

# **Einfacher Bebauungsplan M 25/1**

## **„Lönsstraße, 1. Änderung“, Neu-Ulm - Offenhausen**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB bestehend aus:

### **A. Präambel**

### **B. Zeichnerischer Teil**

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

### **C. Textteil**

- C.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Neu-Ulm, den 10.06.2025

## A. Präambel

Die Stadt Neu-Ulm erlässt folgenden Bebauungsplan als Satzung:

# Einfacher Bebauungsplan M 25/1 „Lönsstraße, 1. Änderung“, Neu-Ulm - Offenhausen

### Rechtsgrundlagen

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. 2011 S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619)
- die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573)

## B. Zeichnerischer Teil

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans ist Bestandteil der Satzung.

### B.1 Planzeichnung

Maßgeblich ist die Planzeichnung im Maßstab 1:500 vom 10.06.2025

### B.2 Zeichenerklärung

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

### B.3 Verfahrensvermerke

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

## C. Textteil

### C.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 0. Deklatorische Festsetzung

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen des einfachen Bebauungsplan M 25/1 „Lönsstraße, 1. Änderung“ behalten die Festsetzungen des überlagerten Bebauungsplans Bebauungsplan M 25 „Lönsstraße“ für die keine Änderung erfolgte, weiterhin ihre Gültigkeit (Unberührtheit vorhergehender Festsetzungen).

Die nachfolgende Nummerierung bezieht sich auf die Gliederung des überlagerten Bebauungsplans M 25 „Lönsstraße“.

#### 12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

##### 12.3 Sammelzuordnung der Ausgleichsflächen

###### Ausgleichsflächen für Straßenverkehrsflächen

Vom Gesamtausgleichsbedarf von 6.102 m<sup>2</sup> entfallen 1.014,3 m<sup>2</sup> (= 0,17 %) Ausgleichsfläche auf die öffentlichen Verkehrsflächen, welche im Sinne einer Sammelzuordnung den Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück Nr. 1569 (Teilfläche) Gem. Neu-Ulm zugeordnet werden.

###### Ausgleichsflächen für Wohnbauflächen:

Vom Gesamtausgleichsbedarf von 6.102 m<sup>2</sup> entfallen 5.087,7 m<sup>2</sup> (= 0,83 %) Ausgleichsfläche auf die Wohnbauflächen, welche im Sinne einer Sammelzuordnung den Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken Nr. 1569 (Teilfläche), Nr. 1569/1 (Teilflächen) und Nr. 251, 251//1, 253 und 253/3 (jeweils Teilflächen), alle Gem. Neu-Ulm, zugeordnet werden.

## **D. Begründung zum Bebauungsplan**

### **Städtebaulicher Teil**

#### **Inhalt**

1. Erfordernis der Planaufstellung, Anlass und Zielsetzung
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13a BauGB
3. Übergeordnete Planung
4. Lage und Beschreibung des Bestands
5. Neubaukonzept und Grundzüge der Planung
6. Planungsrechtliche Festsetzungen
7. Anpassung des Flächennutzungsplans
8. Flächenbilanz
9. Gutachten

#### **1. Erfordernis der Planaufstellung, Anlass und Zielsetzung**

Mit dem am 04.11.2011 in Kraft getretenen Bebauungsplan M 25 „Lönsstraße“ wurde der hohen Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen. Ziel der städtebaulichen Entwicklung war es, den bestehenden Siedlungskörper sinnvoll zu ergänzen und neue Wohnbauflächen in zentraler Lage bereitzustellen. Vorgesehen wurde ein Nutzungsmix verdichteter Wohnformen, bestehend aus Geschosswohnungsbau sowie Reihen- und Kettenhäusern im verdichteten Einfamilienhausbau.

Das Gebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Offenhausen zwischen der Bahnlinie Ulm – Augsburg, der Kammer-Krummen-Straße im Osten und der westlich verlaufenden Lönsstraße. Nördlich grenzen Reihenhäuser der Albrecht-Dürer-Straße an.

