

Sitzung des Bau- und Werksausschusses

Am **Montag, 8. November 2021**, findet um **18:00 Uhr**, in der **Fuggerhalle, Rue de Villescresnes 2, 89264 Weißenhorn**, eine Sitzung **des Bau- und Werksausschusses** statt.

Vor der Sitzung findet ein Ortstermin in der Schluckenauer Straße 49 statt. Der Beginn ist um 17:30 Uhr.

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung:

1. Bekanntgaben
2. Bauanträge und Bauvoranfragen
 - 2.1. Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung einer Stützmauer, Schluckenauer Straße, Weißenhorn
 - 2.2. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Sechsfamilienhauses mit Tiefgarage und Stellplätzen, Von-Thürheim-Straße, OT Biberachzell
 - 2.3. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Austragshauses mit Garage, Am Herrschaftsberg, OT Oberreichenbach
 - 2.4. Antrag auf Baugenehmigung: Anbau eines Balkons, Reichenbacher Straße, Weißenhorn
 - 2.5. Antrag auf Tektur: Anbau und Sanierung eines bestehenden Einfamilienhauses, Spitalweg, Weißenhorn
 - 2.6. Antrag auf isolierte Befreiung: Neubau einer Kleingarage für Gartengeräte, Kreuzackerstraße, OT Attenhofen
 - 2.7. Antrag auf Baugenehmigung: Nutzungsänderung Einbau eines Kindergartens in bestehendes Pfarrgemeindehaus, Bahnhofstraße, Weißenhorn
 - 2.8. Antrag auf Baugenehmigung: Überdachung eines bestehenden Fahrsilos, Römerstraße, OT Attenhofen
 - 2.9. Antrag auf Baugenehmigung: Nutzungsänderung Produktionsfläche zum Ausbau von Wohnmobilen und Anhängern, Dietschstraße, Weißenhorn
 - 2.10. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Niederhauser Straße, OT Oberhausen
 - 2.11. Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung einer Stützmauer, Nelkenweg, Weißenhorn
 - 2.12. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Weideunterstandes, Lagerraums und Umzäunung, Außenbereich, Weißenhorn
 - 2.13. Antrag auf Baugenehmigung: Errichtung eines Anbaus und Einliegerwohnung, Lindenweg, Weißenhorn
3. Bauprogramm 2022

4. Widmung des Flurstückes Nr. 2218/8 als Ortsstraße und als Bestandteil der Hagenthalerstraße in Weißenhorn
5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs" im Nord-Westen von Oberhausen an der Niederhauser Str.
 - Billigungs- und Auslegungsbeschluss
6. Aufstellung des Bebauungsplans "Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs" im Nordwesten von Oberhausen an der Niederhauser Str.
 - Billigungs- und Auslegungsbeschluss
7. 3. Änderung des Bebauungsplanes "D1 - Jägerweg" an der Roggenburgerstr.
 - Satzungsbeschluss
8. Vergabe Rohbauleistungen Neubau Erweiterung Krippe Maximilianstraße

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort Weißhorn
------	---------	------------------------

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißhorn	Straße Schluckenauer Straße	Hausnr.
--------	------------------------------	---------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung einer Stützmauer

4. Planungsrecht: § 12/§30 BauGB

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB)

Nr./Bezeichnung: **A – Mittlere Platte, 4. Bauabschnitt**

Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich:

- Höhe Stützmauer

5. Sachbericht:

Die Antragsteller beantragen mit dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (eingegangen am 16.09.2021) die Genehmigung für die Errichtung einer Stützmauer im Zuge der Gartenneugestaltung.

Der Antrag wurde in der Sitzung vom 11.10.2021 zurückgestellt, um sich bei einem Ortstermin ein Gesamtbild der Lage machen zu können.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „A-Mittlere Platte, 4. Bauabschnitt“. Der Bebauungsplan sieht in Nr. 8 der Satzung vor, dass der Geländeverlauf gleichmäßig herzustellen ist, sodass keine Böschungen oder sichtbare Stützwände mit mehr als 0,30 m Höhe entstehen.

Dieses grundsätzlich verfahrensfreie Vorhaben (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO) bedarf einer isolierten Befreiung, da es im Geltungsbereich des B-Plans „A-Mittlere Platte, 4. Bauabschnitt“ liegt und dessen Festsetzung widerspricht.

Mit dem ursprünglichen Antrag auf isolierte Befreiung vom 16.09.2021 begehrt die Bauherren die Befreiung der geplanten Stützmauer (Mauerscheiben aus glatt geschalttem Sichtbeton) von der Festsetzung des B-Plans. Die Stützmauer beginnt im Südosten des Hauses mit einer Höhe von 1,20 m, die sich nach Westen hin sukzessiv bis auf 0,20 m reduziert.

Von der Festsetzung des B-Plans kann befreit werden, wenn ...

- a) die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und
- b) ein Fall des § 31 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauGB vorliegt und
- c) die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die „Grundzüge der Planung“ stehen für das planerische Leitbild, welches durch die Festsetzungen gezeichnet wird. Der B-Plan setzt Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,30 m im Baugebiet als generell zulässig fest. Die Genehmigung einer Stützmauer mit diesem Ausmaß führt jedoch langfristig zu einer starken Veränderung des ursprünglich angestrebten Erscheinungsbilds des Baugebietes. Durch eine stark ausgeprägte Terrassierung mittels großer Stützmauern und die Verwendung von optisch

großflächig wahrnehmbarem Sichtbeton entwickelt sich in Neubaugebieten ein Baustil, der mittlerweile als „neue deutsche Tristesse“ firmiert.

Die Befreiung von der festgesetzten Höhe in diesem Ausmaß wird eine starke Vorbildfunktion zur Folge haben.

In der unmittelbaren Nachbarschaft besteht eine Stützmauer, die offensichtlich die Festsetzungen des Bebauungsplans und auch das Maß, der hier beantragten Stützmauer überschreitet. Genehmigungsunterlagen sind keine vorhanden. Insofern kann diese nicht als Vergleichsmaßstab herangezogen werden.

Die Antragssteller begründen ihren Antrag damit, dass die Nutzung der südseitigen Gartenfläche dadurch gewährleistet werden soll, was aufgrund des vorhandenen Höhenunterschiedes nur unzureichend möglich wäre. Zudem sollen Erosionen bei Starkregen zur Straße vermieden werden. Der entstehende Abstandsstreifen von mind. 1 m zur jeweiligen Grenze wird mit Pflanzen mit Wuchshöhe von 0,50 – 0,80 m begrünt, sodass die Stützmauer optisch eingegrünt ist und sich in den Geländeverlauf einfügt.

In einem konstruktiven Termin mit der Stadtverwaltung wurden die baulichen Gegebenheiten erörtert. Der rechtliche Rahmen einer Befreiung fordert u. a., dass die für eine Befreiung streitenden Gründe nicht für jedes beliebige Grundstück im Geltungsbereich in Ansatz gebracht werden können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „A – Mittlere Platte, 4. Bauabschnitt“ erstreckt sich über eine weite Fläche mit unterschiedlichen Geländehöhen. Die Oberkante Erdgeschossrohfußboden liegt für das Grundstück bei 535,50 m ü. NN. Die Straße „Am Hochgericht“ liegt auf 533,65 m ü. NN., sodass sich eine Differenz von ca. 1,85 m auf eine Länge von 7 m ergibt.

Aus Sicht der Stadtverwaltung lässt sich insoweit auf eine Atypik schließen, die aus baulichen das Abfangen des Hanges durch eine Stützmauer mit mehr als 30 cm erforderlich macht. Dies hat der B-Plan nicht berücksichtigt. Wie mit den Bauherren abgestimmt reicht eine Höhe von 1,00 m zum Abfangen des Hanges aus. Die zur Straße hin bepflanzte Bereich vor der Stützmauer lässt diese in Zusammenspiel mit der reduzierten Höhe weniger massiv wirken und fügt sich ästhetisch ein.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen bzgl. einer Befreiung der Stützmauer von der Festsetzung auf 1,00 m Höhe zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort Weißenhorn
------	---------	--------------------------

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Biberachzell	Straße Von-Thürheim-Straße	Hausnr.
--------	----------------------------------	--------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Sechsfamilienhauses mit Tiefgarage und Stellplätzen
--

4. Planungsrecht: § 34 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB)		
<input checked="" type="checkbox"/> in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB)		
<input type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 BauGB); das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans		
	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

5. Sachbericht:

Am 01.10.2021 ging ein Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Sechsfamilienhauses mit Tiefgarage und Stellplätzen ein.

Ein Bebauungsplan existiert für das geplante Grundstück nicht. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens im unbeplanten Innenbereich beurteilt sich gem. § 34 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO.

Demnach muss sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert sein.

Das 3-geschossige Mehrfamilienhaus soll mit einem Pultdach (10° Dachneigung) und mit einer Gebäudehöhe von 10,52 m errichtet werden. Die sechs Wohneinheiten sind mit einer Wohnfläche von ca. 98 m² bis ca. 167 m² geplant.

Die nähere Umgebung ist geprägt von 2-geschossigen Satteldachbauten. Die Gebäudehöhe eines Nachbargebäudes liegt jedoch höher als die Gebäudehöhe des geplanten Mehrfamilienhauses. Die Dachform ist regelmäßig kein Kriterium des Einfügens nach § 34 BauGB.

In der Baunutzungsverordnung ist eine max. GRZ von 0,6 festgelegt. Nach den Unterlagen zu urteilen, liegt eine GRZ von 0,66 vor. Aus städtebaulichen Gründen kann die Obergrenze überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Eine derartige Beeinträchtigung ist nicht festzustellen.

Gemäß der Garagen- und Stellplatzverordnung der Stadt Weißenhorn müssen pro Wohneinheit zwei Stellplätze nachgewiesen werden (insgesamt 12 Stellplätze). Es sind acht Stellplätze in der Tiefgarage sowie vier Stellplätze auf dem Baugrundstück geplant. Somit ist die Stellplatzpflicht erfüllt.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

		Ort Weißenhorn
--	--	--------------------------

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Oberreichenbach	Straße Am Herrschaftsberg	Hausnr.
--------	-------------------------------------	-------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Austragshauses mit Garage
--

4. Planungsrecht: § 35 BauGB

Das Vorhaben liegt	Gebietsart nach BauNVO
<input checked="" type="checkbox"/> im Außenbereich (§ 35 BauGB)	<input type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans

5. Sachbericht:

Die Antragstellerin begehrt eine Baugenehmigung über den Neubau eines Austragshauses mit Garage (Eingang 12.10.2021). Mit Austragshaus wird ein auf einer Hofstätte errichtetes kleineres Gebäude bezeichnet, das für die Altbauern (Altenteiler) errichtet wurde und nach der Übergabe des Hofes an die Erben jenen als Wohnstätte dient.

Das Wohnhaus befindet sich nach Beurteilung der Verwaltung bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Für nicht privilegierte Vorhaben besteht im Außenbereich ein grundsätzliches Bauverbot mit Befreiungsvorbehalt. Für privilegierte Vorhaben gelten, da sie ihrer Natur nach nur im Außenbereich verwirklicht werden können, erleichterte Voraussetzungen.

Vorhaben sind nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Außenbereich privilegiert, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und die Anlage, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Ein „Dienen“ ist anzunehmen, wenn ein "vernünftiger" Landwirt unter Berücksichtigung des Gebots größtmöglicher Schonung des Außenbereichs ein Vorhaben etwa gleicher Gestaltung und Ausstattung für einen entsprechenden Betrieb errichten würde. Mit dieser Anforderung soll Zweckentfremdungen begegnet werden.

Wie sich der gemeinsamen Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern, für Bau und Verkehr und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 20. Dezember 2016 entnehmen lässt, gehört zum herkömmlichen Bild eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs, dass mehrere Generationen auf dem Hof leben, in gewissem Umfang im Betrieb mitarbeiten und damit zur reibungslosen Fortführung des auf Dauer angelegten Betriebs beitragen.

Ein Austragshaus „dient“ einem landwirtschaftlichen Betrieb nur, wenn es in unmittelbarem Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Hofstelle steht, auf Dauer dem Generationenwechsel zur Verfügung steht und nach Größe, innerer und äußerer Ausstattung unter Berücksichtigung der Personenzahl verkehrsüblich ist.

Die landwirtschaftliche Hofstelle, die im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben steht, befindet sich in einer Entfernung von ca. 60 m.

Für die Schaffung von Austragswohnraum muss nach ständiger Rechtsprechung ein konkreter Bedarf bestehen.

Für die Prüfung eines konkreten Bedarfs (nicht nur gegenwärtig, sondern auch über den nächsten Generationenwechsel hinaus) darf auf der Hofstelle nicht schon Wohnraum vorhanden sein, der ausreicht, um die Wohnbedürfnisse der Familie unter Einschluss der ersten und zweiten Generation zu erfüllen. Insofern kommt es darauf an, ob sich generationsübergreifend die Notwendigkeit abzeichnet, einen für die Dauer der Existenz des Betriebs voraussehbaren, bei jeder zukünftigen Hofübernahme wieder auftretenden Wohnraumbedarf zu decken.

Dies kann durch einen entsprechenden notariell beglaubigten Hofübergabevertrag eindeutig nachgewiesen werden. Ist die Dauerhaftigkeit des Betriebs im Hinblick auf die langfristige Wirtschaftlichkeit und die Wahrscheinlichkeit einer Fortführung durch weitere Generationen zu bejahen, kann eine Notwendigkeit im vorgenannten Sinne ggf. auch schon vor der eigentumsrechtlichen Hofübergabe zu bejahen sein. Dies gilt insbesondere, wenn der künftige – fachlich bereits entsprechend qualifizierte – Hofnachfolger die Betriebsführung Schritt für Schritt übernimmt oder in erheblichem Umfang im Betrieb mitarbeitet. Ein konkreter Bedarf wird sich nach dem Verständnis eines „vernünftigen Landwirts“ allerdings frühestens stellen, sobald die Notwendigkeit für eine abgeschlossene Wohneinheit des potentiellen Hofnachfolgers besteht.

Aktuell ist der in Zusammenhang stehende Hof mit der Mutter der Antragstellerin bewohnt. Der Hof wurde bereits vor vielen Jahren vom Vater an den Sohn übergeben, der nebenan ein Einfamilienhaus bewohnt. Da die Nichte der Antragstellerin das Hofhaus beziehen möchte, ist für die Mutter das Austragshaus geplant.

Es muss rechtlich sichergestellt sein, dass das Austragshaus – auch wenn vorübergehend kein „Austragswohnbedarf“ besteht – langfristig dem Betrieb zugeordnet bleibt. Daher wäre zugunsten des Trägers der Bauaufsichtsbehörde eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu bestellen, die der Behörde ein Mitspracherecht bei der Nutzung des Gebäudes einräumt. Werden Austragshäuser oder Austragswohnungen von dem fortbestehenden landwirtschaftlichen Betrieb losgelöst (z.B. durch eine nunmehr nicht mehr genehmigungspflichtige Grundstücksteilung oder durch Verselbstständigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz), besteht kein Anspruch mehr auf eine neue (zweite) Austragswohneinheit.

Unter den Bedarf fällt auch eine angemessene Größe bezogen auf die Personenzahl, an der es regelmäßig dann fehlt, wenn die Wohnfläche zu groß ist. Unter Berücksichtigung angemessener Größenverhältnisse ist dabei für zwei Personen bei einer Wohnfläche von bis zu 100 m² von der Verkehrsüblichkeit auszugehen; die darüberhinausgehenden Wohnflächen nach dem nicht mehr geltenden § 39 II. WoBauG, der seit 2002 nicht mehr in Kraft ist, sind gemessen an verkehrsüblichen Verhältnissen regelmäßig zu großzügig (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Oktober 2017, § 35, RdNr. 45 m.w.N.).

Bei einer Hauptnutzfläche für „Wohnen und Aufenthalt“ von etwa 126 m² für lediglich eine Person muss von einer Überschreitung der verkehrsüblichen Verhältnisse für ein Austragshaus ausgegangen werden.

Da im vorliegenden Fall wegen der Größe der Wohnfläche die Voraussetzung der Verkehrsüblichkeit fehlt, dient das Wohnhaus nicht mehr als Austragshaus dem landwirtschaftlichen Betrieb und ist deshalb im Zweifel nicht nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert.

Dabei stellt Wohnflächenbegrenzung keinen Selbstzweck dar, sondern ist Ausfluss des Gebots des Außenbereichs grundsätzlich von baulichen Anlagen freizuhalten.

Eine Genehmigungsfähigkeit als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB ist im Außenbereich wegen der beeinträchtigten öffentlichen Belange des § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB ausgeschlossen. Besonderheiten, die es rechtfertigen, dass das Wohngebäude trotz fehlender Privilegierung im Außenbereich zugelassen werden kann, sind nicht erkennbar.

Zudem liegt das Grundstück direkt an einem steilen bewaldeten Hanggelände. Die Bäume stellen somit eine abstrakte Gefahr für die Bewohner und das Wohngebäude dar.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen nicht zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort Weißenhorn
------	---------	--------------------------

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißenhorn	Straße Reichenbacher Straße	Hausnr.
--------	--------------------------------	---------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Anbau eines Balkons

4. Planungsrecht: § 12/§30 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB)
Nr./Bezeichnung: B
Das Bauvorhaben entspricht <u>nicht</u> den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich: - Baugrenze

5. Sachbericht:

<p>Der Antragssteller möchte sich mit dem Bauantrag (eingegangen am 15.10.2021) den Anbau eines Balkons an ein bestehendes Mehrfamilienhaus genehmigen lassen.</p> <p>Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „B“. Dieser setzt bzgl. der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, eine Baugrenze fest. Die Baugrenze verläuft exakt um das bestehende Wohnhaus. Der auf zwei Stahlstützen geplante Balkon mit einer Tiefe von 2,50 m und einer Breite von 3 m liegt demnach außerhalb dieser Baugrenze.</p> <p>Ein Antrag auf Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans liegt vor.</p> <p>In unmittelbarer Umgebung befinden sich bereits mehrere Gebäude außerhalb der Baugrenze.</p> <p>Die Verwaltung schlägt vor, dass Einvernehmen zu erteilen.</p>

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort Weißenhorn
------	---------	--------------------------

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißenhorn	Straße Spitalweg	Hausnr.
--------	--------------------------------	----------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Tektur: Anbau und Sanierung eines bestehenden Einfamilienhauses

4. Planungsrecht: § 12/§30 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB)
Nr./Bezeichnung: Lehnbachstraße
Das Bauvorhaben entspricht <u>nicht</u> den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich: - Dachneigung Hauptgebäude

5. Sachbericht:

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung am 13.09.2021 behandelt. Das Einvernehmen wurde nicht erteilt, da die geplante Dachneigung (45°) nicht der Festsetzung des Bebauungsplans entsprach und somit die Firsthöhe höher lag als bei den umliegenden Wohnhäusern.

Am 18.10.2021 ging ein Antrag auf Tektur bei der Stadtverwaltung ein.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Lehnbachstraße“. Dieser regelt in § 4 Abs. 1, dass für Hauptgebäude mit zwei Vollgeschossen eine Dachneigung von 20° – 35° festgesetzt wird.

Zur besseren Ausnutzung des Dachraums als Wohnraum soll die Dachneigung auf 40° erhöht werden. Nach den Vorgaben des Bebauungsplans könnte der Kniestock auf maximal 1 m zzgl. Dachaufbau erhöht werden. Mit der maximal zulässigen Dachneigung von 35° ergibt sich eine maximale Firsthöhe von 10,505 m.

Um eine Erhöhung der Traufseiten durch einen höheren Kniestock zu vermeiden, soll von der zulässigen Dachneigung abgewichen werden. Der Kniestock im Bestand soll unverändert bleiben und der First auf die maximale Höhe (10,505 m) festgelegt werden. Dadurch ergibt sich eine Dachneigung von 40°.

Damit weicht zwar die Dachneigung von der Festsetzung des Bebauungsplans ab, die maximal mögliche Firsthöhe wird aber eingehalten.

Außerdem ist ein Anbau mit Dachterrasse auf die bestehende Flachdachgarage geplant. Abstandsflächen hierzu sind eingehalten.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort Weißenhorn
------	---------	--------------------------

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Attenhofen	Straße Kreuzackerstraße	Hausnr.
--------	--------------------------------	-----------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf isolierte Befreiung: Neubau einer Kleingarage für Gartengeräte
--

4. Planungsrecht: § 12/§30 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB)
Nr./Bezeichnung: Ortsentwicklung Attenhofen
Das Bauvorhaben entspricht <u>nicht</u> den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich: - Baugrenze

5. Sachbericht:

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung am 13.09.2021 behandelt. Der Bauherr reichte für den Neubau einer Kleingarage am 27.08.2021 einen Bauantrag ein. Das Einvernehmen hierzu wurde erteilt.

Das Landratsamt Neu-Ulm teilte daraufhin mit, dass das Vorhaben gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 BayBO verfahrensfrei ist und somit kein Bauantrag notwendig gewesen wäre. Wegen der Abweichung vom Bebauungsplan ist jedoch eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Hierzu wurde nun vom Bauherren am 19.10.2021 der geforderte Antrag auf isolierte Befreiung eingereicht. Das Bauvorhaben hat sich im Wesentlichen nicht geändert.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Ortsentwicklung Attenhofen“. Dieser regelt in § 4.5 der Satzung, dass Garagen und Nebengebäude nur innerhalb der Baugrenze zulässig sind.

Es ist eine Garage mit Satteldach außerhalb der Baugrenze mit einer Länge von 5 m, einer Breite von 3,50 m und einer Gesamthöhe von 4,32 m geplant.

Die Begründung bzgl. der Befreiung von der Baugrenze lautet wie folgt:
Da die Garage sehr klein ist (wirkt eher wie eine Gartenhütte), wird diese nicht als störend empfunden. Zum nördlichen Nachbarn wird ein Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze eingehalten. Alle weiteren östlichen Nachbarn haben bereits Grenzbebauungen, die auch außerhalb der Baugrenze liegen.

Auf den Nachbargrundstücken sind außerhalb der Baugrenze Gewächshäuser und Geräteschuppen bzw. Gartenlauben vorhanden. Diese baulichen Anlagen sind, im Sinne der BauNVO, als Nebenanlagen zu definieren.

Aus Gründen der Gleichbehandlung schlägt die Verwaltung vor, das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name Katholische Kirchenstiftung Mariä Himmelfahrt	Vorname	Ort Weißenhorn
--	---------	--------------------------

2. Bauort

Fl.Nr. 145	Gemarkung Weißenhorn	Straße Bahnhofstraße	Hausnr. 11 a
----------------------	--------------------------------	--------------------------------	------------------------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Nutzungsänderung Einbau eines Kindergartens in bestehendes Pfarrgemeindehaus
--

4. Planungsrecht: § 34 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB)	
<input type="checkbox"/> in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB)	
<input checked="" type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 BauGB); das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans	
Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

5. Sachbericht:

Der Antragssteller begehrt mit dem Bauantrag die Nutzungsänderung für den Einbau eines temporären 3-gruppigen Kindergartens in das bestehende Pfarrgemeindehaus (Eingang Antrag am 19.10.2021).

Die zur Umnutzung angedachten Räume werden derzeit als Gemeindesaal sowie im 1. Obergeschoss für Gruppen- und Seminararbeit genutzt. Diese Nutzungen sollen für die Dauer der Nutzung als Kindergarten entfallen. Die Nutzungsänderung soll im zeitlichen Zusammenhang mit dem Neubau eines Kindergartens für ca. 12 Monate stattfinden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich“. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. In diesem sind Anlagen für soziale Zwecke, wozu auch Kindergärten zählen, zulässig.

Als bauliche Veränderung wird an der Westseite des Gebäudes eine außenliegende temporäre Fluchttreppe angebracht. Im Innern des Gebäudes werden kleinere Umbaumaßnahmen wie die Errichtung von Podesten und Wänden durchgeführt.

Gemäß der Garagen- und Stellplatzverordnung muss für eine Kindertageseinrichtung ein Stellplatz je 30 Kinder vorhanden sein. Bei einer Bemessungsgrundlage von 75 Kindern, sind drei Stellplätze nachzuweisen. Diese Stellplätze sind bereits durch den Bestand des Pfarrgemeindehauses gesichert.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort Weißenhorn
------	---------	--------------------------

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Attenhofen	Straße Römerstraße	Hausnr.
--------	--------------------------------	------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Überdachung eines bestehenden Fahrsilos

4. Planungsrecht: § 12/§30 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB)
Nr./Bezeichnung: Ortsentwicklung Attenhofen
Das Bauvorhaben entspricht <u>nicht</u> den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich: <ul style="list-style-type: none">- Baugrenze- Abstandsflächen

5. Sachbericht:

Am 19.10.2021 ging ein Bauantrag für die Genehmigung einer Überdachung eines bestehenden Fahrsilos zur Unterstellung von landwirtschaftlichen Maschinen ein.

Das Grundstück liegt innerhalb des qualifizierten Bebauungsplans „Ortsentwicklung Attenhofen“. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Dorfgebiet gem. § 5 BauGB festgesetzt. In § 4.5 sieht der Bebauungsplan vor, dass Nebengebäude nur innerhalb der Baugrenze zulässig sind. Ebenso regelt er, dass in diesem Geltungsbereich nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°-45° errichtet werden dürfen.

Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein bestehendes Fahrsilos mit einer Länge von 24,25 m und einer Breite von 4,50 m. Ca. die Hälfte des Fahrsilos erstreckt sich außerhalb der festgesetzten Baugrenze.

Geplant ist, dieses bestehende Fahrsilo mit einer Bretterschalung und einem Pultdach mit einer Dachneigung von 5° zu überdachen.

Ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt vor. Der Antragsteller begründet seinen Antrag wie folgt:
Die bestehende Bodenplatte mit aufgehenden Wänden soll genutzt werden, damit keine weiteren Flächen versiegelt werden. Es ist eine geringere Dachneigung geplant, da diese im Umfeld bereits vorhanden sind.

Das Nebengebäude befindet sich direkt an der Grundstücksgrenze, demnach können sich die Abstandsflächen nicht auf dem eigenen Grundstück erstrecken. Eine Abstandsflächenübernahmeerklärung der Nachbarn liegt vor.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort
------	---------	-----

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißhorn	Straße Dietschstraße	Hausnr.
--------	------------------------------	--------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Nutzungsänderung Produktionsfläche zum Ausbau von Wohnmobilen und Anhängern

4. Planungsrecht: § 34 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB)		
<input checked="" type="checkbox"/> in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB)		
<input type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 BauGB); das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans		
	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB)	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

5. Sachbericht:

Der Antragsteller möchte sich mit dem Bauantrag (eingegangen am 20.10.2021) die Nutzungsänderung von metallverarbeitendem Gewerbe zum Ausbaugewerbe für Wohnmobile und Anhänger genehmigen lassen.

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich und ist daher gem. Art. 34 Abs. 1 und 2 BauGB zu bewerten. Die Art der baulichen Nutzung stellt faktisch ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO dar. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich Wohngebäude sowie weitere Gewerbebetriebe. Ob und inwieweit ein Gewerbebetrieb den im Mischgebiet zulässigen Störgrad „nicht wesentlich stören“ einhält, beurteilt sich nach dem jeweiligen Betrieb. Die Zulässigkeit ist von der Berücksichtigung der konkreten Betriebsstruktur und Baugebietssituation abhängig zu machen. Es kommt nicht vornehmlich auf den Umfang des Betriebs, sondern ausschlaggebend auf das Ausmaß der vom Betrieb hervorgerufenen Störungen an.

Am Bestand werden keine baulichen Veränderungen vorgenommen.

Eine Mehrzahl an notwendigen Stellplätzen ist nicht notwendig.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen, vorbehaltlich einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung, zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird, vorbehaltlich einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung, erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort Weißenhorn
------	---------	--------------------------

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Oberhausen	Straße Niederhauser Straße	Hausnr.
--------	--------------------------------	--------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport
--

4. Planungsrecht: § 34 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB)		
<input checked="" type="checkbox"/> in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB)		
<input type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 BauGB); das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans		
	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

5. Sachbericht:

Der Bauherr beantragt eine Genehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport (Eingang: 21.10.2021).

Ein B-Plan existiert für das geplante Grundstück nicht, demnach befindet sich das Vorhaben im unbeplanten Innenbereich. Gem. § 34 Abs.1 BauGB muss sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Es liegt faktisch ein Dorfgebiet vor. Es befinden sich landwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohngebäude sowie sonstige Wohngebäude in unmittelbarer Nähe.

Das Wohnhaus soll im Südwestbereich des Grundstücks mit zwei Vollgeschossen und Satteldach mit einer Dachneigung von 30° errichtet werden. Ebenso sind ein Carport sowie zwei Stellplätze geplant.

Das Bauvorhaben fügt sich aus Sicht der Verwaltung gem. § 34 Abs. 1 und 2 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort Weißenhorn
------	---------	--------------------------

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißenhorn	Straße Nelkenweg	Hausnr.
--------	--------------------------------	----------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung einer Einfriedung

4. Planungsrecht: § 12/§30 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB)
Nr./Bezeichnung: Blumenviertel
Das Bauvorhaben entspricht <u>nicht</u> den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich: - Höhe der Einfriedung

5. Sachbericht:

Die Antragsteller beantragen mit dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (eingegangen am 22.10.2021) die Genehmigung für die Errichtung einer Einfriedung.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Blumenviertel“. Dieser setzt in § 7.1 fest, dass als Einfriedung ein leichter Maschendraht an Stahlsäulen bis zu einer max. Höhe von 1,20 m errichtet werden darf. Ausnahmsweise ist auch eine geschlossene Mauer mit einer Höhe von max. 1,20 m als Einfriedung zulässig, wenn dadurch die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Siedlungsbildes nicht beeinträchtigt wird.

Die Einfriedung soll in Höhe, Bauweise und Material wie beim direkten Nachbarn errichtet werden. Die vorhandene Hecke soll dadurch durch eine ca. 5 m lange Mauer ersetzt werden. Dem direkten Nachbarn wurde im Jahr 2019 eine Natursteinmauer mit einer max. Höhe von 1,83 m genehmigt.

Dieses grundsätzlich verfahrensfreie Vorhaben (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO) bedarf einer isolierten Befreiung, da es im Geltungsbereich des B-Plans „Blumenviertel“ liegt und dessen Festsetzung widerspricht.

Aus Gründen der Gleichbehandlung schlägt die Verwaltung vor, das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort Weißhorn
------	---------	------------------------

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißhorn	Straße Außenbereich	Hausnr.
--------	------------------------------	-------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Weideunterstandes, Lagerraum und Umzäunung
--

4. Planungsrecht: § 35 BauGB

Das Vorhaben liegt	Gebietsart nach BauNVO
<input checked="" type="checkbox"/> im Außenbereich (§ 35 BauGB)	<input type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans

5. Sachbericht:

Der Bauherr begehrt einen Vorbescheid (Eingang am 22.10.2021) über die Errichtung eines Weideunterstandes und eines Lagerraums samt entsprechender Umzäunung.

Mit dieser Bauvoranfrage möchte er die Zulässigkeit des Bauvorhabens, bei nicht vorliegender Privilegierung, im Außenbereich geklärt wissen.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich damit nach § 35 BauGB. Im Außenbereich sind grundsätzlich nur sogenannte „privilegierte“ Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB) zulässig.

Auf dem Grundstück ist eine Alpaka-Haltung geplant. Hierzu soll ein Weideunterstand in Form eines ganzjährigen, mobilen Weidezeltes sowie als Lagermöglichkeit für Heu, Futter und Gerätschaften ein Baustellen-Lagercontainer in Leichtbauweise errichtet werden (alternativ auch fundamentloser Lagerschuppen aus Holz).

Zum Schutz der Tiere benötigt das Grundstück eine Umzäunung, die in Form eines Wildzaunes (max. 1,60 m) mit fundamentlosen Holzpfehlen gestaltet werden soll.

Privilegierungsvoraussetzungen liegen hier nicht vor. Sogenannte „sonstige“ Vorhaben gem. Art. 35 Abs. 2 BauGB können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Erschließung gesichert ist und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Bauvorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Für dieses Grundstück stellt der Flächennutzungsplan eine landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Der Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Anders als der Bebauungsplan, der die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält, hat der Flächennutzungsplan keinen Rechtsnormcharakter. Seine Darstellungen sowie die damit verfolgten städtebaulichen Ziele werden grundsätzlich erst bodenrechtlich, also auf der Ebene der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit verbindlich, wenn sie durch die Aufstellung von Bebauungsplänen umgesetzt worden sind. Von diesem Grundsatz macht § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB eine Ausnahme, indem die Darstellungen des Flächennutzungsplans gegenüber Vorhaben im Außenbereich in bestimmter Weise die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben beeinflussen.

Nach Einschätzung der Verwaltung liegt keine Beeinflussung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit durch das Bauvorhaben vor. Die geplanten baulichen Maßnahmen sind jederzeit abbaubar. Zudem ist der östliche Bereich des Grundstücks bereits eingezäunt und mit einem Stadel bebaut.

Andere öffentliche Belange wie u. a. das Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht, Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege oder Bodenschutzes sind von der Fachbehörde zu genehmigen.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort Weißenhorn
------	---------	--------------------------

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißenhorn	Straße Lindenweg	
--------	--------------------------------	----------------------------	--

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Errichtung eines Anbaus und Einliegerwohnung
--

4. Planungsrecht: § 12/§30 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB)
Nr./Bezeichnung: B
Das Bauvorhaben entspricht <u>nicht</u> den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich: <ul style="list-style-type: none">- Gestaltung der Gebäude- Baugrenze

5. Sachbericht:

Am 22.10.2021 ging ein Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Wohnhaus und Einbau einer Einliegerwohnung im Dachgeschoss ein.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „B“. Dieser regelt in § 4.2, dass Dachaufbauten nur bei Satteldächern von 40° Dachneigung zulässig sind. Die Höhe von Dachaufbauten darf 1,50 m, ihre Länge ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten (durchgehend oder Summe der Einzellänge der Dachaufbauten). Zudem ist in § 6.1 eine Baugrenze festgesetzt.

Zu den o. g. Festsetzungen liegt dem Bauantrag ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bei.

1.) Befreiung von der Gestaltung des Gebäudes

An der Nordseite des Wohnhauses sollen zwei Dachgauben mit einer Länge von 4,09 m und 2,08 m und an der Südseite eine Gaube mit einer Länge von 6,89 m errichtet werden. Die Dachlänge des Hauses beträgt 11,60 m. Somit wäre eine Dachgaube oder die Summe der Einzellänge von ca. 3,86 m zulässig. Zudem beträgt die Dachneigung des Satteldachs lediglich 26°. Die Höhe der Dachgauben ist gemäß dem Bebauungsplan eingehalten.

Der Antragssteller begründet seinen Antrag wie folgt:
Die Gauben sollen errichtet werden, um eine Wohnung in das Dachgeschoss einbauen zu können. Durch die relativ flache Dachneigung und den niedrigen Kniestock wäre eine sinnvolle Nutzung nicht möglich. In der Straße befindet sich ein weiteres Wohnhaus mit Dachgauben.

Das angesprochene Wohnhaus in der Nachbarschaft besitzt zwei Dachgauben mit einer Länge von 2,45 m und 2,10 m auf der Südseite. Zusammengerechnet überschreiten beide Dachgauben die durchgehende Dachlänge des Hauses. Eine Befreiung von der Festsetzung im Bebauungsplan wurde erteilt.

Eine Festsetzung zu den Dachgauben ist nicht drittschützend, sondern stellt eine rein optische Gestaltungsfestsetzung dar. Die Problematik des immer knapper werdenden Wohnraums ist auch in

Weißenhorn spürbar. Um dem entgegenzuwirken, wäre eine Befreiung von dieser Gestaltungsfestsetzung denkbar.

Eine Änderung des Bebauungsplans würde eine Alternative zu der Befreiung darstellen. Diese würde aber nicht im Verhältnis zum erforderlichen Mehraufwand stehen.

2.) Befreiung von der Baugrenze

An der Nordseite des Wohnhauses soll ein 2-geschossiger Anbau mit Flachdach von einer Fläche von 4,99 m x 11,00 m entstehen. Dadurch kann die festgesetzte Baugrenze nicht eingehalten werden.

Begründung des Antragsstellers:

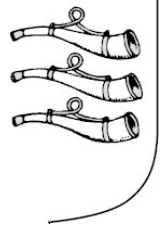
Durch die Überschreitung der Baugrenze wird kein Nachbar gestört, da die Baugrenze nur auf der nördlichen Seite überschritten wird. Zudem weichen bereits mehrere Häuser in diesem Gebiet von der Baugrenze ab.

Beim direkten Nachbar wurde eine Befreiung von der Baugrenze bzgl. eines Wohnhausanbaus erteilt.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.



0242.21; 6000.91

25.10.2021

Sitzungsvorlage **des Bau- und Werksausschusses**

am 08.11.2021

öffentlich

TOP

DSNR.:

Bauprogramm 2022

Anlage/n: Bauprogramm 2022 Aufstellung

Sachbericht:

Für die Erstellung des Haushaltes 2022 wird wie in den Vorjahren ein Bauprogramm vorgeschlagen.

Ein wesentlicher Teil der diesjährigen Baumaßnahmen konnte erfolgreich umgesetzt, begonnen oder beauftragt werden.

Bauprogramm 2021

- Im Baugebiet „Unterfeld“ im OT Hegelhofen wurde mit den Erschließungsarbeiten begonnen. Die Abbiegespur und Einbindung ins Baugebiet und die Kanalarbeiten wurden bereits fertig gestellt.
- Im Baugebiet „Mittlere Platte“ wurden Parkbuchten, die Grundstückzufahrten und Pflanzinseln hergestellt. Die Herstellung der Asphaltdeckschicht wurde beauftragt.
- Der Ahornweg wurde fertig gestellt.
- Das Thema zusätzlicher Strommast im IG „Birkholz“ wird von den Eigentümern umgesetzt.
- Im Bereich der Benzstraße BA 2012 wurde die Herstellung Asphaltdeckschicht beauftragt.
- In den Baugebieten „Hinter den Gärten“ und „Marktsteig“ wurde die noch fehlende Asphaltdeckschicht hergestellt.
- In Biberachzell wurde der Wasserdruck im Trinkwassernetz verbessert. Hierfür wurde eine separate Befüllleitung vom Brunnen zum Hochbehälter gebaut.
- Für die Feuerwehr Weißenhorn müssen Erschließungsarbeiten ausgeführt werden. Die Zufahrt muss auf gesamte Länge verbreitert werden und Anschlüsse an Kanal- und Wasserleitungen hergestellt werden. Die Arbeiten wurden zurückgestellt, da das Straßenbauamt differente Planungsabsichten mit dem Kreisverkehr verfolgte.
- Die Zustandsbewertung der Kanäle im Untersuchungsgebiet wurde ausgewertet und wird derzeit mit Zustandskriterien z.B. Hydraulik, Straßenzustand überlagert. Hieraus wurde ein Umsetzungsplan über 5 Jahre erarbeitet.
- Vom Staatlichen Bauamt ist die Kreuzung Illerberger Straße (NU 14) in die Daimlerstraße umgebaut worden, Zuarbeiten von der Stadt erfolgten.
- Für den Hochbehälter am Birkenweg sind umfangreiche Sanierungsarbeiten umgesetzt.
- Der Bau der Kinderkrippe Nord in der Maximilianstraße erfolgt. Ein Erweiterungsbau wurde mit vergeben und bereits begonnen.

- Das Vergabeverfahren für das Feuerwehrgerätehauses Weißenhorn wurde, aufgrund von Planungsänderungen des Kreisverkehrs ausgesetzt.
- Der Bau des Feuerwehrgerätehauses in Biberachzell wurde weitergeführt.
- Der Bau der Aussegnungshalle am Waldfriedhof erfolgt, die Außenarbeiten sind vergeben und werden noch 2021 umgesetzt.
- Die Umsetzung des Klimakonzepts, Schritt I an der Grundschule Nord ist erfolgt. Es wurde ein neuer Sonnenschutz installiert.
- Spielplätze in den Baugebieten Mittlere Platte IV, Am Marktsteig (November 2021) in Biberachzell und im BG Kreuzäcker (November 2021) in Oberreichenbach wurden umgesetzt.
- Notkindergarten an der Mittelschule und Großtagespflege in Hegelhofen sind umgesetzt.
- Anlage einer weiteren anonymen Urnenwiese und eines Urnengrabfeldes am Waldfriedhof erfolgte.
- Sanierungsarbeiten in den Kindergärten Oberhausen und im Montessori Kindergarten wurden durchgeführt.
- Sanierung und Neukonzeptionierung des Museumsensembles. Objektplanung und Konzeptionierung erfolgen.

Bauprogramm 2022

- Fertigstellung Baugebiet „Unterfeld“ im OT Hegelhofen
- Erneuerung Altvaterweg aufgrund schlechtem Straßenzustand
- Anbau St. Christophorus
- Bau einer Fahrradgarage am Bahnhof in Zusammenhang mit dem Radkonzept
- Planung und Klärung der angedachten Fahrradstraße.
- Nach abgeschlossener Tekturplanung für das Feuerwehrgerätehaus Weißenhorn wird das Vergabeverfahren zur Generalunternehmer-Ausschreibung veröffentlicht.
- Neuplanung und Erschließungsarbeiten für die Zufahrt zum Feuerwehrgerätehaus sind geplant.
- Asphaltierung der Emershofer Straße bis zur Biogasanlage.
- Der Neubau des Feuerwehrgerätehauses Biberachzell wird abgeschlossen.
- Umsetzung des Bauabschnitts I für die Kanalsanierung ist geplant.
- Fertigstellung der Kinderkrippe Nord mit Erweiterung in der Maximilianstraße.
- Erstellung der Außenanlagen zur Kinderkrippe Nord.
- Planung und Herstellung des Parkplatzes in der Maximilianstraße in Abhängigkeit der Baustelle Krippe Nord.
- Sanierung und Neukonzeptionierung des Museumsensembles. Geplante vorzeitige Maßnahme der Dachsanierung.
- Der Umfang des nächstjährigen Wärmeleitungsbaus und die Auswirkungen auf Baumaßnahmen, welche von der Stadt getätigt werden müssen, sind derzeit nicht bekannt und werden nach dem geplanten Strategietreffen abgestimmt.
- Erneuerung des Planschbeckens im Freibad.
- Bau zweier Brücken in der Quellenstraße in Grafertshofen. Der einfache Ausbau der Verlängerung der Quellenstraße und der Lohmühle wird erst nach dem Bau der Brücken für sinnvoll erachtet
- Umsetzung Campus an der Realschule, Kostenbeteiligung durch die Stadt.
- Stellplatzanlage am Waldfriedhof.

- Zufahrt St. Johannisstraße bis zum Waldfriedhof asphaltieren.
- Planung und Umsetzung Ausgleichsflächenkonzept/Ökokonto.
- Umsetzung der behindertengerechten Bushaltestellen in Bauabschnitten.
- Sanierung des Lehrerhauses in der Weberstraße 19 in Bubenhausen.
- Hochwasserschutz Hegelhofen, Uferbefestigung Roth.
- Neugestaltung des Friedhofes in Attenhofen.
- Planung der Turnhalle GS Nord.
- Erstellung Leerstands- und Brachflächenmanagement.
- Sanierung Hochbehälter in Oberreichenbach.
- Planung für die Erneuerung des Buchenweges, Erneuerung Straßen, Kanalisation und Wasserleitung.
- Planung für Erneuerung der Daimlerstraße in 3 Bauabschnitten.
- Erneuerung Kanal in der Josef-Haydn-Straße aufgrund hydraulischer Auslastung.
- Neubau eines Gehweges entlang der Niederhauser Straße in Oberhausen. Im Vorfeld müssen noch Schwierigkeiten hinsichtlich des Grenzverlaufs und des erforderlichen Grunderwerbs geklärt werden. Die Planung des Radwegs nach Niederhausen erfolgt durch das Straßenbaumt, hier erfolgt aktuell Grunderwerb durch das Landratsamt.
- Herstellen eines Gehwegstücks entlang der Querstraße.
- Ergänzen eines Gehwegstücks entlang der Biberacher Straße in Biberachzell. Hier muss noch die Abstimmung mit dem Anlieger erfolgen, da dieser die Umsetzung kritisch sieht.
- Planung einer Skateranlage
- Forst: Hüttensanierungen und Wege (Wanderwege, Waldlehrpfad, Premiumwanderwege)

Die Kostenschätzungen der einzelnen Maßnahmen werden soweit möglich ermittelt. Bei fehlenden Planunterlagen sind diese Schätzungen allerdings sehr vage. Diese werden gesondert in den Haushaltsberatungen behandelt und durch die jeweiligen Beschlüsse des Stadtrats genehmigt.

Die Aufstellung liegt als Anlage bei.

Beschlussvorschlag:

„Das Bauprogramm für das Jahr 2022 wird in der dargestellten Fassung gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, diese Maßnahmen in den Haushaltsplanentwurf aufzunehmen und dafür erforderliche Planungs- und Ausführungsangebote einzuholen. Die Verwaltung berichtet dem Bauausschuss im viermonatigen Rhythmus unter dem Tagesordnungspunkt Bekanntgaben über alle laufenden Projekte in Form eines Projektplans.“

Claudia Graf-Rembold
Stadtbaumeisterin

Roman Brandt
Leitung Fachbereich
Planen und Bauen

Dr. Wolfgang Fendt
1. Bürgermeister

Verwaltungsinterne Vermerke:

Information und Beteiligung der Fachbereiche	
<input type="checkbox"/> Fachbereich 1	<input type="checkbox"/> Fachbereich 2
<input type="checkbox"/> Fachbereich 3	<input checked="" type="checkbox"/> Fachbereich 4
Sitzungsvorlagen mit möglicher finanzieller Auswirkung	
Für den betroffenen TOP sind	
<input checked="" type="checkbox"/> <u>keine</u> Haushaltsmittel erforderlich	
<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel erforderlich (-> Gegenzeichnung der Finanzverwaltung erforderlich)	
<input type="checkbox"/> und unter der Haushaltsstelle	eingestellt <input type="checkbox"/> und noch <u>keine</u> Haushaltsmittel eingestellt
Gegenzeichnung der Finanzverwaltung:	
Bekanntgabe von NÖ-TOP 's:	
<input type="checkbox"/> Bekanntgabe des Beschlusses sobald Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO).	<input type="checkbox"/> Personalangelegenheit keine Bekanntgabe.

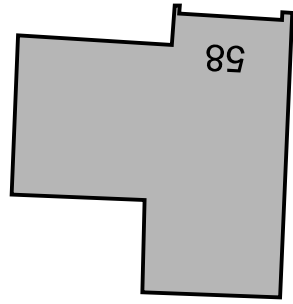
Bauprogramm 2022	Bemerkungen	Kostenschätzung	Haushaltsansatz 2022
1. Straßenbau		Gesamtkosten	anteilige Gesamtkosten 2022
Weißhorn			
BG Mittlere Platte	Bepflanzung 35 Baumscheiben x 600,-	21.000,00 €	21.000,00 €
GG Birkholz, Problematik zus. Strommast	Ausführung durch Eigentümer, Kosten nahezu i.H. des Grundstückswerts, 250 T€	250.000,00 €	0.00€
Erneuerung Straßen wg. schlechter Zustand	Altvaterstr.in sehr schlechtem Zustand ca. 125 mx 7x150,-	130.000,00 €	100.000,00 €
Fernwärme 6.BA, Auswirkungen auf städtischen Straßenbau, Kanal- und Wasserleitungsbau	In Abhängigkeitdes Ausbaus der Fernwärme derzeit noch keine Planungen für 2022 bekannt		
Erschließung FWW,	Verbr. Zufahrt, Erschließung, ca. 200mx5,5x 150,- Kanalanschluss, Wasseranschluss	165.000,00 €	165.000,00 €
Umsetzung Kanalsanierung I.BA	I.BA lt. Priorisierungsvorgaben	1.000.000,00 €	200.000,00 €
Zufahrt St. Johannis-Straße zum Friedhof	Asphaltierung und Nutzung als Wirtschaftsweg zum Friedhof, ca. 100mx 4mx 50,-	20.000,00 €	20.000,00 €
Planung Daimlerstraße in 3 BA	Planung und Koordinierung der anliegenden Firmen Abschnitt 1 von Rudolf Dieselstr-Adolf Wolf Str. Planungsansatz 5% von 650x6mx150=585.000,-	30.000,00 €	30.000,00 €
Planung und Ausschreibung Buchenweg	Straßenbau 425mx8x150=510.000,- Kanalbau 425mx 800,-=340.000,- Wasserleitung 425mx180,-=80.000,- Planung 5%	40.000,00 €	40.000,00 €
Josef-Haydn-Straße, Kanal	Erneuerung Kanal aufgrund Hydraulik 165m*800,-+Straßenwiederherstellung	170.000,00 €	150.000,00 €
Befestigung Emershofer Straße	einfacher Ausbau bis Ortsschild, 400mx4x45,-	72.000,00 €	60.000,00 €
Parkplatz Maximilianstraße	Planung und Umsetzung, ca. 1000m ² x170,-	170.000,00 €	170.000,00 €
Hegelhofen			
BG Unterfeld	Erschließung BG Unterfeld fertig stellen Gesamtauftrag ca. 1.100.000 € Restkosten 2022 ca. 600.000,-	600.000,00 €	600.000,00 €
Anpassung Radweg an Querung	enthalten im Baugebiet		
Grafertshofen			
Brückenbau Quellenstraße	2 Brücken derz. Traglast, 6 Tonnen, 9 Tonnen,	1.200.000,-€	1.000.000,00 €
Biberachzell			
Biberacher Straße, ergänzen Gehweg	100mx1,5x150,- + Stützwand	35.000,00 €	30.000,00 €
2. Sonstiges			
Weißhorn			
Kinderkrippe Nord	Fertigstellung der Maßnahme inkl. Erweiterung	4.500.000,00 €	2.700.000,00 €
Außenanlagen Kinderkrippe Nord	Umsetzung der Maßnahme	in der Gesamtsumme enthalten	Anteilig 430.000,-€
Neubau FWW	Nach genehmigter Tekturplanung VgV Verfahren, Beginn Umsetzung	11.000.000,00 €	1.800.000,00 €
Campus Realschule Weißhorn	Umsetzung Campus ab Herbst ggfls. Mitfinanzierung	1.800.000€ Investition der Landkreises	Anteilig Stadt 270.000,00€
Umbau, Sanierung und Neukonzeptionierung Museumsensemble	Weiterführende Planung, vorgezogene Dachsanierung	12.000.000,00 €	2.000.000,00 €
Parkflächen am Waldfriedhof		15.000,00 €	15.000,00 €
Umsetzg. Behindertengerechte Bushaltestellen	Umsetzung Förderprogramm	115.000,00 €	60.000,00 €
Anbau KiGa St. Christophorus	Vergrößerung der Küche	100.000,00 €	100.000,00 €
Planung Naherholungsgebiet	Planung	20.000,00 €	20.000,00 €
Überplanung Rössle-Areal	Planung	50.000,00 €	50.000,00 €
Planung und Umsetzung Ausgleichsflächenkonzept	Umsetzung des I. BA	500.000,00 €	80.000,00 €
Lärmaktionsplan für Hegelhofen, Attenhofen und Teile von Weißhorn	Stufe 3 abgeschlossen, Stufe 4 folgt verpflichtend	10.000,00 €	6.000,00 €
Skateranlage	Planung Sportanlage/Skateranlage	50.000,00 €	50.000,00 €
Planschbecken Freibad	Ausschreibung und Umsetzung Herbst 2022	400.000,00 €	400.000,00 €
Planung Turnhalle GS Nord	Mehrfachbeauftragung	40.000,00 €	40.000,00 €
Planung Fahrradkonzept		liegt nicht vor	
Fahrradgarage am Bahnhof	Umsetzung Fahrradfreundliche Stadt	200.000,00 €	200.000,00 €
Oberhausen			
Gehweg Niederhauser Straße	Gehwegbau nur in Verbindung mit Straßenbau, Grunderwerb erforderlich, ca. 220mx1,5mx150,-	60.000,00 €	10.000,00 €
Sanierung Friedhofsmauer		25.000,00 €	
Biberachzell			
Neubau FW Biberachzell	Fertigstellung des Vorhabens und Erstellung der Außenanlagen Frühjahr 2022	1.800.000,00 €	800.000,00 €
Hegelhofen			

Hochwasserschutz	Uferbefestigung Roth bei der St. Nikolaus Straße		15.000,00 €
Attenhofen			
Umbau der zweiten Bushaltestellen in behindertengerechte Haltestelle mit Aufwerten des Waaghaus-Platzes		35.000,00 €	35.000,-€
Friedhof	Neugestaltung Friedhof, Planung liegt vor, Umsetzung 2022	60.000,00 €	60.000,00 €
Bubenhausen			
Sanierung ehem. Lehrerhaus Weberstraße 19	Sanierung nach Abstimmung mit d. Fördergeber	400.000,00 €	150.000,00 €
Hochwasserschutz	Bubenhausen: Becken - Grundstücksklärung nicht abgeschlossen.		20.000,00 €
Oberreichenbach			
Sanierung Hochbehälter	geschätzt 150.000,-	150.000,00 €	120.000,00 €
Wallenhausen			
Hochwasserschutz	Umsetzung Objektschutzmaßnahmen, städtischer Fördertopf für betroffene Bürger. Ca. 30.000,-	50.000,-€	30.000,-€
Forst Allgemein			
Hüttensanierungen			
Wege	Wanderwege, Waldlehrpfad, Premiumwanderweg		

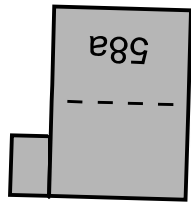
Hagenthalerstraße



2218/3

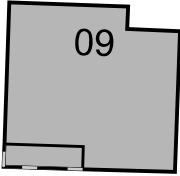


58



58a

2218/13



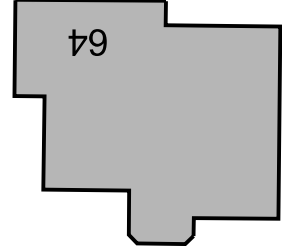
60

2218/5

2218/9
2218/12
2218/11

35.00m

2218/8



64

2218/4

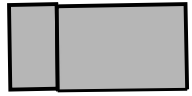


2220/3

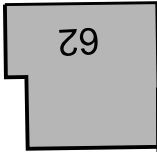
2218/6



3

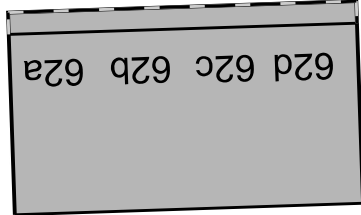


2218/1



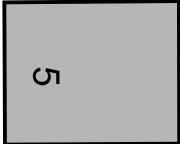
62

2217

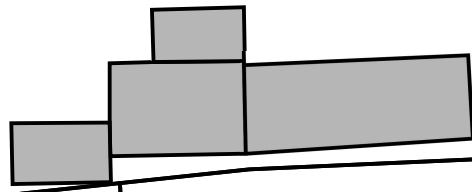


62d 62c 62b 62a

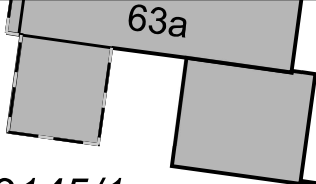
2218/7



5

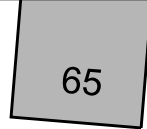


2145/1

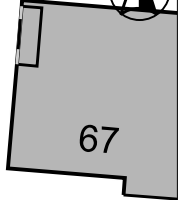


63a

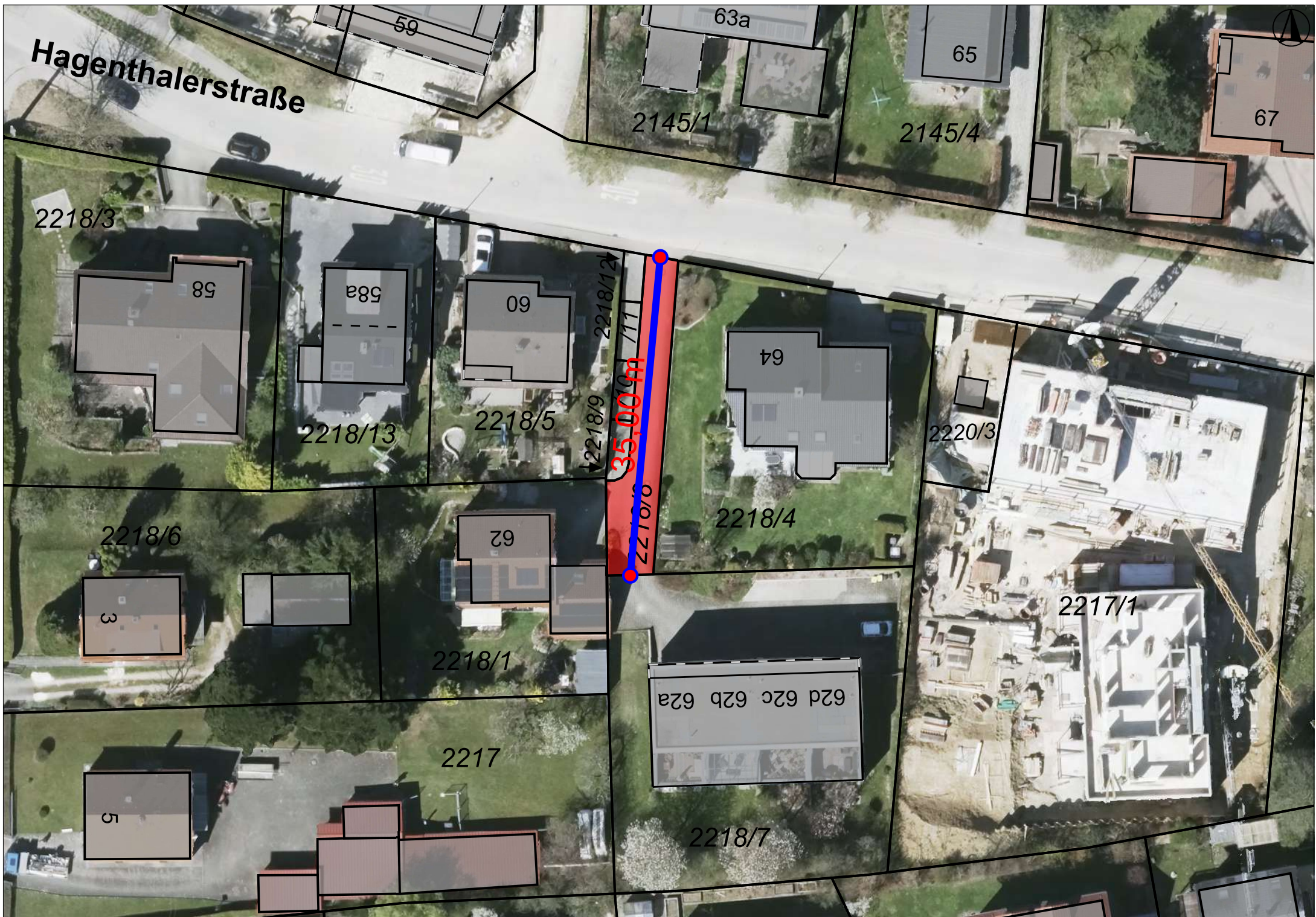
2145/4



65



67



Hagenthalerstraße

59

63a

65

67

2145/1

2145/4

2218/3

58

58a

60

2218/13

2218/5

2218/9
2218/12
2218/11

35.00 m

64

2220/3

2218/6

3

62

2218/4

2218/1

2218/8

2217/1

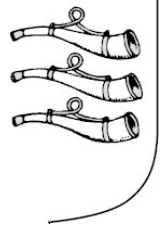
62d 62c 62b 62a

5

2217

2218/7





0242.21

26.10.2021

Sitzungsvorlage **des Bau- und Werksausschusses**

am 08.11.2021

öffentlich

TOP

DSNR.:

Widmung des Flurstückes Nr. 2218/8 als Ortsstraße und als Bestandteil der Hagenthalerstraße in Weißenhorn

Anlage/n: Lageplan schematisch
Lageplan Luftbild

Sachbericht:

Mit Schreiben vom 10.08.2020, bei uns eingegangen am 20.08.2020, wegen fehlender Unterschrift eines Eigentümers erneut eingegangen am 30.09.2020, stellten die gemeinsamen Eigentümer der Fl. Nr. 2218/8, den Antrag, die Zufahrt zu ihrem Grundstück Fl. Nr. 2218/7 als öffentliche Straße zu widmen. Es handelt sich um insgesamt 8 Eigentümer mit unterschiedlichen Eigentumsanteilen.

