmer Straße sowie nach Norden zum Flurstück Nr. 1272 ab. Die Bäume bleiben im Bestand erhalten.

Das Umfeld des Plangebietes weist bereits eine intensive Bebauung durch Wohngebäude im Süden sowie durch Gewerbebauten im Norden und Westen auf. Dementsprechend wird die umliegende Vegetation ebenfalls durch eine privatgärtnerische Nutzung bzw. durch einzelne Pflanzmaßnahmen der umliegenden gewerblichen Nutzung auf.

Im Plangebiet sowie im näheren Umfeld sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzwerk Natura 2000 gemäß § 19a BNatSchG vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im näheren Umfeld liegen keine amtlich kartierten Biotope.

Eine Bestandserhebung im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung fand im August 2025 statt.

Die Relevanzprüfung gliedert den Untersuchungsraum in zwei Teile. Zum einen in den bereits durch Gebäude bebauten Bereich und einer entsprechenden Vegetationsstruktur mit potentiellen Habitaten, sowie in den aktuell für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Bereich direkt an die Siemensstraße angrenzend. Da sich der bereits bebaute Bereich kurzfristig baulich nicht verändert, wird vom Gutachter empfohlen diesen Bereich bei zukünftigen baulichen Änderungen im Detail zu untersuchen, und den genauen Untersuchungsumfang dann im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bei der artenschutzfachlichen Untersuchung auf ein Vorkommen von Vögeln wurde vom Gutachter festgestellt, dass ein geringes bis mittleres Potential für Gebäude- und Gehölzbrüter im Bereich der bestehenden Bebauung vorhanden ist. Auch hierzu ist bei einer mittelfristig geplanten baulichen Änderung der Bestand durch eine detaillierte Untersuchung der Gebäude und Vegetationsbestands notwendig.

Bzgl. der potentiell vorkommenden und betroffenen Tierarten wurde bzgl. der Fledermäuse vom Gutachter festgestellt, dass im Plangebiet einzelne potentielle Fledermausquartiere im Bereich der bestehenden Bebauung (Gebäude, Bäume) vorhanden sind. Diese bleiben jedoch erhalten und werden auch kurzfristig nicht verändert. Bei mittelfristig geplanten baulichen Änderungen im Bestand ist eine detaillierte Untersuchung notwendig. Die aktuell für eine bauliche Entwicklung vorgesehene Fläche an der Siemensstraße bietet keine relevanten Strukturen für Fledermäuse. Das Gebiet wird allenfalls als Transfergebiet genutzt. Die Jagdhabitats sind vermutlich entlang der bestehenden Leitstrukturen zu verorten. Diese Bereiche werden nicht beeinträchtigt. Eine Betroffenheit im artenschutzrechtlichen Sinne kann mit daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen von geschützten Reptilien, Amphibien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer sowie die Haselmaus und weitere Säugetiere konnte aufgrund fehlender Habitatstrukturen ebenfalls ausgeschlossen werden.



Baumbestand der Privatgrundstücke der erhalten bleibt



Bestehendes Intensivgrünland und angrenzende Bestandsbebauung.

Auswirkungen der Planung:

Durch den Baubetrieb zur Herstellung des allgemeinen Wohngebietes am südlichen Ortsrand von Illertissen kann es zu temporären Störungen mit mittelbaren Belastungen (Verlärmung, Staubemission) randlich angrenzender Habitate kommen. Aufgrund der zentralen innerörtlichen Lage sowie durch die Lage in einem bereits vollständigen bebauten Umfeld und in direkter Lage zu zwei vielbefahrenen Straßen (Ulmer Straße, Siemensstraße) kann bereits von einer entsprechenden Vorbelastung auf im Plangebiet sowie im Umfeld vorhandene potentielle Habitate ausgegangen werden.

Biotopflächen bzw. Schutzgebiete werden nicht in Anspruch genommen. Ebenfalls befinden sich im näheren und weiteren Umfeld auch keine Biotopflächen und sonstige Schutzgebiete, die durch die bauliche Entwicklung beeinträchtigt werden können. Zudem befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Elemente und Objekte, die für den Naturhaushalt von besonderer Bedeutung wären. Der Gehölzbestand entlang der Ulmer Straße welcher sich auf Privatgrund befinden soll erhalten werden. Eine bauliche Veränderung findet auf den bereits bebauten Privatgrundstücken an der Ulmer Straße nicht statt. Der Bebauungsplan dient in diesem Bereich lediglich der Bestandssicherung.