Für die Abrechnung des Gesamtprojekts und die Erhebung der Erschließungsbeiträge ist es notwendig, durch den vorliegenden Bebauungsplan M 25/1 „Lönsstraße, 1. Änderung“ die textlichen Festsetzungen zu ergänzen. Ziel ist es, eine rechnerische Zuordnung der jeweiligen Anteile der Baumaßnahmen innerhalb der Wohngebietsflächen sowie der Straßenbaumaßnahmen zu den naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplans vorzunehmen (Zuordnungsfestsetzung).

Die pauschale Sammelzuordnung der Ausgleichsflächen ist im vorliegenden Fall durch die Eingriffsgleichheit im überplanten Gebiet begründet.

Alle Bauflächen im Plangebiet verursachen in ähnlichem Maße Eingriffe in Natur und Landschaft – also z. B. Bodenversiegelung, Verlust von Vegetation oder Lebensräumen. Weil

diese Eingriffe gleichartig und gleichwertig sind, wird keine individuelle Zuweisung von Ausgleichsflächen für jedes einzelne Grundstück vorgenommen. Stattdessen erfolgt eine pauschale, gemeinschaftliche Zuweisung von Ausgleichsflächen für das gesamte Plangebiet. Diese Regelung vereinfacht die Planung und Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen und ist zulässig, wenn die Umweltbelastungen durch die Bebauung weitgehend gleichartig sind.

### **Änderungen bzw. Ergänzungen**

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan M 25 „Lönsstraße“ in der Fassung vom 05.09.2011, bekanntgemacht am 04.11.2011, werden hierdurch folgende Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen:

- Ergänzung der sogenannten Zuordnungsfestsetzung als neue Ziff. 12.3 der textlichen Festsetzungen  
Hierdurch werden im Bebauungsplan festgesetzte naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen einer bestimmten Zweckbestimmung zugeordnet.

## **2. Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der Bebauungsplan erfüllt die vorgegebenen Kriterien gemäß § 13a Abs. 1 BauGB.

Durch den einfachen Bebauungsplan wird keine zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO bzw. eine Größe der Grundfläche festgesetzt. Entsprechend ist nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung und eine frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB nicht erforderlich.

Im Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf die Anwendung der Eingriffsregelung wird folglich verzichtet (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung sowie ohne frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

### geplantes Bebauungsplanverfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss hat über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zu beschließen.

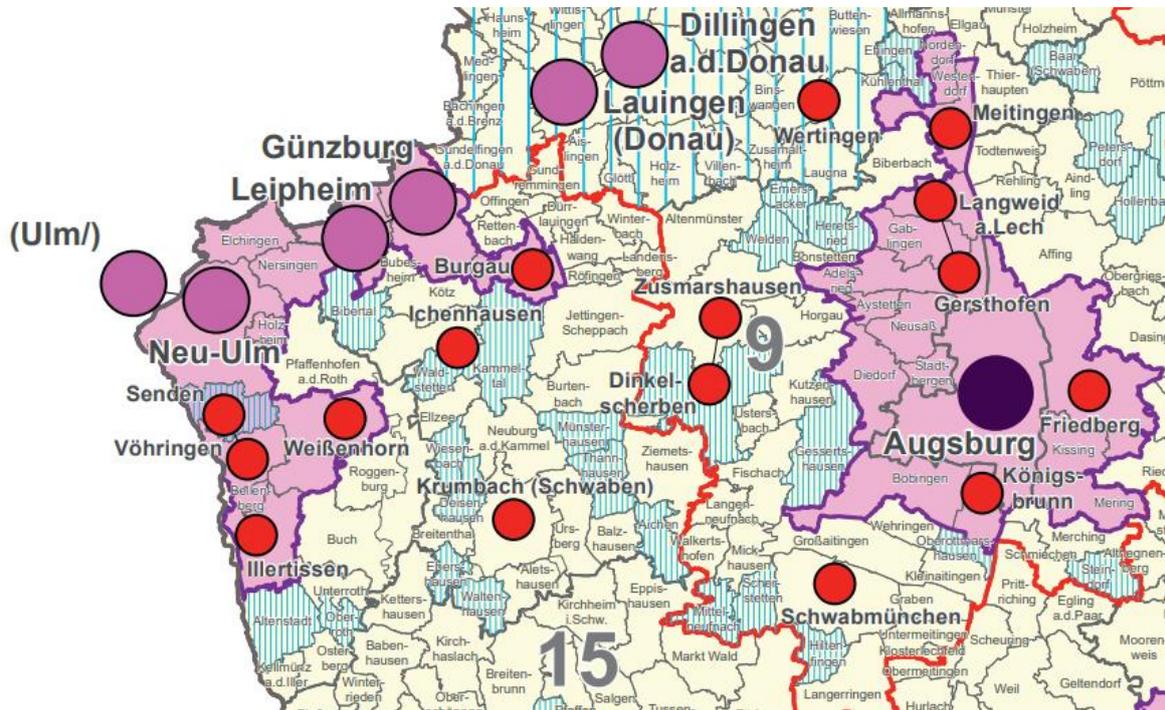
Im Anschluss erfolgt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich den textlichen Festsetzungen und der Begründung. Parallel werden die Behörden/Sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB gehört.