Die Eigentümer wurden darüber informiert, dass die Widmung als Ortsstraße und somit die Übernahme der Straßenbaulast nur möglich ist, wenn sich das Flurstück 2218/8 im Eigentum der Stadt Weißenhorn befindet. Seitens der Eigentümer wurde der Stadt Weißenhorn daraufhin eine kostenlose Grundabtretung angeboten.

Mit Notarvertrag vom 14.04.2021 erfolgte die Grundabtretung an die Stadt Weißenhorn. Die Mitteilung über den Vollzug der notariellen Beurkundung im Grundbuch ging bei uns am 26.08.2021 ein.

Um die Eigenschaft einer öffentlichen Straße zu erhalten, ist das Flurstück 2218/8 nunmehr als Ortsstraße zu widmen und wird damit Bestandteil der Hagenthalerstraße. Der zu widmende Bereich grenzt im Süden an die nordwestliche Grenze der Flurnummer 2218/7 auf Höhe der Südgrenze der Flurnummer 2218/4. Endpunkt des zu widmenden Bereiches ist die Einmündung in die Hagenthalerstraße, westlich angrenzend an Fl. Nr. 2218/12, östlich angrenzend an die Nordgrenze von Fl. Nr. 2218/4. Die Hagenthalerstraße verläuft somit zukünftig auf den Flurstücken Fl. Nr. 2241 und 2218/8. Die Gesamtlänge der Hagenthalerstraße erhöht sich dadurch um 0,035 km und beträgt nun 1,435 km.

Beschlussvorschlag:

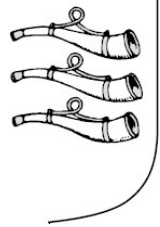
Wie im Sachverhalt dargestellt, ist das gesamte Grundstück mit der Flur Nr. 2218/8 auf einer Länge von 0,035 km als Ortsstraße zu widmen und wird damit Bestandteil der Hagenthalerstraße. Diese verläuft somit zukünftig auf den Flurstücken Fl. Nr. 2241 und 2218/8. Die Gesamtlänge der Hagenthalerstraße erhöht sich dadurch um 0,035 km und beträgt nun 1,435 km. Straßenbaulastträger ist somit die Stadt Weißenhorn.

Sabine Herrmann
Sachbearbeiterin

Dr. Wolfgang Fendt
1. Bürgermeister

Verwaltungsinterne Vermerke:

Information und Beteiligung der Fachbereiche			
<input type="checkbox"/> Fachbereich 1	<input type="checkbox"/> Fachbereich 2	<input type="checkbox"/> Fachbereich 3	<input checked="" type="checkbox"/> Fachbereich 4 40.1 40.4
Sitzungsvorlagen mit möglicher finanzieller Auswirkung			
Für den betroffenen TOP sind			
<input checked="" type="checkbox"/> keine Haushaltsmittel erforderlich			
<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel erforderlich (-> Gegenzeichnung der Finanzverwaltung erforderlich)			
<input type="checkbox"/> und unter der Haushaltsstelle		<input type="checkbox"/> eingestellt	
<input type="checkbox"/> und noch <u>keine</u> Haushaltsmittel eingestellt			
Gegenzeichnung der Finanzverwaltung:			
Bekanntgabe von NÖ-TOP's:			
<input type="checkbox"/> Bekanntgabe des Beschlusses sobald Gründe für die		<input type="checkbox"/> Personalangelegenheit keine	
Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO).		Bekanntgabe.	



0242.21; 6102.27

18.10.2021

Sitzungsvorlage **des Bau- und Werksausschusses**

am 08.11.2021

öffentlich

TOP 5.

DSNR.: BA 172/2021

Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des im Parallelverfahren aufzustellendem Bebauungsplan "Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs" im Nord-Westen Oberhausens an der Niederhauser Str.

- Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Anlage/n: Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung

Sachbericht:

Sachverhalt:

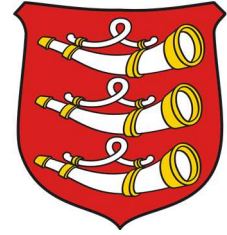
Der Stadtrat Weißenhorns hat in öffentlicher Sitzung am 14.10.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen eine Bauleitplanung vorzunehmen, die dem Vorhabenträger die Erweiterung seines bestehenden Holzhandels ermöglicht. Der Holzhandel befindet sich im Nordwesten von Oberhausen. Die Bauleitplanung wird für den Bereich nördlich des Schleifwegs und westlich der Niederhauser Straße durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan (rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 26. Juli 2006) wird im Parallelverfahren geändert. Es ist eine Änderung von landwirtschaftlicher Nutzfläche zu gewerblicher und gemischter Baufläche (§ 1 Nr. 2, 3 BauNVO) vorgesehen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TöBs gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung i. d. F. v. 28.05.21 hat in der Zeit vom 5.07.21 bis 05.08.21 stattgefunden.

Rechtliche Einordnung:

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Einwendungen und Anregungen sind durch das Planungsbüro und die Stadtverwaltung aufgearbeitet, geprüft und zur Abwägung mit entsprechenden Beschlussempfehlungen vorbereitet worden. Die Einwendungen und Anregungen sind zur Kenntnis zu nehmen. Es ist erforderlich, die auf dieser Grundlage vorgenommenen Änderungen zu billigen sowie die 1. Auslegung zu beschließen.



BESCHLUSSVORLAGE

für die Sitzung am 08.11.2021

FÜR DIE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES FÜR DEN BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

„Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“

im Ortsteil Oberhausen

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, die während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.07.2021 bis 05.08.2021 vorgebracht worden sind.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Vorbemerkungen

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle“ ist die Bereitstellung einer geeigneten Fläche für den Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle in Nordwesten der Stadt Weißenhorn im Ortsteil Oberhausen. Da die geplante Nutzung der neuen Halle zur Holzverarbeitung dem Gebietscharakter eines faktischen Gewerbegebietes entspricht, soll eine gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO für ein Teilstück der Flurnummer 714/2 ausgewiesen werden, um die Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan zu schaffen. Die östlichen Teile des Bebauungsplanes mit der Fl.-Nr. 714/4 sowie den Teilflächen der Fl.-Nr. 714, 714/2 und 714/3 sollen als gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2

BauNVO im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplanes in die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes miteinbezogen werden. Dabei wird eine Anpassung an die derzeitigen Bedingungen sichergestellt. Alle betroffenen Grundstücke befinden sich innerhalb der Stadt Weißenhorn und Gemarkung Oberhausen. Den ca. 8.150 m² umfassenden Änderungsbereich stellt der derzeit wirksame Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft sowie Grünflächen dar. Aufgrund der Abweichung zum geplanten Vorhaben wird der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ der Stadt Weißenhorn geändert.

Beteiligungsverfahren

Die Vorschriften sehen ein zweistufiges Beteiligungsverfahren vor. In einem möglichst frühzeitigen Stadium der Planung werden die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung eingeholt (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB). Im weiteren Planungsverlauf findet eine erneute Beteiligung zum Planentwurf und der Begründung statt (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Das Beteiligungsverfahren hat zum Zweck, eine möglichst vollständige Ermittlung und zutreffende Bewertung der öffentlichen Belange zu ermöglichen. Die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt. Die Planung wurde öffentlich ausgelegt. Dem Landratsamt Neu-Ulm wurde eine Fristverlängerung bis 13.08.2021 gewährt.

Keine Stellungnahmen haben abgegeben:

- 05 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
- 06 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung
- 09 Terranets BW GmbH
- 11 Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 23
- 12 Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- 13 M-Net Telekommunikations GmbH
- 14 Breitbandnetze miecom
- 15 Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- 16 Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V. Kreisgruppe Neu-Ulm
- 19 Kreishandwerkerschaft Günzburg / Neu-Ulm
- 20 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Günzburg
- 21 Kreisheimatpfleger Herr Richard Ambs
- 22 Freiwillige Feuerwehr Neu-Ulm, Hauptwache
- 24 Stadt Illertissen
- 25 Stadt Senden
- 26 Stadt Vöhringen
- 27 Gemeinde Bellenberg
- 28 Markt Buch
- 30 Gemeinde Roggenburg

Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen haben abgegeben:

- 03 Regionalverband Donau-Iller vom 03.08.2021
- 04 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth vom 12.07.2021

07	LEW Verteilnetz GmbH, Betriebsstelle Günzburg	vom 29.07.2021
08	VNEW Verteilnetz Energie Weißenhorn GmbH & Co. KG	vom 05.07.2021
10	Schwaben Netz GmbH	vom 15.07.2021
18	Industrie- und Handelskammer Schwaben	vom 27.07.2021
23	Amt für ländliche Entwicklung Schwaben	vom 13.07.2021
29	Markt Pfaffenhofen a. d. Roth / WZV Rauher-Berg	vom 07.07.2021

Stellungnahmen mit Bedenken und Anregungen haben vorgebracht:

1. TÖB

01	Landratsamt Neu-Ulm	vom 10.08.2021
02	Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanung	vom 23.07.2021
17	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach (Schwaben)-Mindelheim	vom 05.08.2021

2. Öffentlichkeit

01	Bürger (2)	vom 30.07.2021
----	------------	----------------

Vollzug des Baugesetzbuches; Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“, Stadt Weißenhorn, Stadtteil Oberhausen mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren Schreiben vom OPLA vom 02.07.2021. Zu o.g. Bauleitplanverfahren wird wie folgt Stellung bezogen.

I.) Immissionsschutz

Anregungen

Die mit E-Mail vom 04.08.21 übermittelte schalltechnische Untersuchung der BE-KON GmbH vom 02.08.2021, Zeichen LA21-112-G01-T01-01 ist aus fachlicher Sicht plausibel und nachvollziehbar. Sofern die vom Gutachter vorgeschlagenen Textvorschläge und Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden, bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht gegen die Planung keine Bedenken.

Fachliche Würdigung und Abwägung

Abwägungsrelevante Anregungen, die den FNP betreffen, sind in der Stellungnahme nicht enthalten. Es ist kein Beschluss erforderlich.

II.) Natur- und Landschaftspflege

Anregungen

(1) Ortsrandeingrünung

- a) Nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzend wurde im Zusammenhang mit einem anderen Bauvorhaben desselben Bauherrn bereits eine Ortsrandeingrünung erstellt. Es ist nicht plausibel, warum dieser vorhandene Pflanzstreifen im Zuge der aktuellen Planung nicht einfach nach Westen verlängert wird, um einen harmonischen Gesamteindruck des neu entstehenden Ortsrandes zu schaffen. Daher schlagen wir vor, den Geltungsbereich um einige Meter nach Norden zu erweitern, um dort die Ortsrandeingrünung wie vorher beschrieben in gleicher Weise dreireihig fortzusetzen.
- b) Im vorliegenden Entwurf verläuft die Baugrenze im Norden und Westen ohne Pufferstreifen direkt entlang der Grenze zu randlichen Pflanzflächen. Die Gehölze wären in ihrer Entwicklung eingeschränkt, wenn künftig eine Gebäudekante direkt an der Baugrenze errichtet würde. Die Baugrenze ist daher um mindestens 2 m nach innen zu verschieben.
- c) Mit den bisher wesentlich zu geringen (1 Baum alle 25 m) oder unklar definierten Festsetzungen („Pflanzung von Strauchgruppen“) für die Anpflanzungen unter § 5 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen besteht kein Einverständnis. Hier ist eine durchgehende, dreireihige Anpflanzung mit heimischen Laubbäumen und -sträuchern mit einer Pflanzdichte von 1 Gehölz pro 3 m² einzuplanen, die sich in der Artenzusammensetzung an der unter Buchstabe a) erwähnten vorhandenen Pflanzfläche orientiert und später mit dieser eine Einheit bildet. Die

diesbezüglichen Textpassagen, beispielsweise unter 7.5 der Begründung, sind ebenfalls anzupassen.

(2) Grünordnung: Der 2. Satz unter § 5 Abs. 2 ist zu prüfen.

(3) Begründung

- a) Die Aussagen unter 6.2 und unter 4.2 des Umweltberichts, der Erweiterungsbereich werde als Acker genutzt, bedürfen einer Korrektur. Der nordwestliche Teil des Erweiterungsbereiches wird landwirtschaftlich als Grünland, genauer als „Mähweide“, genutzt. Im südwestlichen Teil finden bereits andere Nutzungen auf befestigten Flächen statt.
- b) Der Text unter 7.5 ist zu überarbeiten.

(4) Ausgleichsfläche

- a) Mit der Wahl des Faktors 0,3 zur Berechnung besteht Einverständnis. Bei der unter 1 a) vorgeschlagenen leichten Verschiebung der Grenze des Geltungsbereichs nach Norden ergibt sich eine leichte Erhöhung der Eingriffsfläche und in der Folge eine leichte Erhöhung des Ausgleichsbedarfs. Die entsprechenden Zahlen sind durchgängig in den Texten und Tabellen anzupassen.
- b) Eine Aussage zum Eigentümer der Ausgleichsfläche fehlt bisher. Falls es sich um eine Fläche in Privateigentum handelt, ist eine dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche im Grundbuch erforderlich, um sicherzustellen, dass sie auf Dauer für die festgesetzten Zwecke zur Verfügung steht. Der Nachweis darüber muss bis zum abschließenden Satzungsbeschluss vorliegen.
- c) Die Ausgleichsfläche ist mit den erforderlichen Angaben dem Bayerischen Ökoflächenkataster zu melden.

Fachliche Würdigung und Abwägung

(1) a) Die im Bebauungsplan festgesetzte Ortsrandeingrünung wird auch in der Planzeichnung zur Änderung des Flächennutzungsplanes als Ortsrandeingrünung mitaufgenommen. Damit kann eine durchgängige Eingrünung am nördlichen Siedlungsrand fortgeführt werden.

b) Im Bebauungsplan ist nicht vorgesehen, die Baugrenze zu verändern, insofern bleibt die im Flächennutzungsplan dargestellte westliche Ortsrandeingrünung unverändert. Es ist kein Beschluss erforderlich.

c) Abwägungsrelevante Anregungen, die den FNP betreffen, sind in der Stellungnahme nicht enthalten. Es ist kein Beschluss erforderlich.

(2) Abwägungsrelevante Anregungen, die den FNP betreffen, sind in der Stellungnahme nicht enthalten. Es ist kein Beschluss erforderlich.

(3) a) Die Passagen unter 6.2 und 4.2 des Umweltberichts (Begründung zum Bebauungsplan) sowie in den gesamten Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanunterlagen werden entsprechend der Anregung geändert bzw. ergänzt.

b) Abwägungsrelevante Anregungen, die den FNP betreffen, sind in der Stellungnahme nicht enthalten. Es ist kein Beschluss erforderlich.

(4) a) Abwägungsrelevante Anregungen, die den FNP betreffen, sind in der Stellungnahme nicht enthalten. Es ist kein Beschluss erforderlich.

b) Der Hinweis dient der Kenntnisnahme und wird im weiteren Verfahren entsprechend berücksichtigt. Der Nachweis wird bis zum abschließenden Satzungsbeschluss vorgelegt.

c) Der Hinweis dient der Kenntnisnahme. Zu gegebener Zeit wird die Gemeinde Weißenhorn die Ausgleichsfläche mit den erforderlichen Angaben dem Bayerischen Ökoflächenkataster melden.

Beschlussvorschlag

Die Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend der fachlichen Würdigung geändert und ergänzt.

Beschluss: _: _

Anregungen

Aus Sicht der Regierung von Schwaben - Höhere Landesplanungsbehörde - nehmen wir zu o.g. Bauleitplanvorhaben wie folgt Stellung: Wir sind seitens der obersten Landesplanungsbehörde angehalten, bei Gewerbe- und Mischgebietsausweisungen darauf hinzuweisen, dass "durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist" (vgl. Begründung zu LEP 5.3 "Einzelhandelsagglomerationen").

Fachliche Würdigung und Abwägung

Da die geplante Nutzung der neuen Halle zur Holzverarbeitung auf der Flurnummer 714/2 dem Gebietscharakter eines faktischen Gewerbegebietes entspricht, soll eine gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO für dieses Teilstück ausgewiesen werden. Da diese den Darstellungen des aktuell wirksamen Flächennutzungsplanes entgegensteht, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Nachdem das Verfahren nun als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 1 BauGB fortgeführt wird, besteht für das Plangebiet ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der gem. § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, in welchem das Bauvorhaben im Detail festgelegt wird. Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann die städtebauliche Entwicklung entsprechend gesteuert werden. Eine Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen ist daher auszuschließen.

Der Hinweis dient der Kenntnisnahme.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

**17 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach (Schwaben)-
Mindelheim vom 05.08.2021**

Zu o. g Planung nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben) – Mindelheim wie folgt Stellung:

I.) Fachbereich Forsten

Anregungen

Der vorgelegte Bebauungsplan löst keine waldrechtliche bzw. forstfachliche Betroffenheit aus.

Fachliche Würdigung und Abwägung

Es ist kein Beschluss erforderlich.

II.) Fachbereich Landwirtschaft

Anregungen zum FNP

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Süden über den Schleifweg. Der Schleifweg wird durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr frequentiert. Die Fahrbahnbreite von 5,00 m lässt keinen Begegnungsverkehr von (parkenden) Anlieferungsfahrzeugen und landwirtschaftlichen Fahrzeugen zu, die mit Anbaugerät bis zu 3,00 m breit sein können. Es muss durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, dass es im Schleifweg zu keinen Behinderungen für den landwirtschaftlichen Fahrverkehr durch den Anlieferungsverkehr zum Gewerbegebiet kommt.

Fachliche Würdigung und Abwägung

Die bereits bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen auf den östlichen Teilflächen gehen mit keiner Neuausweisung von Bauflächen einher, woraus keine Veränderung der Erschließungssituation resultiert. Die Erschließung der gewerblichen Baufläche auf der westlichen Teilfläche kann derzeit vollständig über die Niederhauser Straße oder den Schleifweg sichergestellt werden. Der Schleifweg weist eine vorhandene Widmung auf, deren Ausbaugüte oder Nutzung durch die Planung nicht verändert wird.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

Anregungen

- (1) Wir freuen uns über die Möglichkeit einer Beteiligung/Stellungnahme zu den beabsichtigten Bebauungsplänen in Oberhausen. Wir wohnen in direkter Nachbarschaft zum Holzhandel Blum und sind von diesen Änderungen maßgeblich betroffen. Leider kam der Bau der ersten, jetzt schon bestehenden Halle für alle Nachbarn überraschend, damals wurde niemand im Umfeld vorher befragt. Seither hat sich der Holzhandel ausgedehnt und damit hat sich der dörfliche Charakter und Beeinträchtigungen für die umliegende Nachbarschaft grundlegend verändert. In einem ersten Punkt wollen wir unsere Lage darstellen, um dann in einem zweiten Punkt unser Anliegen/unsere Vorschläge zu thematisieren.
- (2) Der anfänglich gestartete Holzhandel des Kostenträgers beschränkte sich auf Schüttholz, dabei wurde das Holz in Drahtcontainer gefüllt, was mit einer vergleichsweise geringen Lärmbelastigung einherging, wenn man sie mit der heutigen Situation vergleicht. Vor einigen Jahren entstand plötzlich eine riesige Halle zum Schleifweg hin, es gab in der Folge mehr Holzlieferungen in großen Lastwagen und mehr Schüttholz. Im Frühjahr 2020 jedoch wurde eine neue Sägemaschine im Freien vor der Halle in Betrieb genommen. Diese Maschine war zeitweise ganze Tage in Betrieb, v.a. auch samstags. Zusätzlich zum Dauergeräusch der Säge verursacht besonders das Rollen der Baumstämme auf den Boden eine Lärmbelastigung, die mitunter Ausschläge bis über 70 Dezibel anzeigt (was Messungen auf unserem Balkon ergaben). Zusätzlich wird in Abständen immer wieder eine Kettensäge eingesetzt. Leider sind unsere beiden Balkone nach Westen ausgerichtet, d.h. wir liegen in direkter Lärm-Linie. Es dürfte bekannt sein, dass es außer den objektiven Zahlen einer Messung auch subjektives Lärmempfinden gibt. Aus gesundheitlichen Gründen kann ich diese Geräuschkulisse schwer ertragen. Das Dach der Halle wurde komplett mit einer Solaranlage bestückt, was sicherlich gut für die Umwelt ist, leider jedoch bei Sonneneinstrahlung unglaublich blendet. Ein weiterer Grund für uns, die Balkone zu meiden. Was wir auch als sehr störend empfinden, ist die räumliche Ausdehnung rings um die Halle zum Schleifweg hin bis zur Straßengrenze. Auf riesigen Regalen an der Hallenwand am Schleifweg werden Metallteile gestapelt. Im Durchgang von der Straße zur Sägearanlage entstand ein meterhohes Regal, auf dem Holzcontainer gelagert werden. Wo sich vormals grüne Wiesen des Dorfrandes befanden, hat man jetzt den Eindruck, sich in einem Industriegebiet aufzuhalten. Kein schöner Anblick für uns Nachbarn. Im Mai 2021 wurde das gesamte Grundstück 67/02 ausgehoben, es hieß, es entstehe eine Lagerhalle für Material — auch dies direkt in unserem Blickfeld. Da sie sich erst im Bau befindet, kann man die Ausmaße und Größe aufgrund der Aushubfläche bisher nur erahnen. Die in Ihrem Bebauungsplan ausgewiesene Halle nördlich des Schleifwegs wäre also die dritte Halle, die entstehen soll. Somit entwickelt sich dieser Teil des Dorfes zu einem großen Gewerbegebiet, was nicht in unserem Interesse sein kann.
- (3) Für den Naturschutz gibt es Ausgleichsregelungen, das sollte für die betroffenen Menschen auch gelten (Schutzgut Mensch, unter Punkt 6!)
 - a) Für uns ist es primär wichtig, dass die Sägearanlage an eine Stelle verlagert wird, die eine spürbare Lärminderung garantiert (z.B. in die geschlossene Halle oder

hinter einer Lärmschutzmauer). Dafür gibt es das Immissionsschutzgesetz, dessen Gutachten derzeit wohl noch nicht vorliegt.

- b) In der Ausschreibung für die Halle sind Ortsrandeingrünungen nördlich und westlich vorgesehen, es wäre jedoch sinnvoll und in unserem Interesse, auch zum Schleifweg hin eine Begrünung oder eine ästhetisch ansprechende Einzäunung vorzunehmen (z.B. Sichtschutzbäume statt Regale mit Metallteilen).
 - c) Gibt es eine Möglichkeit für einen Blendschutz der Solaranlage auf der bestehenden Halle?
 - d) Es soll verhindert werden, dass das höhere Verkehrsaufkommen durch die Holzan- und -auslieferung über den Schleifweg (und den weiterführenden Feldweg) erfolgt, da dieser Weg bereits von vielen landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen befahren wird.
 - e) Einstellung der Arbeit an der Säge am Samstag
 - f) Wir wissen, dass wir in Zukunft mit dem veränderten Gewerbecharakter des Dorfes leben müssen. Deshalb appellieren wir an die verantwortlichen Entscheidungsträger, alles zu tun, um diesen Umbruch für uns Anwohner so erträglich wie möglich zu gestalten. Unsere eigene Immobilie hat durch diese Veränderung im Übrigen auch an Wert verloren, was für uns nicht unbedeutend.
- (4) Anmerken möchten wir an dieser Stelle noch, dass wir bereits im Juni 2020 eine Anfrage an das LRA Neu-Ulm in dieser Angelegenheit gerichtet haben, leider ohne Antwort. Auch mit Herrn Brand vom Bauamt Weißenhorn hatten wir telefonischen Kontakt nach der Veröffentlichung des Protokolls der Diskussion im Stadtrat (Stadtanzeiger vom 14.08.2020). Unsere Bedenken wurden also bereits formuliert und sind bekannt. Bitte bestätigen Sie uns den Erhalt dieses Schreibens (kurze E-Mail reicht). Wir erwarten und freuen uns, von Ihnen auch weiterhin über weitere Beschlüsse, Maßnahmen oder Änderungen im Zusammenhang mit diesem Bauvorhaben im Sinne einer öffentlichen Beteiligung informiert zu werden. Dieses Schreiben erhalten Sie auch als Brief über das Rathaus WH. Fotos und eine Videoaufnahme (Juli 2020), alle aufgenommen von unserem Balkon aus, erhalten Sie per E-Mail.

Fachliche Würdigung und Abwägung

- (1) Im Zuge der Aufstellung der Ortsergänzungssatzung Oberhausen – zum Bau der bestehenden Halle – wurde die Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt und die Möglichkeit zur Äußerung gegeben. Die vorhandene Nutzung entspricht dem Charakter eines Dorfgebietes, welcher sowohl Wohnen, Gewerbe als auch landwirtschaftliche Nutzungen beinhaltet.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird westlich der bestehenden Halle das Plangebiet zur Befahrung, zur Lagerung von Baustoffen sowie für die damit verbundenen Nutzungen beansprucht. Entsprechend dient die Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplanes, die Rechtsgrundlage für die verträgliche Erweiterung seiner angrenzenden Nutzungen im Sinne des Neubaus einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle zu schaffen.

Weitere abwägungsrelevante Anregungen, die den FNP betreffen, sind in der Stellungnahme nicht enthalten.

- (2) Da die geplante Nutzung der neuen Halle zur Holzverarbeitung auf der Flurnummer 714/2 dem Gebietscharakter eines faktischen Gewerbegebietes entspricht, soll eine gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO für dieses Teilstück im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes ausgewiesen werden. Auf Grundlage des nun vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind ausschließlich Nutzungen der Holzverarbeitung im Sinne der Erweiterung der östlich angrenzenden Nutzung zulässig. Dabei dient der Vorhaben- und Erschließungsplan dazu, dass die städtebauliche Entwicklung entsprechend gesteuert werden kann. Gleichzeitig wird der Siedlungskörper durch die Ortsrandeingrünungen sowohl auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung als auch der Ebene des Bebauungsplanes abgerundet. Weitere abwägungsrelevante Anregungen, die den FNP betreffen, sind in der Stellungnahme nicht enthalten.
- (3) Abwägungsrelevante Anregungen, die den FNP betreffen, sind in der Stellungnahme nicht enthalten.
- (4) Die Anmerkungen dienen der Kenntnisnahme. Die Öffentlichkeit wird im weiteren Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung beteiligt.

Beschlussvorschlag

Entsprechend der fachlichen Würdigung ist eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst.

Beschluss: _: _

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat billigt die von der Bürogemeinschaft für Stadtplanung und Ortsentwicklung (OPLA) ausgearbeitete Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ in der Fassung vom 08.11.2021 (mit den heute beschlossenen Änderungen).

Die Verwaltung wird beauftragt, die Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

Billigungs- und Auslegungsbeschluss Änderung des Flächennutzungsplans:

„Der Bau-, Umwelt- und Werkausschuss der Stadt Weißenhorn billigt den von der Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung „OPLA“ ausgearbeiteten Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans im künftigen Bereich des Bebauungsplans „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifweg“, OT Oberhausen mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 08.11.2021.

Die Verwaltung wird beauftragt das Beteiligungsverfahren einzuleiten und die Änderung des Flächennutzungsplans öffentlich auszulegen.“

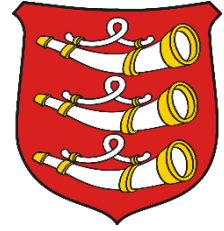
Roman Brandt
Leitung des Fachbereich
Planen und Bauen

Dr. Wolfgang Fendt
1. Bürgermeister

Verwaltungsinterne Vermerke:

Information und Beteiligung der Fachbereiche <input type="checkbox"/> Fachbereich 1 <input type="checkbox"/> Fachbereich 2 <input type="checkbox"/> Fachbereich 3 <input checked="" type="checkbox"/> Fachbereich 4
Sitzungsvorlagen mit möglicher finanzieller Auswirkung Für den betroffenen TOP sind <input checked="" type="checkbox"/> <u>keine</u> Haushaltsmittel erforderlich <input type="checkbox"/> Haushaltsmittel erforderlich (-> Gegenzeichnung der Finanzverwaltung erforderlich) <input type="checkbox"/> und unter der Haushaltsstelle eingestellt <input type="checkbox"/> und noch <u>keine</u> Haushaltsmittel eingestellt
Gegenzeichnung der Finanzverwaltung:
Bekanntgabe von NÖ-TOP 's: <input type="checkbox"/> Bekanntgabe des Beschlusses sobald Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO). <input type="checkbox"/> Personalangelegenheit keine Bekanntgabe.

STADT WEIßENHORN



Landkreis Neu-Ulm

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

für den Bereich des vorhabenbezogenen
Bebauungsplans „Neubau einer Fahrzeug- und
Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“

(Gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB: Zusammenfassung des Umweltberichts aus der
Begründung zum Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle
nördlich des Schleifwegs“)

- A) PLANZEICHNUNG**
- B) VERFAHRENSVERMERKE**
- C) BEGRÜNDUNG**
- D) UMWELTBERICHT**

*Hinweis: Änderungen gegenüber der Fassung vom 28.05.2021 sind **gelb** markiert.*

ENTWURF

Vorabzug vom 21.10.2021

Auftraggeber: Stadt Weißenhorn

Fassung vom 08.11.2021

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 21018
Bearbeitung: AF, M. Eng

INHALTSVERZEICHNIS

A)	PLANZEICHNUNG	3
B)	VERFAHRENSVERMERKE	4
C)	BEGRÜNDUNG	6
1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	6
2.	Lage und Beschaffenheit des Änderungsbereiches	6
3.	Darstellung und Planinhalt im Flächennutzungsplan	8
4.	Übergeordnete Planungen	10
5.	Umweltbelange	12
6.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	12
7.	Flächenstatistik	13
D)	UMWELTBERICHT	14
1.	Grundlagen	14
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	15
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	19
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	20
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	20
6.	Monitoring	20
7.	Beschreibung der Methodik	20
8.	Zusammenfassung	21

A) PLANZEICHNUNG



A 3) ZEICHENERKLÄRUNG



Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)



Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)



Ortsrandeingrünung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der
Änderung des Flächennutzungsplanes

Hinweis: Für den Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn gilt die Zeichenerklärung gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. v. 03.04.2006

B) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Weißenhorn hat in der Sitzung vom 14.10.2019 die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 28.05.2021 hat in der Zeit vom 05.07.2021 bis 05.08.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 28.05.2021 hat in der Zeit vom 05.07.2021 bis 05.08.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 08.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich ... beteiligt.
5. Der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 08.11.2021 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am ... ortsüblich bekanntgemacht.

6. Die Stadt Weißenhorn hat mit Beschluss des Stadtrates vom ... die Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom ... festgestellt.

Stadt Weißenhorn, den

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister

(Siegel)

7. Das Landratsamt Neu-Ulm hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom ..., AZ ... gem. § 6 BauGB genehmigt.

.....

Landratsamt Neu-Ulm

(Siegel)

8. Ausgefertigt

Stadt Weißenhorn, den

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister

(Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am ... gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Flächennutzungsplan während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. Die 16. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit wirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Weißenhorn, den

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister

(Siegel)

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Rechtsgrundlage für den im Parallelverfahren aufzustellenden **vorhabenbezogenen** Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ geschaffen werden. Darüber hinaus kann mittels des Änderungsverfahrens der rechtswirksame Flächennutzungsplan im östlichen Teil des Plangebiets im Rahmen einer Aktualisierung an die aktuellen Bedingungen angepasst werden.

Anlass für die Änderung ist die Bereitstellung einer geeigneten Fläche für den Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle in Nordwesten der Stadt Weißenhorn im Ortsteil Oberhausen. **Da die geplante Nutzung der neuen Halle zur Holzverarbeitung auf der Flurnummer 714/2 dem Gebietscharakter eines faktischen Gewerbegebietes entspricht, soll eine gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO für dieses Teilstück ausgewiesen werden. Die Nutzung entspricht nicht den Darstellungen des aktuell wirksamen Flächennutzungsplanes, wodurch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird.** Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird auf Ebene des Bebauungsplanes konkret ermittelt und festgesetzt. Die östlichen Teile des Bebauungsplanes mit der Fl.-Nr. 714/4 sowie den Teilflächen der Fl.-Nr. 714, 714/2 und 714/3 sollen als gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplanes in die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes miteinbezogen werden. Dabei soll eine Anpassung an die derzeitigen Bedingungen sichergestellt werden. Alle betroffenen Grundstücke befinden sich innerhalb der Stadt Weißenhorn und Gemarkung Oberhausen.

Den ca. 8.150 m² umfassenden Änderungsbereich stellt der derzeit wirksame Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft sowie Grünflächen dar. Aufgrund der Abweichung zum geplanten Vorhaben wird der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ der Stadt Weißenhorn geändert.

2. LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich am nördlichen Ortsrand der Stadt Weißenhorn Gemarkung Oberhausen westlich der Niederhauser Straße. Alle Flächen im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich innerhalb der Stadt Weißenhorn und Gemarkung Oberhausen. Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 8.150 m². Das Plangebiet beinhaltet vollständig die Fl. Nr. 714/4 und die Teilflächen der Fl.-Nrn. 714, 714/2 und 714/3.

Der Umgriff der Änderung der Flächennutzungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen
- Im Osten durch die Niederhauser Straße sowie daran angrenzend überwiegend Wohnnutzungen

- Im Süden durch gemischte Nutzungsstrukturen, die Feuerwehr, den Schleifweg sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Westen durch weitere landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen

Durch die Niederhauser Straße im Osten und den Schleifweg im Süden wird das Plangebiet vollständig erschlossen.

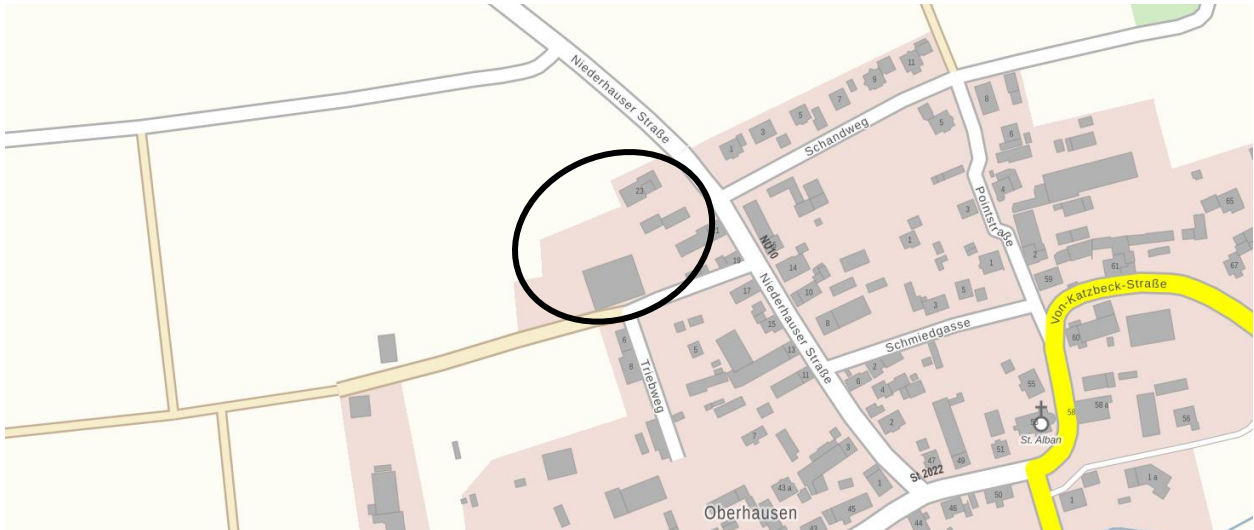


Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (@2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet befindet sich auf einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 489,50 m ü. N. N. Topographisch bedingt fällt das Gelände um ca. 1,0 m nach Westen. Das Vorhabengebiet wird derzeit im nordwestlichen Teilbereich landwirtschaftlich als Grünland (Mähweide) genutzt und lässt sich als strukturarme offene Feldflur charakterisieren. Der südöstliche Bereich umfasst bereits bestehende gemischte Nutzungen bzw. befestigte Flächen. Zudem befinden sich keine Gehölzstrukturen im Plangebiet. Überschwemmungs- und Hochwassergefährdungsgebiete tangieren das Plangebiet nicht.

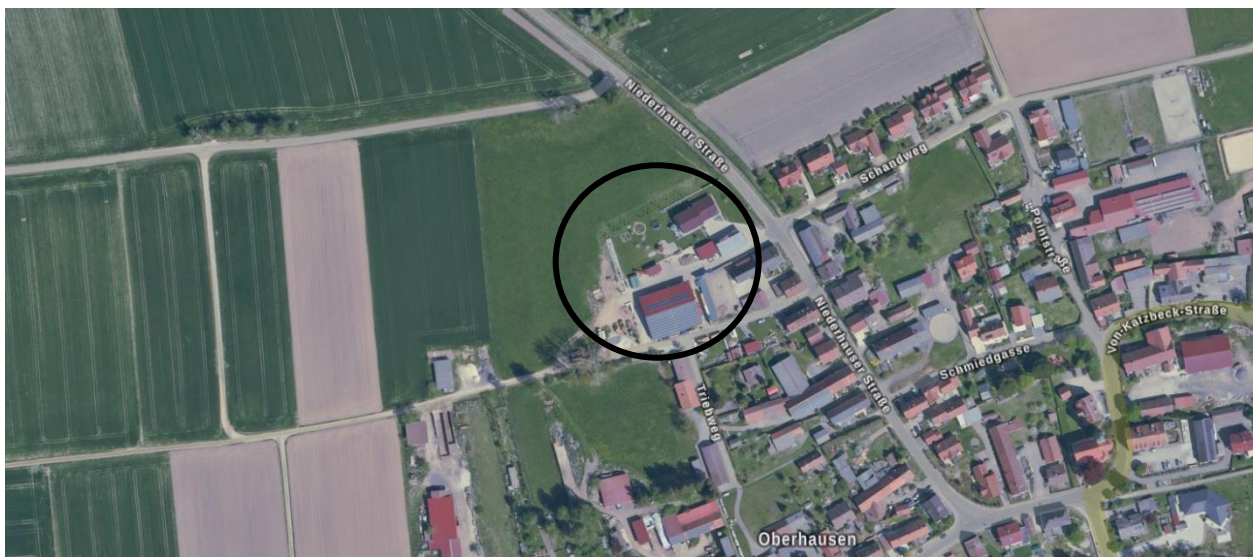


Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes, o. M. (@2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

3. DARSTELLUNG UND PLANINHALT IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

3.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn in der Fassung vom 03.04.2006 ist das Plangebiet größtenteils als Fläche für Landwirtschaft sowie südlich kartierten Grünflächen ausgewiesen. Östlich direkt angrenzend wird mit der Niederhauser Straße eine überörtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ durchgeführt. Die Änderung geht dabei über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Osten des Plangebietes hinaus. Damit kann der wirksame Flächennutzungsplan im Rahmen einer Aktualisierung an die heutigen Bedingungen bzw. bestehenden Nutzungen angepasst werden.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn mit Umgriff des Geltungsbereiches der Änderung, o. M.

3.2 Planinhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes rundet den Siedlungskörper der Stadt Weißenhorn Gemarkung Oberhausen nach Norden zum bestehenden Siedlungsumfeld ab. Aufgrund der beabsichtigten Planung eines Neubaus einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle (Teilfläche Fl.-Nr. 714/2) soll die landwirtschaftliche Fläche zu einer gewerblichen Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO geändert werden. Die bereits bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen auf den östlichen Teilflächen (Fl.-Nrn. 714, 714/3, 714/4) werden in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung miteinbezogen, um den Planstand an die aktuellen Bedingungen anzupassen. Dahingehend werden gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO im Sinne der Berichtigung des Flächennutzungsplanes dargestellt. Nördlich und westlich des Plangebietes sind Ortsrandeingrünungen vorgesehen, um den nördlichen Siedlungsrand einzugrünen bzw. den Übergang zur freien Landschaft zu definieren. Die Ortsrandeingrünung soll als Planungsgrundlage des Bebauungsplans „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ auch im Flächennutzungsplan abgebildet werden.

Der für den Eingriff des Plangebietes erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich sowie die Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung werden auf der Ebene des Bebauungsplanes konkret ermittelt und festgesetzt.



Abbildung 4: Auszug aus dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weißenhorn, o. M.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ sind für die Stadt Weißenhorn in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018) und des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15) zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

Im Landesentwicklungsprogramm von Bayern (LEP 2018) wird die Stadt Weißenhorn als Mittelzentrum der Region Donau-Iller ausgewiesen. Zudem befindet sich die Stadt im Verdichtungsraum von Ulm bzw. Neu-Ulm.

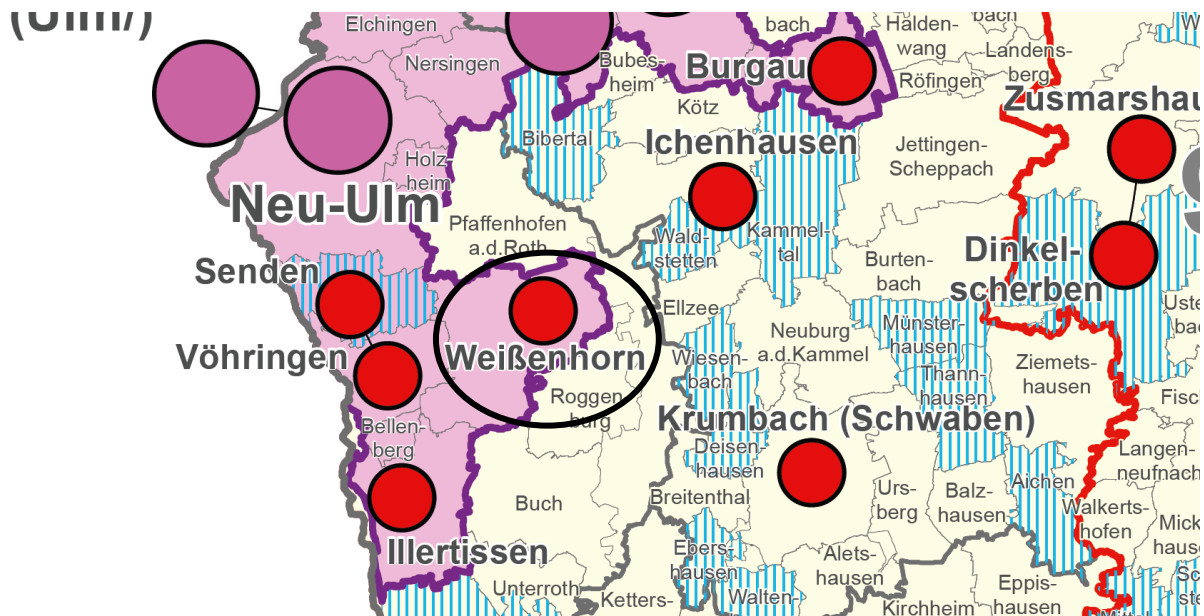


Abbildung 5: Auszug aus der Strukturkarte des LEP 2018, o. M.

4.1.1 Raumstruktur

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z)).
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Vorsorge mit Gütern geschaffen oder erhalten (1.1.1 (G)).

4.1.2 Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (3.1 (G)).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (3.3 (G)).

4.1.3 Verkehr

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (4.1.1 (Z)).

4.2 Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)

Für die Stadt Weißenhorn ist der Regionalplan der Region Donau-Iller maßgebend. Raumstrukturell wird die Stadt Weißenhorn als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen und befindet sich entlang der Entwicklungsachse Ulm-Neu-Ulm-Senden-Weißenhorn.

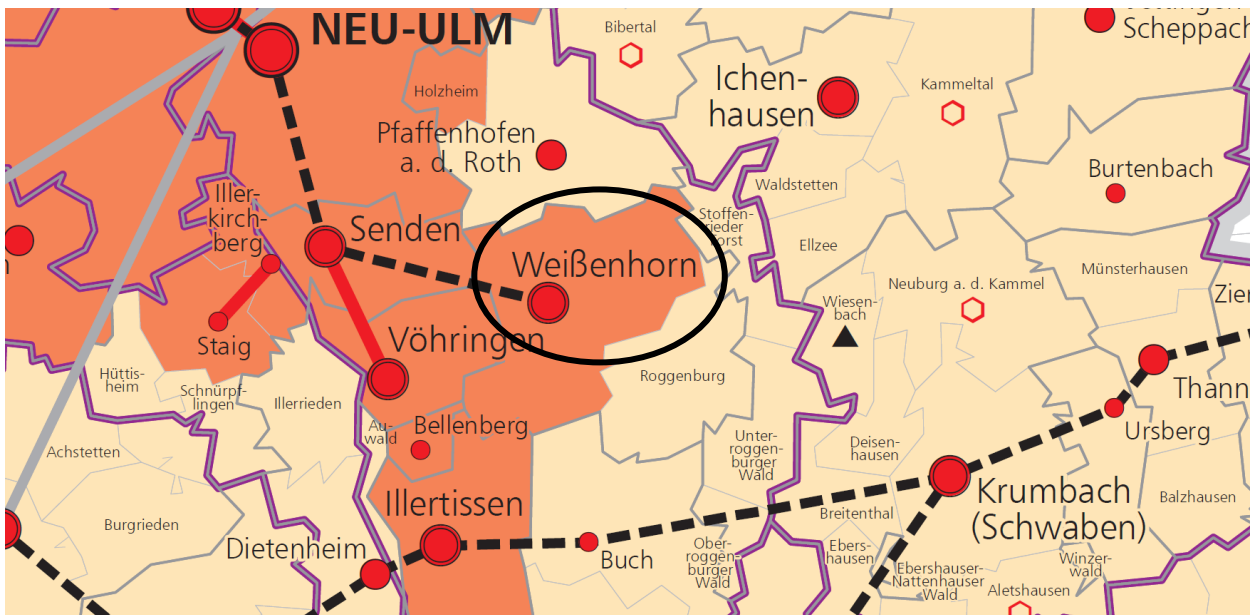


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15), o. M.

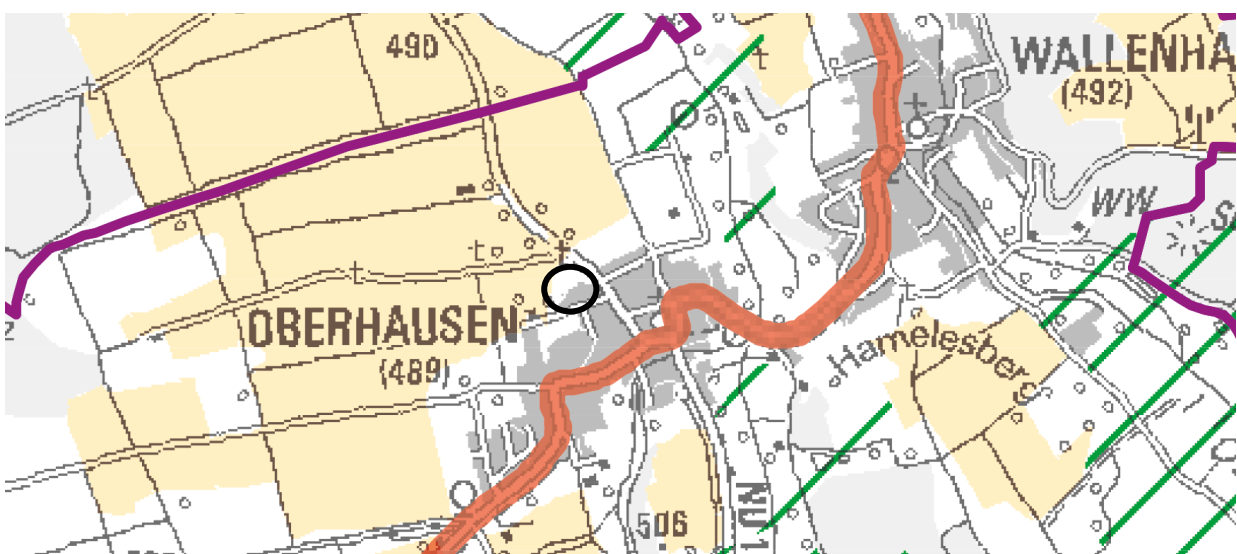


Abbildung 7: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15), o. M.

Regionalplanerisch werden für das Plangebiet (Stadt Weißenhorn, Gemarkung Oberhausen) keine Aussagen formuliert. Der Planungsbereich schließt an das bestehende südliche Siedlungsumfeld an und rundet den nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Oberhausen der Stadt Weißenhorn ab. Östlich in ca. 200 m Entfernung verläuft ein regionaler Grünzug, welcher vom Plangebiet nicht tangiert wird. Mit der südlich gelegenen Von-Katzbeck-Straße liegt ein regionalbedeutsames Straßennetz in 250 m Entfernung. Das Plangebiet selbst befindet sich in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Tourismus und Erholungsgebiete sind ebenfalls nicht betroffen. Auch Überschwemmungs- oder Hochwassergefährdungsgebiete oder Schutzgebiete jeglicher Art werden nicht tangiert.

5. UMWELTBELANGE

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange, wie zum Beispiel des Natur-, Boden- und Landschaftsschutzes, der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Kulturgüter und die Gesundheit des Menschen, sowie von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowohl auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung als auch auf Ebene des Bebauungsplanes im Zuge einer Umweltprüfung in Form von Umweltberichten ermittelt und bewertet. Die Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden konkret im verbindlichen Bebauungsplanverfahren ermittelt und festgesetzt.

6. NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die Darstellungen im Zuge der Flächennutzungsplanänderung stellen gemäß Art. 6 Bay-NatSchG und § 14 BNatSchG im Sinne der vorbereitenden Bauleitplanung Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die ausgeglichen werden müssen.

Aufgrund der beabsichtigten Ausweisung der gewerblichen Bauflächen auf der Teilfläche der Fl.-Nr. 714/2 muss ein naturschutzfachlicher Eingriff geltend gemacht werden bzw. es wird ein Ausgleich erforderlich. Die bereits bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen auf den östlichen Teilflächen (Fl.-Nrn. 714, 714/3, 714/4) werden in den Umgriff des Plangebiets miteinbezogen, um den Planstand an die aktuellen Begebenheiten anzupassen. Hierbei erfolgt keine Neuausweisung von Bauflächen, sondern lediglich eine Aktualisierung des Planstandes an die derzeitigen Bedingungen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zum „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ ermittelt sowie notwendige Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und detailliert beschrieben. Der für den Eingriff des Plangebietes erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird auf der Ebene des Bebauungsplanes konkret ermittelt und festgesetzt.

7. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich Planzeichnung [m²]	ca. 8.150 m²	100 %
Gewerbliche Bauflächen (G)	ca. 2.800 m²	ca. 34 %
Gemischte Bauflächen (M)	ca. 4.150 m²	ca. 51 %
Ortsrandeingrünung	ca. 1.200 m²	ca. 15 %

D) UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB stellt der vorliegende Umweltbericht eine Zusammenfassung des Umweltberichts aus der Begründung zum Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ dar.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine geeignete Fläche für den Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle in Nordwesten der Stadt Weißenhorn im Ortsteil Oberhausen bereitgestellt werden. Eine westliche Teilfläche der Flurnummer 714/2 wird dafür in eine gewerbliche Fläche ausgewiesen. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird diese als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die Ausweisung stellt die Rechtsgrundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan dar, **da die geplante Nutzung dem Gebietscharakter einer gewerblichen Baufläche entspricht.** Die östlichen Teilflächen mit der Fl.-Nr. 714/4 sowie den Teilflächen der Fl.-Nr. 714, 714/2 und 714/3 werden in die Änderung des Flächennutzungsplanes miteinbezogen und als gemischte Bauflächen im Sinne der Berichtigung dargestellt. Damit soll der Planstand im Rahmen einer Aktualisierung an die aktuellen Bedingungen angepasst werden. Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird auf Ebene des Bebauungsplanes konkret ermittelt und festgesetzt. Alle betroffenen Grundstücke befinden sich innerhalb der Stadt Weißenhorn und Gemarkung Oberhausen.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern, der Regionalplan der Region Donau-Iller und der Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn.

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 14), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt. Im Rahmen der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter werden weitere Belange konkretisiert.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn weist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft und südlich kartierte Grünflächen aus.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine westliche Teilfläche der Fl. Nr. 714/2 von einer landwirtschaftlichen Fläche zu einer gewerblichen Baufläche geändert. Die östlichen Teilbereiche mit den Fl.-Nr. 714, 714/2 und 714/3 werden als gemischte Bauflächen im Sinne der Berichtigung des Flächennutzungsplanes dargestellt. Damit wird der Planstand an die aktuellen Bedingungen angepasst. Nördlich und westlich sind Ortsrandeingrünungen zur freien Landschaft vorgesehen.

1.3.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine gesetzlichen Schutzgebiete jeglicher Art.

1.3.4 Denkmalschutz

Innerhalb und in der Nähe des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet charakterisiert sich durch eine angrenzende strukturarme offene Feldflur. Schutzgebiete oder Naturparks jeglicher Art sowie Biotope befinden sich nicht im Plangebiet. Auch sind keine Gewässer, Gräben oder Grünstrukturen vorhanden. Im Bereich der geplanten gewerblichen Flächen im westlichen Teil wird das Plangebiet landwirtschaftlich unter anderem als Grünland (Mähweide) sowie als befestigte Flächen zur Befahrung und Lagerung genutzt. Die östlichen gemischten Bauflächen werden durch bestehende gemischte Nutzungsstrukturen beansprucht. Zur Abrundung des Siedlungskörpers sind Ortseingrünungen westlich und nördlich geplant. Es lässt sich eine Vorbelastung aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung, Befahrung, Lagerung und der bestehenden gemischten Nutzungen festhalten.

Auswirkungen:

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen im Osten sind keine bzw. nur geringe Auswirkungen zu erwarten. Die Ausweisung der gewerblichen Baufläche geht aufgrund der Vorbelastungen mit einer geringen Bedeutung einher. Konkrete und detaillierter Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auszugehen.

2.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme:

Aufgrund der bestehenden Nutzungen ist das Plangebiet bereits zu Teilen versiegelt. Einzig eine Teilfläche der Fl.-Nr. 714/2 im westlichen Bereich wird als eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Als Bodentyp lässt sich fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) festhalten. Altlasten sind nicht bekannt.

Auswirkungen:

Umfangreiche Erdbewegungen sind nicht erforderlich. Mit der Ausweisung der gewerblichen Baufläche im Westen gehen primär Versiegelung und Bodenverdichtung einher, was die natürliche Bodenfunktion beeinträchtigt. Die vorgesehenen Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind auf Ebene des Bebauungsplanes vorgesehen. Darüber hinaus wird eine nördliche und westliche Ortsrandeingrünung ausgewiesen. Aufgrund der bestehenden Nutzungen bzw. die Aktualisierung des Planstand ergeben sich keine Auswirkungen für die östlich geplanten gemischten Bauflächen. Konkrete und detaillierter Auswirkungen im Sinne des Eingriffes sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Boden auszugehen.

2.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme:

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für die westliche Teilfläche eine Fläche für Landwirtschaft dar, welche in eine gewerbliche Baufläche geändert wird. Der östliche Teilbereich befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, wird jedoch in die Änderung des Flächennutzungsplanes miteinbezogen, um den Planstand an die bereits durchgeführten Planungen anzupassen und zu berichtigen. Hierfür werden gemischte Bauflächen im Sinne der Berichtigung des Flächennutzungsplanes dargestellt. Im Norden und Westen sind Ortsrandeingrünungen vorgesehen.

Auswirkungen:

Die Nutzung und der Versiegelungsgrad wird sich auf der Neuausweisung der westlichen gewerblichen Bauflächen im Zuge der Festsetzungen im Bebauungsplan geringfügig erhöhen. Für die östlichen Teilflächen sind keine Auswirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zu erwarten. Konkrete und detaillierte Auswirkungen im Sinne des Eingriffes sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer bis mittlerer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Fläche auszugehen.

2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Relevante Vorbehalts-, Vorrang-, Schutz- oder Gefährdungsgebiete werden nicht berührt. Gräben oder Gewässer sind ebenfalls nicht vorhanden. Das Plangebiet wird im Osten durch bestehende gemischte Nutzungen geprägt. Die östliche Ausweisung der gewerblichen Baufläche wird zurzeit teilweise landwirtschaftlich als Grünland und teilweise zur befestigten Befahrung und Lagerung beansprucht.

Auswirkungen:

Durch die Umnutzung zu einer gewerblichen Baufläche ist mit einer zunehmenden Versiegelung zu rechnen. Für die östlichen Bereiche, welche gegenwärtig bereits gemischten Nutzungsstrukturen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aufweisen, sind keine Auswirkungen zu erwarten. Konkrete und detaillierte Auswirkungen im Sinne des Eingriffes sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Wasser auszugehen

2.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet weist ein geringes Gefälle auf und wird im westlichen Teilbereich noch landwirtschaftlich genutzt. Der östliche Teil wird aufgrund der bestehenden Nutzungen bereits beansprucht, woraus sich keine Auswirkungen ergeben. Vorliegende Planung ist von untergeordneter Relevanz, da das Plangebiet nur eine vergleichbar geringe Größe in direkter Angrenzung zum Siedlungsumfeld aufweist.

Auswirkungen:

Die durch das Planvorhaben zulässige Flächenversiegelung trägt zu klimatischen Aufheizungseffekten bei. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes erläutert. Der Standort befindet sich im ländlichen Umfeld, wodurch von

einer geringen Belastung für das Lokalklima auszugehen ist. Konkrete und detaillierte Auswirkungen im Sinne des Eingriffes sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

2.6 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet hat derzeit aufgrund seiner bestehenden Nutzungen keine Bedeutung als Erholungsfunktion. Durch die beabsichtigte Ausweisung von gewerblichen Bauflächen ist die Schutzbedürftigkeit der umliegenden Nutzungen zu prüfen.

Auswirkungen:

Aufgrund der bereits bestehenden Begebenheiten ist von geringen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion auszugehen. Aufgrund von Lärmemissionen durch die gewerbliche Nutzung auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen, ist auf das schalltechnische Gutachten zu verweisen. Konkrete Aussagen und detaillierte Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer bis mittlerer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

2.7 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

Landschaftsschutzgebiete, Naturparks, Vorbehalts- oder Vorranggebiete werden nicht tangiert. Das Vorhaben befindet sich in einer strukturarmen Umgebung ohne jegliche Gehölzstrukturen und wird durch bereits bestehende Nutzungen geprägt.

Auswirkungen:

Aufgrund der geringen Größe der neu ausgewiesenen Baufläche und der direkten Angrenzung an das Siedlungsumfeld ist die vorliegende Planung von tendenziell geringerer Bedeutung. Zusätzlich sind Ortsrandeingrünungen im Übergang zur freien Landschaft vorgesehen.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Landschaft auszugehen.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler kartiert.

Auswirkungen:

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Konkrete und detaillierter Auswirkungen im Sinne des Eingriffes sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Kultur- und Landschaftsgüter auszugehen.

2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Die Schutzgüter beeinflussen sich im unterschiedlichen Maße. Primäre Wechselwirkungen liegen mit der Ausweisung der gewerblichen Baufläche und die damit verbundene Überformung bzw. Versiegelung der Flächen vor. Für die Berichtigung im Zuge der Darstellung der gemischten Bauflächen sind keine Wechselwirkungen bzw. Auswirkungen zu erwarten, da dies lediglich zur Anpassung des Planstandes dient. Primäre Wechselwirkungen lassen sich zwischen den Schutzgütern Boden, Fläche, Wasser und Landschaftsbild begründen. Immissionsrelevante Auswirkungen im Sinne des Schutzgutes Mensch sowie weitere Konkretisierungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes vertieft betrachtet.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass dem Grundstückseigentümer die Erweiterung seiner bestehenden östlichen angrenzenden Nutzungen im Sinne des Neubaus der Fahrzeug- und Warenlagerhalle nicht ermöglicht werden kann. Die landwirtschaftliche bzw. gemischte Nutzung im westlichen Teilbereich der Flächennutzungsplan würde bestehen bleiben. Die Ausweisung der gemischten Bauflächen bleibt unberührt, da diese lediglich zur Aktualisierung des Planstandes in den Geltungsbereich miteinbezogen werden.

4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wird in der Regel unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt. Der Nachweis der Ausgleichsflächen wird auf Ebene des Bebauungsplanes konkret ermittelt und festgesetzt.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die genannten erheblichen Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig.

6. MONITORING

Die Stadt Weißenhorn überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden.

7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut: Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Änderung des Flächennutzungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc.

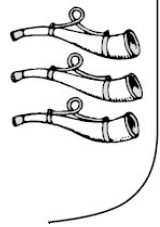
Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage, Januar 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern

- UmweltAtlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Stand vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand vom 07. August 2013
- Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn i. d. F. v. 03.04.2006
- Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.03.2018
- eigene Erhebungen

8. ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll primär die Darstellung des Flächennutzungsplanes an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ angepasst werden, um die zulässige Nutzung zur Holzverarbeitung im Plangebiet festsetzen zu können. Dabei wird die westliche Teilfläche von einer landwirtschaftlichen in eine gewerbliche Baufläche geändert, da die geplante Halle dem Gebietscharakter eines faktischen Gewerbegebietes entspricht. Zudem werden östliche Teilflächen in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung miteinbezogen bzw. es werden gemischte Bauflächen zur Berichtigung des Planstandes dargestellt. Damit soll der wirksame Planstand an den aktuellen Rechtsstand angepasst werden. Nördlich und westlich sind Ortsrandeingrünungen vorgesehen. Die Betrachtung der Umweltbelange und der Schutzgüter hat ergeben, dass die Auswirkungen der vorliegenden Planung handelbar und als tendenziell gering einzustufen sind. Eine detaillierte Betrachtung kann der Begründung und dem Umweltbericht des Bebauungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ entnommen werden. Konkretisierende und detailliertere Aussagen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu beziehen.



0242.21; 6102.27

18.10.2021

Sitzungsvorlage **des Bau- und Werksausschusses**

am 08.11.2021

öffentlich

TOP 6.

DSNR.: BA 171/2021

**Aufstellung des Bebauungsplans "Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs" im Nordwesten Oberhausens an der Niederhauser Str.
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Anlage/n: Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans

Sachbericht:

Sachverhalt:

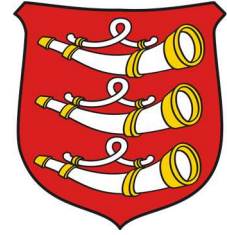
Der Stadtrat Weißenhorns hat in öffentlicher Sitzung am 14.10.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen eine Bauleitplanung vorzunehmen, die dem Vorhabenträger die Erweiterung seines bestehenden Holzhandels ermöglicht. Der Holzhandel befindet sich im Nordwesten von Oberhausen. Die Bauleitplanung wird für den Bereich nördlich des Schleifwegs und westlich der Niederhauser Straße durchgeführt.

Konkret wird der Bebauungsplan "Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs" für eine Teilfläche des Grundstücks Flnr. 714/2 Gem. Oberhausen aufgestellt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TöBs gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans i. d. F. v. 28.05.21 hat in der Zeit vom 5.07.21 bis 05.08.21 stattgefunden.

Rechtliche Einordnung:

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Einwendungen und Anregungen sind durch das Planungsbüro und die Stadtverwaltung aufgearbeitet, geprüft und zur Abwägung mit entsprechenden Beschlussempfehlungen vorbereitet worden. Die Einwendungen und Anregungen sind zur Kenntnis zu nehmen. Es ist erforderlich, die auf dieser Grundlage vorgenommenen Änderungen zu billigen sowie die 1. Auslegung zu beschließen.



BESCHLUSSVORLAGE

für die Sitzung am 08.11.2021

FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlager- halle nördlich des Schleifwegs“

im Ortsteil Oberhausen

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, die während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.07.2021 bis 05.08.2021 vorgebracht worden sind.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 714/2 der Gemarkung und Stadt Weißenhorn mit einer Fläche von ca. 3.565 m². Das Verfahren wird nun als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 1 BauGB fortgeführt. Für das Plangebiet besteht ein Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil E), der gem. § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes wird, in welchem das Bauvorhaben im Detail festgelegt wird. Die Planung dient dazu, den Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle bzw. die Erweiterung der östlich angrenzenden Nutzungen des Holzhandels bzw. der Holzverarbeitung baurechtlich zu ermöglichen. Im Zuge der Erschließung und Durchführung können die Auswirkungen auf das Siedlungsumfeld entsprechend gesteuert werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ durchgeführt.

Beteiligungsverfahren

Die Vorschriften sehen ein zweistufiges Beteiligungsverfahren vor. In einem möglichst frühzeitigen Stadium der Planung werden die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung eingeholt (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB). Im weiteren Planungsverlauf findet eine erneute Beteiligung zum Planentwurf und der Begründung statt (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Das Beteiligungsverfahren hat zum Zweck, eine möglichst vollständige Ermittlung und zutreffende Bewertung der öffentlichen Belange zu ermöglichen. Die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt. Die Planung wurde öffentlich ausgelegt. Dem Landratsamt Neu-Ulm wurde eine Fristverlängerung bis 13.08.2021 gewährt.

Keine Stellungnahmen haben abgegeben:

- 05 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
- 06 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung
- 09 Terranets BW GmbH
- 11 Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 23
- 12 Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- 13 M-Net Telekommunikations GmbH
- 14 Breitbandnetze miecom
- 15 Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- 16 Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V. Kreisgruppe Neu-Ulm
- 19 Kreishandwerkerschaft Günzburg / Neu-Ulm
- 20 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Günzburg
- 21 Kreisheimatpfleger Herr Richard Ambs
- 22 Freiwillige Feuerwehr Neu-Ulm, Hauptwache
- 24 Stadt Illertissen
- 25 Stadt Senden
- 26 Stadt Vöhringen
- 27 Gemeinde Bellenberg
- 28 Markt Buch
- 30 Gemeinde Roggenburg

Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen haben abgegeben:

- | | | |
|----|---|----------------|
| 03 | Regionalverband Donau-Iller | vom 03.08.2021 |
| 04 | Wasserwirtschaftsamt Donauwörth | vom 12.07.2021 |
| 07 | LEW Verteilnetz GmbH, Betriebsstelle Günzburg | vom 29.07.2021 |
| 08 | VNEW Verteilnetz Energie Weißenhorn GmbH & Co. KG | vom 05.07.2021 |
| 10 | Schwaben Netz GmbH | vom 15.07.2021 |
| 18 | Industrie- und Handelskammer Schwaben | vom 27.07.2021 |
| 23 | Amt für ländliche Entwicklung Schwaben | vom 13.07.2021 |
| 29 | Markt Pfaffenhofen a. d. Roth / WZV Rauher-Berg | vom 07.07.2021 |

Stellungnahmen mit Bedenken und Anregungen haben vorgebracht:

1. TÖB

01	Landratsamt Neu-Ulm	vom 10.08.2021
02	Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanung	vom 23.07.2021
17	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach (Schwaben)-Mindelheim	vom 05.08.2021

2. Öffentlichkeit

01	Bürger (2)	vom 30.07.2021
----	------------	----------------

Vollzug des Baugesetzbuches; Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“, Stadt Weißenhorn, Stadtteil Oberhausen mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren Schreiben vom OPLA vom 02.07.2021. Zu o.g. Bauleitplanverfahren wird wie folgt Stellung bezogen.

I.) Immissionsschutz

Anregungen

Die mit E-Mail vom 04.08.21 übermittelte schalltechnische Untersuchung der BEKON GmbH vom 02.08.2021, Zeichen LA21-112-G01-T01-01 ist aus fachlicher Sicht plausibel und nachvollziehbar. Sofern die vom Gutachter vorgeschlagenen Textvorschläge und Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden, bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht gegen die Planung keine Bedenken.

Fachliche Würdigung und Abwägung

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird der vorgesehene Betriebsablauf geregelt und im Bebauungsplan in der Begründung unter Ziff. 6.1 dargestellt. Daran orientiert sich dann die schalltechnische Untersuchung.

Durch die Umstellung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung auf das Vorhaben angepasst (Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA21-112-G01-T02-01 vom 28.10.2021).

Demnach entspricht diese den Anforderungen an ein (Freistellungs-) Genehmigungsverfahren. Die Untersuchung hat ergeben, dass Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erforderlich werden. Die schalltechnischen Vorgaben sind im Vorhaben- und Erschließungsplan gesichert.

Beschlussvorschlag

Der Bebauungsplan wird entsprechend der fachlichen Würdigung geändert.

Beschluss: _: _

II.) Natur- und Landschaftspflege

Anregungen

(1) Ortsrandeingrünung

- a) Nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzend wurde im Zusammenhang mit einem anderen Bauvorhaben desselben Bauherrn bereits eine Ortsrandeingrünung erstellt. Es ist nicht plausibel, warum dieser vorhandene Pflanzstreifen im Zuge der aktuellen Planung nicht einfach nach Westen verlängert wird, um einen harmonischen Gesamteindruck des neu entstehenden Ortsrandes zu schaffen. Daher schlagen wir vor, den Geltungsbereich um einige Meter nach Norden

zu erweitern, um dort die Ortsrandeingrünung wie vorher beschrieben in gleicher Weise dreireihig fortzusetzen.

- b) Im vorliegenden Entwurf verläuft die Baugrenze im Norden und Westen ohne Pufferstreifen direkt entlang der Grenze zu randlichen Pflanzflächen. Die Gehölze wären in ihrer Entwicklung eingeschränkt, wenn künftig eine Gebäudekante direkt an der Baugrenze errichtet würde. Die Baugrenze ist daher um mindestens 2 m nach innen zu verschieben.
- c) Mit den bisher wesentlich zu geringen (1 Baum alle 25 m) oder unklar definierten Festsetzungen („Pflanzung von Strauchgruppen“) für die Anpflanzungen unter § 5 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen besteht kein Einverständnis. Hier ist eine durchgehende, dreireihige Anpflanzung mit heimischen Laubbäumen und -sträuchern mit einer Pflanzdichte von 1 Gehölz pro 3 m² einzuplanen, die sich in der Artenzusammensetzung an der unter Buchstabe a) erwähnten vorhandenen Pflanzfläche orientiert und später mit dieser eine Einheit bildet. Die diesbezüglichen Textpassagen, beispielsweise unter 7.5 der Begründung, sind ebenfalls anzupassen.

(2) Grünordnung: Der 2. Satz unter § 5 Abs. 2 ist zu prüfen.

(3) Begründung

- a) Die Aussagen unter 6.2 und unter 4.2 des Umweltberichts, der Erweiterungsbereich werde als Acker genutzt, bedürfen einer Korrektur. Der nordwestliche Teil des Erweiterungsbereiches wird landwirtschaftlich als Grünland, genauer als „Mähweide“, genutzt. Im südwestlichen Teil finden bereits andere Nutzungen auf befestigten Flächen statt.
- b) Der Text unter 7.5 ist zu überarbeiten.

(4) Ausgleichsfläche

- a) Mit der Wahl des Faktors 0,3 zur Berechnung besteht Einverständnis. Bei der unter 1 a) vorgeschlagenen leichten Verschiebung der Grenze des Geltungsbereichs nach Norden ergibt sich eine leichte Erhöhung der Eingriffsfläche und in der Folge eine leichte Erhöhung des Ausgleichsbedarfs. Die entsprechenden Zahlen sind durchgängig in den Texten und Tabellen anzupassen.
- b) Eine Aussage zum Eigentümer der Ausgleichsfläche fehlt bisher. Falls es sich um eine Fläche in Privateigentum handelt, ist eine dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche im Grundbuch erforderlich, um sicherzustellen, dass sie auf Dauer für die festgesetzten Zwecke zur Verfügung steht. Der Nachweis darüber muss bis zum abschließenden Satzungsbeschluss vorliegen.
- c) Die Ausgleichsfläche ist mit den erforderlichen Angaben dem Bayerischen Ökoflächenkataster zu melden.

Fachliche Würdigung und Abwägung

- (1) a) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird um 9,0 m nach Norden erweitert, um den im Osten vorhandenen Pflanzstreifen nach Westen zu verlängern. Damit kann eine durchgängige Ortsrandeingrünung im Norden fortgeführt werden. Für die Ortsrandeingrünung, welche zugleich als Ausgleichsfläche herangezogen wird, wird in Anlehnung an die östlich angrenzende bestehende Anpflanzung ebenfalls eine dreireihige versetzte Strauchpflanzung aus heimischen autochthonen Gehölzen auf

der gesamten Länge vorgesehen (§ 7 Abs. 2 der textlichen Festsetzung - TF). Die Artenzusammensetzung ist dabei an die vorhandene Pflanzfläche anzulehnen.

b) Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs im Norden um 9,0 m wird ein nicht überbaubarer Pufferstreifen von 4,0 m freigehalten, um die Entwicklung der nördlichen Eingrünung nicht einzuschränken. Die westliche Ortsrandeingrünung ist mit 5,0 m ausreichend dimensioniert, um die Entwicklung der Gehölzstrukturen nicht einzuschränken. Im südlichen Bereich kann die Baugrenze lotrecht zum Schleifweg fortgeführt werden, um hier einen zusätzlichen nicht überbaubaren Pufferstreifen direkt entlang der Grenze zu randlichen Pflanzflächen zu schaffen.

c) Entsprechend der Ausführungen wird der § 4 Abs. 1 der TF geändert, sodass in den als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Bereichen am westlichen Ortsrand eine durchgehende, dreireihige Anpflanzung mit heimischen, regionaltypischen Laubbäumen und -sträuchern mit einer Pflanzdichte von 1 Gehölz pro 3 m² zu pflanzen ist. Die Artenzusammensetzung ist der vorhandenen angrenzenden Pflanzfläche anzulehnen. Die Textpassagen in der Begründung wurden entsprechend angepasst.

(2) Der 2. Satz unter § 4 Abs. 2 (TF) entfällt ersatzlos, da das Plangebiet keine bestehenden Bäume oder Strauchgruppen aufweist. Weiterhin ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum II. Wuchsklasse bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) oder eine Strauchgruppe zu pflanzen.

(3) a) Die Passagen unter 6.2 und 4.2 des Umweltberichts (Begründung) sowie in den gesamten Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanunterlagen werden entsprechend der Anregung geändert bzw. ergänzt.

b) Der Text unter 7.5 der Begründung wird entsprechend angepasst.

(4) a) Die Ausgleichsbilanzierung wurde in Folge der Erweiterung des Geltungsbereiches nach Norden auf einen Ausgleichsbedarf von ca. 845 m² aktualisiert. Auf der Fl. Nr. 873 wird ein Ausgleich in der Höhe von ca. 400 m² im teilräumlichen Geltungsbereich 2 festgesetzt. Darüber hinaus dient die nördliche Erweiterung des teilräumlichen Geltungsbereiches 1 der Fl. Nr. 714/2 mit einer Fläche von ca. 445 m² als Ausgleichsmaßnahme im Sinne der westlichen Fortführung der bestehenden östlich angrenzenden Ortsrandeingrünung (vgl. Fachliche Würdigung 1a).

b) Der Hinweis dient der Kenntnisnahme und wird im weiteren Verfahren entsprechend berücksichtigt. Der Nachweis wird bis zum abschließenden Satzungsbeschluss vorgelegt.

c) Der Hinweis dient der Kenntnisnahme. Zu gegebener Zeit wird die Gemeinde Weißenhorn die Ausgleichsfläche mit den erforderlichen Angaben dem Bayerischen Ökoflächenkataster melden.

Beschlussvorschlag

Der Bebauungsplan wird entsprechend der fachlichen Würdigung geändert.

Beschluss: _: _

Anregungen

Aus Sicht der Regierung von Schwaben - Höhere Landesplanungsbehörde - nehmen wir zu o.g. Bauleitplanvorhaben wie folgt Stellung: Wir sind seitens der obersten Landesplanungsbehörde angehalten, bei Gewerbe- und Mischgebietsausweisungen darauf hinzuweisen, dass "durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist" (vgl. Begründung zu LEP 5.3 "Einzelhandelsagglomerationen").

Fachliche Würdigung und Abwägung

Mit der vorgelegten Planung soll dem Grundstückseigentümer eine verträgliche Erweiterung seiner östlich angrenzenden Nutzungen unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung und Nutzungsstrukturen ermöglicht werden. Nachdem das Verfahren nun als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 1 BauGB fortgeführt wird, besteht für das Plangebiet ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der gem. § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, in welchen die städtebauliche Entwicklung entsprechend gesteuert werden kann. Die Planung dient dazu, den Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle bzw. die Erweiterung der östlich angrenzenden Nutzungen des Holzhandels bzw. der Holzverarbeitung baurechtlich zu ermöglichen. Eine Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen ist daher auszuschließen.

Der Hinweis dient der Kenntnisnahme.

Es ist kein Beschluss erforderlich.

**17 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach (Schwaben)-
Mindelheim vom 05.08.2021**

Zu o. g Planung nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben) – Mindelheim wie folgt Stellung:

I.) Fachbereich Forsten

Anregungen

Der vorgelegte Bebauungsplan löst keine waldrechtliche bzw. forstfachliche Betroffenheit aus.

Fachliche Würdigung und Abwägung

Es ist kein Beschluss erforderlich.

II.) Fachbereich Landwirtschaft

Anregungen zum BP

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vollständig über den Schleifweg. Der Schleifweg wird durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr frequentiert. Die Fahrbahnbreite von 5,00 m lässt keinen Begegnungsverkehr von (parkenden) Anlieferungsfahrzeugen und landwirtschaftlichen Fahrzeugen zu, die mit Anbaugerät bis zu 3,00 m breit sein können. Es muss durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, dass es zu keinen Behinderungen für den landwirtschaftlichen Fahrverkehr durch den Anlieferungsverkehr zum Gewerbegebiet kommt. Landwirtschaftliche Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) können auch durch die in Oberhausen ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe entstehen. Diese sind ebenfalls hinzunehmen.

Fachliche Würdigung und Abwägung

Die Erschließung des Plangebietes kann derzeit vollständig über die Niederhauser Straße oder den Schleifweg sichergestellt werden. Eine Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche des Schleifwegs ist aufgrund der vorhandenen Widmung nicht erforderlich, deren Ausbauqualität oder Nutzung durch die Planung nicht verändert wird.

Landwirtschaftlichen Immissionen – Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen – werden bereits im Textteil unter den textlichen Hinweisen Pkt. 2 Rechnung getragen.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme. Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht veranlasst.

Beschluss: _: _

Anregungen

- (1) Wir freuen uns über die Möglichkeit einer Beteiligung/Stellungnahme zu den beabsichtigten Bebauungsplänen in Oberhausen. Wir wohnen in direkter Nachbarschaft zum Holzhandel Blum und sind von diesen Änderungen maßgeblich betroffen. Leider kam der Bau der ersten, jetzt schon bestehenden Halle für alle Nachbarn überraschend, damals wurde niemand im Umfeld vorher befragt. Seither hat sich der Holzhandel ausgedehnt und damit hat sich der dörfliche Charakter und Beeinträchtigungen für die umliegende Nachbarschaft grundlegend verändert. In einem ersten Punkt wollen wir unsere Lage darstellen, um dann in einem zweiten Punkt unser Anliegen/unsere Vorschläge zu thematisieren.
- (2) Der anfänglich gestartete Holzhandel des Kostenträgers beschränkte sich auf Schüttholz, dabei wurde das Holz in Drahtcontainer gefüllt, was mit einer vergleichsweise geringen Lärmbelastigung einherging, wenn man sie mit der heutigen Situation vergleicht. Vor einigen Jahren entstand plötzlich eine riesige Halle zum Schleifweg hin, es gab in der Folge mehr Holzlieferungen in großen Lastwagen und mehr Schüttholz. Im Frühjahr 2020 jedoch wurde eine neue Sägemaschine im Freien vor der Halle in Betrieb genommen. Diese Maschine war zeitweise ganze Tage in Betrieb, v.a. auch samstags. Zusätzlich zum Dauergeräusch der Säge verursacht besonders das Rollen der Baumstämme auf den Boden eine Lärmbelastigung, die mitunter Ausschläge bis über 70 Dezibel anzeigt (was Messungen auf unserem Balkon ergaben). Zusätzlich wird in Abständen immer wieder eine Kettensäge eingesetzt. Leider sind unsere beiden Balkone nach Westen ausgerichtet, d.h. wir liegen in direkter Lärm-Linie. Es dürfte bekannt sein, dass es außer den objektiven Zahlen einer Messung auch subjektives Lärmempfinden gibt. Aus gesundheitlichen Gründen kann ich diese Geräuschkulisse schwer ertragen. Das Dach der Halle wurde komplett mit einer Solaranlage bestückt, was sicherlich gut für die Umwelt ist, leider jedoch bei Sonneneinstrahlung unglaublich blendet. Ein weiterer Grund für uns, die Balkone zu meiden. Was wir auch als sehr störend empfinden, ist die räumliche Ausdehnung rings um die Halle zum Schleifweg hin bis zur Straßengrenze. Auf riesigen Regalen an der Hallenwand am Schleifweg werden Metallteile gestapelt. Im Durchgang von der Straße zur Sägearanlage entstand ein meterhohes Regal, auf dem Holzcontainer gelagert werden. Wo sich vormals grüne Wiesen des Dorfrandes befanden, hat man jetzt den Eindruck, sich in einem Industriegebiet aufzuhalten. Kein schöner Anblick für uns Nachbarn. Im Mai 2021 wurde das gesamte Grundstück 67/02 ausgehoben, es hieß, es entstehe eine Lagerhalle für Material — auch dies direkt in unserem Blickfeld. Da sie sich erst im Bau befindet, kann man die Ausmaße und Größe aufgrund der Aushubfläche bisher nur erahnen. Die in Ihrem Bebauungsplan ausgewiesene Halle nördlich des Schleifwegs wäre also die dritte Halle, die entstehen soll. Somit entwickelt sich dieser Teil des Dorfes zu einem großen Gewerbegebiet, was nicht in unserem Interesse sein kann.
- (3) Für den Naturschutz gibt es Ausgleichsregelungen, das sollte für die betroffenen Menschen auch gelten (Schutzgut Mensch, unter Punkt 6!)
 - a) Für uns ist es primär wichtig, dass die Sägearanlage an eine Stelle verlagert wird, die eine spürbare Lärminderung garantiert (z.B. in die geschlossene Halle oder

hinter einer Lärmschutzmauer). Dafür gibt es das Immissionsschutzgesetz, dessen Gutachten derzeit wohl noch nicht vorliegt.

- b) In der Ausschreibung für die Halle sind Ortsrandeingrünungen nördlich und westlich vorgesehen, es wäre jedoch sinnvoll und in unserem Interesse, auch zum Schleifweg hin eine Begrünung oder eine ästhetisch ansprechende Einzäunung vorzunehmen (z.B. Sichtschutzbäume statt Regale mit Metallteilen).
 - c) Gibt es eine Möglichkeit für einen Blendschutz der Solaranlage auf der bestehenden Halle?
 - d) Es soll verhindert werden, dass das höhere Verkehrsaufkommen durch die Holzan- und -auslieferung über den Schleifweg (und den weiterführenden Feldweg) erfolgt, da dieser Weg bereits von vielen landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen befahren wird.
 - e) Einstellung der Arbeit an der Säge am Samstag
 - f) Wir wissen, dass wir in Zukunft mit dem veränderten Gewerbecharakter des Dorfes leben müssen. Deshalb appellieren wir an die verantwortlichen Entscheidungsträger, alles zu tun, um diesen Umbruch für uns Anwohner so erträglich wie möglich zu gestalten. Unsere eigene Immobilie hat durch diese Veränderung im Übrigen auch an Wert verloren, was für uns nicht unbedeutend.
- (4) Anmerken möchten wir an dieser Stelle noch, dass wir bereits im Juni 2020 eine Anfrage an das LRA Neu-Ulm in dieser Angelegenheit gerichtet haben, leider ohne Antwort. Auch mit Herrn Brand vom Bauamt Weißenhorn hatten wir telefonischen Kontakt nach der Veröffentlichung des Protokolls der Diskussion im Stadtrat (Stadtanzeiger vom 14.08.2020). Unsere Bedenken wurden also bereits formuliert und sind bekannt. Bitte bestätigen Sie uns den Erhalt dieses Schreibens (kurze E-Mail reicht). Wir erwarten und freuen uns, von Ihnen auch weiterhin über weitere Beschlüsse, Maßnahmen oder Änderungen im Zusammenhang mit diesem Bauvorhaben im Sinne einer öffentlichen Beteiligung informiert zu werden. Dieses Schreiben erhalten Sie auch als Brief über das Rathaus WH. Fotos und eine Videoaufnahme (Juli 2020), alle aufgenommen von unserem Balkon aus, erhalten Sie per E-Mail.

Fachliche Würdigung und Abwägung

- (1) Im Zuge der Aufstellung der Ortsergänzungssatzung Oberhausen – zum Bau der bestehenden Halle – wurde die Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt und die Möglichkeit zur Äußerung gegeben. Die vorhandene Nutzung entspricht dem Charakter eines Dorfgebietes, welcher sowohl Wohnen, Gewerbe als auch landwirtschaftliche Nutzungen beinhaltet.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird westlich der bestehenden Halle das Plangebiet zur Befahrung, zur Lagerung von Baustoffen sowie für die damit verbundenen Nutzungen beansprucht. Entsprechend dient der vorhabenbezogene Bebauungsplan der verträglichen Erweiterung seiner angrenzenden Nutzungen im Sinne des Neubaus einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle. Durch den Neubau können die mit dem Holzhandel verbundenen Nutzungen in die vorgesehene Halle verlagert werden, wodurch städtebaulich und verkehrstechnisch sowie in immissionsschutzrelevanter Hinsicht eine Verbesserung der Bestandssituation resultiert. Die Umstellung des Verfahrens auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Grundlage des Vor-

haben- und Erschließungsplanes dient dazu, die städtebauliche Entwicklung im Detail zu steuern und somit die Verbesserung der Bestandssituation gewährleisten zu können. Die Beeinträchtigungen für die umliegende Nachbarschaft können dadurch grundlegend reduziert und der dörfliche Charakter in Oberhausen erhalten werden.

- (2) Bezüglich der Gewerbelärmemissionen: Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA21-112-G01-T02-01 vom 28.10.2021 aufzeigt, werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", an der vorhandenen Wohnbebauung auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit der Vorbelastung durch die Firma Brennholz Blum sowie der Freiwilligen Feuerwehr Oberhausen deutlich unterschritten. Es gibt zudem keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass die Werte einer Gesundheitsgefährdung für Wohnen in Dorfgebieten, welche allgemein mit 72 dB(A) tags bzw. 62 dB(A) nachts angesetzt werden, durch Gewerbelärm oder sonstigen Lärmquellen in der Summenwirkung überschritten werden.

Bezüglich der Holzlieferungen und LKW-Fahrbewegungen: Auch PKW- und LKW-Fahrbewegungen im Sinne der angesprochenen Holzlieferungen zur Tagzeit wurden in der schalltechnischen Untersuchung entsprechend berücksichtigt. Auch hier wurden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 von 60 dB(A) zur Tagzeit bzw. für ein Dorfgebiet sowie die Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) zur Tagzeit für ein Dorfgebiet ebenfalls deutlich unterschritten, woraus die umliegende Bebauung vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt wird.

Bezüglich der gewerblichen Erweiterung: Es wird auf den zweiten Absatz der fachlichen Würdigung (1) verwiesen. Auf Grundlage des nun vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind ausschließlich Nutzungen der Holzverarbeitung im Sinne der Erweiterung der östlich angrenzenden Nutzung zulässig. Dabei dient der Vorhaben- und Erschließungsplan dazu, dass die städtebauliche Entwicklung entsprechend gesteuert werden kann. Gleichzeitig wird der Siedlungskörper durch die Ortsrandeingrünungen abgerundet.

- (3) a) Im Zuge der beabsichtigten Nutzungen für Holzverarbeitungen, welche dem Gebietscharakter eines faktischen Gewerbegebietes entsprechen, ist die Schutzbedürftigkeit der umliegenden Nutzungen zu prüfen. Die Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan "Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs" der Stadt Weißenhorn, Bezeichnung LA21-112-G01-T02-01, der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, vom 28.10.2021 kann zusammen mit den Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", durch die gewerblichen Lärmemissionen an der vorhandenen Wohnbebauung deutlich unterschritten werden.

b) Im Zuge der vorgesehenen Ortsrandeingrünungen wird ein verträglicher Übergang zur freien Landschaft geschaffen und der Siedlungskörper abgerundet. Die südlichen Bereiche nördlich des Schleifwegs werden zur Befahrung und Erreichbarkeit des vorgesehenen Neubaus beansprucht. Bereits gegenwärtig werden Teilbereiche in dieser Form genutzt. Aus diesem Grund erscheinen die Möglichkeiten einer

Begründung in Orientierung zum Schleifweg als nicht zielführend. Es ist darauf hinzuweisen, dass gem. § 9 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen zum Straßen Einfriedungen als senkrechte Holz- oder Metallzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig sind, welche punktuell zu hinterpflanzen sind.

c) Die genannten Ausführungen über einen potentiellen Blendschutz der Solaranlage beziehen sich nicht auf den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes und sind daher nicht als Abwägungsgegenstand heranzuziehen. Zudem sei darauf hingewiesen, dass der Freistaat Bayern durch eine Novelle der BayBO künftig PV-Anlagen verpflichtend einführen will. Dem Bauherrn kann empfohlen werden, bei zukünftigen PV-Anlagen durch technische Maßnahmen (Beschichtung, Ausrichtung, etc.) die Blendwirkung zu berücksichtigen. Insoweit sei auf das Urteil des OLG Karlsruhe vom 13.12.2013 verwiesen (9 U 184/11), nach welchem Blendungen durch eine Photovoltaikanlage auf dem Dach eines Wohnhauses vom Nachbarn grundsätzlich nur dann zu dulden sind, wenn die Beeinträchtigungen für diesen nur unwesentlich im Sinne von § 906 Abs. 1 BGB sind.

d) Durch den Neubau der Fahrzeug- und Warenlagerhalle bzw. der vorgesehenen Erweiterung werden die gegenwärtig auf dem Plangebiet selbst und östlich angrenzenden Nutzungen außerhalb der bestehenden Halle in den Neubau verlagert. Der Vorhabenbezug des Bebauungsplanes gewährleistet dabei, dass die Erweiterung auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans gesteuert werden kann. Demnach ist lediglich mit einem geringfügig erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Bereits gegenwärtig wird das Plangebiet im östlichen Bereich teilweise zur Befahrung und somit zur Anfahrt über den Schleifweg genutzt, woraus sich keine Veränderung der bestehenden Erschließungssituation ergibt.

e) Nach dem vorgegebenen Betriebskonzept wird der Sägespaltautomat nach Fertigstellung der Maßnahmen ca. 30 m weiter nach Nordwesten verlagert. Bereits derzeit werden die Orientierungswerte gemäß BImSchG nicht überschritten.

f) Durch den Neubau werden die Nutzungen zur Holzverarbeitung in die vorgesehene Halle verlagert. Dadurch entsteht städtebaulich und lärmtechnisch eine Verbesserung der derzeitigen Situation. Es wird auf die fachliche Würdigung (1 und 2) verwiesen. Insofern wird der Anregung des Einwenders durch die Regelungen im Bebauungsplan Rechnung getragen.

(4) Die Anmerkungen dienen der Kenntnisnahme. Die Öffentlichkeit wird im weiteren Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung beteiligt.

Beschlussvorschlag

Entsprechend der fachlichen Würdigung ist eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst.

Beschluss: _: _

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat billigt den von der Bürogemeinschaft für Stadtplanung und Ortsentwicklung (OPLA) ausgearbeiteten Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ in der Fassung vom 08.11.2021 (mit den heute beschlossenen Änderungen).

Die Verwaltung wird beauftragt, die Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Immissionsschutz
Erschütterungsuntersuchung
Bau- und Raumakustik
Industrie- und Arbeitslärm
Geruchsbewertung**

BlmSchG-Messstelle nach § 26, 29b für
Emissionen und Immissionen von Lärm und
Erschütterungen

Vibrationsmessstelle zur Gefährdungsbeurteilung
nach LärmVibrationsArbSchV

Akkreditiertes Prüflabor nach DIN EN ISO/IEC
17025:2018 für Geräusche und Erschütterungen

Morellstraße 33
86159 Augsburg
Tel. +49 (821) 3 47 79-0
Fax +49 (821) 3 47 79-55

www.bekon-akustik.de

Titel: **Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs" der Stadt Weißenhorn**

Ort / Lage: Weißenhorn OT Oberhausen, Schleifweg

Landkreis: Neu-Ulm

Auftraggeber: Stadt Weißenhorn
Schlossplatz 1
89264 Weißenhorn

Bezeichnung: LA21-112-G01-T02-01

Gutachtenumfang: 31 Seiten

Datum: 28.10.2021

Bearbeiter: Dipl.-Geogr. Thomas Pehl

Telefon: +49 (821) 34779-19

E-Mail: Thomas.Pehl@bekon-akustik.de

Fachlich Verantwortlicher: Dipl.-Geogr. Thomas Pehl

Inhaltsverzeichnis

1	Begutachtung	4
2	Grundlagen	5
3	Situation und Aufgabenstellung	5
4	Örtliche Gegebenheiten	5
5	Immissionsorte	6
6	Beurteilungszeiträume	6
7	Berechnungs- und Bewertungsgrundlagen	7
8	Gewerbelärm	8
8.1	Vorbelastung	8
8.1.1	Nutzungen im Umfeld	8
8.1.1.1	Schützenheim /D/	8
8.1.1.2	Feuerwehr /C/	8
8.1.1.3	Firma Brennholz Blum /B/	9
8.1.2	Ausgangsdaten	9
8.1.2.1	Feuerwehr (FW)	9
8.1.2.1.1	Feuerwehrauto Parkvorgänge (FW Auto PV)	9
8.1.2.1.2	Feuerwehrauto Rangiervorgang (FW Auto RV)	9
8.1.2.1.3	Feuerwehrauto Leerlauf (FW Auto LL)	9
8.1.2.1.4	Notstromaggregat (FW Aggregat)	9
8.1.2.1.5	Kommunikationsgeräusche (FW Kommunikation)	10
8.1.2.1.6	PKW Parkvorgang (FW PKW PV)	10
8.1.2.1.7	PKW-Fahrstrecke Kies (FW PKW FS Kies)	10
8.1.2.1.8	PKW-Fahrstrecke Pflaster (FW PKW FS Pflaster)	10
8.1.2.2	Brennholz Blum (Blum)	11
8.1.2.2.1	LKW Anlieferung Fahrstrecke (Blum LKW A Plan FS)	11
8.1.2.2.2	LKW Fahrstrecke (Blum LKW Plan FS)	11
8.1.2.2.3	PKW Parkvorgang (Blum PKW PV)	11
8.1.2.2.4	PKW Fahrstrecke (Blum PKW FS)	11
8.1.3	Berechnung der Vorbelastung	12
8.1.4	Bewertung der Vorbelastung	12
8.2	Zusatzbelastung	13
8.2.1	Geplanter Betriebsablauf	13
8.2.2	Ausgangsdaten	13
8.2.2.1	LKW Anlieferung Ladezone (Blum LKW A Plan LZ)	13
8.2.2.2	LKW Parkvorgang (Blum LKW Plan PV)	13
8.2.2.3	Radlader (Blum Radlader Plan)	13
8.2.2.4	Sägespaltautomat (Blum Säge Plan)	13
8.2.2.5	Elektrostapler (Blum Stapler Plan)	14
8.2.3	Berechnung der Zusatzbelastung	14
8.3	Gesamtbelastung	14
8.3.1	Berechnung der Gesamtbelastung	14
8.3.2	Bewertung der Beurteilungspegel	15
8.4	Gesamtbelastung - Blum	16
8.4.1	Berechnung der Gesamtbelastung	16
8.4.2	Bewertung der Beurteilungspegel	16
9	Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen	17
10	Textvorschläge für den Bebauungsplan	18
10.1	Satzung	18
10.2	Begründung	19
11	Abkürzungen der Akustik	21

12	Literaturverzeichnis	22
13	Anlagen	23
13.1	Übersichtsplan	24
13.2	Lage der Immissionsorte	25
13.3	Vorbelastung	26
13.3.1	Lage der Schallquellen	26
13.3.2	Berechnung der Teilbeurteilungspegel	27
13.3.2.1	Feuerwehr	27
13.3.2.2	Brennholz Blum	28
13.4	Zusatzbelastung	29
13.4.1	Lage der Quellen	29
13.4.2	Berechnung der Teilbeurteilungspegel	30

1 Begutachtung

Die Stadt Weißenhorn plant die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs" im Ortsteil Oberhausen.

Der Bebauungsplan soll die betriebliche Erweiterung der Firma Brennholz Blum sicherstellen. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich schutzbedürftige Nutzungen.

Es ist zu prüfen, ob durch die zulässigen Nutzungen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursacht werden und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden.

Bewertung

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 (1) für Gewerbelärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten auch unter Berücksichtigung der Summenbelastung mit der Vorbelastung deutlich unterschritten.

Die sich durch die Planungen ergebenden Lärmimmissionen im Umfeld werden als zumutbar angesehen.

Augsburg, den 28.10.2021

BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH

Bearbeiter / Fachlich Verantwortlicher:

Thomas Pehl
Digital signiert von Thomas Pehl
DN: cn=Thomas Pehl, c=DE,
o=BEKON Lärmschutz & Akustik
GmbH, email=thomas.pehl@bekon-
akustik.de
Datum: 2021.10.27 18:03:39 +02'00'

Dipl.-Geogr. Thomas Pehl



Durch die DAKKS nach DIN EN ISO/IEC 17025 akkreditiertes Prüflaboratorium.
Die Akkreditierung gilt für die in der Urkunde aufgeführten Prüfverfahren für
die Bereiche Geräusche und Erschütterungen.

2 Grundlagen

- /A/ Ortsbesichtigung durch die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH am 05.05.2021
- /B/ Angaben zum derzeitigen und geplanten Betriebsablauf der Firma Brennholz Blum, erhalten von Herrn Blum per Telefon am 21.06.2021 und am 25.10.2021
- /C/ Betriebszeiten und Fahrverkehrszahlen der Feuerwehr Oberhausen, erhalten von Herrn Bühler per Telefon am 29.05.2021
- /D/ Betriebszeiten und Fahrverkehrszahlen des Schützenheims Oberhausen, erhalten von Herrn Blum per Telefon am 21.06.2021
- /E/ Vorentwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs", der Stadt Weißenhorn, Stand 21.10.2021, erhalten von der Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung OPLA per E-Mail am 21.10.2021
- /F/ Bebauungsplan „E5 - Leibiwiesen“ der Stadt Weißenhorn, Datum der Rechtskraft: 09.02.2001, Download über das Geodatenportal des LRA Neu-Ulm am 30.07.2021
- /G/ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung
http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_Viewing.pdf

3 Situation und Aufgabenstellung

Die Stadt Weißenhorn plant die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs" im Ortsteil Oberhausen.

Der Bebauungsplan soll die betriebliche Erweiterung der Firma Brennholz Blum sicherstellen. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich schutzbedürftige Nutzungen.

Es ist zu prüfen, ob durch die zulässigen Nutzungen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursacht werden und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden.

4 Örtliche Gegebenheiten

Das Gelände ist annähernd eben und es bestehen keine natürlichen Abschirmungen.

5 Immissionsorte

Es wurden die Lärmimmissionen an folgenden Immissionsorten ermittelt:

IO	Beschreibung	Fl.Nr.	Sch.w.	OW	
				Gewerbe	
				ta	na
IO 01	Triebweg 5	66	MD	60	45
IO 02	Niederhauser Straße 17	67	MD	60	45
IO 03	Niederhauser Straße 19	68	MD	60	45
IO 04	Niederhauser Straße 21	714	MD	60	45
IO 05	Niederhauser Straße 23	714/4	MD	60	45

Tabelle 1: Beschreibung der untersuchten Immissionsorte

Legende: IO : Immissionsort
 Fl.Nr. : Flurnummer
 Sch.w. : Schutzwürdigkeit
 OW : Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (1)
 MD : Dorfgebiet
 Alle Pegel in dB(A)

Die Lage der Immissionsorte ist der Anlage 13.2 zu entnehmen.

Die Einstufung der Schutzwürdigkeit ergibt sich aus der tatsächlichen Nutzung /A/.

6 Beurteilungszeiträume

Die Orientierungswerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

Bezeichnung	von	bis
tags (ta)	06:00 Uhr	22:00 Uhr
nachts (na)	22:00 Uhr	06:00 Uhr

Tabelle 2: Beurteilungszeiträume

7 Berechnungs- und Bewertungsgrundlagen

Die Mittelungspegel wurden mit dem Schallausbreitungs-Berechnungsprogramm SOUNDPLAN 8.2, Stand 27.09.2021, berechnet.

Gewerbelärm

Die Berechnung der Mittelungspegel erfolgte nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (2). Dabei wurden Beugungen, Dämpfungen und Reflexionen mitberücksichtigt.

Die Mittelungspegel wurden nach der DIN ISO 9613 (3) ermittelt.

Für die Ermittlung der meteorologischen Korrektur C_{met} wurde ein Korrekturfaktor C_0 für den Zeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr mit 0 dB und von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr mit 0 dB angesetzt.

Planbedingter Verkehrslärm

Die Berechnungen der Lärmemissionen und Lärmimmissionen durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen wurden nach der RLS-19 (4) durchgeführt.

8 Gewerbelärm

8.1 Vorbelastung

8.1.1 Nutzungen im Umfeld

Im Umfeld des Plangebietes wirken die folgenden Nutzungen auf die relevanten Immissionsorte ein:

- Schützenheim
- Betrieb des Feuerwehrhauses Oberhausen
- Firma Brennholz Blum

Die Lage der Nutzungen ist der Anlage 13.3.1 zu entnehmen.

8.1.1.1 Schützenheim /D/

Das Schützenheim befindet sich südöstlich des Plangebietes. Nach den uns vorliegenden Angaben zur Nutzung des Schützenheims wird dort nur mit Luftpistole und Luftgewehr sowie in den Sommermonaten mit Bogen geschossen. Wettkämpfe finden im Schützenheim nicht statt. Ebenso kommen in der Regel alle Schützen zu Fuß, so dass meist nur mit 1-2 PKW über den Abend verteilt zu rechnen ist. Die sich so ergebenden Lärmimmissionen werden als nicht relevant bewertet.

Der Betrieb des Schützenheimes wird daher nicht für die Ermittlung der Vorbelastung berücksichtigt.

8.1.1.2 Feuerwehr /C/

Die Nutzungen im Bereich des Feuerwehrheims südöstlich des Plangebietes sind stark unterschiedlich. So finden Übungen meist blockweise einmal im Frühjahr und einmal im Herbst statt. Die Übungen finden direkt vor dem Feuerwehrhaus bzw. auf der angrenzenden Kiesfläche beim Schützenheim statt. Da kein Hydrant vor Ort ist, handelt es sich dabei meist um Trockenübungen ohne den Einsatz lärmintensiver Geräte. Die Kommunikationsgeräusche sind hier neben dem Feuerwehrauto die Hauptlärmquellen.

Die Einsätze beschränken sich auf maximal 10 Einsätze im Jahr.

Auf Grund der geringen Anzahl an Einsätzen (seltene Ereignisse bis zu 10-mal im Jahr) werden diese nicht für die Ermittlung der Vorbelastung herangezogen.

Für den Betrieb des Feuerwehrhauses wird eine Übung von 19:00 bis 21:00 Uhr mit bis zu 20 Personen (davon maximal 5 PKW, die vor 22:00 Uhr wieder abfahren) berücksichtigt.

Während der Übungen wird ein Einsatzfahrzeug verwendet. Das Fahrzeug wird für die Übung auf dem Hof geparkt und läuft für ca. 15 Minuten im Leerlauf.

Als technisches Gerät kommt ein Notstromaggregat i.d.R. für maximal 15 Minuten zum Einsatz.

8.1.1.3 Firma Brennholz Blum /B/

Die Firma stellt Brennholz mittels eines Spaltautomaten her. Für die Ermittlung der Vorbelastung werden die Betriebsabläufe angesetzt, welche nach Umsetzung des vorliegenden Vorhabens auf den Flächen außerhalb des Plangebietes verbleiben.

Es handelt sich hierbei um bis zu 5 PKW i.d.R. für Mitarbeiter und Betriebsinhaber sowie um die LKW-Fahrstrecken für Anlieferungen durch firmenfremde LKW (geplant sind bis zu 5 Anlieferungen täglich) und Fahrten durch firmeneigene LKW (geplant sind bis zu 12 LKW Fahrten täglich).

8.1.2 Ausgangdaten

8.1.2.1 Feuerwehr (FW)

8.1.2.1.1 Feuerwehrauto Parkvorgänge (FW Auto PV)

Für den Parkvorgang (PV) eines LKW wird ein Schallleistungspegel von $L_{WA} = 83$ dB(A) (Doppelnutzung) nach der Parkplatzlärmstudie (5) angesetzt.

Als Emissionshöhe wurde 1 m angesetzt.

8.1.2.1.2 Feuerwehrauto Rangiervorgang (FW Auto RV)

Für die Rangiervorgänge wird ein Schallleistungspegel von $L_{WA} = 84,2$ dB(A) für einen Vorgang pro Stunde angesetzt. Dieser ergibt sich aus einem Schallleistungspegel für Rangiergeräusche von $L_{WA} = 99,0$ dB(A) und einer Einwirkdauer von ca. 2 Minuten ((6), S. 25).

Als Emissionshöhe wurde 1 m angesetzt.

8.1.2.1.3 Feuerwehrauto Leerlauf (FW Auto LL)

Für den Leerlaufbetrieb wurde für einen LKW ein Schallleistungspegel von $L_{WA} = 94$ dB(A) angesetzt ((6), S. 25).

Unter Berücksichtigung einer Nutzungsdauer von 15 Minuten ergibt sich ein Schallleistungspegel von $L_{WA} = 88$ dB(A) für einen Vorgang pro Stunde.

Als Emissionshöhe wurde 1 m angesetzt.