Im Rahmen des Planungsprozesses wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Sobald die Ergebnisse der Untersuchung vorliegen, werden diese mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Ebenfalls fließen die Ergebnisse in die weitere Planung ein.

Fazit: Bezogen auf das bislang noch unbebaute Grundstück an der Siemensstraße ist von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere auszugehen. Für die bereits überbauten Bereiche mit der bestehenden Gebäude- und Vegetationsstruktur ist bei einer konkreten baulichen Änderung eine detaillierte artenschutzfachliche Untersuchung vorzunehmen. Derzeit ist aufgrund dessen, dass in diesem Bereich keine kurzfristige Änderung erfolgt, von keiner Erheblichkeit auszugehen.

5.6 Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung:

Das Ortsbild wird geprägt durch die nördlich und westlich bestehende Gewerbebebauung, durch südliche und südöstliche Wohnbebauung sowie durch das vorhandene, vielbefahrene Straßenverkehrsnetz (Siemensstraße und Ulmer Straße).

Die südliche und südöstliche Bebauung ist geprägt durch eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung mit einer Satteldachausbildung. Im Norden und Westen befinden sich eine grobkörnigere städtebauliche Struktur durch die ansässige Gewerbebetriebe bzw. durch die Einzelhandelsbetriebe.

Das Orts- bzw. Landschaftsbild besonders prägende Naturelemente sind im Plangebiet nicht vorhanden. Als prägendste Struktur kann der Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern entlang der Ulmer Straße beschrieben werden.

Auswirkung der Planung:

Das gewohnte Landschaftsbild wird während der Bauzeit durch Baustelleinrichtungen, Materiallagerflächen, Baumaschinen und Geräte verändert. Diese Beeinträchtigungen sind temporär und nur als sehr gering erheblich einzustufen. Mit der geplanten Überbauung der intensiv genutzten Grünlandfläche wird eine in zentraler Lage derzeit noch unbebaute Fläche bebaut. Zu einer wesentlichen oder nachhaltigen Veränderung des bestehenden Ortsbild führt die geplante Bebauung allerdings nicht, da das Umfeld des Vorhabenstandortes bereits vollständig durch eine Wohn- oder Gewerbebebauung bebaut ist. Die geplante bauliche Entwicklung sowie die geplanten grünordnerischen Maßnahmen führen zu einer Verbesserung des Ortsbildes und zu einer Gliederung und Gestaltung des Straßenraumes entlang der Siemensstraße.

Fazit: Eingriff mit keiner Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft.

5.7 Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung:

Der Vorhabenstandort grenzt im Norden sowie im Westen unmittelbar an die Siemensstraße bzw. die Ulmer Straße. Dabei ist die Ulmer Straße als Staatstraße und die Siemensstraße als Kreisstraße kategorisiert. Gerade die Ulmer Straße weist ein entsprechend hohes Verkehrsaufkommen auf.

Ebenfalls schließen darüber hinaus auf der West- und Nordseite des Plangebietes gewerbliche Nutzungen mit entsprechenden Emissionen an.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich auf den bereits bebauten Grundstücke Nr. 1273/1, 1275/1 und 1276/1 ebenfalls bereits gewerblich genutzte Gebäude mit dazugehöriger Wohnbebauung.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde durch die ACCON Gmbh zum Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Das Gutachten zeigt eine Überschreitung der Orientierungswerte sowie der Richtwerte der DIN 18005 und der 16. BImSchV an den straßenseitigen Gebäudefassaden. Ebenfalls liegen Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm an den nördlichen Fassadenseiten der geplanten Wohngebäude vor.

Durch das Gutachten konnte festgestellt werden, dass sowohl die Nord- als auch Westfassaden der geplanten Gebäude durch den Verkehrslärm der Ulmer Straße und der Siemensstraße so lärmbelastet sind, dass Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen sind. Selbes gilt für die Nordfassaden in Bezug auf die Lärmbelastungen nach TA Lärm (Gewerbelärm) auch hier zeigen sich nächtliche Überschreitungen die Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen.

Zudem sind die Außenwohnbereiche ebenfalls durch die Siemensstraße und die Ulmer Straße lärmbelastet.