## **3. Übergeordnete Planung**

### **3.1. LEP Bayern**

Die Doppelstadt Ulm / Neu-Ulm ist in den Landesentwicklungsplänen der Länder Bayern und Baden-Württemberg als gemeinsames Oberzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Als

wirtschaftliches Zentrum der Region kommt den Städten damit eine grundsätzliche Aufgabe zu.



Auszug aus der Strukturkarte des LEP

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) benennt das Landesentwicklungsprogramm für Verdichtungsräume in Verbindung mit der vorliegenden Planung:

### 3.1.1. Nachhaltige Raumentwicklung (LEP 1.1.2, Z)

*Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*

### 3.1.2. Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot (LEP 3.1.1, G)

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

*Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

*Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.*

*Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.*

### 3.1.3. Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen (LEP 3.2, Z)

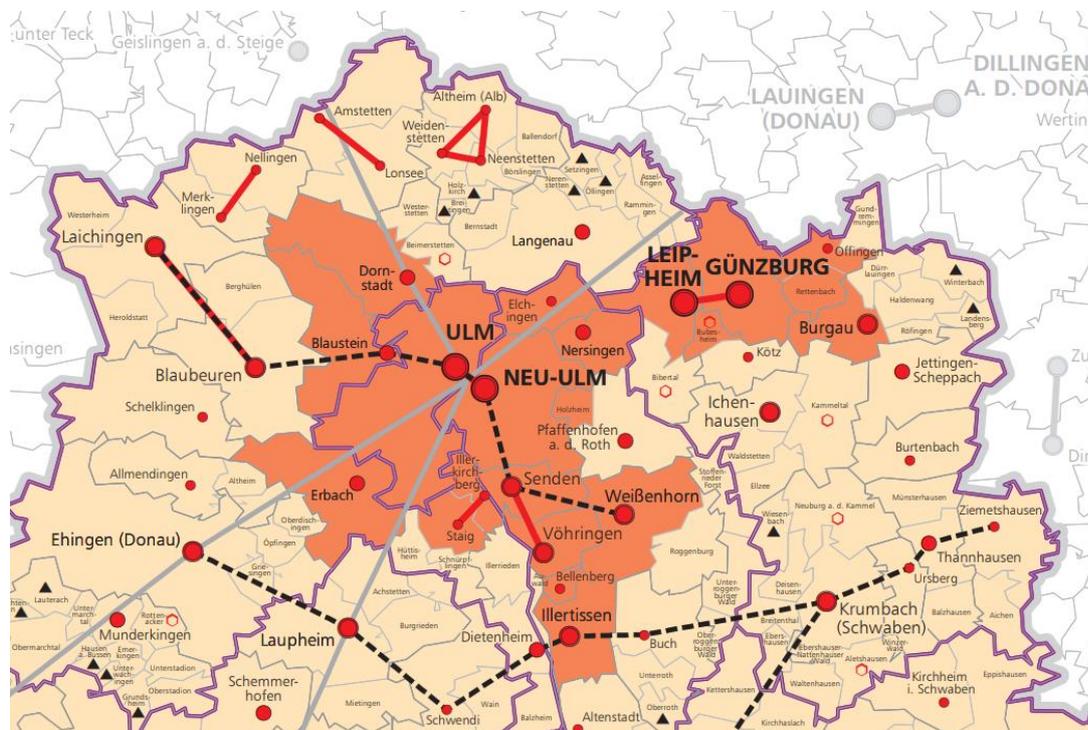
*In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.*