8.1.2.1.4 Notstromaggregat (FW Aggregat)

Für das Stromaggregat liegen keine Angaben zu den technischen Daten vor. Bei vergleichbaren Geräten liegt der Schallleistungspegel bei ca. $L_{WA} = 100$ dB(A).

Unter Berücksichtigung einer Nutzungsdauer von 15 Minuten ergibt sich ein Schallleistungspegel von $L_{WA} = 94$ dB(A) für einen Vorgang pro Stunde.

Als Emissionshöhe wurde 0,5 m angesetzt.

8.1.2.1.5 Kommunikationsgeräusche (FW Kommunikation)

An den Übungen nehmen in der Regel 20 Personen teil. Für das Rufen eines Menschen wird ein mittlerer Schalleistungspegel pro Person und Stunde von $L_{WA} = 80 \text{ dB(A)}$ für normales Rufen nach VDI 3770 (7), angegeben.

Für die Informationshaltigkeit wird ein Zuschlag von $KT = 3 \text{ dB}$ angesetzt.

Für die Impulshaltigkeit wird ein Zuschlag von $KI = 3 \text{ dB}$ angesetzt.

Es wird davon ausgegangen, dass nur 25 % der Personen gleichzeitig sprechen.

Daraus ergibt sich für 20 Personen // ein Schalleistungspegel von $L_{WA} = 93 \text{ dB(A)}$ pro Stunde.

Als Emissionshöhe wurde 1,6 m angesetzt.

8.1.2.1.6 PKW Parkvorgang (FW PKW PV)

Für den Parkvorgang (PV) eines PKW wird ein Schalleistungspegel von $L_{WA} = 67 \text{ dB(A)}$ nach der Parkplatzlärmstudie (5) angesetzt.

Als Emissionshöhe wurde 0,5 m angesetzt.

8.1.2.1.7 PKW-Fahrstrecke Kies (FW PKW FS Kies)

Es wurde der Emissionspegel für den PKW-Fahrverkehr nach der RLS-90 (8) für eine Fahrt mit 30 km/h berechnet. Dabei ergab sich für eine Fahrt pro Stunde ein Wert von $L_{m,E25} = 28,5 \text{ dB(A)}$. Nach der RBLärm (9) ergibt sich der Schalleistungspegel pro Meter (L_{WA}) durch einen Zuschlag von 19,2 dB zu $L_{WA/m} = 47,7 \text{ dB(A)}$.

Die Fahrbahnoberfläche der Fahrgassen besteht teilweise aus einer wassergebundenen Decke (Kies/Schotter). Es wird daher ein Zuschlag K_{StrO} nach der Parkplatzlärmstudie von 4,0 dB(A) angesetzt.

Es wird ein Schalleistungspegel pro m von $L_{WA/m} 51,7 = \text{dB(A)}$ angesetzt.

Als Emissionshöhe wurde 0,5 m angesetzt.

8.1.2.1.8 PKW-Fahrstrecke Pflaster (FW PKW FS Pflaster)

Es wurde der Emissionspegel für den PKW-Fahrverkehr nach der RLS-90 (8) für eine Fahrt mit 30 km/h berechnet. Dabei ergab sich für eine Fahrt pro Stunde ein Wert von $L_{m,E25} = 28,5 \text{ dB(A)}$. Nach der RBLärm (9) ergibt sich der Schalleistungspegel pro Meter (L_{WA}) durch einen Zuschlag von 19,2 dB zu $L_{WA/m} = 47,7 \text{ dB(A)}$.

Die Fahrbahnoberfläche der Fahrgassen besteht aus Betonsteinpflaster mit einer Fugenstärke von bis zu 3 mm. Es wird daher ein Zuschlag K_{StrO} nach der Parkplatzlärmstudie von 1,0 dB(A) angesetzt.

Es wird ein Schalleistungspegel pro m von $L_{WA/m} 48,7 = \text{dB(A)}$ angesetzt.

Als Emissionshöhe wurde 0,5 m angesetzt.

8.1.2.2 Brennholz Blum (Blum)

8.1.2.2.1 LKW Anlieferung Fahrstrecke (Blum LKW A Plan FS)

Die Lärmemissionen durch den LKW-Fahrverkehr durch Anlieferungen wurden der Studie "Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten" (10) entnommen. Es wird ein längenbezogener Schalleistungspegel von $L_{WA/m} = 63$ dB(A) angegeben.

Die Fahrbahnoberfläche der Fahrgassen besteht aus Betonsteinpflaster mit einer Fugenstärke von bis zu 3 mm. Es wird daher ein Zuschlag K_{StrO} nach der Parkplatzlärmstudie von 1,0 dB(A) angesetzt.

Es wurde für die LKW-Fahrstrecke ein längenbezogener Schalleistungspegel von $L_{WA/m} = 67$ dB(A) für zwei Fahrbewegungen (Hin- und Rückfahrt) pro Stunde angesetzt.

Als Emissionshöhe wurde 1 m angesetzt.

8.1.2.2.2 LKW Fahrstrecke (Blum LKW Plan FS)

Die Lärmemissionen durch den firmeneigenen LKW-Fahrverkehr wurden der Studie "Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten" (10) entnommen. Es wird ein längenbezogener Schalleistungspegel von $L_{WA/m} = 63$ dB(A) angegeben.

Die Fahrbahnoberfläche der Fahrgassen besteht aus Betonsteinpflaster mit einer Fugenstärke von bis zu 3 mm. Es wird daher ein Zuschlag K_{StrO} nach der Parkplatzlärmstudie von 1,0 dB(A) angesetzt.

Es wurde für die LKW-Fahrstrecke ein längenbezogener Schalleistungspegel von $L_{WA/m} = 67$ dB(A) für zwei Fahrbewegungen (Hin- und Rückfahrt) pro Stunde angesetzt.

Als Emissionshöhe wurde 1 m angesetzt.

8.1.2.2.3 PKW Parkvorgang (Blum PKW PV)

Für den Parkvorgang eines PKW wird ein Schalleistungspegel von $L_{WA} = 67$ dB(A) nach der Parkplatzlärmstudie (5) angesetzt.

Als Emissionshöhe wurde 0,5 m angesetzt.

8.1.2.2.4 PKW Fahrstrecke (Blum PKW FS)

Es wurde der Emissionspegel für den PKW-Fahrverkehr nach der RLS-90 (8) für eine Fahrt mit 30 km/h berechnet. Dabei ergab sich für eine Fahrt pro Stunde ein Wert von $L_{m,E25} = 28,5$ dB(A). Nach der RBLärm (9) ergibt sich der Schalleistungspegel pro Meter ($L_{WA'}$) durch einen Zuschlag von 19,2 dB zu $L_{WA/m} = 47,7$ dB(A).

Die Fahrbahnoberfläche der Fahrgassen besteht aus Betonsteinpflaster mit einer Fugenstärke von bis zu 3 mm. Es wird daher ein Zuschlag K_{StrO} nach der Parkplatzlärmstudie von 1,0 dB(A) angesetzt.

Es wurde für die PKW-Fahrstrecke ein längenbezogener Schallleistungspegel von $L_{WA/m} = 48,7$ dB(A) für eine Fahrbewegung pro Stunde angesetzt.

Als Emissionshöhe wurde 0,5 m angesetzt.

8.1.3 Berechnung der Vorbelastung

Die Gesamtvorbelastung wird aus der Summe der Vorbelastungen durch die Gewerbebetriebe ermittelt.

IO	Blum		Feuerwehr		BP VB	
	ta	na	ta	na	ta	na
IO 01	24,7	~	44,2	~	44,2	~
IO 02	37,2	~	40,5	~	42,2	~
IO 03	38,9	~	37,4	~	41,2	~
IO 04	54,5	~	21,7	~	54,5	~

Tabelle 3: Berechnung der Beurteilungspegel der Vorbelastung

Legende: BP VB : Beurteilungspegel Vorbelastung
Alle Pegel in dB(A)

8.1.4 Bewertung der Vorbelastung

In der nachfolgenden Tabelle werden die Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten verglichen.

IO	OW		BP VB		Bewertung	
	ta	na	ta	na	ta	na
IO 01	60	45	44	~	+	~
IO 02	60	45	42	~	+	~
IO 03	60	45	41	~	+	~
IO 04	60	45	55	~	+	~

Tabelle 4: Bewertung der Beurteilungspegel der Vorbelastung

Legende: OW : Orientierungswert
BP VB : Beurteilungspegel Vorbelastung
Bewertung : "+" entspricht Einhaltung
"Zahl" entspricht dem Wert der Überschreitung
Alle Pegel in dB(A)

Der Tabelle 4 sind die berechneten Beurteilungspegel zu entnehmen. Es werden die Orientierungswerte durch die Vorbelastung deutlich unterschritten.

8.2 Zusatzbelastung

8.2.1 Geplanter Betriebsablauf

Die Firma stellt Brennholz mittels eines Spaltautomaten (bis zu 8 Stunden täglicher Betrieb geplant) her. Dabei soll das Holz als Stämme bis zu 5-mal am Tag mittels LKW mit eigenem Kran angeliefert werden. Die täglichen PKW beschränken sich mit bis zu 5 PKW i.d.R. auf Mitarbeiter und Betriebsinhaber. Auf dem Grundstück kommen ein Elektrostapler und ein Radlader (bis zu je 4 Stunden täglich geplant) zum Transport des Holzes zum Einsatz.

Die Auslieferung des Holzes erfolgt immer freitags mit eigenem LKW. Hier ist von bis zu 12 LKW-Fahrten zu den üblichen Arbeitszeiten zwischen 07:00 Uhr und 18:00 Uhr auszugehen.

8.2.2 Ausgangsdaten

8.2.2.1 LKW Anlieferung Ladezone (Blum LKW A Plan LZ)

Die Anlieferung der Baumstämme erfolgt per LKW. Die Entladung des LKWs erfolgt mittels Kran auf dem LKW. Der Motor des LKW ist während der Entladung in Betrieb. Es wird ein Schalleistungspegel von $L_{WA} = 97,2$ dB(A) angesetzt. Dieser ergibt sich aus einem Schalleistungspegel von $L_{WA} = 105$ dB(A) für das Entladen des LKWs bei laufendem Motor und einer Dauer von 10 Minuten für eine vollständige Entladung des LKWs. Zusätzlich finden pro LKW-Anlieferung 2 LKW Parkvorgänge (je 80 dB(A) nach der Parkplatzlärmstudie (5)) und ein LKW Rangiervorgang (84 dB(A) (6), S. 25.) statt.

Es wird ein Schalleistungspegel für die Ladezone von $L_{WA} = 98$ dB(A) angesetzt.

Als Emissionshöhe wurde 1 m angesetzt.

8.2.2.2 LKW Parkvorgang (Blum LKW Plan PV)

Für den Parkvorgang (PV) eines LKW wird ein Schalleistungspegel von $L_{WA} = 83$ dB(A) (Doppelnutzung) nach der Parkplatzlärmstudie (6) angesetzt.

Die Geräusche die während der Beladung der LKW entstehen, wurden bei den Quellen „Elektrostapler“ und „Radlader“ berücksichtigt.

Als Emissionshöhe wurde 1 m angesetzt.

8.2.2.3 Radlader (Blum Radlader Plan)

Es wurde für den Arbeitsbereich des Radladers ein durchschnittlicher Schalleistungspegel von $L_{WA} = 100$ dB(A) pro Stunde angesetzt ((12), S.93).

Als Emissionshöhe wurde 1 m angesetzt.

8.2.2.4 Sägespaltautomat (Blum Säge Plan)

Für den Sägespaltautomat (Rabaud Xylog 600) wurde ein Schalleistungspegel von $L_{WA} = 107$ dB(A) /B/ pro Stunde angesetzt.

Als Emissionshöhe wurde 1 m angesetzt.

8.2.2.5 Elektrostapler (Blum Stapler Plan)

Es wurde ein Schallleistungspegel von $L_{WA} = 95 \text{ dB(A)}$ (11) pro Stunde angesetzt.

Als Emissionshöhe wurde 1 m angesetzt.

8.2.3 Berechnung der Zusatzbelastung

IO	OW		BP ZB		Bewertung	
	ta	na	ta	na	ta	na
IO 01	60	45	40	0	+	+
IO 02	60	45	48	0	+	+
IO 03	60	45	51	0	+	+
IO 04	60	45	53	0	+	+

Tabelle 5: Bewertung der Beurteilungspegel der Zusatzbelastung

Legende: OW : Orientierungswert
 BP ZB : Beurteilungspegel Zusatzbelastung
 Bewertung : "+" entspricht Einhaltung
 "Zahl" entspricht dem Wert der Überschreitung
 Alle Pegel in dB(A)

Der Tabelle 5 sind die berechneten Beurteilungspegel zu entnehmen. Es werden die Orientierungswerte zur Tag- und Nachtzeit durch die Zusatzbelastung deutlich unterschritten.

8.3 Gesamtbelastung

8.3.1 Berechnung der Gesamtbelastung

Die Gesamtbelastung wird aus der Summe der Vorbelastung und der Zusatzbelastung ermittelt. Sie stellt zugleich die Beurteilungspegel für die einzelnen Immissionsorte dar.

IO	VB		ZB		BP GB	
	ta	na	ta	na	ta	na
IO 01	44,2	~	39,9	0,0	45,6	0,0
IO 02	42,2	~	48,4	0,0	49,3	0,0
IO 03	41,2	~	50,7	0,0	51,2	0,0
IO 04	54,5	~	52,5	0,0	56,6	0,0

Tabelle 6: Vorbelastung, Zusatzbelastung und Gesamtbelastung

Legende: IO : Immissionsort
 VB : Vorbelastung
 ZB : Zusatzbelastung
 BP GB : Beurteilungspegel Gesamtbelastung
 Alle Pegel in dB(A)

8.3.2 Bewertung der Beurteilungspegel

IO	OW		BP GB		Bewertung	
	ta	na	ta	na	ta	na
IO 01	60	45	46	~	+	~
IO 02	60	45	49	~	+	~
IO 03	60	45	51	~	+	~
IO 04	60	45	57	~	+	~

Tabelle 7: Bewertung der Beurteilungspegel für Gewerbelärmimmissionen

Legende: OW : Orientierungswert
BP GB : Beurteilungspegel Gesamtbelastung
Bewertung : "+" entspricht Einhaltung
"Zahl" entspricht dem Wert der Überschreitung
Alle Pegel in dB(A)

Der Tabelle 7 sind die berechneten Beurteilungspegel zu entnehmen. Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 (1) für Gewerbelärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten eingehalten (Bewertung siehe Begründung unter Punkt 10.2).

8.4 Gesamtbelastung - Blum

8.4.1 Berechnung der Gesamtbelastung

Die Gesamtbelastung aus dem Betriebsablauf der Firma Brennholz Blum wird aus der Summe der „Vorbelastung Blum“ und der „Zusatzbelastung Blum“ ermittelt.

IO	VB		ZB		BP GB	
	ta	na	ta	na	ta	na
IO 01	24,7	~	39,9	~	40,0	~
IO 02	37,2	~	48,4	~	48,7	~
IO 03	38,9	~	50,7	~	51,0	~
IO 04	54,5	~	52,5	~	56,6	~

Tabelle 8: Vorbelastung, Zusatzbelastung und Gesamtbelastung

Legende: IO : Immissionsort
 VB : Vorbelastung
 ZB : Zusatzbelastung
 BP GB : Beurteilungspegel Gesamtbelastung
 Alle Pegel in dB(A)

8.4.2 Bewertung der Beurteilungspegel

IO	OW		BP GB		Bewertung	
	ta	na	ta	na	ta	na
IO 01	60	45	40	~	+	~
IO 02	60	45	49	~	+	~
IO 03	60	45	51	~	+	~
IO 04	60	45	57	~	+	~

Tabelle 9: Bewertung der Beurteilungspegel für Gewerbelärmimmissionen

Legende: OW : Orientierungswert
 BP GB : Beurteilungspegel Gesamtbelastung Blum
 Bewertung : "+" entspricht Einhaltung
 "Zahl" entspricht dem Wert der Überschreitung
 Alle Pegel in dB(A)

Der Tabelle 9 sind die berechneten Beurteilungspegel zu entnehmen. Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 (1) für Gewerbelärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten eingehalten (Bewertung siehe Begründung unter Punkt 10.2).

9 Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Niederhauser Straße, dort erfolgt eine sofortige Vermischung mit dem übrigen Fahrverkehr.

Im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung wurde aber noch untersucht, welche Lärmeinwirkungen hervorgerufen werden, wenn der planbedingte Fahrverkehr über den Schleifweg erfolgen würde. Der Schleifweg mündet in die Niederhauser Straße. Dort erfolgt eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr.

Es wird auf Grundlage der Angaben zum Betriebsablauf von 10 PKW- und 34 LKW-Fahrbewegungen zur Tagzeit ausgegangen. Es wurde für die Worst-Case-Betrachtung davon ausgegangen, dass es sich bei allen LKW um schwere LKW nach der RLS-19 (4) handelt.

In der nachfolgenden Tabelle werden die berechneten Emissionen aufgeführt.

Bezeichnung	Zeit	M (pro Stunde)	p1 %	p2 %	v in km/h		L _w [dB(A)]
		alle KFZ	LKW1	LKW2	PKW	LKW	
PbFV	ta	2,8	0,0	78,0	50	50	64,9
	na	0,0	0,0	78,0	50	50	0,0

Tabelle 10: Berechnung der Verkehrslärmemissionen auf den öffentlichen Verkehrswegen

Legende:
 PbFV : Planbedingter Fahrverkehr
 M : mittlere stündliche Verkehrsdichte in KFZ/h oder LKW/h
 p1 : Anteil leichte LKW in %
 p2 : Anteil schwere LKW in %
 v : Geschwindigkeit in km/h
 L_w : Längenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)
 Alle Pegel in dB(A)

Die schutzbedürftigen Nutzungen im Schleifweg mit der Schutzwürdigkeit eines Dorfgebietes befinden sich in einem Mindestabstand von ca. 3 m zur Straßenachse. Es ergibt sich hieraus ein Beurteilungspegel von ca. 55 dB(A) zur Tagzeit. Zur Nachtzeit sind keine Fahrbewegungen vorgesehen.

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 von 60 dB(A) zur Tagzeit für ein Dorfgebiet deutlich unterschritten.

Es werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) zur Tagzeit für ein Dorfgebiet ebenfalls deutlich unterschritten (Bewertung siehe Begründung unter Punkt 10.2).

10 Textvorschläge für den Bebauungsplan

Entsprechend dem Bericht mit dem Titel "Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan "Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs" der Stadt Weißenhorn" der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung "LA21-112-G01-T02-01" vom 28.10.2021 können die Texte aus Absatz 10.2 als Begründung übernommen werden.

10.1 Satzung

Keine Festsetzungen erforderlich

10.2 Begründung

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmemissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017) verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird.

Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes diese Anforderungen für die schutzbedürftigen Nutzungen hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden.

Die Definition der schutzbedürftigen Nutzungen richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort".

Bewertung der Gewerbelärmemissionen

Zusatzbelastung

Es wurde ermittelt, welche Lärmbelastungen sich an den umliegenden Nutzungen durch die geplanten Betriebsabläufe im Plangebiet ergeben.

Es hat sich dabei ergeben, dass an allen relevanten Immissionsorten im Umfeld die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 deutlich unterschritten werden.

Gesamtbelastung

Es hat sich des Weiteren ergeben, dass auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit der Vorbelastung die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 um mindestens 3 dB(A) unterschritten werden.

Gesamtbelastung Blum

Es werden des Weiteren auch durch den Gesamtbetrieb der Firma Brennholz Blum allein die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 um mindestens 3 dB(A) unterschritten. Die einzige weitere Nutzung, welche auf die Immissionsorte einwirkt ist die Feuerwehr. Die Berechnungen haben dabei aber ergeben, dass durch die Lärmeinwirkungen der Feuerwehr

die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 an allen relevanten Immissionsorten um mehr als 15 dB(A) unterschritten werden. In Anlehnung an die TA Lärm befinden sich die für das Plangebiet relevanten Immissionsorte somit nicht mehr im Einwirkungsbereich der Anlage (unter 10 dB(A) nach der TA Lärm).

Somit stellt der Betrieb der Firma Brennholz Blum für die umliegenden Immissionsorte die einzig relevante Lärmquelle dar. Eine Unterschreitung um lediglich 3 dB(A) wird daher als zumutbar angesehen.

Es bleibt des Weiteren auch für zukünftige Erweiterungen bzw. für die Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen im Umfeld des Plangebietes ein entsprechendes Lärmpotential vorhanden.

Zumutbarkeit

Die sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Niederhauser Straße, dort erfolgt eine sofortige Vermischung mit dem übrigen Fahrverkehr.

Im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung wurde zusätzlich noch untersucht, welche Lärmeinwirkungen hervorgerufen werden, wenn der planbedingte Fahrverkehr über den Schleifweg erfolgen würde. Der Schleifweg mündet in die Niederhauser Straße. Dort erfolgt eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr.

Es wird auf Grundlage der Angaben zum Betriebsablauf von 10 PKW- und 34 LKW-Fahrbewegungen zur Tagzeit ausgegangen. Es wurde für die Worst-Case-Betrachtung davon ausgegangen, dass es sich bei allen LKW um schwere LKW nach der RLS-19 (4) handelt.

Die schutzbedürftigen Nutzungen im Schleifweg mit der Schutzwürdigkeit eines Dorfgebietes befinden sich in einem Mindestabstand von ca. 3 m zur Straßenachse. Es ergibt sich hieraus ein Beurteilungspegel von ca. 55 dB(A) zur Tagzeit. Zur Nachtzeit sind keine Fahrbewegungen vorgesehen.

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 von 60 dB(A) zur Tagzeit für ein Dorfgebiet deutlich unterschritten.

Es werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) zur Tagzeit für ein Dorfgebiet ebenfalls deutlich unterschritten.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

11 Abkürzungen der Akustik

A_{at}	Mittlere Dämpfung durch Luftabsorption
A_{ba}	Mittlere Einfügedämpfung
A_{div}	Mittlere Entfernungsminderung
A_{gr}	Mittlerer Bodeneffekt
A_m	Mittlere sonstige Dämpfung (Bebauung, Bewuchs, ...)
A_w	Mittlere meteorologische Korrektur, Windeinfluss
B	Bezugsgröße nach der Parkplatzlärmstudie
Bewertung "+"	Anforderung eingehalten
Bewertung "Zahl"	entspricht Betrag der Überschreitung
C_{mN}	Meteorologische Korrektur, nachts
C_{mT}	Meteorologische Korrektur, tagsüber
D_l	Richtwirkungskorrektur
d_{Lw}	Emissionskorrektur für Einwirkdauer im Bezugszeitraum in dB
D_v	Pegelkorrektur für Geschwindigkeit in dB(A)
Dz	Abschirmaß in dB(A)
F	Stellplätze je Einheit der Bezugsgröße nach Parkplatzlärmstudie
IGW	Immissionsgrenzwert
IRW	Immissionsrichtwert in dB(A)
K	Reflexionszuschlag in dB(A)
K_D	Durchfahranteil auf Parkplatz
K_I	Zuschlag für Impulshaltigkeit
K_O	Zuschlag für gerichtete Abstrahlung
K_{PA}	Zuschlag für Parkplatzart nach Parkplatzlärmstudie
K_{VDI}	Korrekturglied für diffuses Schallfeld in der Halle in dB(A)
L	Länge der Quelle
L_{D1}	Immissionsortbezogenes Abschirmaß in dB
L_{D2}	Immissionsortbezogene Korrektur in dB
L_m	Mittelungspegel in dB(A)
$L_{m,E25}$	Emissionspegel des PKW-Fahrverkehrs (RLS 90) in dB(A)
INs	Beurteilungszeitraum – lauteste Nachtstunde
L_r	Beurteilungspegel in dB(A)
L_{rN}	Beurteilungspegel nachts
L_{rT}	Beurteilungspegel tagsüber
LS	Schalldruck am Immissionsort in dB(A) ohne Korrekturen
L_{TM}	Taktmaximalzuschlag in dB(A)
L_{WA}	Schalleistungspegel in dB(A)
$L_{WA'}$	Schalleistungspegel pro Meter in dB(A)
$L_{WA''}$	Schalleistungspegel pro Quadratmeter in dB(A)
$L_{WA,0}$	Ausgangsschalleistungspegel in dB(A)
$L_{WA/E}$	Schalleistungspegel in dB(A) pro Einheit (Einheit: m für Linien und m ² für Flächen)
L_z	Schallquellenbezogener Zuschlag in dB(A)
M	mittlere stündliche Verkehrsdichte in KFZ/h oder LKW/h
N	Anzahl der Stellplätze
Na	Beurteilungszeitraum – Nacht
Nutz	Bauliche Nutzung
OW	Orientierungswert in dB(A)
P	LKW-Anteil in %
R_w	bewertetes Schalldämm-Maß in dB
Re	Reflexanteil
S	Länge der Fahrstrecke oder Entfernung Quelle-Immissionsort in m
S	Flächengröße in m ²
ta	Beurteilungszeitraum - Tag
v	Geschwindigkeit in km/h
Z	Zuschlag für Nutzungsart eines Parkplatzes
ZB	Zeitbereich
ZR	Ruhezeitenzuschlag in dB(A)

12 Literaturverzeichnis

1. **DIN 18005-1.** "Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung", Ausgabe Juli 2002 und Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" Ausgabe: Mai 1987.
2. **TA Lärm.** Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) in Verbindung mit der Korrektur vom 07.07.2017.
3. **DIN ISO 9613-2:1999-10.** "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren".
4. **FGSV.** RLS-19, Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen. 2019.
5. **Bayer. Landesamt für Umweltschutz .** (Hrsg.): Parkplatzlärmstudie 6. Auflage. Augsburg : s.n., 2007.
6. **Hessisches Landesamt für Umwelt.** Technischer Bericht zur Untersuchung der LKW- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen. *Umweltplanung Arbeits- und Umweltschutz, Heft 192.* 16.05.1995.
7. **VDI 3770:2012-09.** "Emissionskennwerte von Schallquellen, Sport- und Freizeitanlagen".
8. **RLS-90, Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen. 1990.**
9. **RBLärm-92. Rechenbeispiele zu den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen. Bonn :** Bundesministerium für Verkehr, Abt. Straßenbau (Hrsg.), erarbeitet durch die Forschungsgesellschaft für Strassen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss: "Immissionsschutz an Straßen", Ausgabe 1992.
10. **Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie.** Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten. *Umwelt und Geologie Lärmschutz in Hessen, Heft 3.* Wiesbaden : s.n., 2005.
11. **Österreichischer Arbeitsring für Lärmbekämpfung.** Forum Schall Emissionsdatenkatalog. August 2016.
12. **Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie.** Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen von Baumaschinen. *Umwelt und Geologie Lärmschutz in Hessen, Heft 2.* Wiesbaden : s.n., 2004.

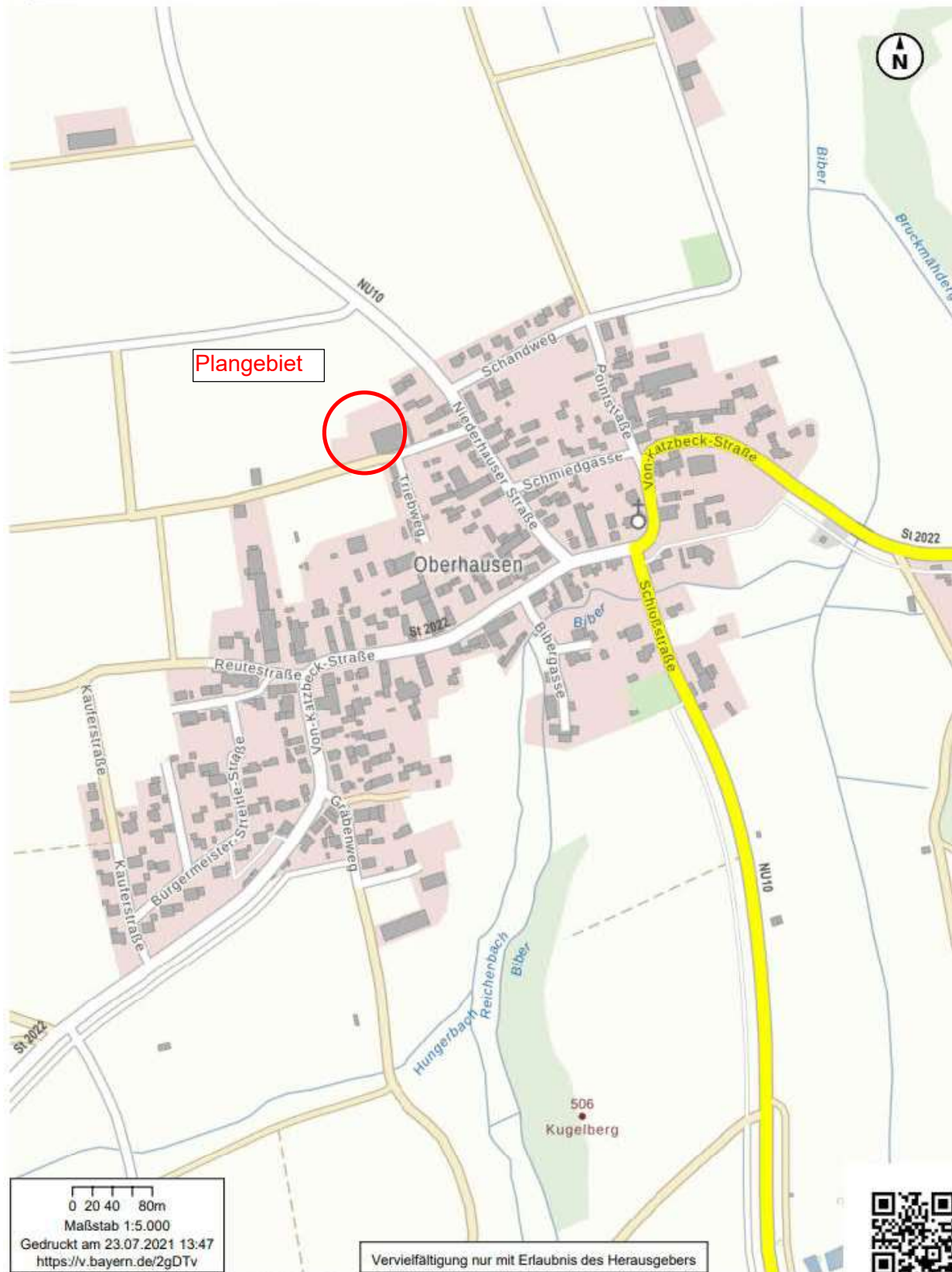
13 Anlagen

13.1 Übersichtsplan



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

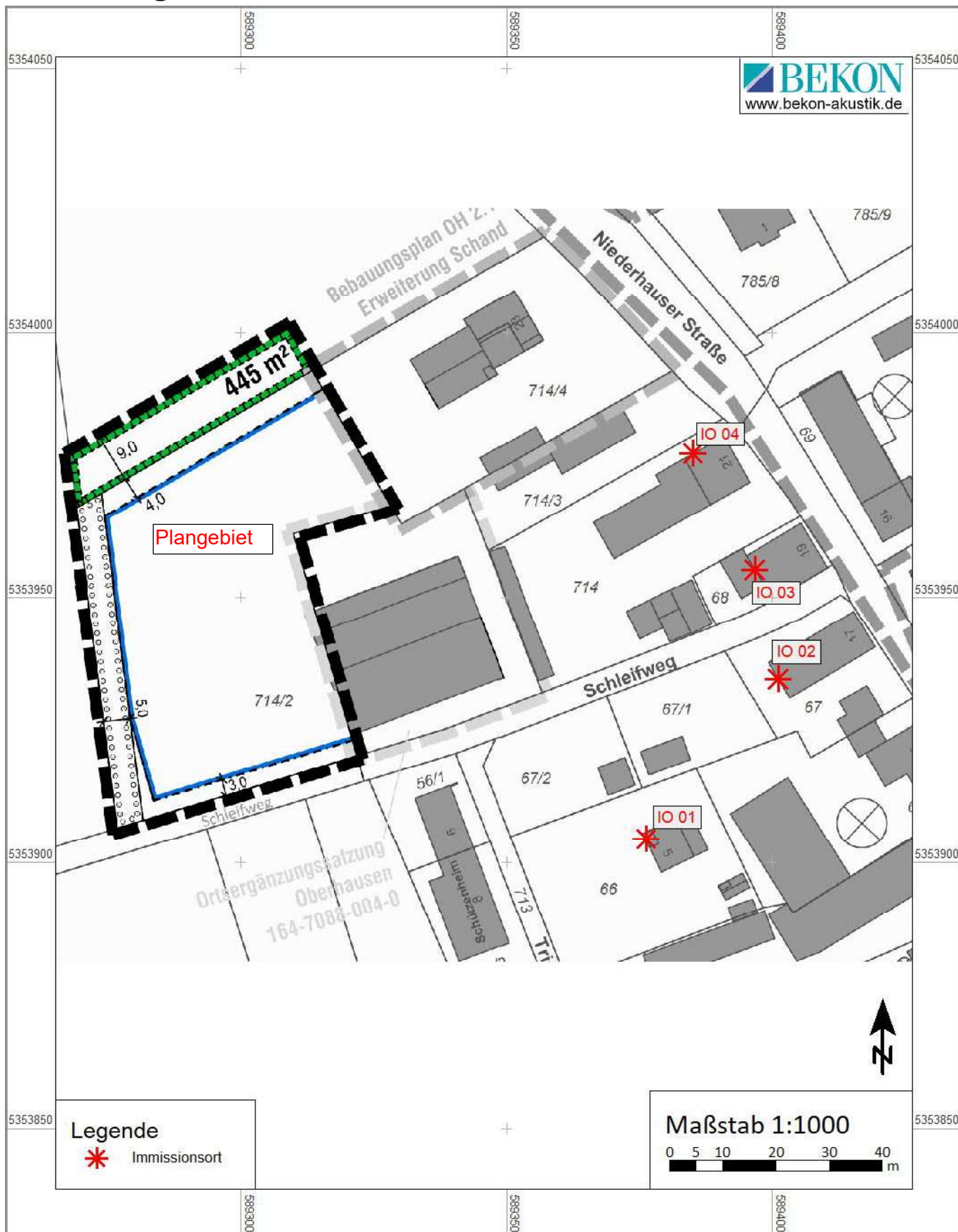


0 20 40 80m
Maßstab 1:5.000
Gedruckt am 23.07.2021 13:47
<https://v.bayern.de/2gDTv>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

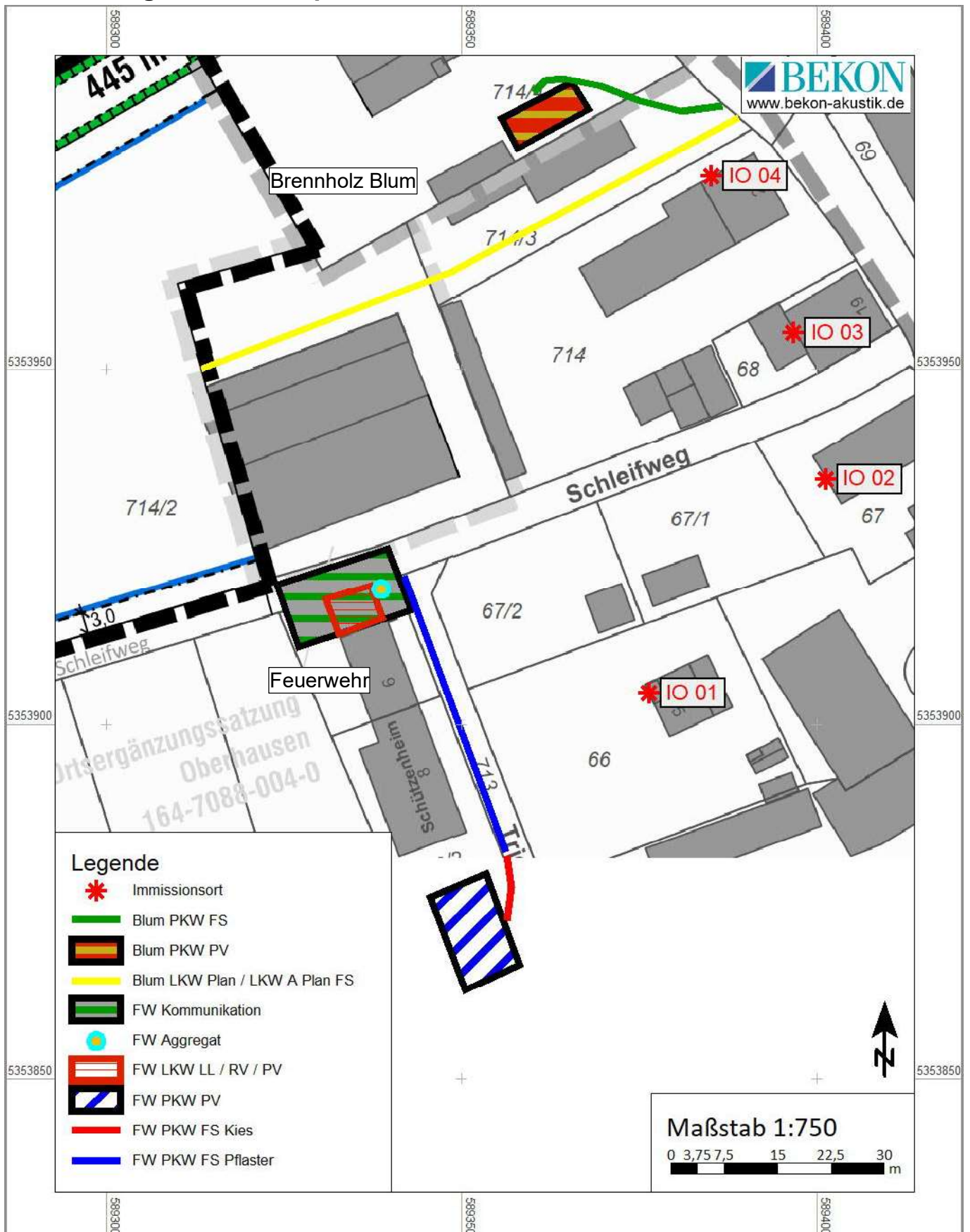
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2005-7358

13.2 Lage der Immissionsorte



13.3 Vorbelastung

13.3.1 Lage der Schallquellen



13.3.2 Berechnung der Teilbeurteilungspegel

13.3.2.1 Feuerwehr

G01-T02 TA Lärm VB FW RSPS0105.res		Berechnung der Beurteilungspegel																Seite 1 von 1 26.10.2021 / 10:41 Uhr	
Quelle	L'w dB(A)	I oder S m,m ²	Lw dB(A)	K0 dB	s m	Adiv dB	Agr dB	Aba dB	Aat dB	Re dB	Ls dB(A)	dLw dB	dLw N	Cmet T	Cmet N	ZR T	Lr T	Lr N	
Immissionsort IO 01 HR SW SW 0.EG LrT 44,2 dB(A) LrN dB(A)																			
FW Aggregat	94,0		94,0	3	40	-43,1	-3,1	0,0	-0,1	1,3	52,0	-12,0		0,0		0,0	40,0		
FW Auto LL	72,8	33	88,0	3	43	-43,7	-2,9	-3,4	-0,1	3,4	44,4	-12,0		0,0		0,0	32,3		
FW Auto PV	67,8	33	83,0	3	43	-43,7	-2,9	-3,4	-0,1	3,4	39,4	-12,0		0,0		0,0	27,3		
FW Auto RV	69,0	33	84,2	3	43	-43,7	-2,9	-3,4	-0,1	3,4	40,6	-12,0		0,0		0,0	28,5		
FW Kommunikation	71,2	153	93,0	3	45	-44,0	-2,6	-1,6	-0,1	2,4	50,1	-9,0		0,0		0,0	41,1		
FW PKW FS Kies	51,7	9	61,4	3	34	-41,5	-2,5	0,0	-0,1	0,1	20,4	-2,0		0,0		0,0	18,4		
FW PKW FS Pflaster	48,7	41	64,9	3	29	-40,4	-2,1	0,0	-0,1	1,6	27,0	-2,0		0,0		0,0	25,0		
FW PKW PV	46,3	117	67,0	3	41	-43,3	-3,1	0,0	-0,1	0,5	24,0	-2,0		0,0		0,0	22,0		
Immissionsort IO 02 HR SW SW 2.OG LrT 40,5 dB(A) LrN dB(A)																			
FW Aggregat	94,0		94,0	3	65	-47,2	-2,0	0,0	-0,1	0,0	47,7	-12,0		0,0		0,0	35,6		
FW Auto LL	72,8	33	88,0	3	69	-47,8	-2,0	0,0	-0,1	0,0	41,0	-12,0		0,0		0,0	29,0		
FW Auto PV	67,8	33	83,0	3	69	-47,8	-2,0	0,0	-0,1	0,0	36,0	-12,0		0,0		0,0	24,0		
FW Auto RV	69,0	33	84,2	3	69	-47,8	-2,0	0,0	-0,1	0,0	37,2	-12,0		0,0		0,0	25,2		
FW Kommunikation	71,2	153	93,0	3	70	-47,9	-1,8	0,0	-0,1	0,7	46,9	-9,0		0,0		0,0	37,8		
FW PKW FS Kies	51,7	9	61,4	3	73	-48,3	-2,3	-1,5	-0,1	0,3	12,4	-2,0		0,0		0,0	10,4		
FW PKW FS Pflaster	48,7	41	64,9	3	63	-47,0	-1,9	-0,6	-0,1	1,6	19,9	-2,0		0,0		0,0	17,8		
FW PKW PV	46,3	117	67,0	3	81	-49,2	-2,6	-0,9	-0,2	0,4	17,5	-2,0		0,0		0,0	15,5		
Immissionsort IO 03 HR SW SW 1.OG LrT 37,4 dB(A) LrN dB(A)																			
FW Aggregat	94,0		94,0	3	69	-47,7	-3,0	-1,4	-0,1	0,0	44,8	-12,0		0,0		0,0	32,8		
FW Auto LL	72,8	33	88,0	3	73	-48,3	-3,0	-0,9	-0,1	0,1	38,7	-12,0		0,0		0,0	26,7		
FW Auto PV	67,8	33	83,0	3	73	-48,3	-3,0	-0,9	-0,1	0,1	33,7	-12,0		0,0		0,0	21,7		
FW Auto RV	69,0	33	84,2	3	73	-48,3	-3,0	-0,9	-0,1	0,1	34,9	-12,0		0,0		0,0	22,9		
FW Kommunikation	71,2	153	93,0	3	73	-48,3	-2,8	-1,5	-0,1	0,2	43,4	-9,0		0,0		0,0	34,4		
FW PKW FS Kies	51,7	9	61,4	3	88	-49,9	-3,5	-1,0	-0,2	0,9	10,8	-2,0		0,0		0,0	8,8		
FW PKW FS Pflaster	48,7	41	64,9	3	72	-48,2	-3,1	-1,5	-0,1	1,8	16,8	-2,0		0,0		0,0	14,8		
FW PKW PV	46,3	117	67,0	3	96	-50,6	-3,6	-0,8	-0,2	1,3	16,1	-2,0		0,0		0,0	14,1		
Immissionsort IO 04 HR NW SW 1.OG LrT 21,7 dB(A) LrN dB(A)																			
FW Aggregat	94,0		94,0	3	75	-48,5	-3,2	-16,3	-0,1	0,0	28,9	-12,0		0,0		0,0	16,8		
FW Auto LL	72,8	33	88,0	3	79	-49,0	-3,2	-17,3	-0,2	2,0	23,4	-12,0		0,0		0,0	11,4		
FW Auto PV	67,8	33	83,0	3	79	-49,0	-3,2	-17,3	-0,2	2,0	18,4	-12,0		0,0		0,0	6,4		
FW Auto RV	69,0	33	84,2	3	79	-49,0	-3,2	-17,3	-0,2	2,0	19,6	-12,0		0,0		0,0	7,6		
FW Kommunikation	71,2	153	93,0	3	78	-48,9	-3,0	-18,8	-0,1	2,5	27,7	-9,0		0,0		0,0	18,7		
FW PKW FS Kies	51,7	9	61,4	3	104	-51,3	-3,7	-16,3	-0,2	0,0	-7,2	-2,0		0,0		0,0	-9,2		
FW PKW FS Pflaster	48,7	41	64,9	3	83	-49,4	-3,4	-16,3	-0,2	1,5	0,1	-2,0		0,0		0,0	-1,9		
FW PKW PV	46,3	117	67,0	3	111	-51,9	-3,8	-14,8	-0,2	0,6	-0,1	-2,0		0,0		0,0	-2,1		

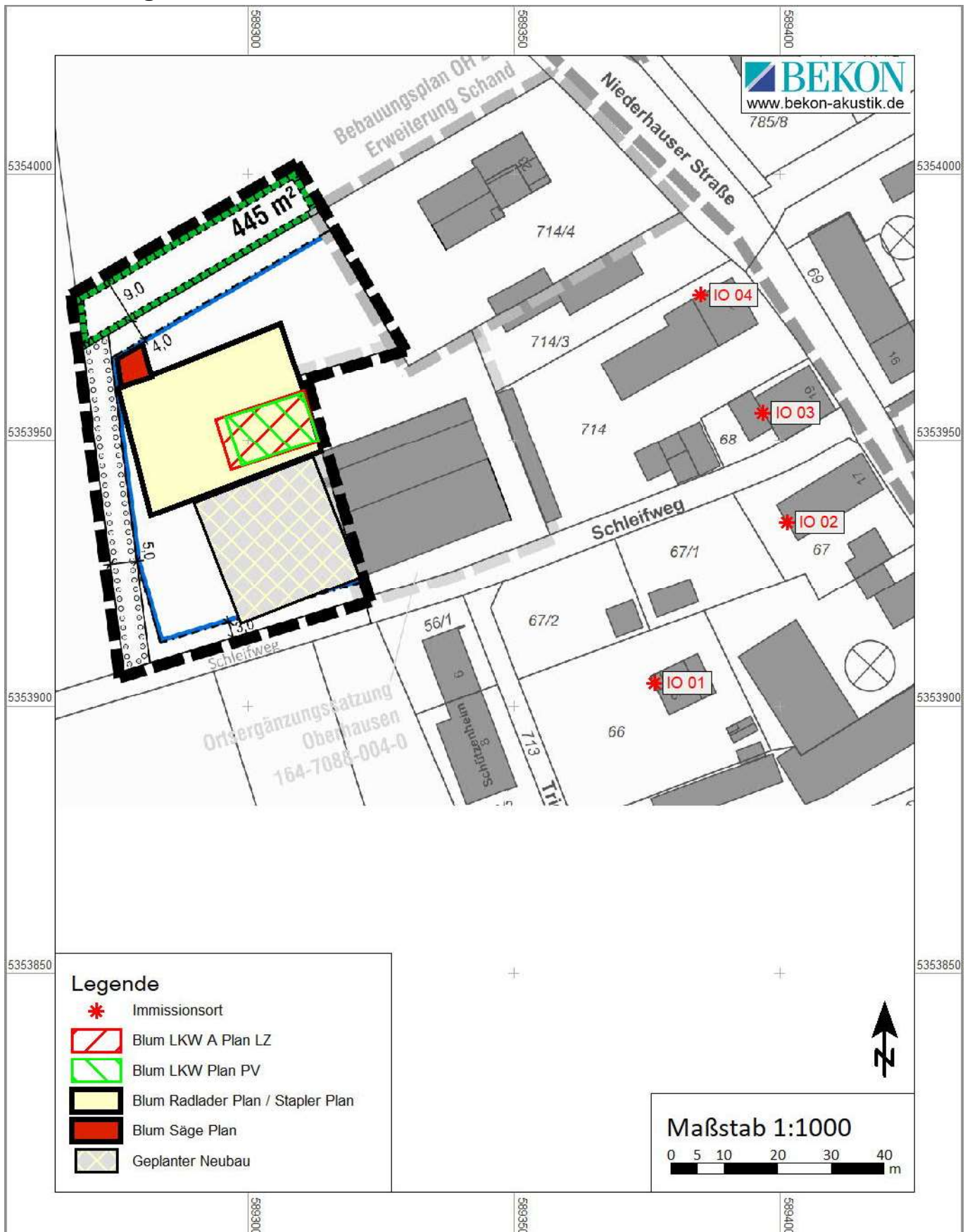
13.3.2.2 Brennholz Blum

G01-T02 TA Lärm VB Blum RSPS0101.res	Berechnung der Beurteilungspegel	Seite 1 von 1 25.10.2021 / 15:01 Uhr
---	---	---

Quelle	L'w	I oder S	Lw	K0	s	Adiv	Agr	Aba	Aat	Re	Ls	dLw	dLw	Cmet	Cmet	ZR	Lr	Lr
	dB(A)	m,m²	dB(A)	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)	T	N	T	N	T	dB(A)	dB(A)
Immissionsort IO 01 HR SW SW 0.EG LrT 24,7 dB(A) LrN dB(A)																		
Blum LKW A Plan FS	67,0	84	86,2	3	71	-48,0	-3,8	-13,5	-0,1	0,6	24,4	-5,1		0,0		0,0	19,4	
Blum LKW Plan FS	67,0	84	86,2	3	71	-48,0	-3,8	-13,5	-0,1	0,6	24,4	-1,2		0,0		0,0	23,2	
Blum PKW FS	48,7	28	63,2	3	85	-49,5	-4,1	-19,1	-0,2	0,8	-6,0	-2,0		0,0		0,0	-8,0	
Blum PKW PV	49,9	51	67,0	3	83	-49,4	-4,1	-20,1	-0,2	3,3	-0,4	-2,0		0,0		0,0	-2,5	
Immissionsort IO 02 HR SW SW 2.OG LrT 37,2 dB(A) LrN dB(A)																		
Blum LKW A Plan FS	67,0	84	86,2	3	60	-46,6	-1,3	-7,4	-0,1	3,1	36,9	-5,1		0,0		0,0	31,8	
Blum LKW Plan FS	67,0	84	86,2	3	60	-46,6	-1,3	-7,4	-0,1	3,1	36,9	-1,2		0,0		0,0	35,6	
Blum PKW FS	48,7	28	63,2	3	61	-46,7	-1,7	-15,8	-0,1	2,0	3,7	-2,0		0,0		0,0	1,7	
Blum PKW PV	49,9	51	67,0	3	65	-47,3	-2,0	-13,1	-0,1	5,7	13,2	-2,0		0,0		0,0	11,2	
Immissionsort IO 03 HR SW SW 1.OG LrT 38,9 dB(A) LrN dB(A)																		
Blum LKW A Plan FS	67,0	84	86,2	3	42	-43,6	-0,7	-9,3	-0,1	3,1	38,6	-5,1		0,0		0,0	33,6	
Blum LKW Plan FS	67,0	84	86,2	3	42	-43,6	-0,7	-9,3	-0,1	3,1	38,6	-1,2		0,0		0,0	37,4	
Blum PKW FS	48,7	28	63,2	3	41	-43,1	-1,2	-11,9	-0,1	1,0	10,8	-2,0		0,0		0,0	8,8	
Blum PKW PV	49,9	51	67,0	3	47	-44,4	-2,0	-13,3	-0,1	4,7	14,9	-2,0		0,0		0,0	12,9	
Immissionsort IO 04 HR NW SW 1.OG LrT 54,5 dB(A) LrN dB(A)																		
Blum LKW A Plan FS	67,0	84	86,2	3	16	-35,0	-0,1	0,0	0,0	0,5	54,2	-5,1		0,0		0,0	49,1	
Blum LKW Plan FS	67,0	84	86,2	3	16	-35,0	-0,1	0,0	0,0	0,5	54,2	-1,2		0,0		0,0	52,9	
Blum PKW FS	48,7	28	63,2	3	15	-34,6	0,0	-0,2	0,0	0,4	31,6	-2,0		0,0		0,0	29,5	
Blum PKW PV	49,9	51	67,0	3	25	-39,0	0,0	-10,9	0,0	1,4	21,4	-2,0		0,0		0,0	19,4	

13.4 Zusatzbelastung

13.4.1 Lage der Quellen



13.4.2 Berechnung der Teilbeurteilungspegel

G01-T02 TA Lärm ZB RSPS0104.res	Berechnung der Beurteilungspegel	Seite 1 von 1 26.10.2021 / 10:44 Uhr
------------------------------------	---	---

Quelle	L'w	I oder S	Lw	K0	s	Adiv	Agr	Aba	Aat	Re	Ls	dLw	dLw	Cmet	Cmet	ZR	Lr	Lr
	dB(A)	m,m²	dB(A)	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)	T	N	T	N	T	T	N
Immissionsort IO 01 HR SW SW 0.EG LrT 39,9 dB(A) LrN dB(A)																		
Blum LKW A Plan LZ	75,6	174	98,0	3	87	-49,7	-4,0	-16,1	-0,2	0,0	31,0	-5,1		0,0		0,0	25,9	
Blum LKW Plan PV	61,5	142	83,0	3	86	-49,7	-4,0	-16,2	-0,2	0,0	16,0	-1,2		0,0		0,0	14,7	
Blum Radlader Plan	70,8	832	100,0	3	95	-50,5	-4,1	-14,4	-0,2	0,0	33,8	-6,0		0,0		0,0	27,8	
Blum Säge Plan	91,9	32	107,0	3	115	-52,2	-4,2	-11,1	-0,2	0,0	42,3	-3,0		0,0		0,0	39,3	
Blum Stapler Plan	65,8	832	95,0	3	95	-50,5	-4,1	-14,4	-0,2	0,0	28,8	-6,0		0,0		0,0	22,8	
Immissionsort IO 02 HR SW SW 2.OG LrT 48,4 dB(A) LrN dB(A)																		
Blum LKW A Plan LZ	75,6	174	98,0	3	99	-50,9	-3,0	-9,0	-0,2	0,0	37,9	-5,1		0,0		0,0	32,8	
Blum LKW Plan PV	61,5	142	83,0	3	98	-50,9	-3,0	-9,2	-0,2	0,0	22,8	-1,2		0,0		0,0	21,6	
Blum Radlader Plan	70,8	832	100,0	3	108	-51,7	-3,1	-6,6	-0,2	0,0	41,4	-6,0		0,0		0,0	35,4	
Blum Säge Plan	91,9	32	107,0	3	127	-53,0	-3,4	-2,4	-0,2	0,0	50,9	-3,0		0,0		0,0	47,9	
Blum Stapler Plan	65,8	832	95,0	3	108	-51,7	-3,1	-6,6	-0,2	0,0	36,4	-6,0		0,0		0,0	30,4	
Immissionsort IO 03 HR SW SW 1.OG LrT 50,7 dB(A) LrN dB(A)																		
Blum LKW A Plan LZ	75,6	174	98,0	3	93	-50,3	-3,4	-8,8	-0,2	0,0	38,2	-5,1		0,0		0,0	33,2	
Blum LKW Plan PV	61,5	142	83,0	3	92	-50,3	-3,4	-9,0	-0,2	0,0	23,1	-1,2		0,0		0,0	21,9	
Blum Radlader Plan	70,8	832	100,0	3	101	-51,1	-3,6	-4,9	-0,2	0,0	43,2	-6,0		0,0		0,0	37,2	
Blum Säge Plan	91,9	32	107,0	3	119	-52,5	-3,8	-0,2	-0,2	0,0	53,3	-3,0		0,0		0,0	50,3	
Blum Stapler Plan	65,8	832	95,0	3	101	-51,1	-3,6	-4,9	-0,2	0,0	38,2	-6,0		0,0		0,0	32,2	
Immissionsort IO 04 HR NW SW 1.OG LrT 52,5 dB(A) LrN dB(A)																		
Blum LKW A Plan LZ	75,6	174	98,0	3	85	-49,6	-3,3	-0,1	-0,2	0,0	47,9	-5,1		0,0		0,0	42,8	
Blum LKW Plan PV	61,5	142	83,0	3	84	-49,5	-3,3	-0,1	-0,2	0,0	33,0	-1,2		0,0		0,0	31,7	
Blum Radlader Plan	70,8	832	100,0	3	93	-50,3	-3,4	-0,5	-0,2	0,1	48,7	-6,0		0,0		0,0	42,7	
Blum Säge Plan	91,9	32	107,0	3	108	-51,6	-3,7	-0,3	-0,2	0,0	54,2	-3,0		0,0		0,0	51,2	
Blum Stapler Plan	65,8	832	95,0	3	93	-50,3	-3,4	-0,5	-0,2	0,1	43,7	-6,0		0,0		0,0	37,7	

Das Gutachten darf ohne die schriftliche Zustimmung der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH nicht auszugsweise vervielfältigt werden.