Auswirkungen der Planung:

Durch den bauzeitlich bedingten Verkehr und den Baubetrieb kommt es vorübergehend zu einer zusätzlichen Lärm- und Staubbelastung der angrenzenden Wohnbebauung.

Der Bau neuer Gebäude führt zu einer Reduzierung der landwirtschaftlich intensiv genutzten Grünlandfläche.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung hat sich gezeigt, dass die zur Straßen sowie zu den Gewerbebetriebe zugewandten Fassadenseiten eine Lärmbelastung aufweisen, die eine Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen unumgänglich machen.

Vom Schallgutachter wurden hierzu diverse zu ergreifende Schallschutzmaßnahmen formuliert, die zugleich verbindlich als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Zum Schutz der betroffenen, lärmbelasteten Fassadenseiten werden neben einer Grundrissorientierung und dem Einbau von schallgedämmten Belüftungsanlagen auch gegenüber den Gewerbebetrieben eine Festverglasung der betroffenen schutzwürdigen Schlaf- und Wohnräume festgesetzt. Mit den getroffenen Schallschutzmaßnahmen können im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden, ohne die benachbarten Gewerbebetriebe in ihrem Betrieb einzuschränken.

Bei einer Lärmbelastung der Außenwohnbereiche von über 62 dB(A) sind auch hier entsprechende Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Diesbezüglich wurde vom Gutachter die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Siemensstraße vorgeschlagen. Durch die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von maximal 2,50 m können innerhalb des Plangebietes nutzbare und gesunde Außenwohnbereiche geschaffen werden.

Die Lärmkarten zeigen zudem, dass durch die Errichtung der geplanten Baukörper sich eine Verbesserung der dahinterliegenden schutzwürdigen Wohnbebauung am Einsteinering einstellt.

Die Planung zeigt, dass der Planbereich aufgrund der Nähe zur den umliegenden Straßenverkehrswege sowie aufgrund der Nähe zu den Gewerbebetrieben entsprechend lärmbelastet ist und ohne eine Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen nicht nutzbar wäre. Unter Berücksichtigung der vom Gutachter formulierten Schallschutzmaßnahmen können im Planbereich dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden.

Fazit: Eingriff mit mittlerer bis hoher Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch.

5.8 Schutzgut Fläche

Bestandsbeschreibung:

Die Fläche befindet sich bereits in einem anthropogen geprägten und vollständig bebauten Umfeld. Der Standort wird nach Norden durch die Siemensstraße und darüber hinaus durch die gewerbliche Bebauung begrenzt. Nach Westen wird der Planumgriff durch die Ulmer Straße und ebenfalls die gewerbliche Bebauung begrenzt. Im Süden und Osten schließt der wohnbaulich genutzte Siedlungskörper von Illertissen an den Vorhabenstandort an. Das Flurstück Nr. 1272 wird derzeit noch intensiv als Grünland genutzt. Die Grundstücke Nr. 1273/1, 1275/1 und 1276/1 sind bereits durch Wohn- und Gewerbegebäude bebaut.

Es befinden sich keine Schutzgebiete und Biotope innerhalb des Plangebietes.

Für die Landwirtschaft ist die Fläche von mittlerer Bedeutung, da die Bodenschätzungskarte den Planbereich als Bodenart sL3 mittlerer Zustandsstufe ausweist.

Auswirkungen der Planung:

Der Begriff Flächenverbrauch ist ein umgangssprachlicher Ausdruck für die irreversible Umnutzung der nicht erneuerbaren Ressource Boden. Die natürlichen Bodenfunktionen, die die Lebens- und Produktionsgrundlagen darstellen sowie Archiv der Natur- und

Kulturgeschichte sind, gehen nahezu unwiederbringlich verloren. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird zerstört. Aufgrund der notwendigen Entwicklung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die bestmögliche Nutzung der beanspruchten Flächen anzustreben. Die derzeitigen Ackerflächen gehen durch die Umnutzung in Wohnbauflächen der Landwirtschaft verloren, erhöhen jedoch das Angebot an Wohnraum im Stadtgebiet sowie für das gesamte Umland.