Die Nutzung von innerörtlichen Flächenreserven, wie Baulücken, Brachflächen oder Leerständen, schont den Außenbereich vor weiterer Zersiedelung und stärkt die Ortszentren. Funktionsfähige Ortszentren sind wiederum zusammen mit kompakten Siedlungsstrukturen die Voraussetzung für eine nachhaltige Stadt- und Ortsentwicklung, vor allem in Anbetracht der Herausforderungen des demografischen Wandels. Die fußläufige Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge ermöglicht breiten Gesellschaftsschichten die selbstbestimmte Teilhabe am gesellschaftlichen Leben. Gleichzeitig wird die vorhandene Infrastruktur optimal genutzt und die Identität und Attraktivität des Ortes gestärkt.

Die vorliegende Planung liegt in einer integrierten, innenstadtnahen Lage und entspricht in hohem Maße die o.g. Zielsetzungen des LEP Bayern.

## 3.2. Regionalplan der Region Donau-Iller

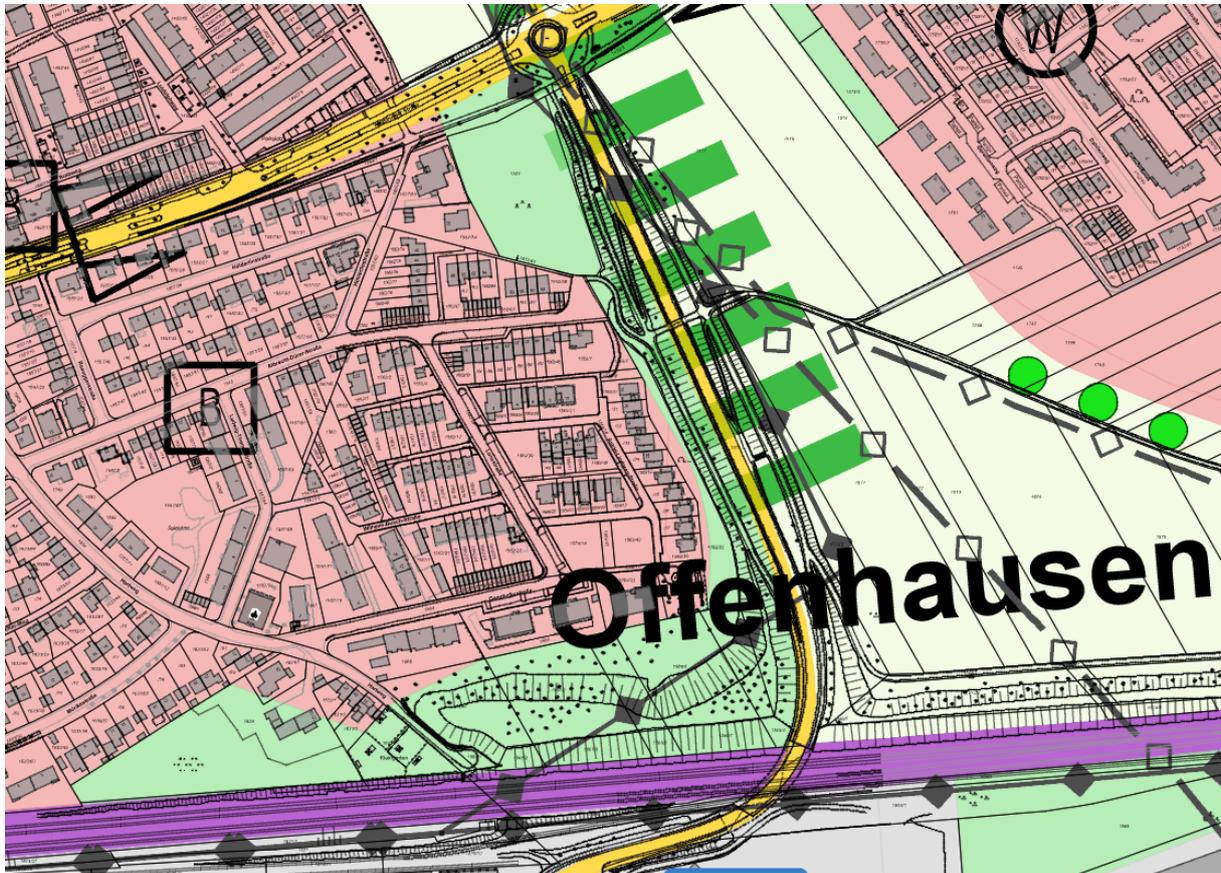
In der Raumstrukturkarte des Regionalplans (genehmigt am 02.12.2024) ist Neu-Ulm als Oberzentrum im Verdichtungsraum Ulm/Neu-Ulm an der Grenze zu Baden-Württemberg ausgewiesen. Das Plangebiet liegt zwischen einer überregionalen und einer regionalen Entwicklungsachse und befindet sich innerhalb des Verdichtungsraums der Stadt Neu-Ulm. Die im Regionalplan formulierten Zielsetzungen für diesen Verdichtungsraum sowie die Grundsätze der allgemeinen Siedlungsentwicklung wurden bei der Planung berücksichtigt.



Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplan Donau-Iller

### 3.3. Flächennutzungsplan Neu-Ulm 2025 (FNP 2025, wirksam seit 10.05.2013)

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Neu-Ulm stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Wohnbaufläche dar. Der vorliegende Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

## 4. Lage und Beschreibung des Bestands

### 4.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 23.702 m<sup>2</sup> und beinhaltet die Flurstücke 1564/3, 1569, 1569/1, 1569/10, 1569/14, 1569/17, 1569/18, 1569/19, 1569/21, 1569/23, 1569/24, 1569/25, 1569/30, 1569/31, 1569/32, 1569/33, 1569/34, 1569/35, 1569/36, 1569/37, 1569/38, 1569/41 sowie Teilflächen der Flurstücke 1569/9 (Lönsstraße), 1564 (Ganghoferstraße), 1569/20, 1570.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Offenhausen und wird durch unterschiedliche Bauquartiere und Nutzungsstrukturen geprägt.

### 4.2. Stadtquartier, Geltungsbereich

Mit Ausnahme der Grundstücke, die als Rückübertragungsflächen an die ursprünglichen Eigentümer zurückgegeben wurden, sind sämtliche im Geltungsbereich liegenden Grundstücke von der Stadt an einzelne Bauinteressenten vergeben worden. Der Bau der Erschließungsanlagen, inkl. der Ver- und Entsorgung erfolgte ab 2012. Im Anschluss erfolgte die Bebauung der Grundstücke bis 2018. Nach dem städtebaulichen Konzept sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch ca. 15 private Baugrundstücke unbebaut.

Das Gebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand in einem Bereich zwischen der Bahnlinie Ulm – Augsburg, der im Zusammenhang mit dem Projekt Neu-Ulm 21 neu angelegten Kammer-Krummen-Straße.