Bei Veröffentlichung oder Vervielfältigung sind die Nutzungsbedingungen der bayerischen Vermessungsverwaltung sowie die Belange der Datenschutz-Grundverordnung zu beachten.

LS27.10.21 13:27

LP27.10.21 18:02

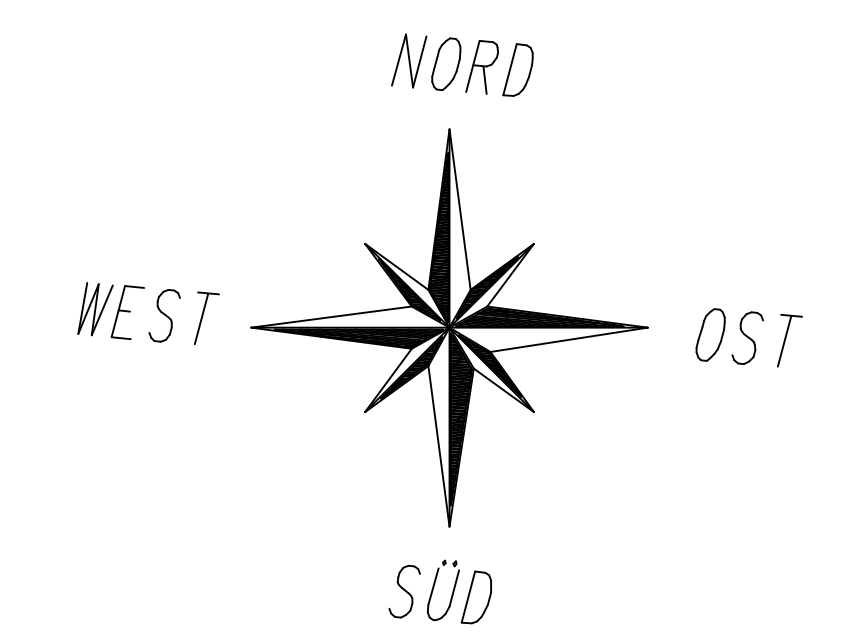
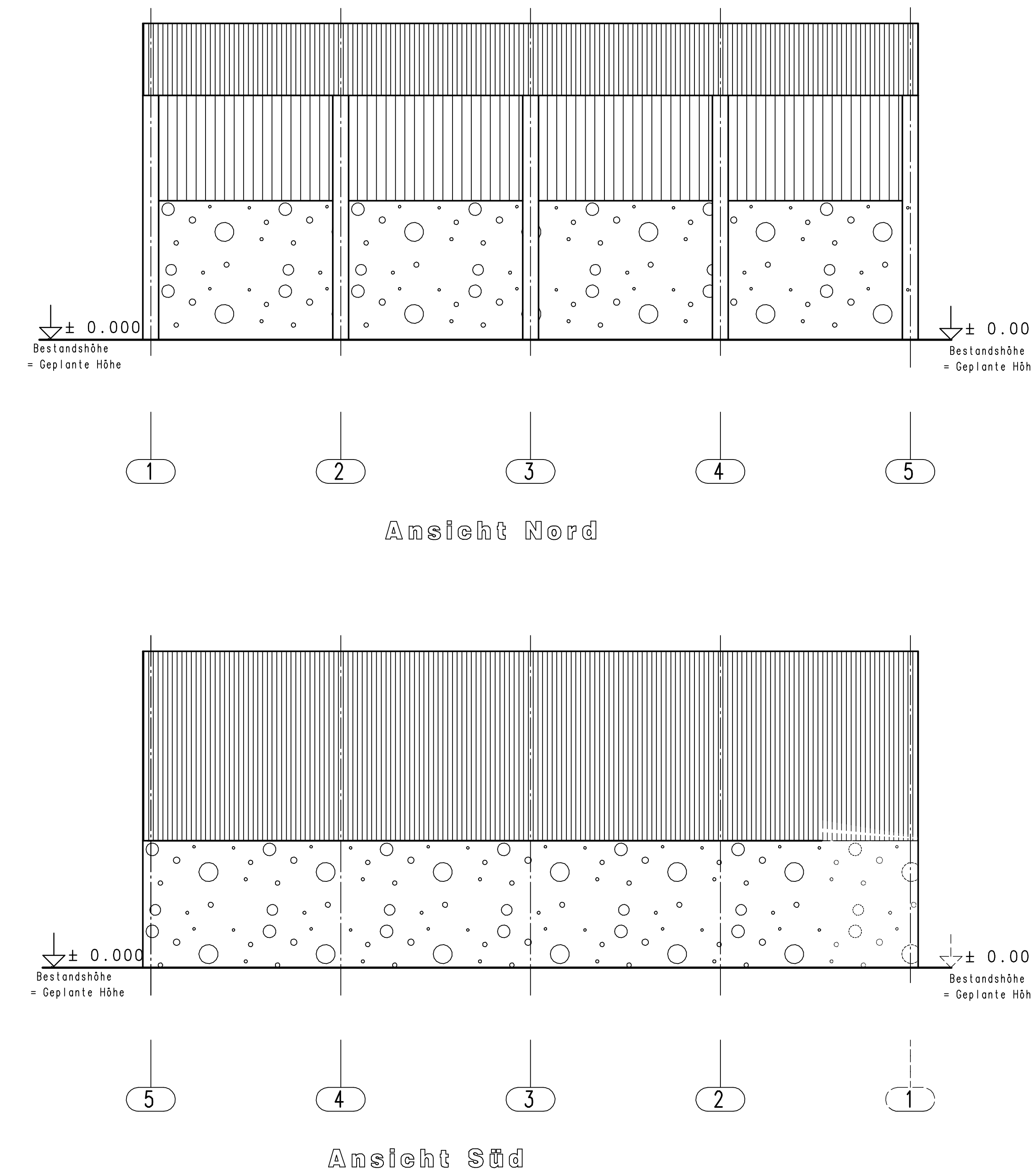
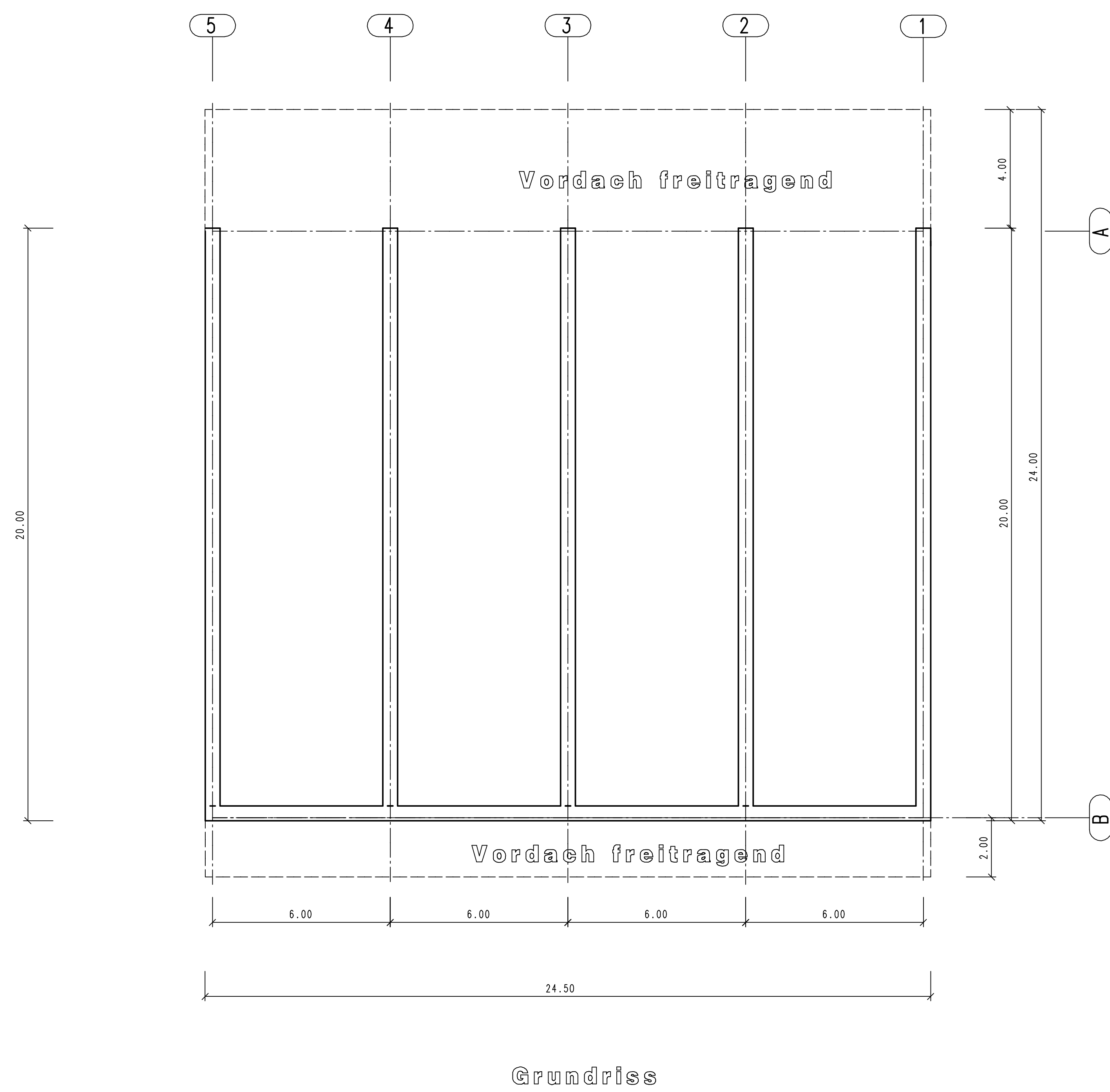
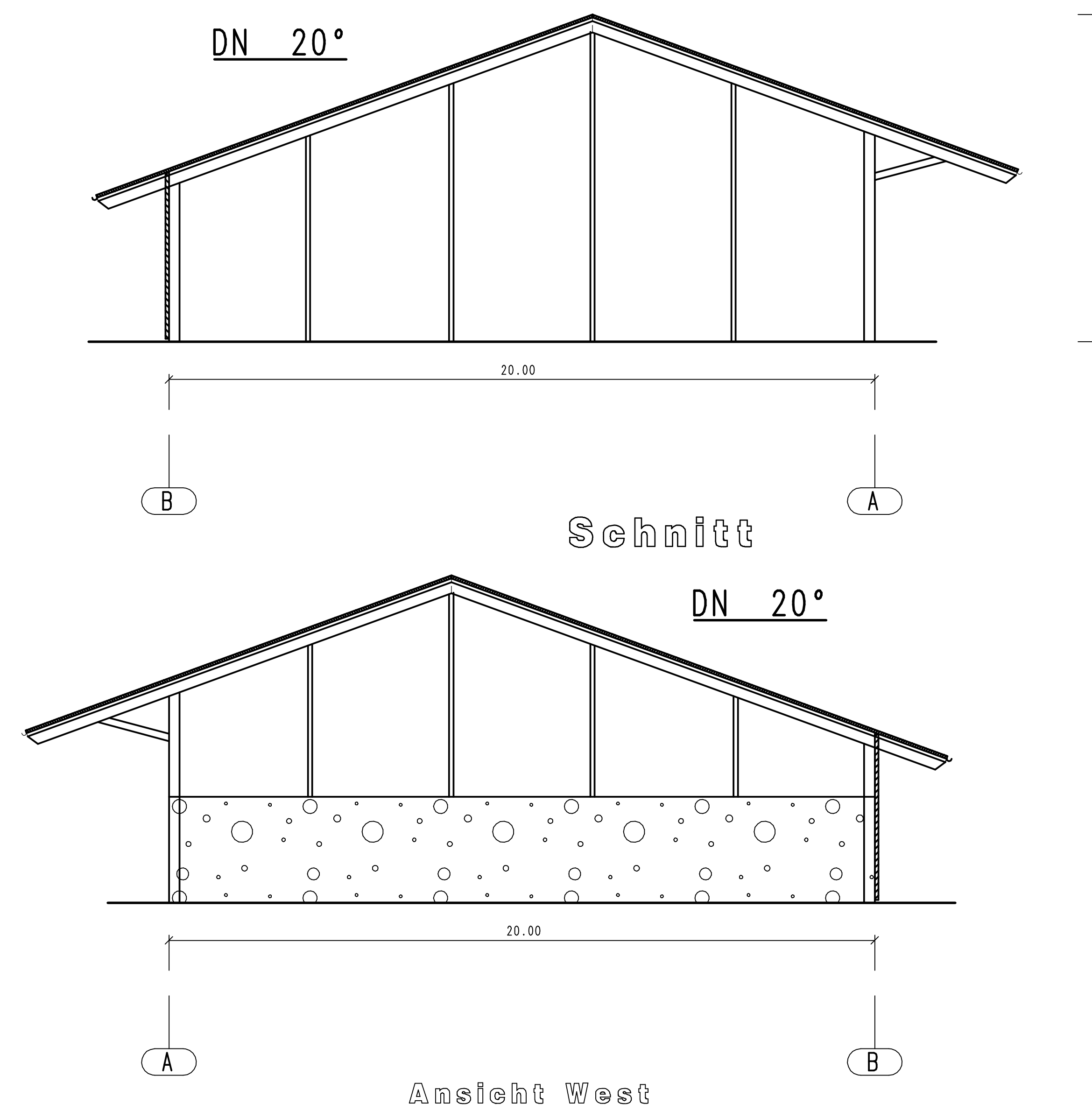
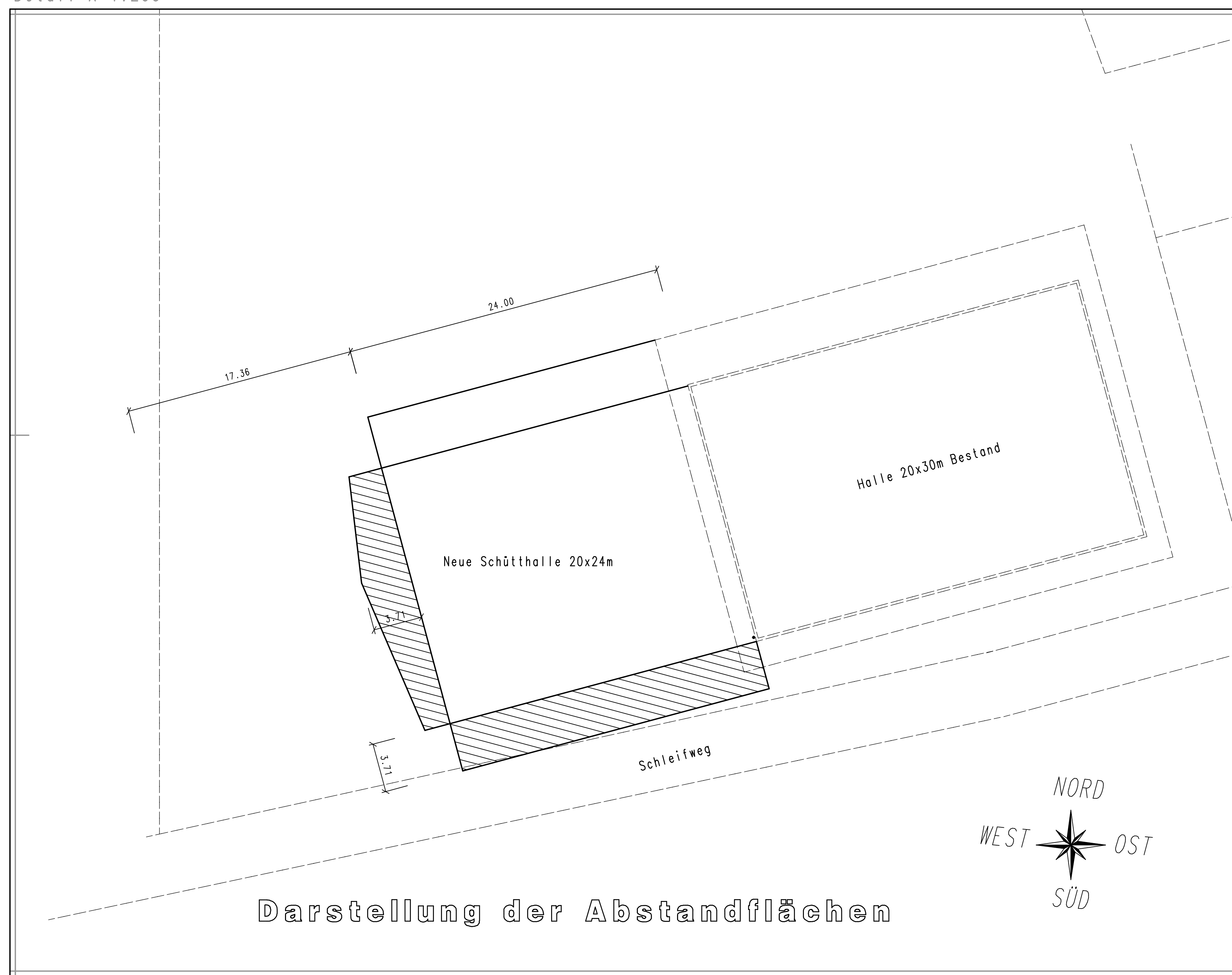
\\bekon-daten\Gutachten\2021\LA21-112-BP-GE-Oberhausen-Weissenhorn\1Gut\G01\LA21-112-G01-T02-01.docx

Änderung: 013

30.09.2020

AB / JS

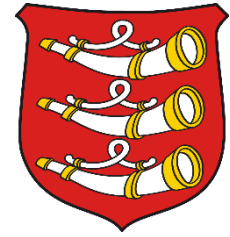
Detail X 1:200



EINGABEPLAN

BAUVORHABEN: Hallenneubau	
GRUNDSTÜCK: Niederhauser Strasse 23 Flurstück: 714/2 Weißenhorn-Oberhausen	
BAUHERR: Dominik Blum Niederhauser Straße 23 89264 Oberhausen	
BENENNUNG: Grundriss / Schnitte / Ansichten	
DIE NACHBARN: _____ _____	
ANERKANNT: 14. OKT 2021	GEFERTIGT: 14. OKT 2021
BAUHERR	ENTWURFSVERFASSER:
MASSTAB: 1:100 (1:200)	Kräss Kräss GlasCon GmbH Johann-F.-Kennedy-Str. 5-7 89251 Neu-Ulm Fon (+49) 0731/927090-0 Fax (+49) 0731/927090-02 www.kraess.de info@kraess.de
PLAN-NR: 1	
DATUM: 14.10.2021	GEZEICHNET: True
Diese Zeichnung ist unser Eigentum. Sie darf ohne unser Einverständnis weder kopiert, vervielfältigt, zu Zwecken des Wettbewerbs verwendet noch der Konkurrenz zugänglich gemacht oder mitgeteilt werden. Urheberrechtlich geschützt.	

STADT WEIßENHORN



Landkreis Neu-Ulm

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„Neubau einer Fahrzeug- und Warenlager- halle nördlich des Schleifwegs“

im Ortsteil Oberhausen

C) BEGRÜNDUNG MIT D) UMWELTBERICHT

*Hinweis: Änderungen gegenüber der Fassung vom 28.05.2021 sind **gelb** markiert.*

ENTWURF

Vorabzug vom 28.10.2021

Auftraggeber: Stadt Weißenhorn

Fassung vom 08.11.2021

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 21018
Bearbeitung: AF, M. Eng.

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
3. Übergeordnete Planungen	5
4. Beschreibung des Planbereiches	7
5. Umweltbelange	8
6. Planungskonzept	9
7. Begründung der Festsetzungen	10
8. Energie	16
9. Flächenstatistik	16
D) UMWELTBERICHT	17
1. Grundlagen	17
2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	19
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	25
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	26
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	29
6. Monitoring	29
7. Beschreibung der Methodik	29
8. Zusammenfassung	30

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ der Stadt Weißenhorn ist die Baurechtschaffung einer geeigneten Fläche für den Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle im Nordwesten der Stadt Weißenhorn im Ortsteil Oberhausen. Dahingehend soll das Plangebiet mit der Teilfläche der Flurnummer 714/2 mit einer Größe von ca. 3.565 m² planungsrechtlich gesichert werden.

Mit vorliegender Planung soll dem Grundstückseigentümer eine verträgliche Erweiterung seiner östlich angrenzenden Nutzungen des Holzhandels ermöglicht werden. Unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung und Nutzungsstrukturen ist der Neubau bzw. Anbau einer Schütthalle direkt angrenzend an die östliche Bestandshalle geplant. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden entsprechend ausschließlich Nutzungen der Holzverarbeitung sowie die dafür erforderlichen betrieblichen Anlagen wie z.B. Lagerhäuser, Lagerflächen oder Stellplätze auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes vorgeschrieben. Zusätzlich wird durch die beabsichtigte Ortsrandeingrünung eine orts- und landschaftsbildverträgliche Entwicklung ermöglicht. Die vorliegende Planung rundet den Siedlungskörper der Gemarkung Oberhausen zum bestehenden Siedlungsumfeld im Norden ab. Dabei befindet sich das betroffene Grundstück innerhalb der Stadt Weißenhorn und Gemarkung Oberhausen.

Es haben Überlegungen mit dem Landratsamt Neu-Ulm hinsichtlich der Planung einer Ortsabrundungssatzung stattgefunden. Letztendlich haben sich die Beteiligten darauf geeinigt, dass das vorliegende Planungskonzept den Anforderungen des Bauvorhabens am ehesten gerecht wird. Durch die Umsetzung des Vorhabens als vorhabenbezogener Bebauungsplan kann die städtebauliche Entwicklung im Detail gesteuert werden.

Um die verträgliche Steuerung der städtebaulichen Entwicklung der Teilfläche der Stadt Weißenhorn zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 12 BauGB erforderlich.

2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

2.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan wurde im Regelverfahren aufgestellt. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Parallel hierzu wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgefordert. Anschließend erfolgte eine Überarbeitung des Bebauungsplanes entsprechend der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen.

Das Verfahren wird nun als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 1 BauGB fortgeführt. Für das Plangebiet besteht ein Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil E), der gem. § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes wird, in welchem das Bauvorhaben im Detail festgelegt wird. Die Planung dient dazu, den Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle bzw. die Erweiterung der östlich angrenzenden Nutzungen des Holzhandels bzw. der Holzverarbeitung baurechtlich zu ermöglichen. Im Zuge der Erschließung und Durchführung können die Auswirkungen auf das Siedlungsumfeld entsprechend gesteuert werden. Anschließend erfolgt das Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn in der Fassung vom 03.04.2006 als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Die Nutzung der neu geplanten Halle zur Holzverarbeitung entspricht dem Gebietscharakter eines faktischen Gewerbegebietes. Da diese Nutzung nicht mit den Darstellungen des aktuell wirksamen Flächennutzungsplanes übereinstimmt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ durchgeführt.

In der Änderung des Flächennutzungsplanes soll aufgrund der beabsichtigten Planung eines Neubaus einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle (Teilfläche Fl.-Nr. 714/2) die landwirtschaftliche Fläche zu einer gewerblichen Baufläche gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO geändert werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes geht dabei über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus. Die bereits bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen auf den östlichen Teilflächen (Fl.-Nrn. 714, 714/3, 714/4) werden in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung miteinbezogen und als gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO im Wege der Berichtigung des Flächennutzungsplanes angepasst. Nördlich und westlich des Plangebietes sind Ortsrandeingrünungen vorgesehen, um den nördlichen Siedlungsrand einzugrünen bzw. den Übergang zur freien Landschaft zu definieren.



Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan (links) und Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes (rechts), o. M.

2.3 Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebietes der Teilfläche der Flurnummer 714/2 liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor. Nord-östlich grenzen die rechtswirksamen Bebauungspläne „Schand“ (164-7088-003) sowie „OH 2.1 - Erweiterung Schand“ an. Mit der „Ortsergänzungssatzung Oberhausen“ (164-7088-004-0) befindet sich eine wirksame Satzung unmittelbar östlich der östlichen Teilfläche der Flurnummer 714/2. Darüber hinaus sind die angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne in der Planzeichnung des vorliegenden Bebauungsplans „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ dargestellt.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ sind für die Stadt Weißenhorn in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018) und des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15) zu beachten.

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

Im Landesentwicklungsprogramm von Bayern (LEP 2018) wird die Stadt Weißenhorn als Mittelzentrum der Region Donau-Iller ausgewiesen. Zudem befindet sich die Stadt im Verdichtungsraum von Ulm bzw. Neu-Ulm.

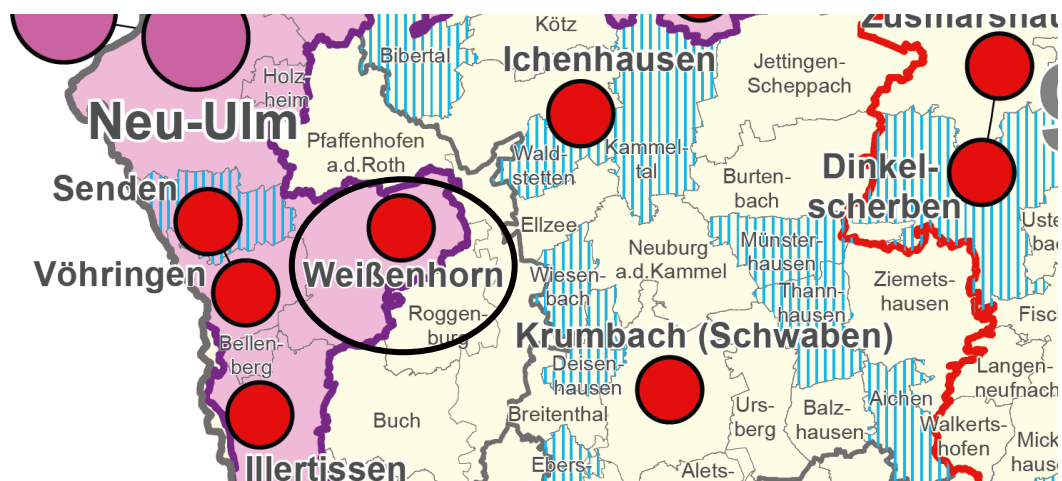


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP 2018, o. M.

3.1.1 Raumstruktur

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z)).
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Vorsorge mit Gütern geschaffen oder erhalten. (1.1.1 (G)).

3.1.2 Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (3.1 (G)).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (3.3 (G)).

3.1.3 Verkehr

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (4.1.1 (Z)).

3.2 Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)

Für die Stadt Weißenhorn ist der Regionalplan der Region Donau-Iller maßgebend. Raumstrukturell wird die Stadt Weißenhorn als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen und befindet sich entlang der Entwicklungsachse Ulm-Neu-Ulm-Senden-Weißenhorn.

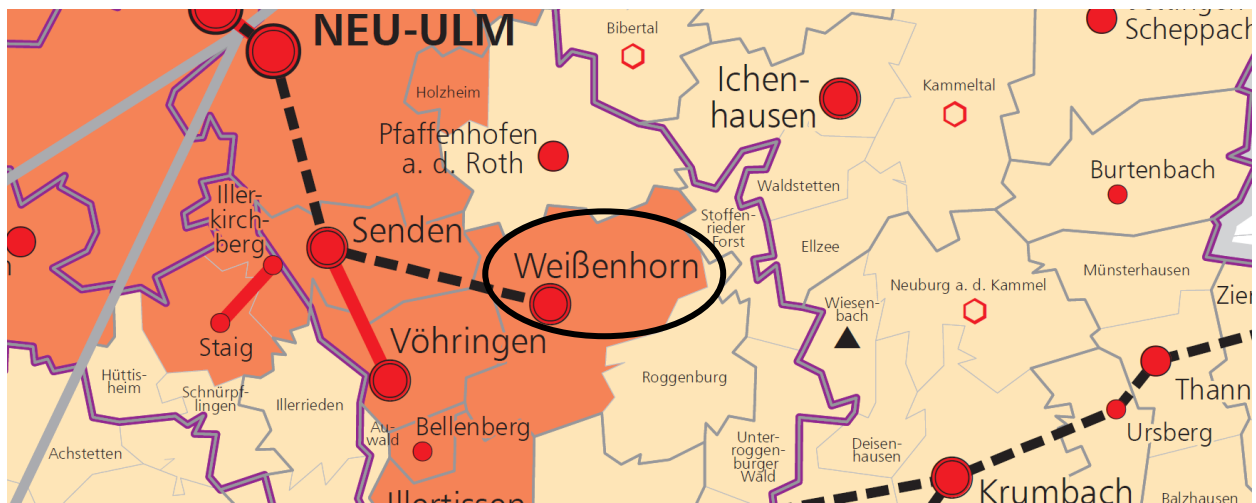


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15), o. M.

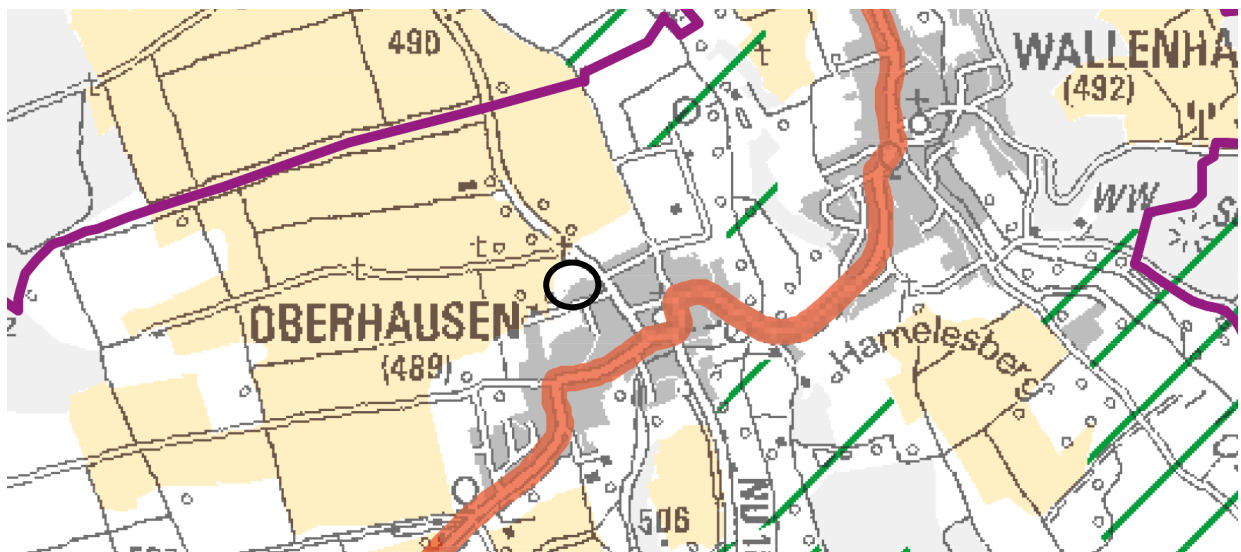


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15), o. M.

Regionalplanerisch werden für das Plangebiet (Stadt Weißenhorn, Gemarkung Oberhausen) keine Aussagen formuliert. Der Planungsbereich schließt an das bestehende südliche Siedlungsumfeld an und rundet den nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Oberhausen der Stadt Weißenhorn ab. Östlich in ca. 200 m Entfernung verläuft ein regionaler Grünzug, welcher vom Plangebiet nicht tangiert wird. Mit der südlich gelegenen Von-Katzbeck-Straße liegt ein regionalbedeutsames Straßennetz in 250 m Entfernung. Das Plangebiet selbst befindet sich in keinen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Tourismus und Erholungsgebiete sind ebenfalls nicht betroffen. Auch Überschwemmungs- oder Hochwassergefährdungsgebiete oder Schutzgebiete jeglicher Art werden nicht tangiert.

Weiterführende Konkretisierungen sind u. a. dem Umweltbericht Teil D zu entnehmen.

4. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 3.565 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet die Teilfläche der Flurnummer 714/2.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemarkung Oberhausen.

4.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

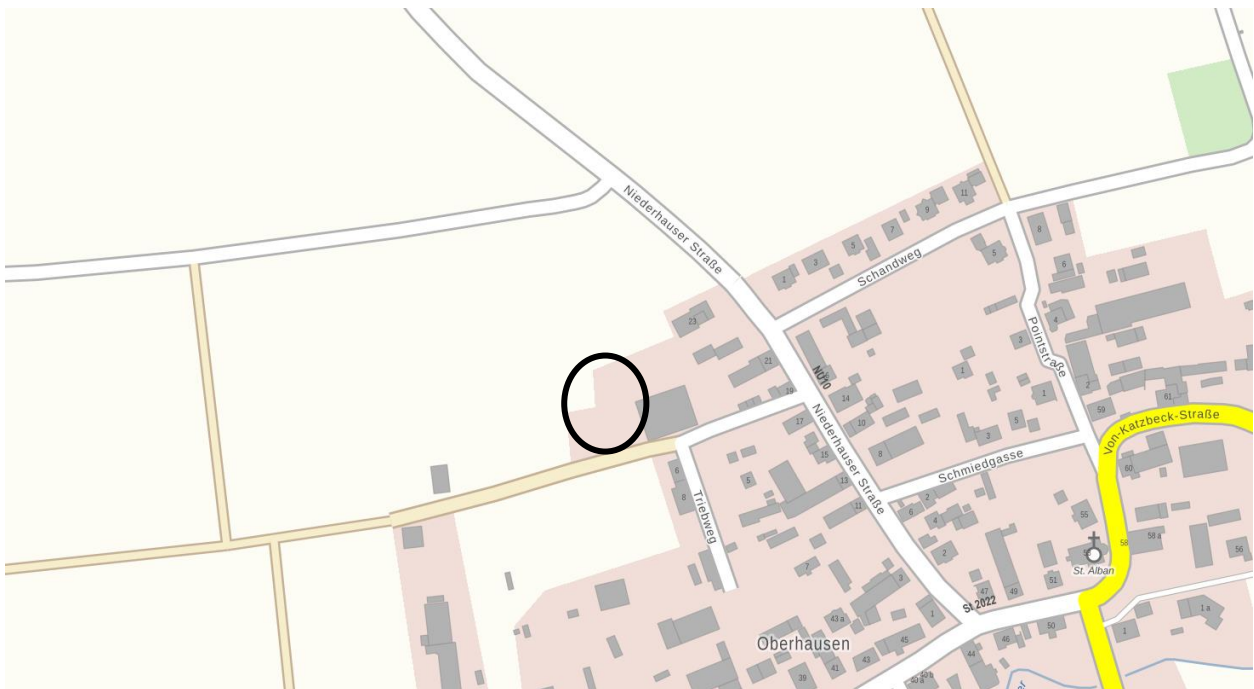


Abbildung 5: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch angrenzende landwirtschaftliche Grünlandnutzungen
- Im Osten durch gemischte Nutzungsstrukturen und einem Brennholzhandel
- Im Süden durch gemischte Nutzungsstrukturen, die Feuerwehr sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Westen durch angrenzende landwirtschaftliche Grünlandnutzungen

Das Plangebiet wird vollständig durch die Niederhauser Straße oder den Schleifweg erschlossen.

4.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände befindet sich auf einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 490 m ü. N. N. und weist topographisch bedingt ein leichtes Gefälle nach Westen auf. Das Vorhabengebiet wird im nordwestlichen Teil landwirtschaftlich als Grünland (Mähweide) sowie im südöstlichen Teil als befestigte Lagerfläche der angrenzenden Warenlagerhalle genutzt und lässt sich als strukturarme Feldflur charakterisieren. Es befinden sich keine Gehölzstrukturen im Plangebiet. Der östliche Bereich umfasst bereits bestehende gemischte Nutzungen.

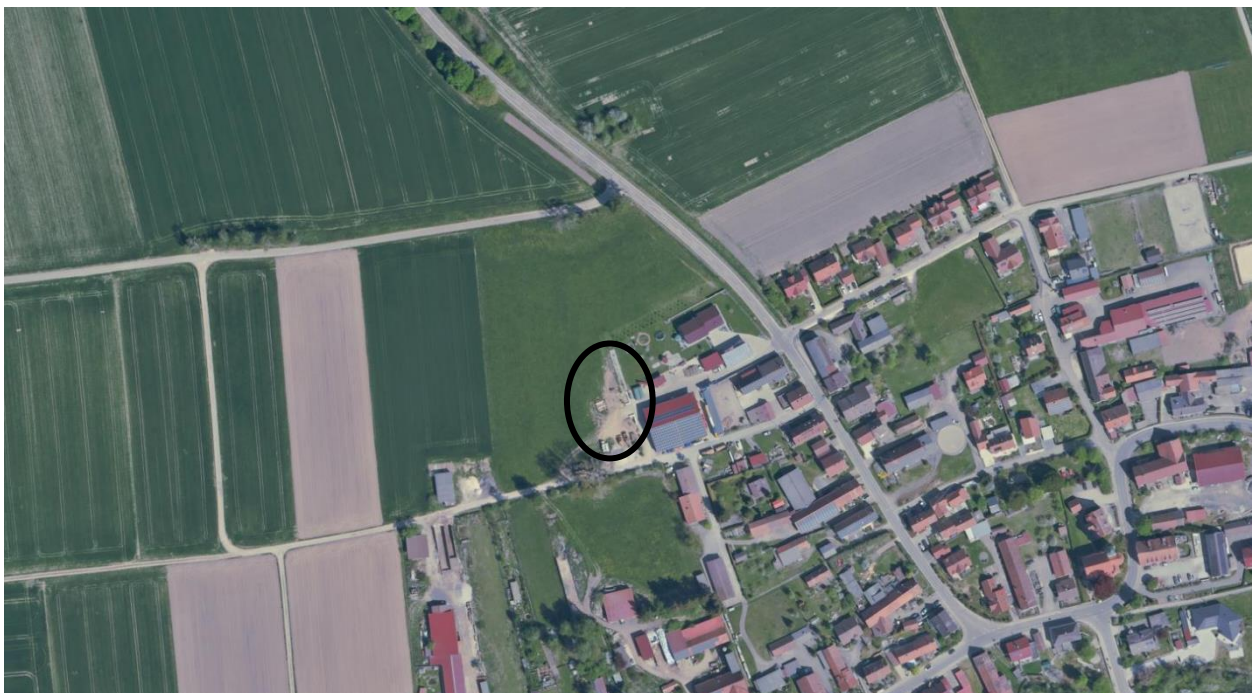


Abbildung 6: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

5. UMWELTBELANGE

Die Umweltbelange werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung in einem Umweltbericht berücksichtigt (§ 2 a BauGB). Darin werden die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan (Teil D).

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Vorhaben- und Erschließungsplan, Kräss GlasCon GmbH, vom 14.10.2021

Auf der Teilfläche der Fl.-Nr. 714/2 ist die Bereitstellung einer Fläche für den Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle im Nordwesten der Stadt Weißenhorn im Ortsteil Oberhausen geplant. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die städtebauliche Entwicklung im Detail gesteuert werden.

Damit wird dem Eigentümer die geordnete Erweiterung seines bestehenden Betriebes zur Holzverarbeitung bzw. des Holzhandels ermöglicht, um den Neubau bzw. den Anbau einer Schütthalle planungsrechtlich zu sichern. Der vorliegende Neubau der Halle auf dem Grundstück orientiert sich dabei an der östlich angrenzenden Bestandshalle und übernimmt sowohl Form, Kubatur als auch Dachneigung. Mit der geplanten Gesamthöhe von ca. 9,25 m sowie der Dachneigung von 20° ist die neue Schütthalle unmittelbar angrenzend an den Bestand geplant. Gleichzeitig können die über den Bestand hinausgehenden bestehenden Nutzungen in die neue Halle verlagert werden. Nördlich der geplanten Halle sind betriebsnotwendige Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen, um eine entsprechende Lagerung von Materialien, Abstellen von Fahrzeugen und An- und Ablieferung von Waren zu ermöglichen.

Betriebskonzept

Die Firma stellt Brennholz mittels eines Spaltautomaten (bis zu 8 Stunden täglicher Betrieb geplant) her. Dabei soll das Holz als Stämme bis zu 5-mal am Tag mittels LKW mit eigenem Kran angeliefert werden. Die täglichen PKW beschränken sich mit bis zu 5 PKW i. d. R. auf Mitarbeiter und Betriebsinhaber. Auf dem Grundstück kommen ein Elektrostapler und ein Radlader (bis zu je 4 Stunden täglich geplant) zum Transport des Holzes zum Einsatz. Die Auslieferung des Holzes erfolgt immer freitags mit eigenem LKW. Hier ist von bis zu 12 LKW-Fahrten zu den üblichen Arbeitszeiten zwischen 07:00 Uhr und 18:00 Uhr auszugehen.

6.2 Ausgleichsflächen

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von landwirtschaftlich genutztem Grünland als Mähweide. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen. Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt. Die Ermittlung der Ausgleichsverpflichtung erfolgt im Umweltbericht unter D 4.2. Die Ausgleichsflächen werden zum Teil intern und zum Teil extern hergestellt.

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Innerhalb des Bebauungsplanes wird kein Gebietscharakter festgesetzt, sondern die zulässige Nutzung festgeschrieben. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die Nutzung auf das Vorhaben eingeschränkt werden. Entsprechend sind ausschließlich Nutzungen der Holzverarbeitung sowie die dafür erforderlichen betrieblichen Anlagen wie z.B. Lagerhäuser, Lagerflächen und Stellplätze zulässig.

Auf Grundlage der Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan "Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs" der Stadt Weißenhorn, Bezeichnung LA21-112-G01-T02-01, der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, vom 28.10.2021, wurde geprüft, ob durch die zulässigen Nutzungen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursacht werden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", durch die gewerblichen Lärmemissionen an der vorhandenen Wohnbebauung deutlich unterschritten werden, wodurch von keinen Beeinträchtigungen auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen auszugehen ist. Die schalltechnischen Vorgaben sind im Vorhaben- und Erschließungsplan gesichert.

7.2 Maß der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximale Grundfläche (GR) sowie über die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt und ermöglicht den verträglichen Neubau der Fahrzeug- und Warenlagerhalle im Sinne der Erweiterung der östlich angrenzenden Nutzung.

Die maximal zulässige Grundfläche überschreitet die Vorgaben des § 17 BauNVO nicht. Aufgrund des Vorhabenbezugs wird eine maximale Grundfläche (GR) von 2.000 m² festgesetzt. Damit soll die verträgliche Errichtung des Neubaus ermöglicht werden. Gleichzeitig werden durch die Festsetzung die Anteile der Versiegelung auf das erforderliche Minimum reduziert, um den bestehenden Charakter des Gebietes am nördlichen Ortsrand der Stadt Weißenhorn Gemarkung zu wahren.

Als unterer Höhenbezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses (EG) heranzuziehen. Der obere Bezugspunkt des Satteldachs für die Gesamthöhe definiert dabei den höchsten Punkt der äußeren Dachhaut. Die Festsetzung der Wandhöhe ist aufgrund der Festsetzung der Gesamthöhe in Verbindung mit der Dachneigung nicht erforderlich. Gemäß den textlichen Festsetzungen wird eine maximale Oberkante der Oberkante FFB EG mit 490,75 ü. N. N. festgelegt. Es wird eine maximale Gesamthöhe von 9,50 m festgesetzt. Damit kann der Vorhaben- und Erschließungsplan umgesetzt bzw. der Neubau der Fahrzeug- und Warenlagerhalle unter Wahrung des Ortsbildes und der umliegenden Bebauung gewährleistet werden. Die Planung orientiert sich an der östlich angrenzenden bestehenden Halle und Nutzung.

7.3 Bauweise und Grenzabstände – Grundzug der Planung

Nach den textlichen Festsetzungen wird eine offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen ermöglicht.

Im westlichen Teil wird zur Grundstücksgrenze ein Abstand von 5,0 m für eine Eingrünung freigehalten. Südlich kann dabei ein größerer Abstand durch den lotrechten Verlauf zum Streifweg erzielt werden, um einen zusätzlichen Pufferstreifen für die Entwicklung der angrenzenden Grünstrukturen zu ermöglichen. Im Norden wird mit einem freizuhaltenden Bereich von 4,0 m ein ausreichender Abstand zur nördlich angrenzenden Ausgleichsfläche als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Dabei wird der nördliche Verlauf der Baugrenze an den benachbarten Bebauungsplan „OH 2.1 – Erweiterung Schand“ angepasst um unter anderem den voran genannten Pufferstreifen von 4,0 m erhalten zu können. Die südliche Abgrenzung der Baugrenze orientiert sich nach Osten zur bestehenden Halle.

Neben dem Hautbaukörper sind Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen oder sonstige für den Betriebsablauf meist untergeordnete bauliche Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit wird die Planungskonzeption des Neubaus der Halle zur Holzverarbeitung inklusive seiner Betriebsabläufe ermöglicht (vgl. C 6.1). Gleichzeitig wird eine verträgliche Bebauung unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungsintensitäten und Lage des Plangebiet am Ortsrand berücksichtigt. In Angrenzung zum Ortsrand sind umfassende Ortsrandeingrünungen definiert, um den Übergang zur freien Landschaft zu fassen. Diese sind sowohl nördlich als auch westlich vorgesehen und entsprechen der östlichen Fortführung der Randeingrünungen ausgehend vom Bebauungsplan „Schand“ und „OH 2.1 - Erweiterung Schand“.

7.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung kann derzeit vollständig über die Niederhauser Straße oder den Schleifweg sichergestellt werden. Eine Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche des Schleifwegs ist aufgrund der vorhandenen Widmung nicht erforderlich, deren Ausbaugqualität oder Nutzung durch die Planung nicht verändert wird.

7.5 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung stehen in Anlehnung an die östlichen Bebauungspläne „Schand“ und „OH 2.1 - Erweiterung Schand“ und ermöglichen eine verträgliche Entwicklung der Baufläche unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungen. Mit den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die nordwestliche Ortsrandeingrünung des Gebietes vorgesehen. Dabei ist eine durchgehende, dreireihige Anpflanzung mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern mit einer Pflanzdichte von 1 Gehölz pro 3 m² vorgesehen. Mit der 5,0 m breiten Dimensionierung sowie dem größeren Pufferabstand im Süden und Norden für potentielle Randpflanzungen kann eine optimale Entwicklung der Gehölzstrukturen erzielt werden. Gleichzeitig ist die private Grundstücksfläche je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mit einem heimischen Laubbaum II. Wuchsklasse bzw. Obstbaum oder einer Strauchgruppe zu bepflanzen, um eine intensive Durchgrünung des Plange-

bietes zu fördern. Bezüglich der nördlichen Ortsrandeingrünung als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme wird auf C 7.8 verwiesen. Bei Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation (siehe Artenliste Pkt. 1 Textliche Hinweise) zu verwenden.

7.6 Boden- und Grundwasserschutz

Gefährdungen für Boden- und Grundwasser sollen vermieden und minimiert werden. Unverschmutztes Niederschlagswasser muss auf den Baugrundstücken versickert oder zurückgehalten werden. Dafür können auch z.B. ökologisch gestaltete Rückhalteteiche oder Regenwasserzisternen mit Überlauf installiert und errichtet werden. Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und mikroklimatischen Begünstigungen sind private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Dabei sind Flächen von mehr als 15 m² naturnah zu gestalten. Als Materialien können beispielsweise Schotterrasen, Rasenpflaster oder Rasensteine in Betracht gezogen werden.

7.7 Abgrabungen und Aufschüttungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur für die Erforderlichkeit der Durchführung der Baumaßnahme zulässig und auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Mit den getroffenen Festsetzungen soll das natürliche Gelände möglichst beibehalten werden. Potentielle Höhendifferenzen sind durch natürliche Böschungen mit einem Neigungswinkel von max. 1:1,5 oder sichtbaren Stützmauern bis max. 0,50 m zu überwinden.

7.8 Ausgleichsmaßnahmen

Mit dem Eingriff des Bebauungsplanes und der Umsetzung des vorliegenden Plangebietes sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, welche unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Umweltbericht unter D 4.2 ermittelt und begründet sind. Detaillierte Konkretisierungen sind auf der Ebene des Umweltberichts zu entnehmen und werden hier lediglich zusammenfassend dargestellt.

Für die Kompensation des Eingriffs wird ein naturschutzfachlicher Ausgleich in der Höhe von ca. 845 m² erforderlich. Dieser erfolgt gemäß Planzeichnung teilweise im „Teilräumlichen Geltungsbereich 1 - Planzeichnung“ auf der Fl. Nr. 714/2 (ca. 445 m²) und teilweise im „Teilräumlichen Geltungsbereich 2 – Planzeichnung Ausgleich“ auf der Fl.-Nr. 873 (ca. 400 m²), Gemarkung Oberhausen.

Das Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche auf der Fl. Nr. 873 lässt sich als extensive artenreiche Feuchtwiesen im Rahmen einer Extensivierung der Nutzung festhalten, da es sich bei der vorliegenden Wiesenfläche um eine Nassfläche handelt. Dabei ist das Grünland ein bis zwei-mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von den Flächen zu entfernen. Die Flächen sind von Verbuschung freizuhalten. Aufkommendes Springkraut oder andere Neophyten sind mechanisch zu bekämpfen. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln auf den Ausgleichsflächen sind während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig. Die Grenzen der Ausgleichsflächen sind durch Holzpfähle zu kennzeichnen.

Für die Ausgleichsfläche auf der Fl. Nr. 714/2 im Sinne der Fortführung der östlich angrenzenden Ortsrandeingrünung wird eine ökologisch vergleichbare und gleichwertige Entwicklungsmaßnahme festgesetzt. Dabei ist eine dreireihige versetzte Strauchpflanzung aus heimischen, autochthonen Gehölzen in Anlehnung an die Pflanzliste auf der gesamten Länge vorgesehen, um mit dem angrenzenden östlichen Bestand eine Einheit bzw. einen harmonischen Gesamteindruck zu bilden. Zusätzlich wird die Herstellung der nicht bepflanzten Flächen als Krautsaum und Ansaat mit einer zertifizierten, gebietseigenen Wildpflanzensaatgutmischung; Saatgutmischung Anteil Blumen 30%-50%, Anteil Gräser 50%-70% vorgeschrieben. Mit den getroffenen Festsetzungen wird der Eingriff zum Bebauungsplan ausgeglichen. Es erfolgt eine Aufwertung der Ausgleichsfläche am nördlichen Ortsrand der Gemarkung Oberhausen auf den Fl. Nrn. 714/2 sowie 873. Detaillierte Konkretisierungen inklusive der vollständigen Eingriffsermittlung und Ausgleichsbilanzierung ist dem Umweltbericht unter D 4.2 zu entnehmen.

7.9 Gestaltungsfestsetzungen

Die Regelungen zur Gestaltung betreffen neben der Dachform und Dachneigung auch die Fassadengestaltung, Dacheindeckung sowie Regelungen zu den Einfriedungen. Mit den getroffenen Festsetzungen kann der Vorhaben- und Erschließungsplan umgesetzt werden. Der Neubau fügt sich somit in die Eigenart der Umgebung ein sowie berücksichtigt die umliegenden Bestandsstrukturen. Es sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° für das Hauptgebäude zulässig. Damit wird die vergleichbare Entwicklung des Neubaus in Anlehnung an die bereits bestehende östliche Halle ermöglicht. Gleichzeitig fügen sich die Dachform und Dachneigung in die Umgebung ein bzw. lassen sich als prägende Gestaltungsmerkmale im Siedlungsumfeld festhalten.

Damit reflektierende Wirkungen und Beeinträchtigungen von Fassadengestaltungen und Dacheindeckungen des Neubaus vermieden werden, sind grelle und leuchtende Farben sowie glänzend reflektierende Materialien für Eindeckungen und Außenwände nicht zulässig. Zur Einfügung in die Umgebung bzw. in Orientierung am Bestand sind lediglich Farbspektren aus rotem und rotbraunem Farbspektrum erlaubt.

Einfriedungen sollen möglichst offen gestaltet werden und eine Höhe von 1,40 m nicht überschreiten. Um den Bestandscharakter innerhalb des Plangebietes auch weiterhin zu erhalten, sind entlang von öffentlichen Straßen senkrechte Holz- und Metallzäune zulässig. Diese müssen zumindest punktuell innerhalb des Grundstückes und des Zaunes hinterpflanzt werden (alle 10 m mindestens ein Strauch). In Orientierung zum Ortsrand im Westen und Norden sind lediglich Zäune zulässig. Außerhalb dieser Einfriedung zum Ortsrand (soweit diese nicht an der Grundstücksgrenze errichtet wird) sind im Sinne der grünordnerischen Ortsrandeingrünung ausschließlich Laubgehölze zulässig, Mauern, Gabionen, Sichtbeton und geschlossene Elemente aus Edelstahl oder Stahl (mehr als 70 Prozent geschlossen) sind nicht zulässig.

7.10 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmemissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017) verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird.

Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes diese Anforderungen für die schutzbedürftigen Nutzungen hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden.

Die Definition der schutzbedürftigen Nutzungen richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort".

Bewertung der Gewerbelärmemissionen

Zusatzbelastung

Es wurde ermittelt, welche Lärmbelastungen sich an den umliegenden Nutzungen durch die geplanten Betriebsabläufe im Plangebiet ergeben.

Es hat sich dabei ergeben, dass an allen relevanten Immissionsorten im Umfeld die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 deutlich unterschritten werden.

Gesamtbelastung

Es hat sich des Weiteren ergeben, dass auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit der Vorbelastung die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 um mindestens 3 dB(A) unterschritten werden.

Gesamtbelastung Blum

Es werden des Weiteren auch durch den Gesamtbetrieb der Firma Brennholz Blum allein die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 um mindestens 3 dB(A) unterschritten. Die einzige weitere Nutzung, welche auf die Immissionsorte einwirkt ist die Feuerwehr. Die Berechnungen haben dabei aber ergeben, dass durch die Lärmeinwirkungen der Feuerwehr die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 an allen relevanten Immissionsorten um mehr als 15 dB(A) unterschritten werden. In Anlehnung an die TA Lärm befinden sich die für das Plangebiet relevanten Immissionsorte somit nicht mehr im Einwirkungsbereich der Anlage (unter 10 dB(A) nach der TA Lärm).

Somit stellt der Betrieb der Firma Brennholz Blum für die umliegenden Immissionsorte die einzig relevante Lärmquelle dar. Eine Unterschreitung um lediglich 3 dB(A) wird daher als zumutbar angesehen.

Es bleibt des Weiteren auch für zukünftige Erweiterungen bzw. für die Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen im Umfeld des Plangebietes ein entsprechendes Lärmpotential vorhanden.

Zumutbarkeit

Die sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Niederhauser Straße, dort erfolgt eine sofortige Vermischung mit dem übrigen Fahrverkehr.

Im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung wurde zusätzlich noch untersucht, welche Lärmeinwirkungen hervorgerufen werden, wenn der planbedingte Fahrverkehr über den Schleifweg erfolgen würde. Der Schleifweg mündet in die Niederhauser Straße. Dort erfolgt eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr.