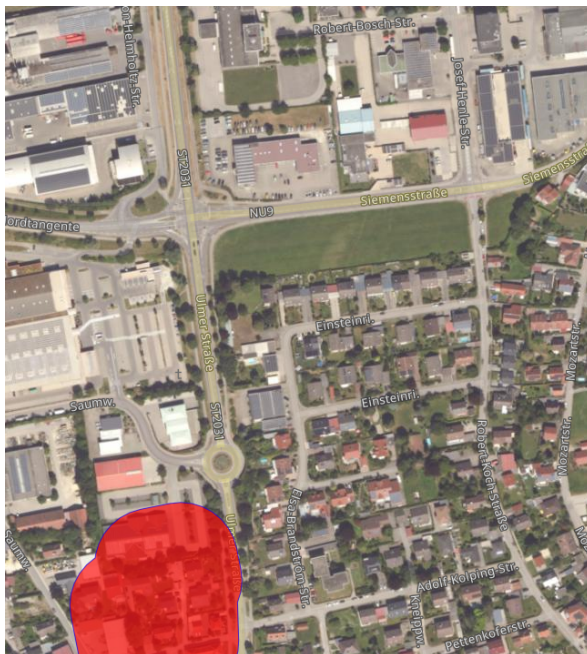
Die Inanspruchnahme der Flächen durch Siedlung und Verkehr ruft durch die Versiegelung verschiedene Auswirkungen hervor. Durch den Verlust der Versickerungsfähigkeit des Bodens steigt das Risiko von Überflutungen bei Starkregenereignissen. Weiterhin geht die Fähigkeit zur Regulierung des Mikroklimas verloren. Um den erhöhten Oberflächenabfluss zu verringern ist die Versickerung des Niederschlags an Ort und Stelle vorzusehen bzw. das Oberflächenwasser durch Dachbegrünung oder sonstige geeignete bauliche Maßnahmen entsprechend zurückzuhalten.

Durch die Bebauung der zentralen innerörtlichen Lage können Flächen im Außenbereich geschont werden.

Fazit: Eingriff mit einer mittleren Erheblichkeit in das Schutzgut Fläche.

5.9 Kultur- und Sachgüter

Es sind innerhalb des Plangebietes keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich rund 90 m südwestlich des Plangebietes (Aktennummer D-7-7726-0052, Brandgräber der Urnenfelderzeit).



Auswirkungen der Planung:

Innerhalb des Vorhabenstandortes sind keine Bodendenkmale bekannt. Es wird daher von keinen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter ausgegangen. Dennoch muss bei Bodeneingriffen damit gerechnet werden, dass Bodendenkmäler zutage treten. Die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind zu beachten

Fazit: Eingriff mit geringer Erheblichkeit in Kultur- und Sachgüter.

6. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Wasser

- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen
- Festsetzung, dass Flachdächer extensiv zu begrünen sind.

Schutzgut Landschaftsbild

- Festsetzung von straßenbegleitenden Baumreihen

Schutzgut Arten und Biotope

- Sockellose Einfriedungen
- Festsetzung von Baumreihen und Einzelbaumpflanzungen
- Festsetzung, dass Flachdächer extensiv zu begrünen sind.

Schutzgut Boden

- Sachgemäße Lagerung und Trennung des Mutterbodens vom Unterboden (nach DIN 18300) sowie Schutz vor Erosion
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Festsetzung verdichtender Wohnformen (Reihen-, Kettenhäuser, Geschosswohnungsbau)

Schutzgut Klima/Luft

- Festsetzung von Baumreihen und Einzelbaumpflanzungen
- Festsetzung, dass Flachdächer extensiv zu Begrünen sind

7. Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Grundlage der Eingriffsbilanzierung und Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs ist der Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft –Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen" 2021.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,79 ha und ist teilweise bereits durch gewerblich und wohnbaulich genutzte Gebäude bebaut. Das Flurstück Nr. 1272 wird derzeit als Grünland genutzt und intensiv gepflegt.

Entsprechend dem Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung können die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches folgenden Nutzungstypen zugeordnet werden

- Intensiv bewirtschaftetes Grünland
(Gebiet mit **geringer** Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild)
- Siedlungsbereich inkl. typischer Freiräume
(Gebiet mit **geringer** Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild)

Aufgrund der geplanten Entwicklung liegt mit einer festgesetzte GRZ von 0,6 ein hoher Versiegelungsgrad vor. Gemäß dem aktuellen Leitfaden ergibt sich daraus bei Eingriffen in Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ein Eingriffsfaktor von 0,6.