Im Norden und Westen wird das Plangebiet von Wohnbebauung begrenzt. Diese besteht aus verdichteter Einfamilienhausbebauung in Form von Reihenhäusern. Die Baukörper besitzen zwei Vollgeschosse und Satteldächer. Im Südwesten südlich der Ganghoferstraße befindet sich ein Geschosswohnungsbau mit vier Vollgeschossen und Flachdach. Im Osten und Süden umfasst ein Lärmschutzwall, der im Zuge des Projektes Neu-Ulm 21 angelegt wurde, das Plangebiet und sorgt für eine räumliche Abschirmung gegen die Bahnlinie und die Kammer-Krummen-Straße.

Südlich jenseits der Bahnlinie befindet sich das Gewerbegebiet „Östlich Max- Eyth- Straße“ mit einer Vielzahl verschiedener Gewerbebetriebe, während östlich jenseits der Kammer-Krummen-Straße unbebaute, meist landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen. Diese gehören zu einem Grünzug, der für eine räumliche Teilung der Stadtteile Offenhausen und Pfuhl sorgt und im Flächennutzungsplan und Regionalplan als Grünzäsur dargestellt wird.

## **5. Grundzüge der Planung**

Zur weiteren Umsetzung des Bebauungsplans und Erhebung der Erschließungsbeiträge erfolgt über die verbindlichen Festsetzungen noch eine weiterführende rechnerische Zuordnung der Anteile der Baumaßnahmen innerhalb der Wohngebietsflächen der Straßenbaumaßnahmen an den Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes (Zuordnungsfestsetzung). Die pauschale Sammelzuordnung der Ausgleichsflächen ist im vorliegenden Fall durch die Eingriffsgleichheit im überplanten Gebiet begründet.

Die übrigen planerischen Ziele und Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans M 25 „Lönsstraße“ bleiben unverändert.

## **6. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Die Zuordnungsfestsetzung wird benötigt, um die Erschließungs- und Kostenerstattungsbeiträge gemäß den gültigen Satzungen der Stadt Neu-Ulm abzurechnen.

Zur beitragsrechtlichen Behandlung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Erschließung nach §§ 127 ff. BauGB ist es erforderlich, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen einer bestimmten Zweckbestimmung zugeordnet werden.

Im Sinne der §§ 127 Abs. 2 Nr. 1 und 128 Abs. 1 BauGB zählen nur solche Maßnahmen zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand, die unmittelbar der Erschließungsanlage zu dienen bestimmt sind. Soweit durch die Herstellung einer Erschließungsanlage Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, sind die Kosten Teil der beitragsfähigen Erschließungsaufwands, weil die Ausgleichsmaßnahmen durch die erstmalige Herstellung der betroffenen Anlagen erforderlich werden. Es handelt sich hier um

„notwendige“ Kosten, weil die Anlage rechtlich ohne Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft nicht gebaut werden darf.

Die Kosten für die Ausgleichsfläche können allerdings nur dann in Ansatz gebracht werden, wenn sie in erkennbarer Weise einer bestimmten Erschließungsanlage zugeordnet werden können. Damit die entsprechende Zurechenbarkeit der Maßnahme zur Erschließungsanlage rechtssicher festgestellt werden kann, ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1a BauGB eine klare Zuordnung der betreffenden Ausgleichsmaßnahmen zur öffentlichen Verkehrsfläche vorzunehmen. Diese Zuordnung kann durch textliche Festsetzungen, zeichnerische Darstellungen oder Begründungselemente erfolgen und ist Voraussetzung dafür, dass die entsprechenden Kostenerstattungsbeträge auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt werden dürfen.

Fehlt eine solche Zuordnung, können die Kosten für die Ausgleichsmaßnahme zur Erschließungsanlage im Erschließungsbeitrag nicht geltend gemacht werden und die Stadt kann die Kosten für die Erschließungsanlage im vorliegenden Erschließungsgebiet in Höhe von ca. 49.000 € nicht umlegen.

Hinweis: Der Bebauungsplan besteht aus zwei Teilen: Zeichnerischer Teil (Teil B) und Textteil (Teil C).

Fachbereich 3 - Stadtplanung  
Ausgefertigt:

Neu-Ulm, den.....

.....  
Karin Albsteiger  
Oberbürgermeisterin