Es wird auf Grundlage der Angaben zum Betriebsablauf von 10 PKW- und 34 LKW-Fahrbewegungen zur Tagzeit ausgegangen. Es wurde für die Worst-Case-Betrachtung davon ausgegangen, dass es sich bei allen LKW um schwere LKW nach der RLS-19 (1) handelt.

Die schutzbedürftigen Nutzungen im Schleifweg mit der Schutzwürdigkeit eines Dorfgebietes befinden sich in einem Mindestabstand von ca. 3 m zur Straßenachse. Es ergibt sich hieraus ein Beurteilungspegel von ca. 55 dB(A) zur Tagzeit. Zur Nachtzeit sind keine Fahrbewegungen vorgesehen.

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 von 60 dB(A) zur Tagzeit für ein Dorfgebiet deutlich unterschritten.

Es werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) zur Tagzeit für ein Dorfgebiet ebenfalls deutlich unterschritten.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahrkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

8. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können. Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen. Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kW wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Solarenergie

Die Stadt Weißenhorn liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 kW/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik. Innerhalb des Bebauungsplangriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

9. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich Planzeichnung [m²]	ca. 3.565 m²	100 %
Zulässige Nutzung der Holzverarbeitung	ca. 2.820 m²	ca. 79 %
Ortsrandeingrünung und Ausgleichsfläche (intern)	ca. 745 m²	ca. 21 %

D) UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zum **vorhabenbezogenen** Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ eine Umweltprüfung durchzuführen und in einem Umweltbericht zu beschreiben und bewerten.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie auch in der Begründung dargestellt, soll im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens eine geeignete Fläche für den Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle im Ortsteil Oberhausen planungsrechtlich gesichert werden. **Dahingehend soll das Plangebiet mit der Teilfläche der Flurnummer 714/2 mit einer Größe von ca. 3.565 m² planungsrechtlich gesichert werden. Dem Grundstückseigentümer soll der Neubau bzw. Anbau einer Halle zur Holzverarbeitung im Sinne der Erweiterung seiner östlich angrenzenden Nutzungen des Holzhandels ermöglicht werden. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden dafür ausschließlich Nutzungen der Holzverarbeitung sowie die dafür erforderlichen betrieblichen Anlagen (wie z.B. Lagerhäuser, Lagerflächen oder Stellplätze) festgesetzt.** Die vorgesehene nördliche und westliche Ortsrandeingrünung kann eine orts- und landschaftsbildverträgliche Entwicklung der Abrundung des Siedlungskörper im Norden der Stadt Weißenhorn Gemarkung Oberhausen ermöglichen. Das betroffene Grundstück befindet sich innerhalb der Stadt Weißenhorn und Gemarkung Oberhausen. Um eine städtebauliche verträgliche Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB **i. V. m. § 12 BauGB** erforderlich.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern, der Regionalplan der Region Donau-Iller und der Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn.

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018) und des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt. Im Landesentwicklungsprogramm von Bayern wird die Stadt Weißenhorn als Mittelzentrum der Region Donau-Iller ausgewiesen und

befindet sich im Verdichtungsraum von Ulm bzw. Neu-Ulm. Der Regionalplan der Region Donau-Iller stellt die Stadt Weißenhorn als Mittelzentrum im Verdichtungsraum entlang der Entwicklungsachse (Ulm-Neu-Ulm-Senden-Weißenhorn) dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt an das bestehende südlich gelegene Siedlungsumfeld an. Sowohl landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Tourismus- und Erholungsgebiete als auch Überschwemmungs- oder Hochwassergefährdungsgebiete und Schutzgebiete jeglicher Art werden vom Planungsvorhaben nicht berührt. Östlich in 200 m Entfernung verläuft ein regionaler Grünzug, welcher nicht tangiert wird.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. **Die Nutzung der neu geplanten Halle zur Holzverarbeitung entspricht dem Gebietscharakter eines faktischen Gewerbegebietes. Da diese Nutzung nicht mit den Darstellungen des aktuell wirksamen Flächennutzungsplanes übereinstimmt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich,** welche gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ durchgeführt wird. In der Änderung soll aufgrund der vorliegenden Planung (Teilfläche Fl.-Nr. 714/2) die landwirtschaftliche Fläche zu einer gewerblichen Baufläche im Sinne des faktischen Gewerbegebietes geändert werden. Die bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen auf den östlichen Teilflächen werden in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung miteinbezogen, befinden sich allerdings nicht im Umgriff des vorliegenden Bebauungsplanes. Nördlich und westlich des Plangebietes sind Ortsrandeingrünungen vorgesehen, um den nördlichen Siedlungsrand einzugrünen bzw. den Übergang zur freien Landschaft zu definieren. Es sind keine weiteren umweltrelevanten Zielvorgaben formuliert.

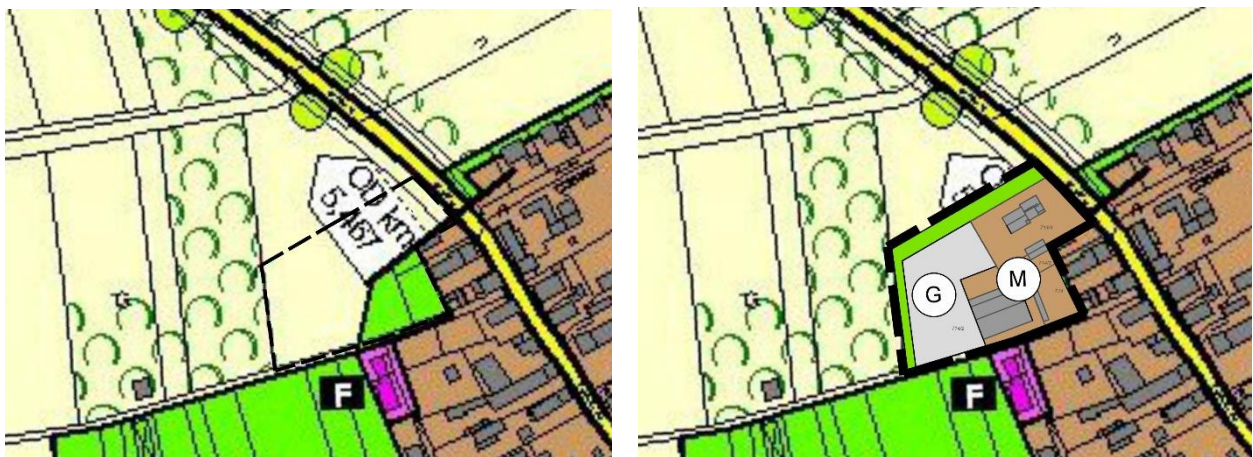


Abbildung 7: Wirksamer Flächennutzungsplan (links) und Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes (rechts), o. M.

1.3.3 Schutzgebiete

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG sowie keine internationalen Schutzgebietsordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie betroffen. Hochwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgefährdungsgebiete werden von der Planung nicht tangiert. Das Plangebiet selbst liegt in keinem Schutzgebiet jeglicher Art.

1.3.4 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Der Denkmalschutz wird in der Satzung des Bebauungsplans gem. Art 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG berücksichtigt.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet charakterisiert sich durch eine angrenzende strukturarme offene Feldflur und befindet sich in keinem Schutzgebiet oder Naturpark jeglicher Art. Auch sind innerhalb sowie im näheren Umfeld des Vorhabengebietes keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung vorhanden. Das Plangebiet selbst weist keinerlei Grünstrukturen auf. Gewässer oder Gräben sind ebenfalls nicht vorhanden. **Gegenwärtig wird das Plangebiet nordwestlich landwirtschaftlich als Grünland (Mähweide) genutzt. Der südöstliche Teilbereich wird bereits aufgrund der bestehenden Nutzung der angrenzenden Halle als befestigte Fläche zur Befahrung und Lagerung von Baustoffen genutzt.** Entsprechend ist von Arbeitsprozessen sowie von Aussaat, Ernte sowie Dungeeintrag auszugehen. Nördlich und westlich grenzen offene Feldfluren an. Im Süden liegen gemischte Nutzungsstrukturen vor. Von Relevanz wäre dieser Lebensraum für Offenlandarten wie beispielsweise Wachtel, Kiebitz, Feldlerche oder das Rebhuhn. Durch die Vorbelastung aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung, gegenwärtigen Befahrung und Lagerung sind Brutvorkommen jeglicher Art im Plangebiet tendenziell nicht zu erwarten. Die biologische Vielfalt ist aufgrund der derzeitigen Nutzung und der fehlenden unterschiedlichen Lebensraumstrukturen als gering einzustufen. Es ist daher davon auszugehen, dass das Plangebiet eine geringe Bedeutung als Lebensraum hat.

Auswirkungen:

Die Umsetzung der beabsichtigten Planung führt zum Verlust von Lebensräumen für feldebewohnende Arten und Wiesenbrüter. Aufgrund der geringen Strukturvielfalt und der artenarmen Ausstattung ist die Habitatsignung tendenziell gering. Die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten. Allerdings können Nahrungshabitate von verschiedenen Tiergruppen beeinträchtigt werden. Während der Bauphase kann es durch Baulärm, Staub- und Schadstoffemissionen zu Störungen der in diesem Bereich lebenden Fauna kommen. Ferner sind Erschütterungen, Licht, Menschen- und Verkehrsbewegungen möglich. Durch die Inanspruchnahme der Fläche ist die Betroffenheit von Artengruppen grundsätzlich nicht auszuschließen; es

sei jedoch auf die vor an genannte Vorbelastung hingewiesen. Relevante Wirkungen wie Kollisionsrisiken, Zerschneidungseffekte, Barrierewirkungen sowie eine Veränderung des Mikroklimas können aufgrund der Vorbelastung durch die Siedlungsrandlage und der geringen Auswirkungen des Vorhabens als gering eingestuft werden

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auszugehen.

2.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme:

Gemäß der Bodenübersichtskarte (1:25.000) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt erstreckt sich über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ folgender Bodentyp: fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) (12a). Die geologische Einheit bildet Lehm, umgelagert, pleistozän bis holozän. Die Gesteinsbeschreibung umfasst Schluff, tonig, sandig, Frostbodenbildung, Hang- oder Schwemmlehm. Ein Bodengrundgutachten ist nicht vorhanden, wird aber vor jeder Baumaßnahme dem Bauherrn empfohlen. **Das Plangebiet wird im nordwestlichen Bereich noch landwirtschaftlich als Grünland (Mähweide) genutzt. Ein südöstlicher Teilbereich wird bereits aufgrund bestehender Nutzungen als befestigte Flächen zur Befahrung und Lagerung von Baustoffen ausgehend der östlich angrenzenden Halle genutzt. Daher sind Teilbereiche des Geltungsbereiches bereits durch vorangegangene Beanspruchungen tendenziell verdichtet.** Es sind keine Altlasten bekannt.

Auswirkungen:

Aufgrund des ebenen Geländes sind keine umfangreichen Erdbewegungen (Abtrag und Aufschüttungen) erforderlich. Während der Bauphase wird durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen Boden verdichtet. Durch das Vorhaben werden ca. 3.565 m² überplant, wovon ca. 2.820 m² **zur Nutzung der Holzverarbeitung sowie die dafür erforderlichen betrieblichen Anlagen** mit den damit verbundenen Versiegelungen und Bodenverdichtungen beansprucht wird. Durch die zulässige Flächenversiegelung durch das Gebäude werden die natürlichen Bodenfunktionen in diesem Bereich beeinträchtigt. Zur Reduzierung der Bodenversiegelung sind mehrere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen. Bei vermeidbaren Versiegelungen, wie Stellplätzen oder Zufahrten ist darauf zu achten, dass diese sickertfähig ausgeführt werden (z.B. wassergebundene Beläge, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine). **Zudem ist nicht verschmutztes Niederschlagswasser zu versickern; es ist auf den Vorhaben- und Erschließungsplan zu verweisen.** Nördlich und westlich sind Ortsrandeingrünungen festgesetzt. Damit wird die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion tendenziell gemindert. Düngeeinträge durch Landwirtschaft bleiben zukünftig aufgrund der Nutzungsänderung aus.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Boden auszugehen.

2.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn wird das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die derzeitigen Nutzungen belaufen sich auf landwirtschaftliche Teilnutzungen als Grünland bzw. Mähweide sowie als befestigte Fläche zur Befahrung und Lagerung von Baustoffen. Vorliegender Bebauungsplan beabsichtigt den Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle im Rahmen einer Erweiterung der angrenzenden östlichen Nutzung. Dahingehend soll das Plangebiet **entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan für Nutzungen zur Holzverarbeitung** planungsrechtlich gesichert werden. Im Norden und Westen befindet sich der Siedlungsrand der Gemarkung, für welchen eine Ortsrandeingrünung vorgesehen ist.

Auswirkungen:

Gegenüber der aktuellen Nutzung erhöht sich der Versiegelungsgrad entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Im Bereich von Grünflächen bzw. der Ortsrandeingrünung verbessert sich hingegen die Bodenfunktion durch Bewuchs und ausbleibende Düngeeinträge. Durch die geplanten Baumaßnahmen geht grundsätzlich Freifläche durch Versiegelung verloren. Durch die Neuausweisung der Baufläche auf landwirtschaftlicher Fläche gehen Flächen der Landwirtschaft verloren. Für den Naturhaushalt sind die Flächen, mit Ausnahme der negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung, von geringer Bedeutung. Aufgrund der Größe des Plangebietes sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als gering bis mittel einzuschätzen. Die geplanten Grünflächen sowie der künftig ausbleibende Düngeeintrag durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung wirken sich minimierend auf die Erheblichkeit des Eingriffes aus. Auch die derzeitige teilräumliche befestigte Befahrung und Lagerung von Baustoffen im Plangebiet lässt sich als bestehende Vorbelastung darstellen.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer bis mittlerer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Fläche auszugehen.

2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet liegt gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Landesamt für Umwelt, Bayern) außerhalb gefährdeter Hochwasser- oder Überschwemmungsgebiete. Weder Wasserschutzgebiete noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden im Zuge des Bebauungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ tangiert. Zudem befindet sich kein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet oder Gewässer im Geltungsbereich des Planungsbereiches. Gewässer, Gräben oder sonstige Fließgewässer sind innerhalb des Planungsgebiets sowie im näheren Umfeld nicht vorhanden. Im Plangebiet handelt es sich gegenwärtig um eine unbebaute Fläche mit einem leichten Gefälle nach Westen um ca. 1,0 m.

Mit Beeinträchtigungen aufgrund wild-abfließenden Wassers muss nicht gerechnet werden. **Auch die Versickerung von Niederschlagswasser wird auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes sichergestellt.** Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland im nordwestlichen Teilbereich des Bebauungsplanes sowie die im Westen angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist u.a. von Stickstoffanreicherungen im Grundwasser durch Düngeeinträge auszugehen.

Auswirkungen:

Während der Bauphase kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen zur Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und verringert somit die Grundwasserneubildung. Baubedingte Auswirkungen auf das Grundwasser sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter Einhaltung der üblichen Vorschriften nicht zu erwarten.

Auf der gesamten Fläche wird durch die Oberflächenversiegelung der Abfluss geringfügig verändert sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Die Festsetzungen zur Reduzierung der Versiegelung, zum Boden- und Grundwasserschutz sowie zur Grünordnung tragen zu einer Verminderung des Oberflächenabflusses bei. Eine mögliche Grundwasserbelastung durch Düngeeinträge bleibt mit Durchführung der Planung aufgrund der Aufgabe der teilweise noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung aus. Damit können die Auswirkungen grundlegend minimiert werden.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet weist ein geringes Gefälle um bis zu ca. 1,0 m nach Westen auf und wird im nordwestlichen Teilbereich noch landwirtschaftlich als Grünland (Mähweide) genutzt. Der südöstliche Teilbereich wird aufgrund der angrenzenden befestigten Nutzungen bereits zur Befahrung und für die Lagerung beansprucht. Es befinden sich keine Gehölzstrukturen im Plangebiet. Während die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen infolge der nächtlichen schnelleren Abkühlung als Kaltluftentstehungsgebiete mit positiven Effekten für die Umgebung dienen, finden sich keine Gehölzstrukturen, welche zur Frischluftproduktion beitragen würden. Diese Umstände sind für die Planung von untergeordneter Relevanz, da das Plangebiet eine geringe Größe in direkter Angrenzung zum Siedlungsumfeld aufweist.

Auswirkungen:

Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Die durch das Planvorhaben zulässige Flächenversiegelung trägt zu klimatischen Aufheizungseffekten bei. Diese können durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, den im Geltungsbereich liegenden Ausgleich und Minimierungsmaßnahmen zur Versiegelung gemindert werden. Zudem befindet sich der Standort im ländlichen Umfeld, wodurch von einer geringen Belastung für das Lokalklima auszugehen ist.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

2.6 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet hat derzeit aufgrund seiner bestehenden Nutzungen keine Bedeutung als Erholungsfunktion. Primär wird die Fläche noch landwirtschaftlich als Grünland (Mähweide) im Nordwesten sowie südöstliche Teilbereiche zur befestigten Befahrung sowie Lagerung von Baustoffen genutzt. Mit dem Schleifweg wird das Plangebiet vollständig erschlossen.

Im Zuge der beabsichtigten Nutzung ist die Schutzbedürftigkeit der umliegenden Nutzungen zu prüfen. Es ist auf die Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs" der Stadt Weißenhorn, Bezeichnung LA21-112-G01-T02-01, der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, vom 28.10.2021 zu verweisen (siehe C 7.10).

Auswirkungen:

Aufgrund der bereits bestehenden Begebenheiten ist von geringen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion auszugehen. Während der Bauphase ist mit Lärm, der durch die Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, zu rechnen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", durch die gewerblichen Lärmemissionen an der vorhandenen Wohnbebauung deutlich unterschritten werden, wodurch von keinen Beeinträchtigungen auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen auszugehen ist.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer bis mittlerer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

2.7 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet (Gemarkung Oberhausen) liegt nördlich der Stadt Weißenhorn Gemarkung Oberhausen. Es sind kein Landschaftsschutzgebiet, Naturpark und Vorbehalts- oder Vorranggebiet für Natur und Landschaft innerhalb bzw. direkt angrenzend für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes formuliert. Das Vorhabengebiet befindet sich in einer relativ strukturarmen Umgebung und enthält keine Gehölzstrukturen. Westlich und nördlich schließen unmittelbar landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Während östlich gemischte Nutzungsstrukturen vorliegen, grenzen südlich der Schleifweg, Mischnutzungen, die Feuerwehr sowie weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Durch die Planung wird der bestehende nördliche Siedlungsrand des Ortsteils Oberhausen abgerundet und der Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle westlich angrenzend zur bestehenden Nutzung ermöglicht. Als Übergang zur freien Landschaft sind Ortsrandeingrünungen sowohl nördlich als auch westlich vorgesehen.

Auswirkungen:

Um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu mindern, werden im Bebauungsplan Grünflächen im Sinne einer Ortsrandeingrünung und im Norden des Geltungsbereichs eine Ausgleichsfläche als Randeingrünung festgesetzt.

Aufgrund der geringen Größe der Fläche und die direkte Angrenzung an das Siedlungsumfeld ist die vorliegende Bauleitplanung von geringer Bedeutung für die Landschaft.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Landschaft auszugehen.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler kartiert. Ebenfalls befinden sich keine voran genannten Kultur- und Sachgüter in der näher Umgebung.

Auswirkungen:

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDschG) hingewiesen.

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

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Kultur- und Landschaftsgüter auszugehen.

2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen zu erkennen und bewerten zu können. Die wesentlichen Wechselwirkungen, die mit den Planungsausweisungen verbunden sind, entstehen durch die bauliche Überformung des Gebiets, verbunden mit der Versiegelung von Flächen. Damit entstehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Boden, Fläche, Wasser und Mikroklima sowie das Landschaftsbild. Immissionsrelevante Auswirkungen beeinflussen primär das Schutzgut Mensch. Im Zuge der Prüfung der schalltechnischen Belange sind keine schädlichen Lärmimmissionen an den Immissionsorten bzw. an den schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung zu erwarten. Aufgrund der durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen, welche sich ebenfalls auf mehrere Schutzgüter gleichzeitig auswirken und hierdurch wieder positive Wechselwirkungen entstehen, werden keine erheblichen negativen Wechselwirkungen der Schutzgüter oder kumulierte Auswirkungen befürchtet. Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltsrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen weiterhin im nordwestlichen Teil landwirtschaftlich als Grünland (Mähweide) sowie im südöstlichen Teil als befestigte Flächen zur Befahrung und Lagerung genutzt werden. Der Dünggeeintrag und die Gefahr einer möglichen Belastung des Grundwassers bliebe erhalten. Eine Versiegelung des Bodens würde jedoch unterbleiben. Es würden keine möglichen Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen z.B. für das Schutzgut Boden oder Fläche resultieren.

Bei einem Verzicht auf die Bauleitplanung würde dem Grundstückseigentümer die Erweiterung seiner bestehenden östlich angrenzenden Nutzung im Sinne des Neubaus einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nicht ermöglicht. Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird der südöstliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zur Befahrung und Lagerung als befestigte Flächen genutzt, wodurch sich eine grundlegende Vorbelastung festhalten lässt. Die Verlagerung der Nutzungen zur Holzverarbeitung in den Neubau der Halle führt dabei auch zu einer Verbesserung der derzeitigen Gesamtsituation. Die (nord-) westlichen Teil befinden sich noch in landwirtschaftlicher Grünlandnutzung als Mähweide. Die auf der Ebene des Bebauungsplanes umfassenden Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung zur Aufwertung des Ortsbildes würden ausblieben.

4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Nördliche und westliche Ortsrandeingrünung
- Grünordnerische Maßnahmen
- Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut Boden und Fläche

- Nördliche und westliche Ortsrandeingrünung
- Herstellung der Lager- und Stellflächen mit wasserdurchlässigem Material
- Aussetzen der Düngeeinträge
- Reduzierungsmaßnahmen zur Versiegelung des Plangebiets
- Grünordnerische Maßnahmen
- Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut Wasser

- Herstellung der Lager- und Stellflächen mit wasserdurchlässigem Material
- Aussetzen der Düngeeinträge
- Reduzierungsmaßnahmen zur Versiegelung des Plangebiets

Schutzgut Mensch

- Prüfung der schalltechnischen Belange

Schutzgut Klima und Luft

- Nördliche und westliche Ortsrandeingrünung
- Möglichkeiten zur regenerativen Energiegewinnung
- Grünordnerische Maßnahmen

Schutzgut Landschaftsbild

- Nördliche und westliche Ortsrandeingrünung

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen: Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- Art und Menge an Strahlung: Die ermöglichten Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen zu.
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung: Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen): Diese Risiken sind mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen: Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels: Die ermöglichten Vorhaben haben geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.
- Eingesetzte Techniken und Stoffe: Für die mögliche bauliche Erweiterung des Gewerbegebietes werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanes ermittelt. Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von landwirtschaftlichem Grünland. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen. Im Folgenden wird die **Ausgleichsermittlung tabellarisch** dargestellt:

Eingriffsermittlung Bebauungsplans "Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle"
Stadt Weißenhorn, Gmkg. Oberhausen

Ausgangszustand	Einstufung vor Bebauung	Art des Eingriffs	Eingriffsschwere	Eingriffsfläche m ²	Beeinträchtigungsintensität	Faktoren-Spanne	gewählter Faktor	Ausgleichsbedarf m ²
Landwirtschaft. Fläche	Kat I	Nutzung zur Holzverarbeitung	A	2.820,00	A I	0,3-0,6	0,3	846,00
Landwirtschaft. Fläche	Kat I	Ortsrandeingrünung	Aufwertung	305,00	-	-		0,00
		gesamt		3.125,00				846,00

Mit dem Eingriff des Bebauungsplanes wird eine Fläche von ca. 2.820 m² für den Neubau einer Halle für Nutzungen zur Holzverarbeitung planungsrechtlich gesichert. Aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Grünlandnutzung als Mähweide im Nordwesten sowie die derzeitigen bestehenden befestigten Nutzungen zur Befahrung und Lagerung der Teilfläche im Südosten lässt sich die Kategorie I des Eingriffes festhalten. Zum anderen ist aufgrund der zulässigen Grundfläche eine weitere Einstufung gemäß Beeinträchtigungsintensität A 1 anzuwenden. Daraus ergibt ein Faktorensparnis im Rahmen des Eingriffes von 0,3 bis 0,6. Bedingt durch die geringe landwirtschaftliche Nutzung im westlichen Teilbereich, die befestigte Befahrung und Lagerung von Baustoffen im südöstlichen Teilbereich mit der Folge von bereits bestehenden Bodenverdichtungen sowie die geringe Größe des Plangebiets lässt sich der zu wählende Faktor grundlegend reduzieren. Gleichzeitig lässt sich mit einer zulässigen Grundfläche (GR) von 2.000 m² in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie die im Westen festgesetzte Ortsrandeingrünung und Norden festgesetzte Ausgleichsfläche der Eingriff minimieren. Damit kann ein gewählter Faktor von 0,3 für den Eingriff herangezogen und begründet werden. Die Ortsrandeingrünungen und die Ausgleichsfläche sind als Aufwertung festzuhalten und definieren den Übergang zur freien Landschaft am nordwestlichen Siedlungsrand. Die Kompensation des Eingriffes durch den Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 845 m² bereitzustellen. Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt räumlich getrennt: Teilräumlicher Geltungsbereich 1 – Planzeichnung, Fl. Nr. 714/2, ca. 445 m² sowie teilräumlicher Geltungsbereich 2 – Planzeichnung Ausgleich, Fl. Nr. 873, ca. 400 m², Gemarkung Oberhausen.

Als Ausgleichsmaßnahme auf Fl.-Nr. 873 wird die Herstellung einer extensiven artenreichen Feuchtwiese im Rahmen der Extensivierung der Nutzung herangezogen. Diese wird primär damit begründet, dass es sich bei der vorliegenden Wiesenfläche um eine Nassfläche handelt. Das Grünland ist 1- bis 2-mal pro Jahr zu mähen. Gleichzeitig darf die erste Mahd in den ersten fünf Bewirtschaftungsjahren nicht vor Mitte Juni erfolgen. Das Mähgut ist dabei vollständig von der Fläche zu entfernen. Die Fläche ist von Verbuschung freizuhalten. Springkraut oder andere Neophyten sind grundlegend mechanisch zu bekämpfen. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln auf den Ausgleichsflächen sind während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig. Zusätzlich sind die Grenzen der Ausgleichsflächen durch Holzpfähle zu kennzeichnen. Für die Fl. Nr. 714/2 wird in Anlehnung an den östlich angrenzenden Pflanzstreifen eine Ausgleichsmaßnahme im Sinne der Fortführung der bestehenden Eingrünung nach Westen festgesetzt. Dabei ist bestandsorientiert erneut eine dreireihige versetzte Strauchpflanzung aus heimischen, autochthonen Gehölzen in Anlehnung an die Pflanzliste auf der gesamten Länge zu pflanzen. Gleichzeitig sind die nicht bepflanzten Flächen als Krautsaum und Ansaat mit einer zertifizierten, gebietseigenen Wildpflanzensaatgutmischung; Saatgutmischung Anteil Blumen 30%-50%, Anteil Gräser 50%-70% herzustellen. Um die Wirksamkeit der Maßnahmen gewährleisten zu können sind weiterführende Maßnahmen erforderlich. Es sind geeigneten Maßnahmen z.B. durch Einzäunung zum Schutz gegen Wildverbiss vorzusehen; der restlose Abbau der Wildschutzvorrichtung (Wildschutzzaun) hat nach ca. 5 Jahren zu erfolgen. Die Pflanzung ist fachgerecht dauerhaft zu pflegen. Zudem ist der Krautsaum einmal alle zwei Jahre zu mähen, das Mähgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen und abzufahren. Eine Mulchung der Fläche ist nicht zulässig. Die Artenzusammensetzung ist dabei der vorhandenen Pflanzfläche anzulehnen. Mit den getroffenen Maßnahmen kann der vorhandene

Pflanzstreifen im Zuge der aktuellen Planung nach Westen verlängert werden, um einen harmonischen Gesamteindruck des neu entstehenden Ortsrandes zu schaffen. Gleichzeitig kann eine ökologisch übereinstimmende Entwicklung des nördlichen Ortsrandes erzielt werden.

Mit den Ausgleichsmaßnahmen kann von einer hochwertigen ökologischen Aufwertung im Zuge des erforderlichen Ausgleichs zum Eingriff im Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ ausgegangen werden. Die Entwicklungsziele sowie die Maßnahmen sind stets einzuhalten und innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung durchzuführen.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Vorliegender Bebauungsplan eröffnet dem Grundstückseigentümer die planungsrechtliche Sicherung des Neubaus einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle. Diese soll in direkter Angrenzung zum östlich bestehenden Betrieb ermöglicht werden. Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt finden auf dem Plangebiet zum einen Befahrung und zum anderen Lagerung von Baustoffen statt. Mit der Planung kann eine effiziente Erweiterung der Nutzungen zur Holzverarbeitungen eröffnet werden. Gleichzeitig wird durch die vorgesehene Ortsrandeingrünung der Übergang zur freien Landschaft definiert und verstärkt. Alternative Planungsmöglichkeiten liegen in dieser Form nicht vor. Die unter D 2 genannten erheblichen Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig.

6. MONITORING

Die Stadt Weißenhorn überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden.

7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut: Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet.

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage, Januar 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- UmweltAtlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Stand vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand vom 07. August 2013
- Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn i. d. F. v. 03.04.2006
- Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.03.2018
- eigene Erhebungen

8. ZUSAMMENFASSUNG

Mit dem Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ stehen in aktueller Weise keine Ziele und Grundsätze von übergeordneten Planungen sowie wesentlichen Umweltbelangen entgegen. Das Plangebiet befindet sich in einer strukturarmen Umgebung und liegt in keinem Schutzgebiet jeglicher Kategorie. Innerhalb des Geltungsbereichs finden sich keine Gewässer oder Gehölzstrukturen. Bestehende denkmalrechtlich-erkenntnis, welche die Vorhabenplanung tangieren, sind nicht bekannt.

Auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes dient der Bebauungsplan dem angrenzenden Neubau bzw. Anbau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle im Sinne der Erweiterung der bestehenden Holzhandels bzw. der Holzverarbeitung. Bereits gegenwärtig wird das Vorhabengebiet als befestigte Fläche zur Befahrung und Lagerung im südöstlichen Bereich beansprucht. Zum Verfahren wurden die schalltechnischen Belange durch die zulässigen Nutzungen geprüft. Die sich durch die Planungen ergebenden Lärmimmissionen im Umfeld werden als zumutbar angesehen. Durch die Ausweisung von Randbegrünungen kann der Eingriff minimiert werden, während die betroffene Fläche als Erweiterung bereitgestellt wird. Neben der Abrundung des Siedlungskörpers zum Siedlungsumfeld kann mittels der Ortsrandeingrünung bzw. Ausgleichsfläche ein definierter Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden. Es ist aufgrund der direkten Siedlungsnähe, der gegenwärtigen Vorbelastung durch die aktuellen Nutzungen sowie der geplanten Eingrünung der Randbereiche des Plangebietes insgesamt von geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen.

Die Tabelle zeigt nach derzeitigem Kenntnisstand die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden	gering
Fläche	gering bis mittel
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Mensch	gering bis mittel
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	gering

Festsetzungen durch Planzeichen

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Grundfläche (GR)	
Bauweise	Gesamthöhe (GH)
Einzelhaus	Dachform

GR 2.000 m²
o
GH 9,50 m
SD 20°
△ E

Grundfläche als Höchstmaß offene Bauweise
Gesamthöhe
Satteldach mit Dachneigung
Einzelhaus (E)

— Baugrenze

Grünflächen

○ ○ ○ ○ ○
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen



Räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes



Räumliche Abgrenzung Bebauungsplan "Schand"

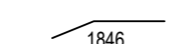


Abgrenzung Bebauungsplan "OH 2.1 - Erweiterung Schand"



Ortsergänzungssatzung Oberhausen

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen



Bestehende Flurstücksgrenzen mit Fl.-Nr.



Bestehende Haupt- und Nebengebäude



Bemaßung

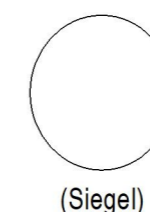
PLANZEICHEN

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Weißenhorn hat in der Sitzung vom 14.10.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.05.2021 hat in der Zeit vom 05.07.2021 bis 05.08.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.05.2021 hat in der Zeit vom 05.07.2021 bis 05.08.2021 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.11.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Weißenhorn hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Stadt Weißenhorn, den

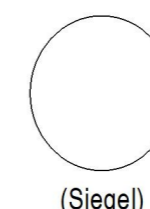
.....
Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister



(Siegel)

- Ausgefertigt

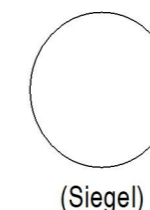
Stadt Weißenhorn, den



(Siegel)

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Weißenhorn, den



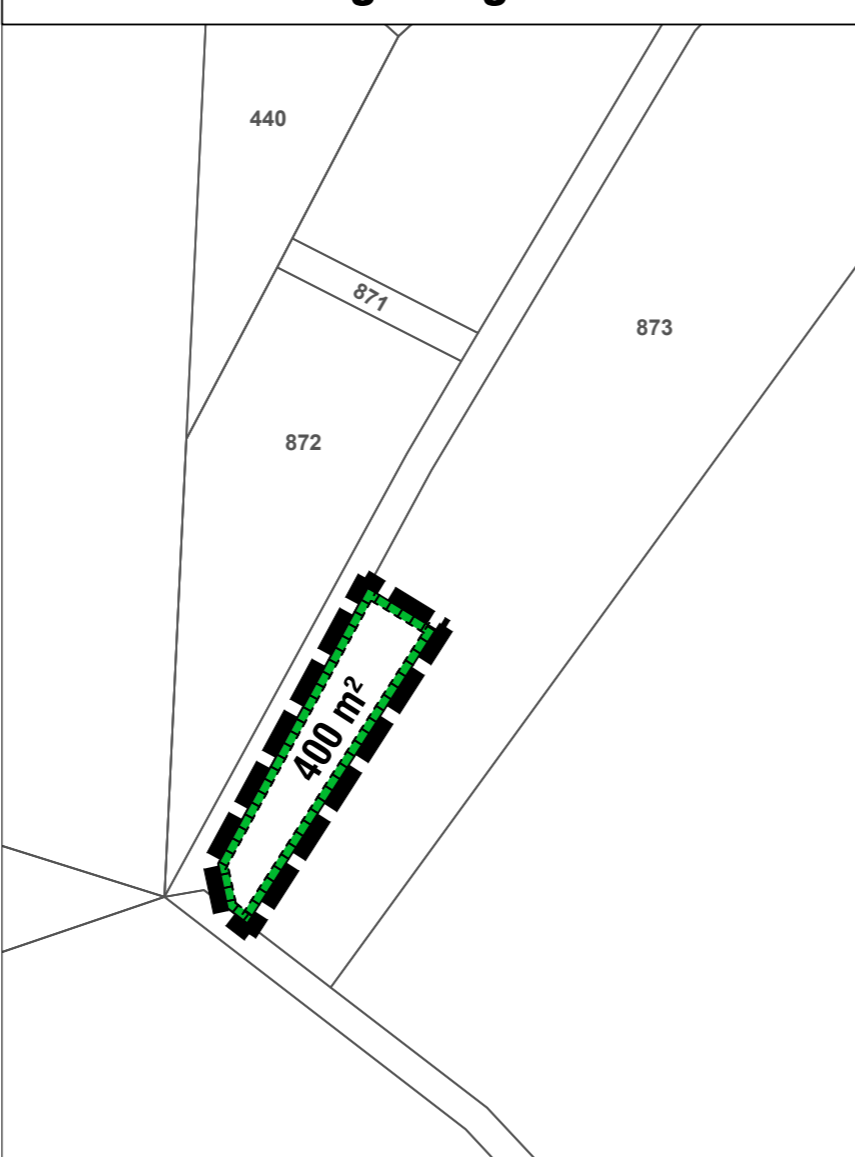
(Siegel)

.....
Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister

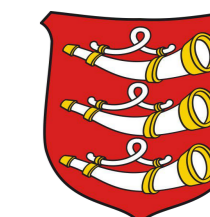
Teilräumlicher Geltungsbereich 1: Planzeichnung



Teilräumlicher Geltungsbereich 2: Planzeichnung Ausgleich



STADT WEIßENHORN



Landkreis Neu-Ulm

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs"

im Ortsteil Oberhausen

A) Planzeichnung

ENTWURF

Auftraggeber: Stadt Weißenhorn

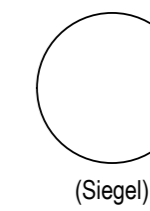
VORABZUG vom 28.10.2021

Fassung vom 08.11.2021

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT FÜR ORTSPLANUNG UND STADTENTWICKLUNG
Architekten & Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 50 89 378-0
Fax: 0821 / 50 89 378-52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

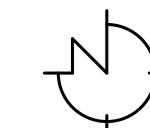
Ausgefertigt
Stadt Weißenhorn, den



(Siegel)

.....
Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister

Projektnummer: 21018



Maßstab 1 : 1.000

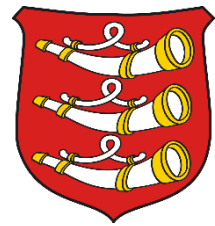
Blatt 1/1

Bearbeitung:
AF, M. Eng.



AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE, OHNE MASSSTAB
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

STADT WEIßENHORN



Landkreis Neu-Ulm

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„Neubau einer Fahrzeug- und Warenlager- halle nördlich des Schleifwegs“

im Ortsteil Oberhausen

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

*Hinweis: Änderungen gegenüber der Fassung vom 28.05.2021 sind **gelb** markiert.*

ENTWURF

Vorabzug vom 28.10.2021

Auftraggeber: Stadt Weißenhorn

Fassung vom 08.11.2021

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 21018
Bearbeitung: AF, M. Eng.

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	4
§ 4 Grünordnung	5
§ 5 Boden- und Grundwasserschutz	5
§ 6 Abgrabungen und Aufschüttungen	6
§ 7 Ausgleichsmaßnahmen	6
§ 8 Gestaltungsfestsetzungen	7
§ 9 Vorhaben- und Erschließungsplan	8
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	9
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten	9
2. Niederschlagswasser	10
3. Immissionsschutz	11
4. Wärmepumpen-Systeme	11
5. Denkmalschutz	11
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	12
7. Überwachung	13
8. Bußgeldvorschrift	13
AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN	14

PRÄAMBEL

Die Stadt Weißenhorn erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“

als Satzung.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 1 BauGB) aufgestellt.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 08.11.2021 mit:
- Teilräuml. Geltungsbereich 1, Planzeichnung, M 1:1.000
 - Teilräuml. Geltungsbereich 2, Planzeichnung Ausgleich, M 1:1.000
 - Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise durch Planzeichen
 - Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 08.11.2021 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

E) Vorhaben- und Erschließungsplan (Kräss GlasCon GmbH) vom 14.10.2021

Beigefügt ist:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 08.11.2021
- Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs" der Stadt Weißenhorn, Bezeichnung LA21-112-G01-T02-01, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, vom 28.10.2021

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Zulässig sind ausschließlich Nutzungen der Holzverarbeitung sowie die dafür erforderlichen betrieblichen Anlagen (wie z.B. Lagerhäuser, Lagerflächen, Stellplätze).

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundfläche

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Grundfläche (GR) von 2.000 m² wird als Höchstmaß festgesetzt.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

1. Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses (EG). Bei Satteldächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
2. Die maximale Oberkante OK FFB EG wird mit 490,75 ü. N.N festgesetzt.
3. Die maximale Gesamthöhe (GH) wird mit 9,50 m festgesetzt.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
2. Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

§ 4 GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

(1) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25

In den als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Bereichen am westlichen Ortsrand ist eine durchgehende, dreireihige Anpflanzung mit heimischen, regionaltypischen Laubbäumen und -sträuchern mit einer Pflanzdichte von 1 Gehölz pro 3 m² in Anlehnung an die Artenliste zu pflanzen.

(2) Private Grundstücksflächen

Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum II. Wuchsklasse bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) oder eine Strauchgruppe in Anlehnung an die Artenliste zu pflanzen.

(3) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
2. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

§ 5 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(1) Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Flächen von mehr als 15 m² sind naturnah zu gestalten (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).

(2) Unverschmutztes Niederschlagswasser muss auf den Baugrundstücken flächenmäßig versickert oder zurückgehalten werden (z.B. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen mit Überlauf).

§ 6 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei allen Gebäuden zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund, soweit dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der baulichen Anlagen bzw. deren landschaftlichen Einbindung erforderlich ist, zulässig.
- (2) Höhendifferenzen sind durch natürlich gestaltete Böschungen mit einem Neigungswinkel von max. 1:1,5 oder sichtbaren Stützmauern bis max. 0,50 m zu überwinden.

§ 7 AUSGLEICHSMAßNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Für die naturschutzrechtliche Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 845 m² bereitzustellen.
Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft werden folgende naturschutzfachliche Ausgleichsflächen festgesetzt:
Gemäß Planzeichnung „Teilräumlicher Geltungsbereich 1 – Planzeichnung“ auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 714/2, Gemarkung Oberhausen, in Höhe von ca. 445 m².
Gemäß Planzeichnung „Teilräumlicher Geltungsbereich 2 – Planzeichnung Ausgleich“ auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 873, Gemarkung Oberhausen, in Höhe von ca. 400 m².
- (2) Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen der Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 714/2 (Gemarkung Oberhausen): Ortsrandeingrünung
 - a) Anpflanzung einer dreireihigen versetzten Strauchpflanzung aus heimischen, autochthonen Gehölzen in Anlehnung an die Pflanzliste auf der gesamten Länge.
 - b) Herstellung der nicht bepflanzten Flächen als Krautsaum und Ansaat mit einer zertifizierten, gebietseigenen Wildpflanzensaatgutmischung; Saatgutmischung: Anteil Blumen 30%-50%, Anteil Gräser 50%-70%.
 - c) Die Pflanzung ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Einzäunung) gegen Wildverbiss zu schützen.
 - d) Nach ca. 5 Jahren hat der restlose Abbau der Wildschutzvorrichtung (Wildschutzzaun) zu erfolgen.
 - e) Die Pflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - f) Der Krautsaum ist einmal alle zwei Jahre zu mähen, das Mähgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen und abzufahren. Eine Mulchung der Fläche ist nicht zulässig.

- (3) Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen der Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 873 (Gemarkung Oberhausen): Extensive artenreiche Feuchtwiese
- a) Extensivierung der Nutzung
 - b) Das Grünland ist 1- bis 2-mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd in den ersten fünf Bewirtschaftungsjahren nicht vor Mitte Juni, in den Folgejahren nicht vor Ende Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Die Fläche ist von Verbuschung freizuhalten.
 - c) Aufkommendes Springkraut oder andere Neophyten sind mechanisch zu bekämpfen.
 - d) Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln auf der Ausgleichsfläche ist während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig.
 - e) Die Grenzen der Ausgleichsfläche sind durch Holzpfähle zu kennzeichnen.
- (4) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.
- (5) Sämtliche festgesetzte Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung durchzuführen.

§ 8 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

- (1) Dachformen, Dachneigungen für Hauptgebäude
- Zulässig sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von **20°**.
- (2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung
1. Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.
 2. Für Dacheindeckungen sind Eindeckungen in rotem und rotbraunem Farbspektrum zulässig.

(3) Einfriedungen

1. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig.
2. Zum öffentlichen Straßenraum sind Einfriedungen als senkrechte Holz- oder Metallzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m (inkl. sichtbarem Sockel) zulässig. Zäune zum öffentlichen Straßenraum sind mindestens punktuell zu hinterpflanzen (mindestens 1 Strauch alle 10 m).
3. Durchgängige Mauern, Gabionen, Sichtbeton und geschlossene Elemente aus Edelstahl oder Stahl (mehr als 70 Prozent geschlossen) sind nicht zulässig. Einfahrtstore und Gartentüren sind von der Regelung zu geschlossenen Elementen ausgenommen.
4. Am Ortsrand sind ausschließlich Zäune zulässig. Soweit die Einfriedung nicht auf der Grundstücksgrenze errichtet wird, sind außerhalb der Einfriedung (Fläche zwischen Einfriedung und den angrenzenden Flächen) ausschließlich Laubgehölze zulässig.

§ 9 VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Es sind ausschließlich Vorhaben zu deren Herstellung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB) zulässig.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

Bei Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Folgende Arten werden empfohlen:

Bäume II. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

– Acer campestre	Feld-Ahorn
– Aesculus x carnea	Rotblühende Rosskastanie
– Aesculus flava	Pavie / Gelbe Rosskastanie
– Alnus cordata	Herzblättrige Erle
– Alnus glutinosa	Rot-/ Schwarzerle
– Alnus incana	Grau-Erle
– Alnus x spaethii	Späths Erle
– Betula pendula	Weiß-Birke
– Carpinus betulus	Hainbuche
– Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
– Corylus colurna	Baum-Hasel
– Fraxinus ornus	Mannaesche
– Fraxinus pennsylvanica „Summit“	Grün-Esche
– Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
– Parrotia persica	Eisenholzbaum
– Prunus avium	Vogelkirsche
– Pyrus pyraster	Holzbirne
– Quercus frainetto	Ungarische Eiche
– Sorbus aria	Mehlbeere
– Sorbus domestica	Speierling
– Sorbus torminalis	Elsbeere
– Ulmus x hollandica “Lobel“	Schmalkronige Stadtulme
– Ulmus pumila	Sibirische Ulme
– Zelkova	Zelkove

Bäume III. Wuchsklasse und Großsträucher

Mindestpflanzenqualität: Halbstamm 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

Mindestpflanzenqualität: Verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm

– Acer monspessulanum	Burgen-Ahorn
– Amelanchier	Felsenbirne
– Cercidiphyllum japonicum	Kuchenbaum
– Corylus avellana	Haselnuss
– Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
– Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

– Frangula alnus	Faulbaum
– Magnolia	Magnolie
– Malus sylvestris	Holzapfel
– Prunus mahaleb	Steinweichsel
– Prunus spinosa	Schlehe / Schwarzdorn
– Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
– Sambucus racemosa	Traubenholunder
– Salix caprea	Sal-Weide
– Salix pentandra	Lorbeer-Weide
– Salix viminalis	Korb-Weide
– Taxus baccata	Gemeine Eibe

2. NIEDERSCHLAGSWASSER

2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

3. IMMISSIONSSCHUTZ

Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbelästigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

4. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht_psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:
<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

5. DENKMALSCHUTZ

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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

6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

6.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

6.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

6.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

7. ÜBERWACHUNG

Die Stadt Weißenhorn überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

8. BUßGELDVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

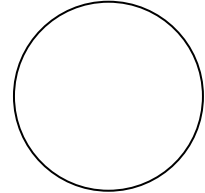
Ausgefertigt

Stadt Weißenhorn

Weißenhorn, den

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister



(Siegel)

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

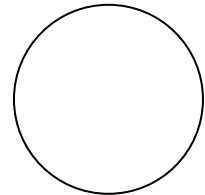
Inkrafttreten

Stadt Weißenhorn

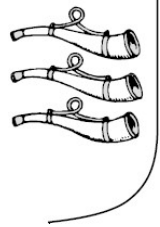
Weißenhorn, den

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister



(Siegel)



0242.21; 6102.203

27.09.2021

Sitzungsvorlage **des Bau- und Werksausschusses**

am 11.10.2021

öffentlich

TOP 5.

DSNR.: BA 168/2021

**3. Änderung des Bebauungsplanes "D1 - Jägerweg" an der Roggenburgerstr.
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Anlage/n:

Sachbericht:

Sachverhalt:

Der Stadtrat Weißenhorns hat in öffentlicher Sitzung am 14.09.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen den bestehenden Bebauungsplan „D1 - Jägerweg“ zu ändern.

Die Stadt Weißenhorn plant diese Änderung im Benehmen mit einem privaten Bau-träger im Bereich der Flurstücknummern: 2385/1, 2385/2, 2410/4, 2410/5, 2410/6, 2435/2, 2435/3 und 2436/12 sowie im Teilbereich von 2305/5 und 2441/2 (Gemarkung Weißenhorn) im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

An der nördlichen Grenze der Fläche verläuft die Roggenburger Straße, südlich der Jägerweg während sich im Westen Wohnbebauung anschließt. Es handelt sich im Rahmen der Innenentwicklung planerisch um ein Vorhaben zur Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung. Aktuell sind die Flächen noch bebaut. Die Bestandsbebauung soll im Anschluss an die Planung weichen.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 08.03.2021 den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ gebilligt und die 1. Auslegung beschlossen. Die Bebauungsplanunterlagen wurden vom 22.03.2021 bis einschließlich zum 22.04.2021 öffentlich im Rathaus der Stadt Weißenhorn ausgelegt.

In der Bauausschuss-Sitzung am 05.07.2021 billigte der Ausschuss den Entwurf des Bebauungsplans „Jägerweg – 3. Änderung“ und beschloss aufgrund wesentlicher Änderungen die erneute Auslegung. Auf Empfehlung des Planungsbüros wurden die Unterlagen verkürzt vom 02.08.2021 bis einschließlich Montag, den 16.08.2021 öffentlich im Rathaus ausgelegt.

Die im Rahmen der 2. Auslegung eingegangenen Einwendungen und Anregungen sind durch das Planungsbüro Steinbacher Consult aufgearbeitet und in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung geprüft und werden mit entsprechenden Beschlussempfehlungen zur Abwägung vorbereitet. Die Einwendungen und Anregungen sind durch den Bauausschuss zur Kenntnis zu nehmen. Es ist erforderlich, die auf dieser Grundlage vorgenommenen Änderungen zu billigen und das weitere Vorgehen zu beschließen.

Im Rahmen der Einwendungen wurde die Stadtverwaltung auf Fehler aufmerksam gemacht, die aus ihrer Sicht, sowohl in formeller als auch in materieller Hinsicht Zweifel an der Rechtmäßigkeit der bisherigen Planunterlagen weckten.

Diesen Fehlerquellen muss im Rahmen der Abwägung und der erneuten Auslegung abgeholfen werden, damit im Ergebnis ein möglichst rechtssicherer Plan herauskommt.

Da das Planungsbüro aktuell noch mit der Formulierung und Überarbeitung der Beschlussvorlage befasst ist, werden die erforderlichen Unterlagen nachgereicht.

Beschlussvorschlag:

„Der Bau-, Umwelt- und Werkausschuss der Stadt Weißenhorn billigt den durch das Planungsbüro „Steinbacher“ ausgearbeiteten Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans „D1 - Jägerweg“ in der Fassung vom 8.11.2021 mit der Maßgabe die erforderlichen redaktionellen Änderungen/Ergänzungen in den Bebauungsplan und die Begründung einzuarbeiten.

Die Verwaltung wird beauftragt das Beteiligungsverfahren zur erneuten Auslegung einzuleiten und die erforderlichen Unterlagen öffentlich auszulegen.“

Roman Brandt
Leitung des Fachbereichs
Planen und Bauen

Dr. Wolfgang Fendt
1. Bürgermeister

Verwaltungsinterne Vermerke:

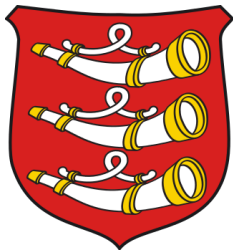
Information und Beteiligung der Fachbereiche			
<input type="checkbox"/> Fachbereich 1	<input type="checkbox"/> Fachbereich 2	<input type="checkbox"/> Fachbereich 3	<input checked="" type="checkbox"/> Fachbereich 4
Sitzungsvorlagen mit möglicher finanzieller Auswirkung			
Für den betroffenen TOP sind			
<input checked="" type="checkbox"/> keine Haushaltsmittel erforderlich			
<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel erforderlich (-> Gegenzeichnung der Finanzverwaltung erforderlich)			
<input type="checkbox"/> und unter der Haushaltsstelle		eingestellt <input type="checkbox"/> und noch <u>keine</u> Haushaltsmittel eingestellt	
Gegenzeichnung der Finanzverwaltung:			
Bekanntgabe von NÖ-TOP's:			
<input type="checkbox"/> Bekanntgabe des Beschlusses sobald Gründe für die		<input type="checkbox"/> Personalangelegenheit keine	
Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO).		Bekanntgabe.	