Die Flächenverteilung der Eingriffsschwere und des Ausgleichsbedarfs ist unter der nachfolgenden Tabelle aufgeschlüsselt.

Festlegung des Kompensationsbedarfs

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Verschneidung der Eingriffsschwere durch die geplanten Maßnahmen mit der Bedeutung der Fläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen kann der Kompensationsfaktor entsprechend reduziert werden.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Code BNT-Liste	Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
G11	Intensivgrünland	9.842	3	0,6	17.716
Summe		9.842 m²	17.716 WP		

Die bereits durch die Gewebe- und Wohngebäude überbauten Grundstücke Fl. Nr. 1273/1, 1275/1 und 1276/1 zeigen bereits einen entsprechenden Versiegelungsgrad, so dass diese bei der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung unberücksichtigt bleiben, da sich auf diesen Grundstück keine bauliche Veränderung bzw. kein veränderter Versiegelungsgrad als er im Bestand vorhanden ist, ergibt.

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung im BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Begrünung von Flachdächern der Haupt- und Nebengebäude	Verbesserung des Kleinklimas und der Regenwasserrückhaltung, Schaffung von potentiellen Habitaten	Festsetzung im BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Verbot tiergruppenschädigender Anlagen wie z.B. Sockelmauern.	Einfriedungen sind Kleintiergängig herzustellen.	Festsetzung im BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Eingrünung von Straßen sowie der Festsetzung einer Mindestzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Festsetzung einer straßenbegleitenden Baumreihe zur Durchgrünung und Gliederung des Straßenraumes. Festsetzung einer Durchgrünung auf den privaten Gartenflächen	Festsetzung im BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Summe (max. 20%)		10 %
Summe Ausgleichsbedarf		WP 15.944

Für die Kompensation des Eingriffs ist nach Abzug der anrechenbaren Vermeidungsmaßnahmen ein Ausgleichsbedarf von 15.944 Wertpunkte notwendig. Da innerhalb des Plangebietes kein Ausgleich des Eingriffes stattfinden kann, ist dieser außerhalb des Geltungsbereiches auf einer externen Ausgleichsfläche zu erbringen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Für die Kompensation des Eingriffs ist ein externer Ausgleichsbedarf von 15.944 Wertpunkten notwendig.

Der Ausgleich kann auf dem Flurstück Nr. 2017, Gemarkung Illertissen erbracht werden.

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Maisacker genutzt.

Auf der Fläche soll eine Streuobstwiese in Komplex mit einem artenreichen Extensivgrünland entwickelt werden.

Es sind Obstbäume im Raster 10 m zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Pro 100 m² ist ein Obstbaum einer regionalen Obstbaumsorte zu pflanzen (ca. 30 Stk.).

Die Streuobstwiese ist einer 1-2 schürigen Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts zu unterziehen.

Die Hochstammerziehung der Obstbäume ist durch eine fachkundige Person sicherzustellen.

Ausgleichsumfang außerhalb des Plangebietes Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
Flurstück-Nr. 2017, Gemarkung Illertissen										
1	A11	Acker, intensiv bewirtschaftet	3	B441	Streuobstwiese im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (junge bis alte Ausprägung)	12	3.195	9	-	28.755
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										28.755

Nach Abzug der Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück Nr. 2017 verbleibt eine Überkompensation von 12.811 Ökowertpunkten.

Die verbleibenden Ökowertpunkte werden dem Ökokonto der Stadt Illertissen gutgeschrieben und können für weitere Kompensationsbedarfe herangezogen werden.

8. Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch die geplante Bebauung im direkten Anschluss an die südliche Wohnbebauung von Illertissen kann der Siedlungskörper bedarfsgerecht erweitert werden.

Da ein Großteil der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches durch die Stadt Illertissen erworben werden können, dass ein Teil der zu entwickelnden Flächen bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind sowie, dass für das Plangebiet bereits ein detailliertes städtebauliches Konzept vorliegt, gibt es im Stadtgebiet von Illertissen keine vergleichbare Planungsalternative zur Entwicklung einer Wohnbebauung in der vorgesehenen Größenordnung.

9. Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Es lagen die Grundlagen des Daten- und Kartendienst des LfU sowie der Regionalplan vor.