A) PLANZEICHNUNG, B) ZEICHENERKLÄRUNG, C) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, E) TEXTLICHE HINWEISE, F) VERFAHRENSVERMERKE G) BEGRÜNDUNG, H) ANLAGEN

BEBAUUNGSPLAN „JÄGERWEG“

3. ÄNDERUNG

MIT BEGRÜNDUNG



STADT WEISSENHORN
LANDKREIS NEU-ULM

Entwurf III zur

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Neusäß, den 08.03.2021
geändert am 05.07.2021
geändert am 08.11.2021



SteinbacherConsult
... invent the future



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STR. 6, 86356 NEUSÄSS

INHALTSVERZEICHNIS

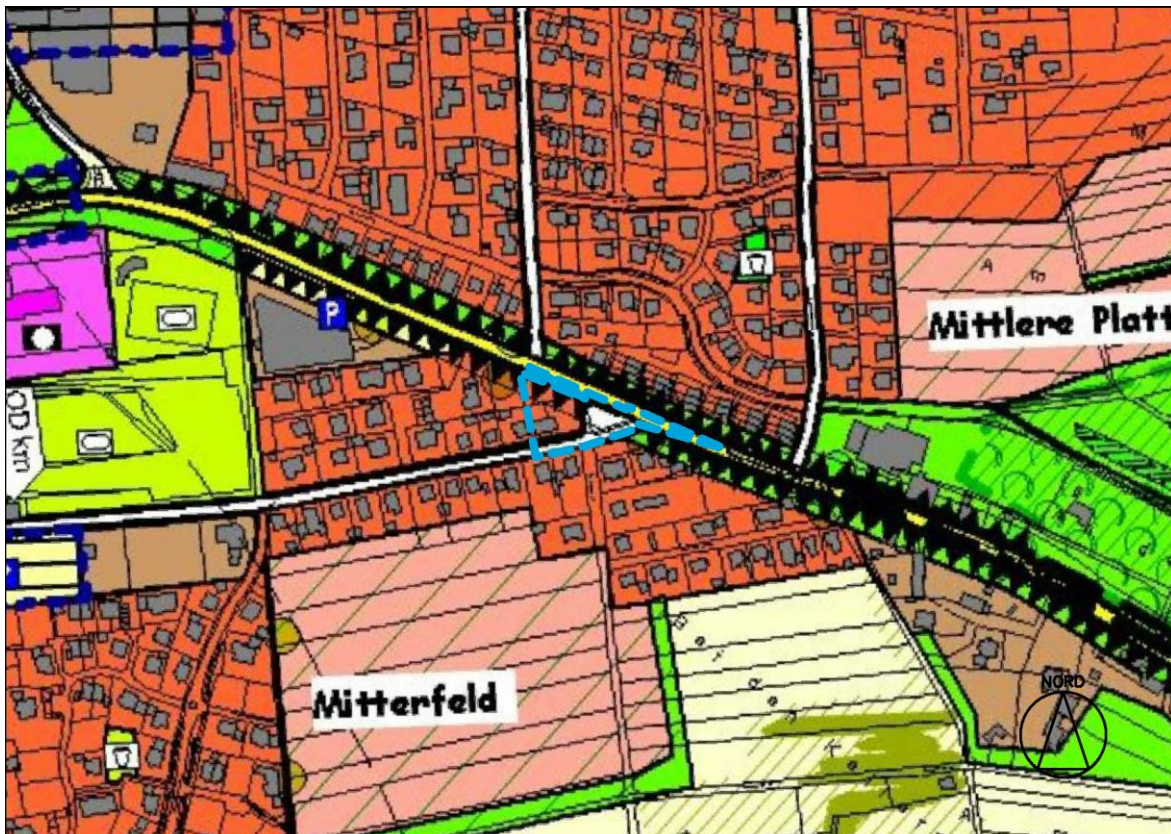
ÜBERSICHT IN M 1 : 10 000	4
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN IN M 1 : 5 000	4
LUFTBILD IN M 1 : 5 000	5
BPLAN „JÄGERWEG“ IN KRAFT GETRETEN AM 19.11.1983 MIT ÄNDERUNGSGELTUNGSBEREICH	6
1. Planzeichnung in M 1: 1 000	6
2. Zeichenerklärung und Satzung der rechtskräftigen Fassung vom 19.11.1983	7
A) PLANZEICHNUNG – 3. ÄNDERUNG	11
B) ZEICHENERKLÄRUNG – 3. ÄNDERUNG	12
PRÄAMBEL	14
C) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	14
1. Inhalt des Bebauungsplanes	14
2. Bestandteile	14
D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN 3. ÄNDERUNGSBEREICH	16
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	16
1. Maß der baulichen Nutzung	16
2. Garagen / Stellplätze	16
3. Höhenlage der Gebäude (Erweiterungsbereich)	17
4. Anbauverbotszone	17
5. Grünordnung	17
6. Immissionsschutz	19
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	19
7. Abstandsflächen	19
8. Gestaltung der baulichen Anlagen	19
9. In-Kraft-Treten	19
E) TEXTLICHE HINWEISE	20
1. Niederschlagswasser	20
2. Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse	21

3.	Grundwasser	22
4.	Wasserversorgung	22
5.	Brandschutz	22
6.	Müllbeseitigung	22
7.	Immissionsschutz	23
8.	Wärmepumpen-Systeme	24
9.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	24
10.	Denkmalschutz	25
11.	Naturschutz	25
F)	VERFAHRENSVERMERKE	26
G)	BEGRÜNDUNG	28
1.	Anlass der Planung	28
2.	Flächennutzungsplan	29
3.	Verfahren	29
4.	Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG	30
5.	Maß der baulichen Nutzung	31
6.	Garagen / Stellplätze	31
7.	Anbauverbotszone	31
8.	Höhenlage der Gebäude (mehrgeschossige Garage)	31
9.	Gestaltung der Gebäude	32
10.	Telekommunikation	32
11.	Leitungen	32
H)	ANLAGEN	34
1.	Bauvorhaben mit Geltungsbereich	34
2.	Gebäudeschnitt	35
3.	Ansicht der Gebäude	35
4.	Verschattungsstudie	36

ÜBERSICHT IN M 1 : 10 000



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN IN M 1 : 5 000

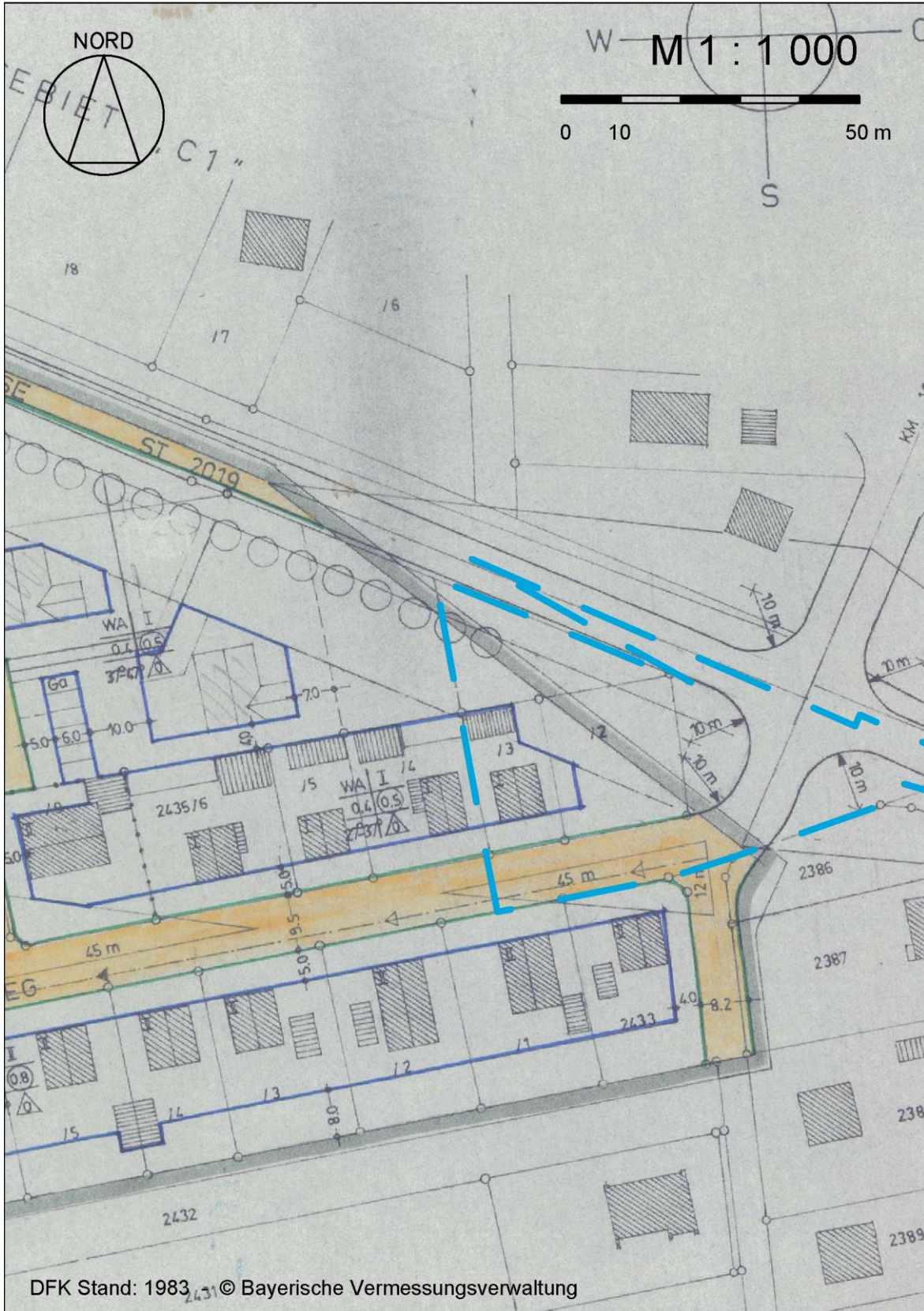


LUFTBILD IN M 1 : 5 000

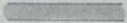






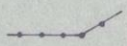
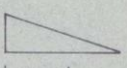


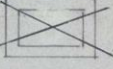
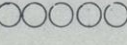



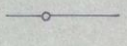
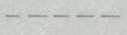


BPLAN „JÄGERWEG“ IN KRAFT GETRETEN AM 19.11.1983 MIT ÄNDERUNGSGELTUNGSBEREICH

1. Planzeichnung in M 1 : 1 000



2. Zeichenerklärung und Satzung der rechtskräftigen Fassung vom 19.11.1983

ZEICHENERKLÄRUNG	
A. FÜR FESTSETZUNGEN	
MISCHGEBIET	MI
GEWERBEGEBIET	GE
ALLGEMEINES WOHNGEBIET	WA
GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES	
BAUGRENZE	
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE	
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE	
EIN VOLLGESCHOSS	I
ZWEI VOLLGESCHOSSE HÖCHST ZUL.	II
ZWEI VOLLGESCHOSSE ZWINGEND	Ⓜ
OFFENE BAUWEISE	0
NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZUL.	
GRUNDFLÄCHENZAHL	0.4
GESCHOSSFLÄCHENZAHL	
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG	
SICHTWINKEL	
MASSANGABEN	
FIRSTRICHTUNG	
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	
STRAUCHBEPFLANZUNG	
B. FÜR HINWEISE	
BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE	
BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE	
GEPLANTE GEBÄUDE	
BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
FLURSTÜCKSNUMMERN	2344
GARAGEN	Ga

Stadt Weißenhorn

Bebauungsplan "D 1"
der Stadt Weißenhorn

Die Stadt Weißenhorn erläßt aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes -BBauG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl I S. 949) und des Art. 91 der Bayer. Bauordnung -BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (GVBl S. 419) folgenden, mit Bescheid des Landratsamtes Neu-Ulm vom 02.11.1983..... genehmigten Bebauungsplan als Satzung:

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt die von Architekt Helmut Schmid, Weißenhorn, gefertigte Bebauungsplanzeichnung vom 24. Januar 1983, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 500 qm aufweisen.
- (2) Vorhandene, bereits mit freistehenden Einzelhäusern bebaute Grundstücke sind von der Festsetzung § 2/1. ausgenommen, soweit die Mindestfläche von 500 qm nicht vorhanden ist.
- (3) Baugrundstücke für Doppel- und Reihenhäuser müssen eine Mindestgröße von 250 qm aufweisen.

- 2 -

§ 3

Bauweise

- (1) Im Planbereich gilt vorbehaltlich des Abs. 2 die offene Bauweise.
- (2) Garagen müssen mit Nebengebäuden jeweils in einem Baukörper zusammengefaßt und können, soweit nach Bebauungsplanzeichnung möglich, an der Grenze errichtet werden.

§ 4

Garagen und sonstige Nebengebäude

- (1) Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- (2) Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschl. der sonstigen Nebengebäude in der Gestaltung aufeinander abzustimmen.

§ 5

Gestaltung der Gebäude

- (1) Bei zweigeschoßigen Hauptgebäuden Dachneigung 27° - 37° , bei eingeschößigen Hauptgebäuden 37° - 47° .
- (2) Untergeordnete Nebengebäude und Garagen Pult- oder Flachdächer 0 - 15° .
- (3) Höhe des Kniestockes, gemessen von Oberkante Decke bis Unterkante Fußschwelle höchstens $0,55$ m.
Dachvorsprung am Ortgang höchstens $0,30$ m, an der Traufe einschl. Dachrinne höchstens $0,70$ m.
- (4) Dachaufbauten sind nur bei eingeschößigen Gebäuden zulässig.

§ 6

Sockelhöhe

Die Oberkante der Kellerdecke darf nicht mehr als $0,75$ m über Oberkante Gehsteig liegen.

- 3 -

§ 7

Einfriedungen

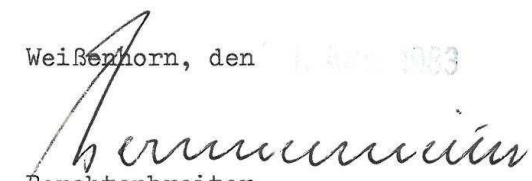
- (1) Die Höhe der Einfriedung einschließlich des Sockels darf 1,20 m nicht überschreiten.
- (2) Maschendrahteneinfriedungen müssen hinterpflanzt werden.

§ 8

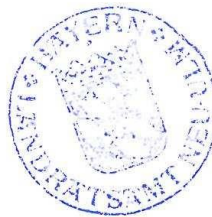
Sichtfelder

Innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtfelder dürfen bauliche Anlagen, Einfriedungen und Anpflanzungen von mehr als 0,90 m über eine durch die Endpunkte der Sichtdreiecke auf Fahrbahnebene gelegte Ebene nicht errichtet werden bzw. angelegt werden.

Weißenhorn, den 1. April 1983


Berchtenbreiter
1. Bürgermeister

Genehmigt gemäß § 11 BBauG mit Beschluss des Landratsamtes
vom 02. 11. 1983 Nr. 6101715-538183
Neu-Ulm, den 03. 11. 1983



Landratsamt Neu-Ulm
L.A. 
Dipl. Ing. Bartosch
Baudirektor

A) PLANZEICHNUNG – 3. ÄNDERUNG



B) ZEICHENERKLÄRUNG – 3. ÄNDERUNG

Planliche Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches „Jägerweg“ – 3. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

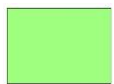


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



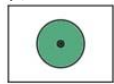
Rad- und Gehweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen



Sichtdreieck mit 70 m Schenkellänge

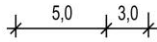


Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Planliche Hinweise



Anbauverbotszone zu St 2019 (12 m)



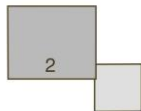
Maßzahlen in m



Flurstücksgrenze

288/1

Flurnummer



Bestandsgebäude



Rückbau von Gebäuden

PRÄAMBEL

Die Stadt Weißenhorn erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021, Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352) folgenden

Bebauungsplan „Jägerweg“ 3. Änderung

als Satzung.

C) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

1. Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Planzeichnung vom __.__.__, in der Fassung vom __.__.__, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.
- 1.2 Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Flächen der Flurstücknummern: Teilbereich 2305/5, Teilbereich 2305/11, 2385/1, 2385/2, 2410/4, 2410/5, 2410/6, 2435/2, 2435/3, 2436/12 sowie Teilbereich 2441/2 (Gemarkung Weißenhorn).

2. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Übersicht im M 1 : 10.000
- Flächennutzungsplan im M 1 : 5.000
- Luftbild im M 1: 5.000
- Ursprüngliche Fassung des Bebauungsplans
im M 1 : 1.000

- A) Planzeichnung im M 1 : 1.000
- B) Zeichenerklärung 1. Änderung und Erweiterung
- C) Allgemeine Vorschriften
- D) Textliche Festsetzungen
- E) Textliche Hinweise
- F) Verfahrensvermerke

Beigefügt ist:

- G) Begründung
- H) Anlagen

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN 3. ÄNDERUNGSBEREICH

Für den Änderungsbereich gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Jägerweg“ (siehe dazu Fassung vom 19.11.1983) sowie der 1. und 2. Änderung mit Ausnahme der in dieser Satzung geänderten Festsetzungen für den Änderungsbereich.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung

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

1.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt **0,4**.

Die Grundflächenzahl gilt als Höchstgrenze. Durch Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.

1.2 Geschoßflächenzahl

Für das Allgemeine Wohngebiet beträgt die maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) **0,8**.

Bei der Berechnung der GFZ sind Geschosse, die keine Vollgeschosse nach den Bestimmungen der BayBO darstellen bei der Berechnung der Geschossflächenzahl ganz mitzurechnen.

1.3 Zahl der Wohnungen

Es sind maximal 7 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.4 Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal 2 Vollgeschosse (II) zulässig.

2. Garagen / Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplätze sind auch innerhalb der Anbauverbotszone zulässig.

Garagen sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.

3. Höhenlage der Gebäude (Erweiterungsbereich)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 Abs. 1 BauNVO)

3.1 Unterer und oberer Höhenbezugspunkt

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (EG-FFB).

Die Firsthöhe ist definiert als oberster Abschluss der Dachhaut, gemessen von der Oberkante des EG-FFB.

3.2 Höhenlage des Bezugspunktes

Die Oberkante des EG-FFB darf nicht mehr als 0,30 m über der Höhenlage der Straßenachse der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Als Bezugspunkt auf der Straßenachse ist der Schnittpunkt der Verlängerung der Gebäudemitte im rechten Winkel zur Mitte der Fahrbahn (=Straßenachse).

3.3 Firsthöhe (FH)

Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m.

4. Anbauverbotszone

Entlang der Staatsstraße ist eine Bauverbotszone von 12 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße, von Bebauungen freizuhalten. Auf Artikel 2 der BayBO wird verwiesen. Ausnahmsweise dürfen Stellplätze auch innerhalb der Bauverbotszone errichtet werden.

5. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

5.1 Pflanzgebot

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen. Für die Bepflanzung der privaten Grünflächen sind überwiegend standortgerechte Laubgehölze in Anlehnung an die potentielle Vegetation zu verwenden. Die Artenliste unter Punkt 4.2 dient der Pflanzenauswahl, ist aber nicht verpflichtend.

Zur Gliederung des Gebietes sind je 450 m² angefangener privater Grundstücksfläche mindestens ein Baum 2. Ordnung bzw. zwei kleinkronige Bäume gemäß Artenliste zu pflanzen.

Die zwei bestehenden Walnussgehölze sowie die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen und arttypisch zu entwickeln, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben.

Die genaue Lage auf dem privaten Grundstück ist variabel. Der Grenzabstand von Pflanzen zum Nachbarn ist im Sinne des Art. 47 ABGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches) zu beachten.

5.2 Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten

Verkehrsflächen mit geringer oder nur untergeordneter Belastung und sonstige nicht zwingend zu befestigende Flächen sind, mit Ausnahme aller Bereich, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen, mit un- oder teilversiegelten Beläge zu befestigen. Die Verkehrsflächen, Stellplätze und Grundstückszufahrten sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster und ähnliche Beläge.

5.3 Artenliste

Mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm in 1 m Höhe

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sowie Obstbäume regionaltypisch-bewährter Sorten (Hochstamm, Stammumfang mindestens 7 cm)

Kleinkronige Bäume

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm in 1 m Höhe

Cornus mas	Kornelkirsche
Malus silvestris	Wildapfel
Sorbus aria	Mehlbeere

Sträucher

Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa arvensis	Feld-Rose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

6. Immissionsschutz

Für die im Bebauungsplan mit der Kennzeichnung für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen markierten Flächen sind schützenswerte Aufenthaltsräume insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer so anzuordnen, dass eine Abschirmwirkung des Verkehrslärmes durch vorgelagerte Gebäude oder Anordnung der Räume auf der den Verkehrslärmimmissionen abgewandten Gebäudeseite erreicht wird.

Im Zusammenhang mit der Errichtung von Wohngebäuden im mit Planzeichen 15.6 gekennzeichneten Bereich ist ein Nachweises der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Tabelle 8 der Norm DIN 4109) vor Außenlärm vorzulegen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Bayerischer Bauordnung – BayBO)

7. Abstandsflächen

Es gelten die Vorschriften nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

8. Gestaltung der baulichen Anlagen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

8.1 Kniestock

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Gemessen wird von Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren.

8.2 Dachüberstände

Traufe: maximal 0,80 m

Ortgang: maximal 0,40 m

9. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Jägerweg“ - 3. Änderung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Weißenhorn, den

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister (Siegel)

E) TEXTLICHE HINWEISE

1. Niederschlagswasser

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Dieses soll aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet werden.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENOW), das DWA- Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA- Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Soweit das im Baugebiet gesammelte unverschmutzte Niederschlagswasser gedrosselt dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt werden soll, wird auf den Vollzug der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 23.02.2006 (Az. 52.15-6323/02 V 48.1) hingewiesen; es ist vom Einleiter eigenverantwortlich zu prüfen, ob ein Ergänzungs-/Tekturverfahren erforderlich ist – etwaige Anträge sind selbstständig zu stellen.

Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim zuständigen Landratsamt prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dennoch folgenden Daten mitzuteilen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge/Sickerrate in l/s
- Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter darf nur erfolgen sofern eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist. **Mit der Baugenehmigung ist ein Entwässerungsplan einzureichen.**

Hierbei sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer" (TRENOW) zu beachten. Sofern die Anforderungen der TRENOW nicht eingehalten werden, sind dem zuständigen Landratsamt für die Einleitung des Niederschlagswassers prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis vorzulegen.

Ab einem Versiegelungsgrad von mehr als 40 % muss das ankommende Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt an den vorhandenen Mischwasserkanal abgegeben werden.

1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

1.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Wild abfließendes Wasser (Hangoberflächenwasser) darf durch die Bebauung in seinem Lauf nicht so verändert werden, dass Nachteile für tiefer oder höher liegende Grundstücke damit verbunden sind (§ 37 WHG). Etwaige Geländeänderungen sind so vorzunehmen bzw. die Entwässerungseinrichtungen sind so anzulegen, dass dieses Wasser schadlos abgeführt wird.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor oben genanntem wild abfließendem Wasser sind gegebenenfalls Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

1.4 Gebäudegestaltung

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen den Auftrieb zu sichern (weiße Wanne).

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

2. **Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse**

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind dem zuständigen Landratsamt einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Wasserhaushaltsgesetz - WHG-). Ergibt sich, dass auf das Grundwasser eingewirkt wird, so sind die Arbeiten nach Art. 30 Bayerische Wassergesetz (BayWG) einzustellen, bis die Gewässerbenutzung oder der

Gewässerausbau vorzeitig zugelassen oder die erforderliche Erlaubnis erteilt oder der Plan festgestellt oder genehmigt ist, soweit nicht eine erlaubnisfrei Gewässerbenutzung vorliegt.

Das DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge“ sowie das DWA-Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) sind zu beachten.

3. Grundwasser

Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG. Diese wäre ggf. rechtzeitig vor Baubeginn beim zuständigen Landratsamt zu beantragen.

Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz; WHG).

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz- bzw. Mischwasserkanal angeschlossen werden.

4. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

5. Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 140 m zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.

6. Müllbeseitigung

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen ist mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger, hier dem zuständigen Landratsamt, abzustimmen.

Es sind auf jedem Baugrundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer, bzw. Tonnen vorzusehen (möglichst am Straßenrand).

7. Immissionsschutz

7.1 Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Um Belästigungen durch Luftwärmepumpen zu vermeiden, müssen Geräte, wenn sie außerhalb von Gebäuden errichtet werden, die Immissionsrichtwerte [tags 55 dB(A) bzw. nachts 40 dB(A)] am nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsort nach TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Gegebenenfalls sind die Geräte zur Einhaltung dieser Vorgabe schalltechnisch wirksam ein zu hausen.

Bei der Wahl des Aufstellungsortes wird Folgendes empfohlen:

- Ausrichtung der Anlagen in Richtung der Verkehrsflächen, um einen größeren Abstand zum Nachbargrundstück zu erreichen.
- Das Gerät sollte nicht zwischen zwei reflektierenden Flächen (Hauswände, Vordach) aufgestellt werden. Wenn der Gerätelärm von massiven Wänden reflektiert wird, erhöht sich der Geräuschpegel am Immissionsort.
- Außen aufgestellte Geräte sollten nicht auf schallharten Böden wie Beton, Fliesen oder Asphalt aufgestellt werden. Besser sind z.B. Grasflächen, Rindenmulch o.ä.
- Der Luftstrom des Ventilators muss sich auf eine Länge von 3-5 m ungehindert ausbreiten können.
- Einhausung der Anlagen ist ggf. zu empfehlen.

Bei der Wahl des Gerätes wird Folgendes empfohlen:

- Aus Sicht des Lärmschutzes ist eine Innenaufstellung zu bevorzugen.
- Das Gerät sollte einen möglichst geringen Schalleistungspegel haben. Ein Schalleistungspegel von 50 dB(A) entspricht dem aktuellen Stand der Technik.
- Die Anlage darf möglichst wenig tieffrequente Geräuschanteile erzeugen. Auch dürfen Geräusche nicht tonhaltig sein, d.h. es sollten keine Einzel-töne (Brummen, Pfeifen) hervortreten.

Ausreichend dimensionierte Pufferspeicher können Anschaltvorgänge und Betriebszeiten zur Nachtzeit verringern.

Der Leitfaden der LAI (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz) für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) vom 28.08.2013, aktualisiert durch Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020, ist zu beachten.

8. Wärmepumpen-Systeme

Ob der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondeanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:

<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

9. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das zuständige Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das zuständige Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das zuständige Landratsamt, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen. Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Verwertung des Oberbodens

Im Sinne des § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

10. Denkmalschutz

10.1 Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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

10.2 Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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

11. Naturschutz

Vor Rodung, der zu entfernenden Gehölzstrukturen und vor dem Abriss aktuell bestehender Gebäude ist zu untersuchen, ob diese aktuell als Fortpflanzungs- oder Überwinterungsstätte genutzt werden.

Bei Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass durch die Umsetzung der Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

F) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung am _____.2020 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____._____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ in der Fassung vom 08.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2021 bis 22.04.2021 beteiligt.
3. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ in der Fassung vom 08.03.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2021 bis 22.04.2021 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf II der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ in der Fassung vom 05.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 25.08.2021 bis 15.09.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf II der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ in der Fassung vom 05.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 02.08.2021 bis 16.08.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf III der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ in der Fassung vom 08.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom _____._____ bis _____._____ beteiligt.
7. Der Entwurf III der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ in der Fassung vom 08.11.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom _____._____ bis _____._____ öffentlich ausgelegt.
8. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom _____._____ die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____._____ als Satzung beschlossen.

Stadt Weißenhorn, den

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister(Siegel)

9 Ausgefertigt mit all seinen Bestandteilen

Stadt Weißenhorn, den

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister(Siegel)

10. Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Weißenhorn, den

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister(Siegel)

G) BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan „Jägerweg“ der Stadt Weißenhorn besitzt Rechtskraft seit dem 19.11.1983. Das Gebiet des Bebauungsplanes ist bereits vollständig bebaut.

Aktuell besteht aufgrund der Anforderungen der Gesellschaft ein erhöhter Bedarf an Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes. Um diesen gerecht zu werden, werden verstärkt innerstädtische Potentiale genutzt. Die Grundstücksbesitzer der Grundstücke Fl. Nrn. 2435/2, 2435/3 und 2436/12 stehen mit einem Bauträger in Verhandlungen, der wiederum mit der Stadt Weißenhorn einen städtebaulichen Vertrag zur Überplanung dieses Bereiches geschlossen hat. Die Stadt beabsichtigt diesen Bereich entsprechend durch ein Bauleitplanverfahren sinnvoll nachzuverdichten um den geänderten Anforderungen und insbesondere dem Bedarf an dringend benötigten Wohnraum entgegenzuwirken. Ziel und Zwecke der Planung ist es auf den oben genannten Flurnummern ein Mehrfamilienhaus mit bis zu 7 Wohneinheiten zu errichten. Die Bestandsgebäude auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 2435/2 und 2435/3 sollen zurückgebaut und durch den Bau des Mehrfamilienhauses ersetzt werden. Um dieses Vorhaben zu ermöglichen, muss eine Anpassung des Geltungsbereichs, der Baugrenze sowie die Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse auf zwei an der Zahl erfolgen. Die Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO) und die Gestaltung der Gebäude (u. a. Dachneigung) entsprechen dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Jägerweg“ sowie der 1. und 2. Änderung. Dadurch fügt sich der Neubau in seiner Gestalt harmonisch in das Stadtbild ein.

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um einen Angebotsbebauungsplan. Da es sich hierbei um ein projektbezogenes Vorhaben handelt, wurde eine Verschattungsstudie durchgeführt. Diese zeigt, die Schattenwürfe im Laufe des Jahres (23. März / 23. Juni / 23. September / 23. Dezember) zu unterschiedlichen Uhrzeiten auf und ist unter H) Anlage den Unterlagen beigefügt. Hieraus wird ersichtlich, dass es morgens zu kurzzeitigen Verschattungen des westlichen Nachbargrundstücks kommt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben jedoch vollständig gewahrt. Dies wird auch durch die textlichen Festsetzungen der 3. Änderung umgesetzt.

2. Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht von Nöten.



Abb. 1: Ausschnitt aus rechtswirksamem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3. Verfahren

Im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung soll auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 2435/2, 2435/3 sowie 2436/12, Gemarkung Stadt Weißenhorn, das Baurecht für eine, der heutigen Zeit angepassten, Wohnbebauung angepasst werden. Damit wird vor allem dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen. Es wird folglich ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

4. Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG

Arten und Lebensräume

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ wird nach § 13a BauGB entwickelt. Aufgrund der geringen Größe der Änderung, kann auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB verzichtet werden. Unabhängig von den Regelungen des § 13 BauGB gelten die Regelungen des BNatSchG und des BayNatSchG (bspw. hinsichtlich Artenschutz) weiterhin, so dass deren Belange nachfolgend geprüft und abgehandelt werden.

Die Stadt hat vor dem Aufstellungsbeschluss der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes die Auswirkungen auf die Schutzgüter fachlich prüfen lassen.

Das Plangebiet befindet sich im städtischen Innenbereich mit einer gewachsenen städtebaulichen Struktur. Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Arten und Lebensräume kann als gering bewertet werden.

Es ist davon auszugehen, dass sich durch die zu erwartende Bebauung insgesamt keine Verschlechterung der Lebensraumstrukturen ergibt. Die zwei prägenden Einzelgehölze (Walnussbäume) sind, auch während der Bauphase, zu erhalten. Entsprechend den textlichen Festsetzungen sind Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück zu tätigen. Die öffentliche Grünfläche auf den Fl.-Nr. 2385 bleibt vollumfänglich erhalten.

Für die naturschutzfachlich bedeutsamen Strukturen im weiteren Umfeld wird aufgrund der Entfernung sowie der Geringfügigkeit der zu erwartenden Auswirkungen nicht von Beeinträchtigungen durch die vorliegende Änderung ausgegangen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB mit Verweis auf § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB des vereinfachten Verfahrens von der allgemeinen Umweltprüfungspflicht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Gesetzlich geschützte oder amtlich kartierte Biotope sind nicht vorhanden.

Gemeldete Schutzgebiete nach dem erweiterten Naturschutzrecht (Naturschutzzonen, FFH-Gebiete, etc.) sind von der Planung im Geltungsbereich nicht betroffen.

Fazit:

Es werden keine Anhaltspunkte für das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungs-, Störungs- und Schädigungsverbot) gesehen.

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sowie Art. 16 BayNatSchG sind im Planungsgebiet oder in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden. Aufgrund der Geländestruktur und intensiver Vornutzung ist nicht mit besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten zu rechnen.

5. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung, dazu zählen Geschossflächenzahl, zulässige Wohneinheiten sowie die Anzahl der Vollgeschosse, sind im Änderungsbereich anders definiert, als im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Jägerweg“ sowie der 1. und 2. Änderung. Um das Bauvorhaben eines Mehrfamilienhauses möglich zu machen wird das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung geringfügig erhöht. Dies widerspricht nicht dem gewachsenen Ortsbildcharakter. Der Baukörper des Mehrfamilienhauses fügt sich in seiner Form in die bestehenden Baustrukturen ein. Eine zweigeschossige Bebauung entspricht hierbei der näheren Umgebung und kann städtebaulich gegenüber der bestehenden eingeschossigen Bebauung entlang des nördlichen Jägerwegs durchaus als verträglich angesehen werden. Hierbei helfen auch die geltende Abstandsflächenregelung.

6. Garagen / Stellplätze

Garagen und Stellplätze werden außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen, um eine sinnvolle und flexible Errichtung der zu erbringenden Plätze für den ruhenden Verkehr auf dem Grundstück zu ermöglichen. Die Garagen sind im Einklang der Anbauverbotszone in 12 m Abstand zur Roggenburger Straße zu errichten. Dadurch kann **zusätzlich** eine Barriere gegenüber den Lärmimmissionen des Straßenverkehrs geschaffen werden und dient dem Schutz der Wohnbebauung. Stellplätze dürfen auch innerhalb der Anbauverbotszone errichtet werden.

7. Anbauverbotszone

Entlang der Staatsstraße ist eine Anbauverbotszone von 12 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße, von Bauungen freizuhalten. Die Anbauverbotszone kann im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes nach Rücksprache mit dem Staatlichen Bauamt von 20 m auf 12m reduziert werden, ohne dass es zu einer Verschlechterung der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs kommt.

Ausnahmsweise dürfen Stellplätze auch innerhalb der Bauverbotszone errichtet werden.

8. Höhenlage der Gebäude (mehrgeschossige Garage)

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Jägerweg“ wurden keine Festsetzungen zu Wandhöhe und Firsthöhe getroffen. Für eine eindeutige städtebauliche Ordnung sowie einer eindeutigen Vorgabe für die Umsetzung der künftigen Bebauung im Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird eine maximale Firsthöhe festgesetzt.

9. Gestaltung der Gebäude

Die maximale Höhe des Kniestocks sowie die Breite der Dachüberstände werden, der künftigen Bebauung entsprechend, geringfügig angepasst. Die Erhöhung der Maße des Kniestocks und der Dachüberstände widersprechen nicht der umliegenden Bebauung.

10. Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Telefonnummer 0800 33 01903 oder unter der Internetadresse „<https://www.telekom.de/hilfe/bauherren/ihr-hausanschluss>“ so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.

Kabel Deutschland Vertriebs- und Service-GmbH & Co. KG

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertriebs- und Service-GmbH & Co. KG. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Kabel Deutschland Vertriebs- und Service-GmbH & Co. KG mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Es wird ebenfalls darauf verwiesen, dass der Kabel Deutschland Vertriebs- und Service-GmbH & Co. KG ggf. (z. B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

11. Leitungen

Erdgasleitungen

Es wird darauf verwiesen, dass im Planungsbereich bereits Erdgasleitungen von der Schwaben Netz GmbH betrieben werden, deren Bestand und Betrieb unbedingt zu sichern ist.

Zum Schutz dieser Erdgasleitungen ist auf Wechselwirkung zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten.

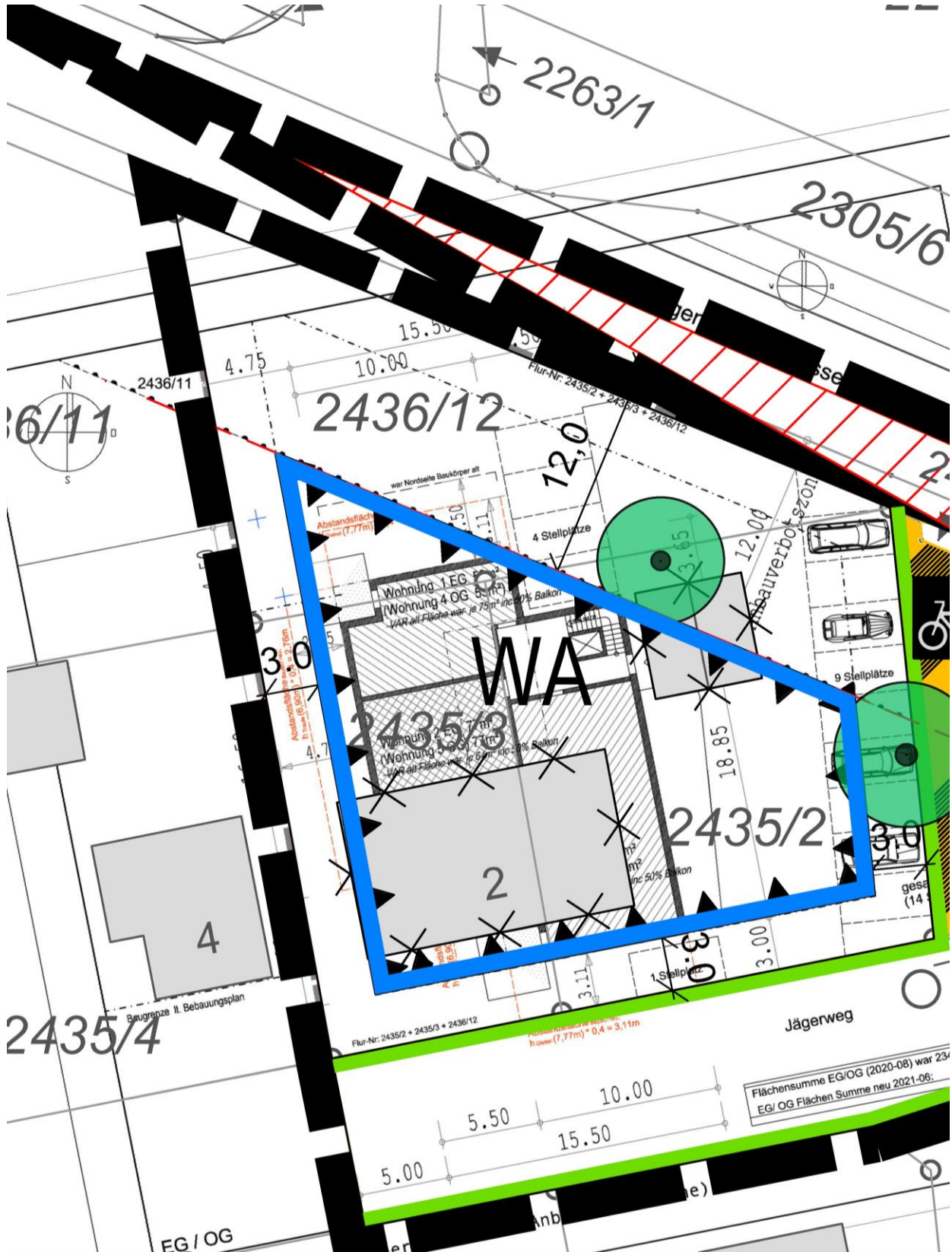
Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der Schwaben Netz GmbH unter folgender Adresse angefordert werden: <http://planauskunft.schwaben-netz.de/>.

Fernwärme

Eine Versorgung des Planungsgebietes mit Fernwärme aus dem Bestandsnetz der FWW - Fernwärme Weißenhorn GmbH ist bei entsprechender Wirtschaftlichkeit vorgesehen.

H) ANLAGEN

1. Bauvorhaben mit Geltungsbereich



4. Verschattungsstudie

Schattenwürfe im Laufe des Jahres (23. März / 23. Juni / 23. September / 23. Dezember) zu unterschiedlichen Uhrzeiten.

23. März um 8:30 Uhr:



23. März um 10 Uhr:



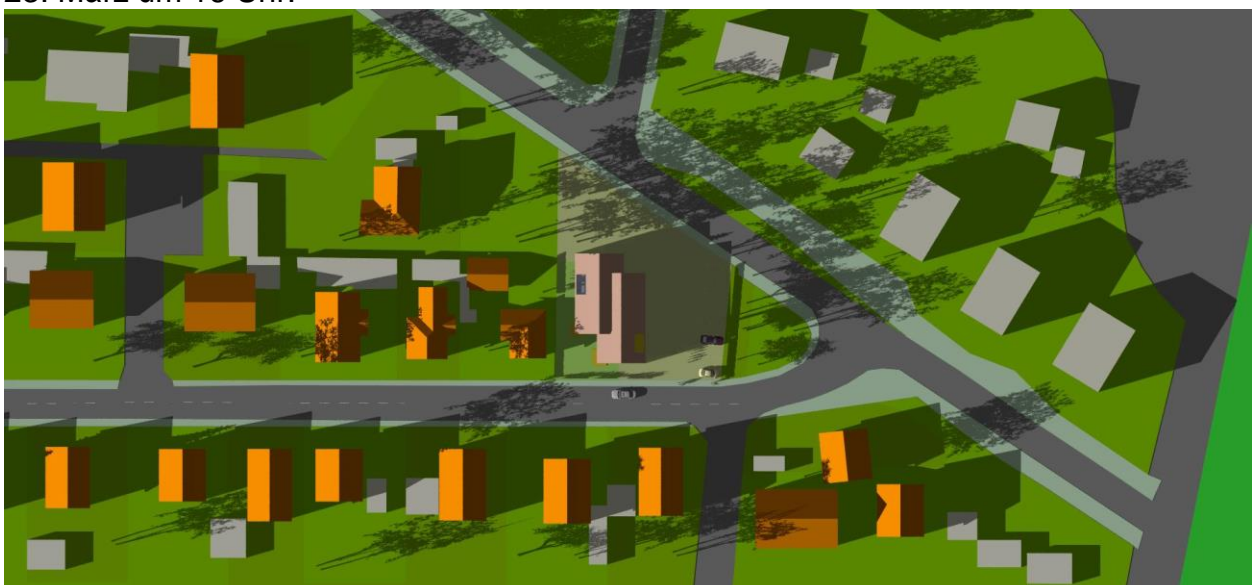
23. März um 12 Uhr:



23. März um 14 Uhr:



23. März um 16 Uhr:



23. Juni um 8:30 Uhr:



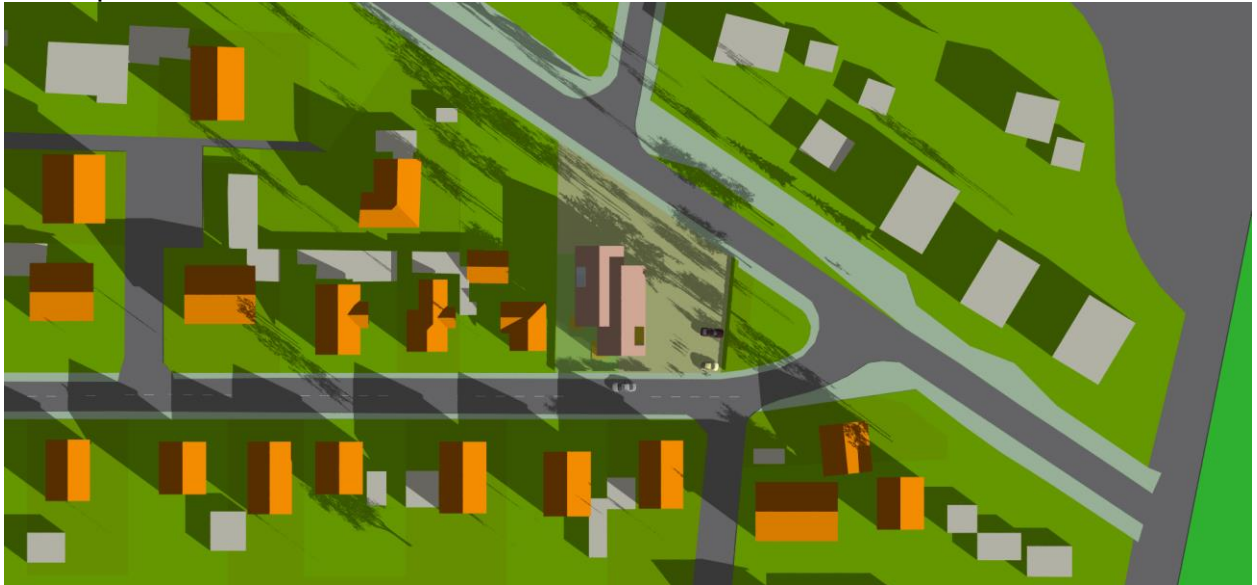
23. Juni um 10 Uhr:



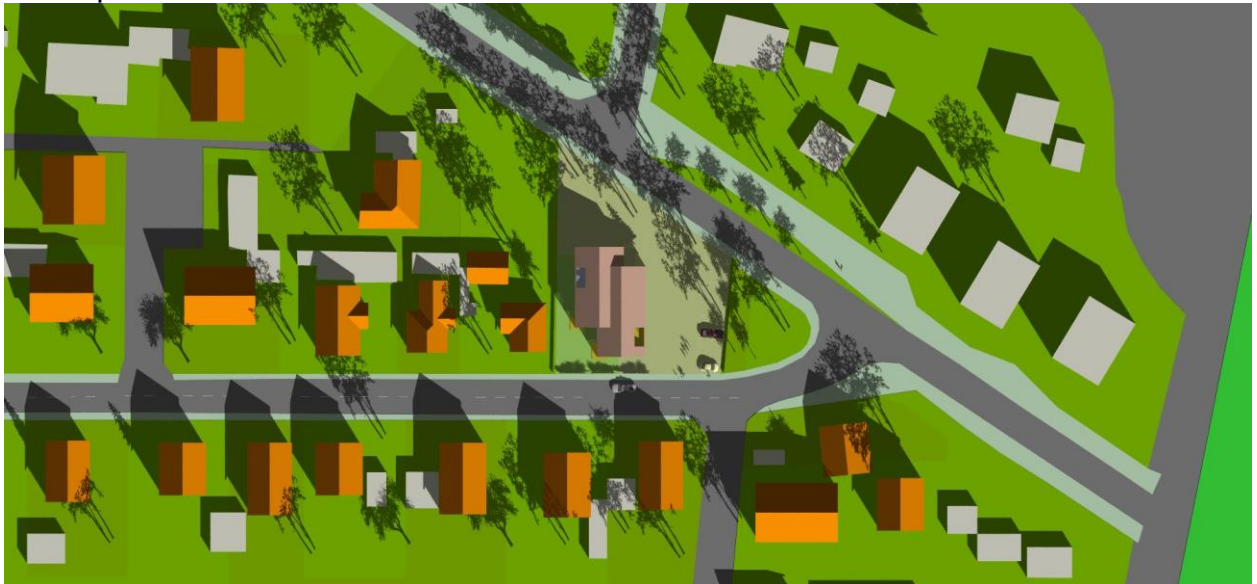
23. Juni um 14 Uhr:



23. September um 8:30 Uhr:



23. September um 10 Uhr:



23. September um 12 Uhr:



23. September um 14 Uhr:



23. Dezember um 8:30 Uhr:



23. Dezember um 9 Uhr:



23. Dezember um 9:30 Uhr:



23. Dezember um 10 Uhr:



23. Dezember um 12 Uhr:



23. Dezember um 14 Uhr:





Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß
Tel. (0821) 4 60 59-0 • Fax (0821) 4 60 59-99
www.steinbacher-consult.com
info@steinbacher-consult.com

Beschlussvorlagen für die Sitzung am 08.11.2021

Bauleitplanung	:	Stadt Weißenhorn Landkreis Neu-Ulm
Vorhaben	:	3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“
Hier	:	Behandlung der Stellungnahmen, die während der Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 02.08.2021 bis 16.08.2021 und der Behörden und Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 25.08.2021 bis 15.09.2021 vorgebracht wurden (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB)

1.0 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan

Die Nummern entsprechen der laufenden Nummer der Beteiligung

1.1 Keine Stellungnahmen haben abgegeben:

- 02 Regierung von Schwaben Höhere Landesplanungsbehörde
- 05 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg
- 06 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitung - BQ
- 12 Deutsche Telekom Technik GmbH Technische Niederlassung Südwest, Team PB5
- 14 terranets bw GmbH
- 17 Breitbandnetze miecom
- 18 Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- 19 Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V. Kreisgruppe Neu-Ulm
- 21 Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Günzburg
- 22 Kreisheimatpfleger Herr Richard Ambs
- 25 Freiwillige Feuerwehr Neu-Ulm

1.2 Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen haben abgegeben:

- | | | |
|----|---|----------------|
| 01 | Landratsamt Neu-Ulm Fachbereich 33 | vom 17.09.2021 |
| 04 | Wasserwirtschaftsamt Donauwörth | vom 13.09.2021 |
| 03 | Regionalverband Donau-Iller | vom 27.08.2021 |
| 08 | Handwerkskammer für Schwaben | vom 25.08.2021 |
| 09 | LEW Verteilnetz GmbH, Betriebsstelle Günzburg | vom 08.09.2021 |
| 10 | VNEW Verteilnetz Energie Weißenhorn GmbH & Co. KG | vom 24.08.2021 |
| 11 | Industrie- und Handelskammer Schwaben | vom 10.09.2021 |
| 20 | Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten | vom 24.08.2021 |
| 23 | Amt für ländliche Entwicklung | vom 06.09.2021 |
| 24 | Bischöfliche Finanzkammer Abt. Projektentwicklung | vom 26.08.2021 |
| 26 | bayernets | vom 25.08.2021 |
| 28 | BIL Leitungsauskunft | vom 30.08.2021 |

1.3 Bedenken und Anregungen haben vorgebracht:

07	Staatliches Bauamt Krumbach Bereich Straßenbau	vom 30.08.2021
13	Kabel Deutschland Vertrieb- und Service- GmbH & KG	vom 07.09.2021
15	Schwaben Netz GmbH	vom 09.09.2021
16	M-Net Telekommunikations GmbH	vom 02.09.2021
27	FWW – Fernwärme Weißenhorn	vom 27.08.2021
29	Einwender 1	vom 13.08.2021
30	Einwender 2	vom 10.08.2021
31	Einwender 3	vom 13.08.2021
32	Einwender 4	vom 12.08.2021
33	Einwender 5	vom 10.08.2021
34	Einwender 6	vom 10.08.2021
35	Einwender 7	vom 12.08.2021
36	Einwender 8	vom 14.08.2021
37	Einwender 9	vom 10.08.2021
38	Einwender 10	vom 11.08.2021

Änderungen für die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich daraus nicht.

Zu 2.4) Gemäß Art. 23 Abs.1 Nr. 1 BayStrWG gilt eine Anbauverbotszone von 20 m. Diese kann jedoch in Ausnahmefällen auf 12 m reduziert werden, sofern die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bebauungsabsichten und Straßenbaugestaltung dies gestattet (Art. 23 Abs. 2 u. 3 BayStrWG).

Stellplätze sind vom Anbauverbot ausgenommen. Dies wurde bereits so in der Planung umgesetzt und ergeht damit zur Kenntnis.

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über den Jägerweg. Eine Erschließung von der St 2019 wird ausgeschlossen. Dies ist auch bereits so in der Planung umgesetzt und ergeht damit zur Kenntnis.

Die Sichtfelder sind entsprechend der RSt 06 in der Planzeichnung eingezeichnet und ergehen damit zur Kenntnis.

Zu 2.5) Entlang der St 2019 ist mit erhöhtem Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen zu rechnen. Durch eine überschlägige Lärmprognose, durchgeführt durch das LRA Neu-Ulm Abtl. Immissionsschutz und in der Stellungnahme vom 16.04.2021 beschrieben kann es aufgrund des Verkehrs auf der Staatsstraße zu möglichen Belastungen seitens der Anlieger kommen. Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht zielführend.

Mit dem Gebot der gerechten Abwägung kann es auch vereinbar sein, Wohngebäude an der dem Lärm zugewandten Seite des Baugebietes Außenpegeln auszusetzen, die deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen, wenn durch eine entsprechende Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenbauteile jedenfalls im Inneren der Gebäude angemessenerer Lärmschutz gewährleistet ist und außerdem darauf geachtet worden ist, dass auf der straßenabgewandten Seite des Grundstücks geeignete geschützte Außenwohnbereich geschaffen werden. Dies wird im Bebauungsplan durch die „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG“ in der Planzeichnung aufgezeigt und beachtet. In diesem Bereich hat der Bauherr durch bauliche oder passive Schallschutzmaßnahmen auf die genannten Immissionen zu reagieren. Dies ergeht zur Kenntnis.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung nicht zu ändern.

13

Kabel Deutschland Vertriebs- und Service-GmbH & Co. KG

vom 07.09.2021

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 06.08.2021.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z. B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen:

Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

Würdigung

Die Stellungnahme der Kabel Deutschland Vertriebs- und Service-GmbH & Co. KG wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Weißenhorn bedankt sich für die Stellungnahme und würdigt diese wie folgt:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Kabel Deutschland Vertriebs- und Service-GmbH & Co. KG. Der Hinweis zu den vorhandenen Telekommunikationslinien sowie die rechtzeitige Koordination wurden bereits in die Begründung zum Bebauungsplan redaktionell übernommen.

Beschlussempfehlung

- 15 **M-Net Telekommunikations GmbH** **vom 09.09.2021**

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung nicht zu ändern.

in Beantwortung Ihrer E-Mail vom 24.08.2021 teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die erneute Änderung des genannten Bebauungsplanes keine Einwände erheben.

Wie in unserem Schreiben vom 31.03.2021 bereits erwähnt, verläuft im Straßenbereich Jägerweg eine Erdgasversorgungsleitung, deren Bestand und Betrieb zu sichern ist. Im Bebauungsplanentwurf 11 in der Fassung vom 05.07.2021 wurde unter Pkt.10 -Leitungen- der Hinweis mitaufgenommen.

Zum Schutz unserer Erdgasleitungen ist auf Wechselwirkung zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten.

Würdigung

Die Anregung ergeht zur Kenntnis.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung nicht zu ändern.

- 16 **M-Net Telekommunikations GmbH** **vom 02.09.2021**

bezüglich Ihrer Spartenanfrage teilen wir Ihnen hiermit mit, dass M-Net KEINE Versorgungsleitungen im betroffenen Bereich verlegt hat und derzeit KEINE Baumaßnahmen in diesem Gebiet plant. Falls Sie diesbezüglich noch Rückfragen haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Würdigung

Die Anregung ergeht zur Kenntnis.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung nicht zu ändern.

- 27 **FWW – Fernwärme Weißenhorn** **vom 27.08.2021**

eine Versorgung des Planungsgebietes mit Fernwärme aus dem Bestandsnetz der FWW GmbH ist bei entsprechender Wirtschaftlichkeit vorgesehen.

Bei Rückfragen können Sie sich jederzeit mit uns in Verbindung setzen.

Würdigung

Die Anregung ergeht zur Kenntnis.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung nicht zu ändern.

Öffentlichkeit

29

Einwender 1

vom 13.08.2021

Hiermit erhebe ich Einspruch gegen die 2. Änderung [neue Bezeichnung: 3. Änderung] des Bebauungsplanes Jägerweg 2.

Begründung:

Nach wie vor sollte „gleiches Recht für alle“ gelten.

Die Grundstücke Nr. 4 und Nr. 6 unterscheiden sich in der Größe um 139 m². Das kleinere Grundstück mit der Nr. 6 bekommt keine Dachgaube genehmigt, das Grundstück mit der Nr. 4 soll einen Wohnblock mit 7 Wohneinheiten genehmigt bekommen. Alle vorgegebenen Baulinien und Vorschriften sind nichtig.

Dieses Grundstück hat lediglich einen anderen Zuschnitt. Ist das gerecht?

Wir befinden uns hier in einem allgemeinen Wohngebiet mit einem bestehenden Bebauungsplan. Dann muss der Bebauungsplan für das ganze Gebiet erneuert werden und nicht nur für 1 Grundstück -auch im Hinblick auf die Zukunft.

Ich empfehle eine Nachverdichtung unbebauter Grundstücke in Weißenhorn. Hierfür gibt es zahlreiche Beispiele.

Dieses Objekt hat mit Nachverdichtung nichts mehr gemein. Es wird alles zu dicht!

Eine Nachverdichtung erfolgte bereits an der Ecke Jägerweg/Unterfeldweg mit 6 Wohneinheiten. Dies ist die Maxime an einem Verkehrsknotenpunkt von 4 Straßen (davon 1 Bundesstraße) und 3 Hofeinfahrten.

Gesetze und Regeln wurden zum Wohl der Allgemeinheit gemacht. Hier werden Abstandsregeln zur Ortsstraße, Sichtdreieck, Abstandsregeln zu Nachbarn einfach ignoriert.

Die Verkehrsregelung/Verkehrsführung ist nicht ausgereift für dieses Objekt und den damit verbundenen Schallschutz anderer Anwohner.

Es ist ein städtebaulicher Fremdkörper in der ganzen näheren Umgebung (**Ensembleschutz!**)

Das Abwasser zusätzlicher Wohneinheiten als auch der Dachablauf fließt in die bisherige Kanalisation Jägerweg/ Fasanenweg. Dies ist aus meiner Sicht hierfür nicht ausreichend ausgereift. Wer trägt die Mehrkosten einer Erweiterung/ Ausbau dimensioniert (Stichwort „Flutkatastrophen“)?

PROBLEME: Autos/ Parkplätze/ Kanal -Wasser /Müll /Lärm /Gleiches Recht für alle

Würdigung

Die Stadt bedankt sich für die Stellungnahme im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Stellungnahme von Einwender 1 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Der Einwender hat mehrere Kritikpunkte an der Planung.

Zu gleiches Recht für alle:

Einwender 1 bringt verschiedene Beispiele für unterschiedliche Handhabungen von Baugenehmigungen vor.

Die Wohnbebauung im Jägerweg befindet sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Prinzipiell unterliegen Bauvorhaben, wenn diese dem Bebauungsplan entsprechen, keiner Genehmigungspflicht. Falls es zu geringfügigen Abweichungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan kommen sollte, kann der Stadtrat im Einzelfall entscheiden, ob isolierte Befreiungen im Sinne des § 31 BauGB erteilt werden.

Bei vorliegender Änderung hat sich die Stadt entschieden an dieser Stelle den Bebauungsplan entsprechend anzupassen, um durch Nachverdichtung dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Dadurch können hier abweichende Bauvorschriften gegenüber dem bestehenden Be-

bauungsplan getroffen werden, die z. B. über genehmigungspflichtige Dachgauben hinausgehen. Das seitens der Stadt überplante Gebiet fasst mehrere Grundstücke zusammen, ist damit deutlich größer als umliegende Grundstücke und kann damit auch einer intensiveren Nachverdichtung unterzogen werden.