Im Rahmen des Planungsprozesses werden ein Schallgutachten sowie ein artenschutzrechtliches Gutachten erarbeitet. Die Ergebnisse der Gutachten fließen die weitere Planung ein.

10. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Der Kompensationsbedarf von 15.944 Ökopunkten wird auf dem Flurstück Nr. 2017 der Gemarkung Illertissen erbracht. Die Fläche ist entsprechend dem Biototyp Streuobstwiese im Komplex mit einem artenreichen Extensivgrünland herzustellen. Dabei ist der Entwicklungszustand regelmäßig zu kontrollieren. Die Hochstammerziehung der Obstbäume ist durch eine fachkundige Person sicherzustellen. Bei Abgang von einzelnen Bäumen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung angeschnitten werden, ist das Wasserwirtschaftsamt sowie die Fachbereiche am Landratsamt Neu-Ulm zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt und den Fachbereichen des Landratsamtes sind diese Flächen im Vorfeld mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

11. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 1/2025 "südlich der Siemensstraße zwischen Ulmer Straße und Robert-Koch-Straße" hat eine Geltungsbereichsgröße von ca. 1,86 ha.

Der Bebauungsplan behandelt die Ausweisung eines Mischgebietes, sowie die planungsrechtliche Sicherung der Bestandsbebauung entlang der Ulmer Straße.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wurden schutzgutbezogen die Auswirkungen des Vorhabens geprüft.

Die Festsetzung als Mischgebiet führt lediglich auf dem derzeit noch unversiegelten Grundstück Nr. 1272 zu Eingriffen in den Naturhaushalt. Die Grundstücke Nr. 1273/1, 1275/1 und 1276/1 sind bereits derzeit durch Gewerbe- und Wohngebäude bebaut. Auf diesen Grundstücken findet kein zusätzlicher Eingriff statt.

Eingriffe mit schwerwiegenden und nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter finden nicht statt. Bei der Fläche handelt es sich um eine zentrale innerörtliche intensiv als Grünland genutzte Fläche. Der Planbereich ist bereits vollständig durch das bauliche Umfeld umschlossen. Besondere, das Orts- und Landschaftsbild prägende Naturelemente sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ebenfalls befinden sich keine Schutzgüter und Biotopflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Im Bebauungsplan werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt die zur Verbesserung des Kleinklimas, der Habitatstrukturen sowie das Ortsbild verbessern sollen.

Zusammenfassung:

Schutzgut	Betrachteter Aspekt	Bewertung der Auswirkung		
		baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Boden	Verlust von Fläche und Boden durch Überbauung	+	+	-
	Verdichtung von Böden	+	+	-
Wasser	Verminderung der Grundwasserneubildung	-	+	-
	Erhöhung des Oberflächenabflusses	-	+	-
Klima/Luft	Verlust von Flächen für die Frisch- und Kaltluftproduktion	-	-	-
Tiere und Pflanzen	Verlust/Beeinträchtigung von Vegetation und Lebensraum von Tieren	+	+	-
Landschaftsbild	Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes/Errichtung von Gebäuden und technischen Anlagen mit Fernwirkung	-	-	-
Fläche	Flächenverbrauch als natürliche Lebensgrundlage	-	-	-
Mensch	Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm)	+	++	-
Kultur und Sachgüter	Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen	-	-	-

Bewertung der Planung:

- +++ = starke Auswirkungen
- ++ = mittlere Auswirkungen
- + = geringe Auswirkungen
- = keine Auswirkungen

Zur geplanten Flächenentwicklung ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft erforderlich.

Unter Anwendung des Leitfadens 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' in der ergänzten Fassung 2021 vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen wurde der Eingriff bewertet und ein Kompensationsbedarf von 15.944 Wertpunkte ermittelt. Da innerhalb des Geltungsbereiches kein Ausgleich erbracht werden kann, bzw. die internen Maßnahmen lediglich als den Eingriff mindernde Maßnahmen angesetzt werden, ist dieser außerhalb des Planumgriffs auf einer externen Fläche zu erbringen.

Der Kompensationsbedarf von 15.944 Ökopunkte kann auf dem Flurstück Nr. 2017 der Gemarkung Illertissen ausgeglichen werden.

Als Satzung ausgefertigt:

Illertissen, den:

.....

Jürgen Eisen, Erster Bürgermeister