Zu Nachverdichtung:

Der Einwender bringt selbst ein Beispiel einer Nachverdichtung in unmittelbarer Nähe vor. Ecke Jägerweg/ Unterfeldweg wurde mit 6 Wohneinheiten überplant. Die Meinung, dass hier alles zu dicht ist, kann nicht auf das geplante Grundstück übertragen werden. Städtebauliche Probleme können aufgrund der Kubatur des Baukörpers nicht ausgemacht werden.

Die Stadt kann die Meinung, dass der Abstand zur Ortsstraße (St 2019) die Sichtdreiecke oder die Abstandsregeln zu Nachbarn einfach ignoriert wurden nicht teilen. In vorliegender Änderung wurden alle geltenden Regeln und Gesetze zu diesen genannten Punkten eingehalten. Eine maximale Ausnutzung der gesetzlichen Regelungen gerade mit Blick auf z.B. die Abstandsregeln wurde nicht durchgeführt. Hier wurde aus Rücksicht zur Nachbarbebauung nicht das Maximum ausgenutzt. Die folgende Benennung der Abstandsflächen zeigt dies auf.

In Richtung Norden werden die Abstandsflächen generell nicht tangiert aufgrund der Anbauverbotszone von 12,0 m zur Staatsstraße 2019, die durch die festgesetzte Baugrenze einzuhalten ist. In Richtung Osten sind Stellplätze vorgesehen. Dadurch ist die künftige Bebauung automatisch soweit abgerückt von der östlichen Grundstücksgrenze. Eine Unterschreitung der Abstandsflächen ist nicht möglich. In Richtung Westen muss eine Abstandsfläche im Sinne des Artikels 6 der Bayerischen Bauordnung mit einer Breite von mindestens 3,14 m eingehalten werden. In der vorliegenden Planung wird ein Abstand von 4,75 m zur westlichen Grundstücksgrenze eingehalten. In Richtung Süden besteht eine Abstandsfläche mit einer Breite von 3,11 m. Die verfügbare Abstandsfläche (Abstand zur Grundstücksgrenze + die Hälfte der öffentlichen Verkehrsfläche) beträgt hier 8,75 m.

Darüber hinaus wird die Verkehrsführung angezweifelt. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden hierbei die Zufahrt seitens des Jägerwegs und der notwendige Stellplatznachweis gefordert. In allen weiteren Belangen ist der Bauherr frei zu entscheiden, wie er die notwendigen Stellplätze nachweist und wie er die Zufahrt gestaltet. Daher kann seitens der Stadt nicht nachvollzogen werden, inwieweit diese Regelungen nicht ausgereift sind.

Zur Kubatur des künftigen Gebäudes wurden Bedenken geäußert. Es wird befürchtet, dass sich das künftige Gebäude nicht in die gewachsene Siedlungsstruktur einfügen wird. In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes (Unterfeldweg, Roggenburger Straße) lässt sich eine Bebauung finden, die ein vergleichbares Maß der baulichen Nutzung aufweist (Firsthöhe, Wandhöhe sowie Anzahl der Vollgeschosse).

Die Stadt Weißenhorn hat in der näheren Vergangenheit eine hydraulische Berechnung des gesamten städtischen Kanalnetzes durch ein Fachbüro durchführen lassen. Im Jägerweg, im Bereich des Plangebietes, sind die Kapazitäten des vorhandenen Mischwasserkanals ausreichend um das anfallende Abwasser aufzunehmen.

Darüber hinaus wurden die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange gehört. Hierzu kamen weder vom Wasserwirtschaftsamt Donauwörth noch vom Landratsamt Neu-Ulm Fachbereich Wasserrecht Einwände, dass die vorliegenden Kanäle das zusätzliche Abwasser / unverschmutzte Niederschlagswasser nicht ausreichend ableiten könnten. Daher kann die Stadt diese Meinung nicht teilen.

Für das ankommende Niederschlagswasser gibt es folgende Vorgaben. Bei einer Versiegelung des Grundstückes bis zu 40 % (festgesetzte Grundflächenzahl in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“) soll das ankommende Niederschlagswasser, wenn möglich versickert werden. Ab einem Versiegelungsgrad von mehr als 40 % muss das ankommende Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt an den vorhandenen Mischwasserkanal abgegeben werden. Mit der Baugenehmigung ist ein Entwässerungsplan einzureichen. Ein entsprechender Passus wird in die textlichen Hinweise der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ aufgenommen.

Der Schutz vor Starkregenereignissen wird aktuell und in Zukunft ein wichtiges Thema sein. Hierzu sind die Flächen innerhalb der Grundstücke möglichst von Bebauung freizuhalten oder unversiegelt bzw. mit teilversiegelten Flächen auszustatten. Dies wurde bei der vorliegenden Planung beachtet.

Aus Sicht der Stadt sind die genannten Probleme durch das Bauleitplanverfahren ausreichend abgearbeitet und berücksichtigt worden. Aus diesem Grund wird weiterhin uneingeschränkt an der Planung festgehalten.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung redaktionell zu ändern.

30

Einwender 2

vom 10.08.2021

- 1.) Das Kanalsystem ist nicht ausreichend und es können Kosten für die Erweiterung/ Ausbau auf uns zukommen
- 2.) Zunehmendes Abstellen von PKWs wird trotz geplanter Stellplätze unvermeidbar sein und zu einer Behinderung der Anlieger führen
- 3.) Ein Baukörper dieser Größe ist ein Fremdkörper im „Ensemble“ von 1- und 2 Familienhäuser lt. noch gültigen Bebauungsplan Jägerweg
- 4.) Erhöhte Lärmbelästigung ist zu erwarten

Würdigung

Die Stadt bedankt sich für die Stellungnahme im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Stellungnahme von Einwender 2 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:
Der Einwender hat mehrere Kritikpunkte an der Planung.

Zu 1)

Die Stadt Weißenhorn hat in der näheren Vergangenheit eine hydraulische Berechnung des gesamten städtischen Kanalnetzes durch ein Fachbüro durchführen lassen. Im Jägerweg im Bereich des Plangebietes sind die Kapazitäten des vorhandenen Mischwasserkanals ausreichend um das anfallende Abwasser aufzunehmen.

Für das ankommende Niederschlagswasser gibt es folgende Vorgaben. Bei einer Versiegelung des Grundstückes bis zu 40 % (festgesetzte Grundflächenzahl in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“) soll das ankommende Niederschlagswasser, wenn möglich versickert werden. Ab einem Versiegelungsgrad von mehr als 40 % muss das ankommende Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt an den vorhandenen Mischwasserkanal abgegeben werden. Mit der Baugenehmigung ist ein Entwässerungsplan einzureichen. Ein entsprechender Passus wird in die textlichen Hinweise der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ aufgenommen.

Schutz vor Starkregenereignissen wird aktuell und in Zukunft ein wichtiges Thema sein. Hierzu sind die Flächen innerhalb der Grundstücke möglichst von Bebauung freizuhalten oder unversiegelt bzw. mit teilversiegelten Flächen auszustatten. Dies wurde bei der vorliegenden Planung beachtet.

Darüber hinaus wurden die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange gehört. Hierzu kamen weder vom Wasserwirtschaftsamt Donauwörth noch vom Landratsamt Neu-Ulm Fachbereich Wasserrecht Einwände, dass die vorliegenden Kanäle das zusätzliche Abwasser / unverschmutzte Niederschlagswasser nicht ausreichend ableiten könnten. Daher kann die Stadt diese Meinung nicht teilen.

Zu 2)

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze auf einem Grundstück wird geregelt durch die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Weißenhorn. Laut festgelegten Schlüssel sind im Plangebiet bezogen auf die Anzahl und Größe der Wohnung 13 Stellplätze herzustellen. Die tatsächliche Anzahl der Stellplätze beläuft sich auf 14 Stellplätze, d.h. es werden mehr Stellplätze als erforderlich auf dem Grundstück zu Verfügung gestellt.

Zu 3)

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes (Unterfeldweg, Roggenburger Straße) lässt sich eine Bebauung finden, die ein vergleichbares Maß der baulichen Nutzung aufweist (Firsthöhe, Wandhöhe sowie Anzahl der Vollgeschosse).

Zwar stellt der Baukörper aufgrund seiner Geschossigkeit und der Anzahl der Vollgeschosse in direkter Nachbarschaft einen Fremdkörper dar. Diese Nachverdichtung ist aber das städtebauliche Ziel dieses Bauleitplanverfahrens und daher seitens der Stadt gewünscht.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist in diesem Bereich überwiegend 1-2 Wohneinheiten aus, jedoch sind diese auf kleinere Grundstücke bezogen. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes, der nun ein Grundstück darstellt, ist wesentlich größer als Nachbargrundstücke und daher ist eine Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten/ Wohnungen städtebaulich vertretbar.

Zu 4)

Das künftige Bauvorhaben liegt am unmittelbaren Anschluss an die Roggenburger Straße (ST 2019), die in Richtung Westen als direkte Verbindung in den Innenstadtbereich der Stadt Weißenhorn dient sowie in Richtung Autobahn A7 als schnellere Verbindung fungiert. Eine erhöhte Verkehrsbelastung durch den Jägerweg in Richtung Westen ist nicht zu erwarten aufgrund von Geschwindigkeitsbeschränkungen (Zone 30) sowie einer Rechts-vor-Links-Regelung im Jägerweg.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung redaktionell zu ändern.

31

Einwender 3

vom 13.08.2021

Ich bin mit allen Argumenten die Einwender 1 aufführt konform und erhebe deswegen Einspruch!

- 1) Das Kanalsystem ist nicht ausreichend und es können Kosten für die Erweiterung/ Ausbau auf uns zukommen
- 2) Zunehmendes Abstellen von PKWs wird trotz geplanter Stellplätze unvermeidbar sein und zu einer Behinderung der Anlieger führen
- 3) Ein Baukörper dieser Größe ist ein Fremdkörper im „Ensemble“ von 1- und 2 Familienhäuser lt. noch gültigen Bebauungsplan Jägerweg
- 4) Erhöhte Lärmbelästigung ist zu erwarten (Einwände Bürger I)

Würdigung

Die Stadt bedankt sich für die Stellungnahme im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Stellungnahme von Einwender 3 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Zu 1)

Die Stadt Weißenhorn hat in der näheren Vergangenheit eine hydraulische Berechnung des gesamten städtischen Kanalnetzes durch ein Fachbüro durchführen lassen. Im Jägerweg im Bereich des Plangebietes sind die Kapazitäten des vorhandenen Mischwasserkanals ausreichend um das anfallende Abwasser aufzunehmen.

Darüber hinaus wurden die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange gehört. Hierzu kamen weder vom Wasserwirtschaftsamt Donauwörth noch vom Landratsamt Neu-Ulm Fachbereich Wasserrecht Einwände, dass die vorliegenden Kanäle das zusätzliche Abwasser / unverschmutzte Niederschlagswasser nicht ausreichend ableiten könnten. Daher kann die Stadt diese Meinung nicht teilen.

Für das ankommende Niederschlagswasser gibt es folgende Vorgaben. Bei einer Versiegelung des Grundstückes bis zu 40 % (festgesetzte Grundflächenzahl in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“) soll das ankommende Niederschlagswasser, wenn möglich versickert werden. Ab einem Versiegelungsgrad von mehr als 40 % muss das ankommende Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt an den vorhandenen Mischwasserkanal abgegeben werden. Mit der Baugenehmigung ist ein Entwässerungsplan einzureichen. Ein entspre-

chender Passus wird in die textlichen Hinweise der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ aufgenommen.

Schutz vor Starkregenereignissen wird aktuell und in Zukunft ein wichtiges Thema sein. Hierzu sind die Flächen innerhalb der Grundstücke möglichst von Bebauung freizuhalten oder unversiegelt bzw. mit teilversiegelten Flächen auszustatten. Dies wurde bei der vorliegenden Planung beachtet.

Zu 2)

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze auf einem Grundstück wird geregelt durch die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Weißenhorn. Laut festgelegten Schlüssel sind im Plangebiet bezogen auf die Anzahl und Größe der Wohnung 13 Stellplätze herzustellen. Die tatsächliche Anzahl der Stellplätze beläuft sich auf 14 Stellplätze, d.h. es werden mehr Stellplätze als erforderlich auf dem Grundstück zu Verfügung gestellt.

Zu 3)

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes (Unterfeldweg, Roggenburger Straße) lässt sich eine Bebauung finden, die ein vergleichbares Maß der baulichen Nutzung aufweist (Firsthöhe, Wandhöhe sowie Anzahl der Vollgeschosse).

Zwar stellt der Baukörper aufgrund seiner Geschossigkeit und der Anzahl der Vollgeschosse in direkter Nachbarschaft einen Fremdkörper dar. Diese Nachverdichtung ist aber das städtebauliche Ziel dieses Bauleitplanverfahrens und daher seitens der Stadt gewünscht.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist in diesem Bereich überwiegend 1-2 Wohneinheiten aus, jedoch sind diese auf kleinere Grundstücke bezogen. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes, der nun ein Grundstück darstellt, ist wesentlich größer als Nachbargrundstücke und daher ist eine Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten/ Wohnungen städtebaulich vertretbar.

Zu 4)

Das künftige Bauvorhaben liegt am unmittelbaren Anschluss an die Roggenburger Straße (ST 2019), die in Richtung Westen als direkte Verbindung in den Innenstadtbereich der Stadt Weißenhorn dient sowie in Richtung Autobahn A7 als schnellere Verbindung fungiert. Eine erhöhte Verkehrsbelastung durch den Jägerweg in Richtung Westen ist nicht zu erwarten aufgrund von Geschwindigkeitsbeschränkungen (Zone 30) sowie einer Rechts-vor-Links-Regelung im Jägerweg.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung redaktionell zu ändern.

32

Einwender 4

vom 12.08.2021

- 1) Die parkenden Autos im Jägerweg behindern jetzt schon die Durchfahrt durch die Straße, das wird dann zu noch mehr Behinderungen führen.
- 2) Ein Baukörper der geplanten Größe passt nicht in das bestehende Ensemble
- 3) Ein erhöhtes Lärmaufkommen ist zu erwarten

Würdigung

Die Stadt bedankt sich für die Stellungnahme im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Stellungnahme von Einwender 4 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Der Einwender hat mehrere Kritikpunkte an der Planung.

Zu 1)

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze auf einem Grundstück wird geregelt durch die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Weißenhorn. Laut festgelegten Schlüssel sind im Plangebiet bezogen auf die Anzahl und Größe der Wohnung 13 Stellplätze herzustellen. Die tatsächliche Anzahl der Stellplätze beläuft sich auf 14 Stellplätze, d.h. es werden mehr Stellplätze als erforderlich auf dem Grundstück zu Verfügung gestellt.

Zu 2)

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes (Unterfeldweg, Roggenburger Straße) lässt sich eine Bebauung finden, die ein vergleichbares Maß der baulichen Nutzung aufweist (Firsthöhe, Wandhöhe sowie Anzahl der Vollgeschosse).

Zwar stellt der Baukörper aufgrund seiner Geschossigkeit und der Anzahl der Vollgeschosse in direkter Nachbarschaft einen Fremdkörper dar. Diese Nachverdichtung ist aber das städtebauliche Ziel dieses Bauleitplanverfahrens und daher seitens der Stadt gewünscht.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist in diesem Bereich überwiegend 1-2 Wohneinheiten aus, jedoch sind diese auf kleinere Grundstücke bezogen. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes, der nun ein Grundstück darstellt, ist wesentlich größer als Nachbargrundstücke und daher ist eine Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten/ Wohnungen städtebaulich vertretbar.

Zu 3)

Das künftige Bauvorhaben liegt am unmittelbaren Anschluss an die Roggenburger Straße (ST 2019), die in Richtung Westen als direkte Verbindung in den Innenstadtbereich der Stadt Weißenhorn dient sowie in Richtung Autobahn A7 als schnellere Verbindung fungiert. Eine erhöhte Verkehrsbelastung durch den Jägerweg in Richtung Westen ist nicht zu erwarten aufgrund von Geschwindigkeitsbeschränkungen (Zone 30) sowie einer Rechts-vor-Links-Regelung im Jägerweg.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung nicht zu ändern.

33

Einwender 5

vom 10.08.2021

- 1) Das Kanalsystem ist nicht ausreichend und es kommen Kosten für die Erweiterung, Ausbau auf die Anlieger zu
- 2) Abstellen von PKWs wird trotz der Stellplätze unvermeidbar sein und kommt zu Behinderungen für Anlieger.
- 3) Ein Baukörper dieser Größe ist ein Fremdkörper im „Ensemble“ von 1- und 2- Familienhäuser lt. noch gültigen Bebauungsplan Jägerweg
- 4) Erhöhte Lärmbelastung wie starkes Verkehrsaufkommen ist zu erwarten

Würdigung

Die Stadt bedankt sich für die Stellungnahme im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Stellungnahme von Einwender 5 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Der Einwender hat mehrere Kritikpunkte an der Planung.

Zu 1)

Die Stadt Weißenhorn hat in der näheren Vergangenheit eine hydraulische Berechnung des gesamten städtischen Kanalnetzes durch ein Fachbüro durchführen lassen. Im Jägerweg im Bereich des Plangebietes sind die Kapazitäten des vorhandenen Mischwasserkanals ausreichend um das anfallende Abwasser aufzunehmen.

Darüber hinaus wurden die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange gehört. Hierzu kamen weder vom Wasserwirtschaftsamt Donauwörth noch vom Landratsamt Neu-Ulm Fachbereich Wasserrecht Einwände, dass die vorliegenden Kanäle das zusätzliche Abwasser / unverschmutzte Niederschlagswasser nicht ausreichend ableiten könnten. Daher kann die Stadt diese Meinung nicht teilen.

Für das ankommende Niederschlagswasser gibt es folgende Vorgaben. Bei einer Versiegelung des Grundstückes bis zu 40 % (festgesetzte Grundflächenzahl in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“) soll das ankommende Niederschlagswasser, wenn möglich versickert werden. Ab einem Versiegelungsgrad von mehr als 40 % muss das ankommende Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt an den vorhandenen Mischwasserkanal abgegeben werden. Mit der Baugenehmigung ist ein Entwässerungsplan einzureichen. Ein entsprechender Passus wird in die textlichen Hinweise der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ aufgenommen.

Schutz vor Starkregenereignissen wird aktuell und in Zukunft ein wichtiges Thema sein. Hierzu sind die Flächen innerhalb der Grundstücke möglichst von Bebauung freizuhalten oder unver-

siegelt bzw. mit teilversiegelten Flächen auszustatten. Dies wurde bei der vorliegenden Planung beachtet.

Zu 2)

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze auf einem Grundstück wird geregelt durch die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Weißenhorn. Laut festgelegten Schlüssel sind im Plangebiet bezogen auf die Anzahl und Größe der Wohnung 13 Stellplätze herzustellen. Die tatsächliche Anzahl der Stellplätze beläuft sich auf 14 Stellplätze, d.h. es werden mehr Stellplätze als erforderlich auf dem Grundstück zu Verfügung gestellt.

Zu 3)

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes (Unterfeldweg, Roggenburger Straße) lässt sich eine Bebauung finden, die ein vergleichbares Maß der baulichen Nutzung aufweist (Firsthöhe, Wandhöhe sowie Anzahl der Vollgeschosse).

Zwar stellt der Baukörper aufgrund seiner Geschossigkeit und der Anzahl der Vollgeschosse in direkter Nachbarschaft einen Fremdkörper dar. Diese Nachverdichtung ist aber das städtebauliche Ziel dieses Bauleitplanverfahrens und daher seitens der Stadt gewünscht.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist in diesem Bereich überwiegend 1-2 Wohneinheiten aus, jedoch sind diese auf kleinere Grundstücke bezogen. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes, der nun ein Grundstück darstellt, ist wesentlich größer als Nachbargrundstücke und daher ist eine Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten/ Wohnungen städtebaulich vertretbar.

Zu 4)

Das künftige Bauvorhaben liegt am unmittelbaren Anschluss an die Roggenburger Straße (ST 2019), die in Richtung Westen als direkte Verbindung in den Innenstadtbereich der Stadt Weißenhorn dient sowie in Richtung Autobahn A7 als schnellere Verbindung fungiert. Eine erhöhte Verkehrsbelastung durch den Jägerweg in Richtung Westen ist nicht zu erwarten aufgrund von Geschwindigkeitsbeschränkungen (Zone 30) sowie einer Rechts-vor-Links-Regelung im Jägerweg.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung redaktionell zu ändern.

34

Einwender 6

vom 10.08.2021

- Ein Baukörper dieser Größe ist ein Fremdkörper im Jägerweg
- Das Kanalsystem ist nicht ausreichend
- Zunehmendes parken von Autos wegen zu geringer Stellplätze führt zu Behinderung der Anwohner und des Verkehrs
- Erhöhte Lärmbelastigung

Würdigung

Die Stadt bedankt sich für die Stellungnahme im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Stellungnahme von Einwender VI wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:
Der Einwender hat mehrere Kritikpunkte an der Planung.

Zu 1)

Die Stadt Weißenhorn hat in der näheren Vergangenheit eine hydraulische Berechnung des gesamten städtischen Kanalnetzes durch ein Fachbüro durchführen lassen. Im Jägerweg im Bereich des Plangebietes sind die Kapazitäten des vorhandenen Mischwasserkanals ausreichend um das anfallende Abwasser aufzunehmen.

Darüber hinaus wurden die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange gehört. Hierzu kamen weder vom Wasserwirtschaftsamt Donauwörth noch vom Landratsamt Neu-Ulm Fachbereich Wasserrecht Einwände, dass die vorliegenden Kanäle das zusätzliche Abwasser / unverschmutzte Niederschlagswasser nicht ausreichend ableiten könnten. Daher kann die Stadt diese Meinung nicht teilen.

Für das ankommende Niederschlagswasser gibt es folgende Vorgaben. Bei einer Versiegelung des Grundstückes bis zu 40 % (festgesetzte Grundflächenzahl in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“) soll das ankommende Niederschlagswasser, wenn möglich versickert werden. Ab einem Versiegelungsgrad von mehr als 40 % muss das ankommende Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt an den vorhandenen Mischwasserkanal abgegeben werden. Mit der Baugenehmigung ist ein Entwässerungsplan einzureichen. Ein entsprechender Passus wird in die textlichen Hinweise der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ aufgenommen.

Schutz vor Starkregenereignissen wird aktuell und in Zukunft ein wichtiges Thema sein. Hierzu sind die Flächen innerhalb der Grundstücke möglichst von Bebauung freizuhalten oder unversegelt bzw. mit teilversiegelten Flächen auszustatten. Dies wurde bei der vorliegenden Planung beachtet.

Zu 2)

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze auf einem Grundstück wird geregelt durch die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Weißenhorn. Laut festgelegten Schlüssel sind im Plangebiet bezogen auf die Anzahl und Größe der Wohnung 13 Stellplätze herzustellen. Die tatsächliche Anzahl der Stellplätze beläuft sich auf 14 Stellplätze, d.h. es werden mehr Stellplätze als erforderlich auf dem Grundstück zu Verfügung gestellt.

Zu 3)

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes (Unterfeldweg, Roggenburger Straße) lässt sich eine Bebauung finden, die ein vergleichbares Maß der baulichen Nutzung aufweist (Firsthöhe, Wandhöhe sowie Anzahl der Vollgeschosse).

Zwar stellt der Baukörper aufgrund seiner Geschossigkeit und der Anzahl der Vollgeschosse in direkter Nachbarschaft einen Fremdkörper dar. Diese Nachverdichtung ist aber das städtebauliche Ziel dieses Bauleitplanverfahrens und daher seitens der Stadt gewünscht.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist in diesem Bereich überwiegend 1-2 Wohneinheiten aus, jedoch sind diese auf kleinere Grundstücke bezogen. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes, der nun ein Grundstück darstellt, ist wesentlich größer als Nachbargrundstücke und daher ist eine Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten/ Wohnungen städtebaulich vertretbar.

Zu 4)

Das künftige Bauvorhaben liegt am unmittelbaren Anschluss an die Roggenburger Straße (ST 2019), die in Richtung Westen als direkte Verbindung in den Innenstadtbereich der Stadt Weißenhorn dient sowie in Richtung Autobahn A7 als schnellere Verbindung fungiert. Eine erhöhte Verkehrsbelastung durch den Jägerweg in Richtung Westen ist nicht zu erwarten aufgrund von Geschwindigkeitsbeschränkungen (Zone 30) sowie einer Rechts-vor-Links-Regelung im Jägerweg.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung redaktionell zu ändern.

35

Einwender 7

vom 12.08.2021

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplan Jägerweg 2 haben wir erhebliche Nachteile zu erwarten.

- 1) Kanalsystem ist nicht ausreichend und so können Kosten für Ausbau auf uns zukommen
- 2) Zunehmendes Abstellen der PKW, es können ja schon heute am Unterfeldweg manche Landwirte und große Fahrzeuge nicht mehr durchfahren.
- 3) Einbaukörper dieser Größe ist ein FREMDKÖRPER im Ensemble. 1-2 Familienhäuser
- 4) Erhöhte Lärmbelästigung die Verkehrssituation ist zu beachten, sehr gefährliche Einfahrt von der Roggenburger Straße

Würdigung

Die Stadt bedankt sich für die Stellungnahme im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Stellungnahme von Einwender 7 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:
Der Einwender hat mehrere Kritikpunkte an der Planung.

Zu 1)

Die Stadt Weißenhorn hat in der näheren Vergangenheit eine hydraulische Berechnung des gesamten städtischen Kanalnetzes durch ein Fachbüro durchführen lassen. Im Jägerweg im Bereich des Plangebietes sind die Kapazitäten des vorhandenen Mischwasserkanals ausreichend um das anfallende Abwasser aufzunehmen.

Darüber hinaus wurden die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange gehört. Hierzu kamen weder vom Wasserwirtschaftsamt Donauwörth noch vom Landratsamt Neu-Ulm Fachbereich Wasserrecht Einwände, dass die vorliegenden Kanäle das zusätzliche Abwasser / unverschmutzte Niederschlagswasser nicht ausreichend ableiten könnten. Daher kann die Stadt diese Meinung nicht teilen.

Für das ankommende Niederschlagswasser gibt es folgende Vorgaben. Bei einer Versiegelung des Grundstückes bis zu 40 % (festgesetzte Grundflächenzahl in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“) soll das ankommende Niederschlagswasser, wenn möglich versickert werden. Ab einem Versiegelungsgrad von mehr als 40 % muss das ankommende Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt an den vorhandenen Mischwasserkanal abgegeben werden. Mit der Baugenehmigung ist ein Entwässerungsplan einzureichen. Ein entsprechender Passus wird in die textlichen Hinweise der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ aufgenommen.

Schutz vor Starkregenereignissen wird aktuell und in Zukunft ein wichtiges Thema sein. Hierzu sind die Flächen innerhalb der Grundstücke möglichst von Bebauung freizuhalten oder unversiegelt bzw. mit teilversiegelten Flächen auszustatten. Dies wurde bei der vorliegenden Planung beachtet.

Zu 2)

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze auf einem Grundstück wird geregelt durch die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Weißenhorn. Laut festgelegten Schlüssel sind im Plangebiet bezogen auf die Anzahl und Größe der Wohnung 13 Stellplätze herzustellen. Die tatsächliche Anzahl der Stellplätze beläuft sich auf 14 Stellplätze, d.h. es werden mehr Stellplätze als erforderlich auf dem Grundstück zu Verfügung gestellt.

Zu 3)

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes (Unterfeldweg, Roggenburger Straße) lässt sich eine Bebauung finden, die ein vergleichbares Maß der baulichen Nutzung aufweist (Firsthöhe, Wandhöhe sowie Anzahl der Vollgeschosse).

Zwar stellt der Baukörper aufgrund seiner Geschossigkeit und der Anzahl der Vollgeschosse in direkter Nachbarschaft einen Fremdkörper dar. Diese Nachverdichtung ist aber das städtebauliche Ziel dieses Bauleitplanverfahrens und daher seitens der Stadt gewünscht.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist in diesem Bereich überwiegend 1-2 Wohneinheiten aus, jedoch sind diese auf kleinere Grundstücke bezogen. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes, der nun ein Grundstück darstellt, ist wesentlich größer als Nachbargrundstücke und daher ist eine Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten/ Wohnungen städtebaulich vertretbar.

Zu 4)

Das künftige Bauvorhaben liegt am unmittelbaren Anschluss an die Roggenburger Straße (ST 2019), die in Richtung Westen als direkte Verbindung in den Innenstadtbereich der Stadt Weißenhorn dient sowie in Richtung Autobahn A7 als schnellere Verbindung fungiert. Eine erhöhte Verkehrsbelastung durch den Jägerweg in Richtung Westen ist nicht zu erwarten aufgrund von Geschwindigkeitsbeschränkungen (Zone 30) sowie einer Rechts-vor-Links-Regelung im Jägerweg.

Die Einmündung des Jägerweges auf die die Roggenburger Straße (ST 2019) entspricht den gültigen Bestimmungen im Straßenbau. Die festgesetzten Sichtdreiecke, die von jeglicher Sichtbehinderung freigehalten werden müssen, wurden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes an die gegenwärtigen angepasst. Die Anordnung der Ein- bzw. Ausfahrt des überplanten Grundstückes ist von den Sichtverhältnissen verkehrsplanerisch vertretbar.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung redaktionell zu ändern.

36

Einwender 8

vom 14.08.2021

- Abstandsregeln zur Ortsstraße
- Sichtdreieck
- Abstandsregeln zu Nachbarn werden ignoriert
- Abwasser fließt in die bisherige Kanalisation Jägerweg / Fasanenweg, wer trägt die Kosten für den Ausbau / Erweiterung?
- Erhöhte Lärmbelastigung und hohes Verkehrsaufkommen, Verkehrsbehinderungen, Parkplätze?

Würdigung

Die Stadt bedankt sich für die Stellungnahme im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Stellungnahme von Einwender 8 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:
Der Einwender hat mehrere Kritikpunkte an der Planung.

- In einer Vorabstimmung wurden die Abstandsregeln zur Staatsstraße ST 2019 mit dem staatlichen Bauamt, als Straßenbaulastträger abgestimmt. Der Abstand zwischen der künftigen Bebauung muss mindestens 12,0 m betragen. Dieser Abstand wird eingehalten. Im Bereich der 12,0 m sind Stellplätze zulässig.
- Das Sichtdreieck zur Staatsstraße wird aufgezeigt und ist entsprechend den Regelungen bis auf eine Höhe von 0,80 m entsprechend von Gehölzen oder sonstigen Hochbauten freizuhalten.
- In Richtung Norden werden die Abstandsflächen generell nicht tangiert aufgrund der Anbauverbotszone von 12,0 m zur Staatsstraße ST 2019, die durch die festgesetzte Baugrenze einzuhalten ist. In Richtung Osten sind Stellplätze vorgesehen. Dadurch ist die künftige Bebauung automatisch soweit abgerückt von der östlichen Grundstücksgrenze und eine Unterschreitung der Abstandsflächen nicht möglich ist. In Richtung Westen muss eine Abstandsfläche im Sinne des Artikels 6 der Bayerischen Bauordnung mit einer Breite von mindestens 3,14 m eingehalten werden. In der vorliegenden Planung wird ein Abstand von 4,75 m zur westlichen Grundstücksgrenze eingehalten. In Richtung Süden besteht eine Abstandsfläche mit einer Breite von 3,11 m. Die verfügbare Abstandsfläche (Abstand zur Grundstücksgrenze + die Hälfte der öffentlichen Verkehrsfläche) beträgt hier 8,75 m.
- Die Stadt Weißenhorn hat in der näheren Vergangenheit eine hydraulische Berechnung des gesamten städtischen Kanalnetzes durch ein Fachbüro durchführen lassen. Im Jägerweg im Bereich des Plangebietes sind die Kapazitäten des vorhandenen Mischwasserkanals ausreichend um das anfallende Abwasser aufzunehmen.
Darüber hinaus wurden die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange gehört. Hierzu kamen weder vom Wasserwirtschaftsamt Donauwörth noch vom Landratsamt Neu-Ulm Fachbereich Wasserrecht Einwände, dass die vorliegenden Kanäle das zusätzliche Abwasser / unverschmutzte Niederschlagswasser nicht ausreichend ableiten könnten. Daher kann die Stadt diese Meinung nicht teilen.

Für das ankommende Niederschlagswasser gibt es folgende Vorgaben. Bei einer Versiegelung des Grundstückes bis zu 40 % (festgesetzte Grundflächenzahl in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“) soll das ankommende Niederschlagswasser, wenn möglich versickert werden. Ab einem Versiegelungsgrad von mehr als 40 % muss das ankommende Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt an den vorhandenen Mischwasserkanal abgegeben werden. Mit der Baugenehmigung ist ein Entwässerungsplan einzureichen. Ein entsprechender Passus wird in die textlichen Hinweise der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ aufgenommen.

Schutz vor Starkregenereignissen wird aktuell und in Zukunft ein wichtiges Thema sein. Hierzu sind die Flächen innerhalb der Grundstücke möglichst von Bebauung freizuhalten oder unversiegelt bzw. mit teilversiegelten Flächen auszustatten. Dies wurde bei der vorliegenden Planung beachtet.

- Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze auf einem Grundstück wird geregelt durch die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Weißenhorn. Laut festgelegten Schlüssel sind im Plangebiet bezogen auf die Anzahl und Größe der Wohnung 13 Stellplätze herzustellen. Die tatsächliche Anzahl der Stellplätze beläuft sich auf 14 Stellplätze, d.h. es werden mehr Stellplätze als erforderlich auf dem Grundstück zu Verfügung gestellt.

Das künftige Bauvorhaben liegt am unmittelbaren Anschluss an die Roggenburger Straße (ST 2019), die in Richtung Westen als direkte Verbindung in den Innenstadtbereich der Stadt Weißenhorn dient sowie in Richtung Autobahn A7 als schnellere Verbindung fungiert. Eine erhöhte Verkehrsbelastung durch den Jägerweg in Richtung Westen ist nicht zu erwarten aufgrund von Geschwindigkeitsbeschränkungen (Zone 30) sowie einer Rechts-vor-Links-Regelung im Jägerweg.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung redaktionell zu ändern.

37

Einwender 9

vom 10.08.2021

Einwender 9 verweist auf sein Schreiben vom 19.04.2021.

Das Verkehrsaufkommen ST 2019 ist m. E. nicht genügend berücksichtigt. (z. B. Tempo 30)

Nicht berücksichtigt wurde m. E., dass im Lauf der Jahre ein Baugebiet, südlich des Jägerweges, über die Straße Unterfeldweg teilweise erschlossen wird.

Damit entsteht eine Anhäufung und weiter Belastung von Einmündungen. Dies gerade im Zufahrtbereich des gepl. Mehrfamilienhauses, Kreuzung von Unterfeldweg, Jägerweg, Roggenburger Straße sowie ein Erschließungsweg parallel zur Roggenburger Straße.

Der Punkt wurde in keiner Weise weder von Planer noch durch die Stadtratsmitglieder berücksichtigt.

Aus städtebaulicher Sicht fügt sich dieser Baukörper, abgesehen von der architektonischen Gestaltung, in seiner Größenordnung und Kubatur mit einem Kniestock von 1,20 m, absolut nicht in die gewachsene Umgebung des Bestandes ein.

Best. GFZ 0,5, neue GFZ 0,8, d.h. 60 % Erhöhung (geringfügig?) Dies hätte z.B. mit einer Bebauung in Form eines Doppelhauses, bzw. 3 RH oder ein 3-Fam.Haus, städtebaulich besser gelöst werden können.

S. Kopie meines Schreibens vom 19.04.2021

Nachverdichtung

Dies ist bei einem Abbruch eine der radikalsten Formen aber auf Grund der bestehenden Bausubstanz nachvollziehbar.

Hier aber Zunahme des Autoverkehrs, Verkehrsströme werden nicht minimiert Bestehende Baumgruppen und Vegetationen sollten erhalten bleiben.

Eingliederung des Baukörpers in das bestehende Umfeld der Straße ist in dieser Größenordnung nicht erkennbar.

Verkehrsanlagen der Liegenschaft werden oberirdisch hergestellt anstatt (ca. 15-20 Stellplätze bzw. Garagen) in einer Tiefgarage untergebracht.

Dies ist eine Nachverdichtung die zu Lasten der Anwohner geht. Es gibt in unmittelbarer Nähe der Kernstadt sehr wohl Grundstücke die sich für Nachverdichtung eignen und städtebaulich bei entsprechender Planung in die Umgebung einfügen.

Die Abwassersituation im Jägerweg ist immer auf eine Bauweise des B-Planes konzipiert. D. h. es ist für Nachbarn, Bewohner und das geplante Bauvorhaben mit Sicherheit mit Rückstauproblemen zu rechnen.

Würdigung

Die Stadt bedankt sich für die Stellungnahme im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Stellungnahme von Einwender 9 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:
Der Einwender hat mehrere Kritikpunkte an der Planung.

Die Stellungnahme vom 19.04.2021, die im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangen ist, wurde vollumfänglich behandelt. Die genannten Punkte, wie Immissionsschutz für die geplanten Wohnungen, die naturschutzfachlichen Aspekte (Erhalt der Walnussbäume) sowie die Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung wurden berücksichtigt und in die 3. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Einwendungen bzgl. der Punkte „Sichtdreieck“ und „Erhöhung der Geschossflächenzahl“ wurden mit einer ausführlichen, verkehrsrechtlichen bzw. städtebaulichen Begründung abgewogen.

Anschließend erfolgt die Berücksichtigung der Stellungnahme vom 10.08.2021:

Das gestiegene Verkehrsaufkommen der Staatsstraße ST 2019 ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens und kann auch baurechtlich durch dieses nicht behandelt werden. Die Einführung eines Tempolimits auf Staatsstraßen obliegt dem Straßenbaulastträger (Staatliches Bauamt) nicht der Stadt Weißenhorn. Generell ist die Reduzierung auf Staatsstraßen auf 30 km/h lediglich vor empfindlichen Bereichen wie Schulen, Kindergärten bzw. Senioreneinrichtungen möglich.

Eine Erschließung der Bauflächen „Bei den Kellern“ über den Unterfeldweg ist der Stadt durchaus bewusst. Es handelt sich hier lediglich um Zielverkehr zur bestehenden Wohnbebauung und nicht um Durchgangsverkehr. Der Jägerweg ist an die Roggenburger Straße ST 2019 angeschlossen und ist als Zone-30-Bereich ausgewiesen. Ein erhöhter Durchgangsverkehr ist nicht zu erwarten aufgrund der schnelleren Verbindungsmöglichkeiten in die Stadt bzw. zur Autobahn über die Roggenburger Straße. Die geplante Bebauung umfasst maximal 7 Wohneinheiten. Aus genannten Gründen werden die künftigen Bewohner den Anschluss an die Roggenburger Straße nutzen und nicht den beschwerlichen Weg durch den Jägerweg (Zone 30 und Rechts-vor Links-Regelung).

Bei einer bisherigen eingeschossigen Bauweise geht die Erhöhung eines Einzelbaukörpers um ein weiteres Geschoss mit einer deutlichen Erhöhung der GFZ einher, da die Geschossfläche sich rein rechnerisch um 100 % erhöhen kann. Die Stadt hätte durch eine Bebauung in Form eines Doppelhauses durchaus reagieren können. Hierfür ist jedoch die Grundstücksgröße und der herrschende Wohnungsmangel innerhalb des Stadtgebietes zu groß um das Grundstück in dieser Form auszunutzen. Die Stadt ist sich der Erhöhung der GFZ bewusst, sieht diese Erhöhung jedoch aufgrund oben genannter Gründe als durchaus gerechtfertigt an. Gesunde Wohnverhältnisse bleiben weiterhin gewahrt.

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes (Unterfeldweg, Roggenburger Straße) lässt sich eine Bebauung finden, die ein vergleichbares Maß der baulichen Nutzung aufweist (Firsthöhe, Wandhöhe sowie Anzahl der Vollgeschosse).

Zwar stellt der Baukörper aufgrund seiner Geschossigkeit und der Anzahl der Vollgeschosse in direkter Nachbarschaft einen Fremdkörper dar. Diese Nachverdichtung ist aber das städtebauliche Ziel dieses Bauleitplanverfahrens und daher seitens der Stadt gewünscht.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist in diesem Bereich überwiegend 1-2 Wohneinheiten aus, jedoch sind diese auf kleinere Grundstücke bezogen. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes, der nun ein Grundstück darstellt, ist wesentlich größer als Nachbargrundstücke und daher ist eine Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten/ Wohnungen städtebaulich vertretbar.

Darüber hinaus stehen andere Grundstücke der Stadt für eine Nachverdichtung leider zurzeit nicht zur Verfügung. Andernfalls würde die Stadt auch diese Grundstücke heranziehen um eine maßvolle Nachverdichtung durchzuführen um so Druck vom Wohnungsmarkt zu nehmen.

Die Stadt Weißenhorn hat in der näheren Vergangenheit eine hydraulische Berechnung des gesamten städtischen Kanalnetzes durch ein Fachbüro durchführen lassen. Im Jägerweg im Bereich des Plangebietes sind die Kapazitäten des vorhandenen Mischwasserkanals ausreichend um das anfallende Abwasser aufzunehmen.

Darüber hinaus wurden die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange gehört. Hierzu kamen weder vom Wasserwirtschaftsamt Donauwörth noch vom Landratsamt Neu-Ulm Fachbereich Wasserrecht Einwände, dass die vorliegenden Kanäle das zusätzliche Abwasser / unverschmutzte Niederschlagswasser nicht ausreichend ableiten könnten. Daher kann die Stadt diese Meinung nicht teilen.

Für das ankommende Niederschlagswasser gibt es folgende Vorgaben. Bei einer Versiegelung des Grundstückes bis zu 40 % (festgesetzte Grundflächenzahl in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“) soll das ankommende Niederschlagswasser, wenn möglich versickert werden. Ab einem Versiegelungsgrad von mehr als 40 % muss das ankommende Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt an den vorhandenen Mischwasserkanal abgegeben werden. Mit der Baugenehmigung ist ein Entwässerungsplan einzureichen. Ein entsprechender Passus wird in die textlichen Hinweise der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ aufgenommen.

Schutz vor Starkregenereignissen wird aktuell und in Zukunft ein wichtiges Thema sein. Hierzu sind die Flächen innerhalb der Grundstücke möglichst von Bebauung freizuhalten oder unversegelt bzw. mit teilversiegelten Flächen auszustatten. Dies wurde bei der vorliegenden Planung beachtet.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung redaktionell zu ändern.

38

Einwender 10

vom 11.08.2021

- 1) Die Bekanntmachung der erneuten Auslegung leidet an beachtlichen Mängeln, die zur Ungültigkeit des Bebauungsplans führen, wenn sie nicht behoben werden:
 - a. Die erneute Auslegung befasst sich mit einer „3. Änderung“. Gegenstand des bisherigen Verfahrens war ein Bebauungsplan, der die Bezeichnung „2. Änderung“ trug. Für einen Außenstehenden ist nicht ohne weiteres erkennbar, dass es sich jetzt um dasselbe Verfahren und nicht um ein neues Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans handelt.
 - b. Die Bekanntmachung bezieht sich auf einen „Entwurf II“ der 3. Änderung. Auch diese Bezeichnung ist verwirrend, weil es bisher keinen „Entwurf I“ gab. Die frühere Auslegung bezog sich auf einen Vorentwurf.
 - c. In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, der Entwurf II könne eingesehen werden. Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind jedoch der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auszulegen. Der Hinweis auf die Begründung fehlt. Hingewiesen wurde im Übrigen nur auf die „im Zuge der Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltbezogenen Informationen“. Dies entspricht nicht den Vorgaben des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB.
 - d. Der Hinweis auf die Einstellung ins Internet nach § 4a Abs. 4 BauGB erfasst nur den „Entwurf II“ des Bebauungsplans, nicht aber die sonstigen Unterlagen und insbesondere nicht die Bekanntmachung. Die Bekanntmachung ist zwar zusammen mit den sonstigen Unterlagen zu Beginn der Auslegungsfrist ins Internet eingestellt worden. Im Hinblick auf die Bekanntgabe war dieser Termin jedoch verspätet. Die Bekanntgabe hätte im Zeitpunkt der Bekanntmachung im Amtsblatt auch ins Internet eingestellt werden müssen.
 - e. Nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB müssen Angaben dazu gemacht werden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Der Bekanntmachungstext nennt zwar die Stellungnahme des Landratsamts Neu-Ulm. Der Stadt lagen jedoch weitere Arten umweltbezogener Informationen vor, die auch aus der Öffentlichkeit eingingen. Der Hinweis entspricht nicht den Anforderungen des § 3 Abs. 2 Satz 2

BauGB. Es ist zwar im Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Wenn es gemacht wird, muss es aber vollständig sein.

- f. Nach § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB kann die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt werden. Angesichts der Tatsache, dass die Auslegung vollständig während der für Bayern festgelegten Sommerferien stattfindet, ist eine Frist von 14 Tagen nicht angemessen. Zumal die Zuordnung dieses Verfahrensschrittes zu dem Bebauungsplan „2. Änderung“ nicht eindeutig ist und nicht unerhebliche Änderungen stattgefunden haben.
 - g. Der Hinweis, ein Normenkontrollantrag sei unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden, aber hätten geltend gemacht werden können, ist unrichtig. Es ist schon lange her, seitdem § 47 Abs. 2 VwGO und § 3 Abs. 2 BauGB insoweit geändert wurden.
 - h. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, die aktuellen Corona-Bestimmungen seien entsprechend zu beachten. Daraus geht nicht hervor, ob es überhaupt möglich ist, Stellungnahmen mündlich oder zur Niederschrift abzugeben. Sollte es nicht möglich sein, müsste darauf im Gesetz hingewiesen und von dem Planungssicherungsgesetz Gebrauch gemacht werden.
- 2) Auch der Textteil leidet an beachtlichen Fehlern:
- a. Nach Nr. 1.3 ist die Zahl der Wohneinheiten auf das Einzelhaus bezogen. Ein Einzelhaus kann aber auch aus selbständigen Gebäuden bestehen (Reihenhäuser auf einem Grundstück). Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf das „Gebäude“ und nicht auf das Einzelhaus zu beziehen.
 - b. Bei Nr. 2 werden Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für allgemein zulässig erklärt. Die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich aus § 23 Abs. 5 BauNVO. Danach kann die ausnahmsweise Zulässigkeit zwar eingeschränkt werden; diese Anlagen können aber nicht für allgemein zulässig erklärt werden.
 - c. Bei Nr. 4 ist die Festsetzung zu unbestimmt. Was sind „fachlich ökologisch hochwertige, gärtnerische Gestaltungsmaßnahmen“?
 - d. Dasselbe gilt für Nr. 5. Wenn schützenswerte Aufenthaltsräume „möglichst“ so anzuordnen sind, dass eine „größtmögliche Abschirmwirkung“ entsteht. Ist für den Normadressaten nicht erkennbar, was er zu leisten hat.
 - e. Im Textteil sind im Abschnitt E „textliche Hinweise“ enthalten. Die dort getroffenen Formulierungen, z.B. unter Nr. 7 haben jedoch Regelungscharakter. Überschrift und Inhalt widersprechen sich also. Dies gilt insbesondere auch für Nr. 11.
- 3) Innerhalb des Textteils existiert auch ein Abschnitt „Begründung“. Dadurch wird der Eindruck erweckt, die Begründung sei Bestandteil des Bebauungsplans. Gem. § 9 Abs. 8 BauGB ist sie jedoch lediglich dem Bebauungsplan „beizufügen“. Zur Begründung selbst ist Folgendes anzumerken:
- a. Unter 1. wird eine Verschattungsstudie erwähnt, die bei der Bekanntmachung nicht als eine Art umweltbezogener Informationen benannt ist. Damit wird belegt, dass die Hinweispflicht nach § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB nicht ordnungsgemäß erfüllt wurde. Zwar bedarf es im Verfahren nach § 13a BauGB keines entsprechenden Hinweises. Wenn jedoch dennoch auf diese Informationsarten hingewiesen wird, muss der Hinweis vollständig sein.

- b. Unter Nr. 4 werden die Belange des Naturschutzes abgehandelt. Daraus ist nicht ersichtlich, dass inzwischen eine artenschutzrechtliche Habitatanalyse oder Potentialeinschätzung stattgefunden hat. Wenn dem so ist, liegt ein Ermittlungsdefizit vor.
 - c. Aus der Begründung lässt sich auch nicht entnehmen, weshalb das Anbauverbot entlang der Roggenburger Straße reduziert wurde. Es fehlt auch jegliche Begründung, weshalb es geboten und auf dem Hintergrund des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu rechtfertigen ist, die Wohnnutzung näher an die Roggenburger Straße heranzurücken, als es im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehen war. Dazu fehlen jegliche Angaben, insbesondere in Lärmschutzgutachten.
- 4) Im Übrigen halten wir die in unserem Schriftsatz vom 20.04.2021 abgegebene Stellungnahme aufrecht und machen sie zum Gegenstand der Stellungnahme im Rahmen der erneuten Auslegung.

Der Vorwurf, die für ein einzelnes Grundstück vorgesehene Verdichtung führe zu einer erdrückenden Wirkung und unzumutbaren Verschattungen, wird durch die Verschattungsstudie nicht entkräftet. Sie zeigt, dass es in den Morgenstunden zu erheblichen Verschattungen kommt, die unser Mandant nicht bereit ist, hinzunehmen. Die Bebauung bleibt unserem Mandanten gegenüber rücksichtslos. Sie muss deshalb unterbleiben.

Würdigung

Die Stadt bedankt sich für die Stellungnahme im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Stellungnahme von Einwender 10 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Der Einwender hat mehrere Kritikpunkte an der Planung.

Zu 1a)

Die Stadt wurde im Verfahren auf die fehlerhafte Bezeichnung des Bebauungsplanes aufmerksam gemacht. Diese irrtümlich falsche Bezeichnung wurde in der Sitzung am 05.07.2021 öffentlich behandelt und die Bezeichnung auf 3. Änderung angepasst. Da es sich um eine „erneute öffentliche Auslegung“ handelte und dies so auch in der Bekanntmachung formuliert wurde, kann unter Berücksichtigung beider Punkte davon ausgegangen werden, dass die Bezeichnung klar und verständlich war.

Darüber hinaus hatten viele Fachstellen und die Öffentlichkeit während der erneuten Auslegung Zeit Stellungnahme hierzu abzugeben. Da dies zahlreich der Fall war, kann davon ausgegangen werden, dass die neue Bezeichnung für Außenstehende klar ersichtlich war.

Zu 1b)

Die Bekanntmachung bezieht sich auf den Entwurf II. Da nicht generell davon ausgegangen werden kann, dass ein Bebauungsplan mehrmalig ausgelegt wird, kann auch nicht pauschal ein Entwurf direkt als Entwurf I bezeichnet werden. Die frühere Auslegung bezog sich anders als von Einwender 10 dargestellt auf einen Entwurf. Daher kann auch ohne Missverständnisse hervorgerufen davon ausgegangen werden, dass eine erneute Auslegung des Entwurfes als Entwurf II zu bezeichnen ist. Darüber hinaus wird dies klar unter F) Verfahrensvermerke dargestellt.

Zu 1c)

In der Bekanntmachung fehlt der Hinweis auf die Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie die gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen. Das Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB wird u.a. aus diesem Grund wiederholt und die oben genannten Belange im weiteren Verfahren beachtet.

Zu 1d)

1.) Der Hinweis auf die Einstellung ins Internet nach § 4a Abs. 4 BauGB wird bei Wiederholung des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB um die Angaben der sonstigen Unterlagen und der Bekanntmachung ergänzt.

2.) Die Bekanntmachung wird bei Wiederholung des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB entsprechend ihrer Anstoßfunktion zum Zeitpunkt der Bekanntmachung im Amtsblatt auch ins Internet eingestellt.

Zu 1e)

Bei einer Wiederholung des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB werden in der Bekanntmachung gemäß § 13a BauGB keine umweltbezogenen Informationen genannt.

Zu 1f)

Bei einer Wiederholung des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan für die Dauer von einem Monat ausgelegt, da mit einer zweiwöchigen Auslegung die Auslegungsfrist relativ gering ausfiel.

Zu 1g)

Der Hinweis in der Bekanntmachung, dass ein Normenkontrollantrag unzulässig sei, ist veraltet und hat damit keine Gültigkeit mehr. Dieser Hinweis war verwirrend und wird bei einer Wiederholung des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB weggelassen. Da es sich hier um einen veralteten Hinweis handelt, sind selbstverständlich nach der aktuellen Rechtsprechung Normenkontrollanträge von jeder natürlichen oder juristischen Person innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Rechtsvorschrift zulässig. Ein korrekter Hinweis zur Zulässigkeit von Einwendungen wird entsprechend bei der erneuten Bekanntmachung mit aufgenommen.

Zu 1h)

Der Hinweis zu den Schutzmaßnahmen aufgrund des Coronavirus SARS-CoV-2 war in der Bekanntmachung enthalten, um die Bürger darauf hinzuweisen, dass das Rathaus z. B. nur mit Mund-Nasen-Schutz oder FFP2 Maske betreten werden kann. Hier sind die jeweils aktuell geltenden Schutzmaßnahmen zu beachten.

Das Rathaus war im vorliegenden Auslegungszeitraum jedoch zu den üblichen Öffnungszeiten unter den genannten Schutzmaßnahmen betretbar und Stellungnahmen zum Bebauungsplan konnten abgegeben werden. Die Öffnungszeiten wurden in der Bekanntmachung genannt. Vom Plansicherungsstellungsgesetz wurde kein Gebrauch gemacht.

Zu 2a)

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB kann die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden. Daher wird Ziffer 1.3 folgendermaßen angepasst:

„1.3 Zahl der Wohnungen

Es sind maximal 7 Wohnungen je Wohngebäude zulässig“

Darüber hinaus wird die Nutzung auf Einzelhäuser reduziert. Dies wird als planliche Festsetzung ergänzt.

Zu 2b)

Beim Bebauungsplan „Jägerweg“ dürfen Garagen und sonstige Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Im Bereich der 3. Änderung sollen Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch Garagen im Bereich der Anbauverbotszone nicht zulässig sein.

Aus diesem Grund stellt eine Festsetzung, dass Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauGB auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind keine allgemeine Zulässigkeit dar. Es handelt sich hierbei um eine zwingende Formulierung, da die Festsetzung sich gegenüber dem Bebauungsplan „Jägerweg“ ändert.

Darüber hinaus wird Ziffer 2 Garagen/ Stellplätze der textlichen Festsetzung um folgenden Zusatz ergänzt: Garagen sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.

Zu 2c)

Die Stadt stimmt dem Einwander zu, dass die Festsetzung zu unbestimmt ist. Daher wird der erste Satz unter D) 4. Grünordnung rausgenommen. Unter D) 4.1 ist diese Konkretisierung bereits vorgenommen, daher kann der oben genannte Satz ersatzlos entfallen.

Zu 2d)

Die Festsetzung 5) Immissionsschutz wurde von der Stellungnahme am 16.04.2021 seitens der Abteilung Immissionsschutz des Landratsamtes Neu-Ulm übernommen. Dennoch erkennt die Stadt, dass diese Formulierung für eine Festsetzung zu unbestimmt ist und daher konkretisiert und folgendermaßen umformuliert wird:

„Für die im Bebauungsplan mit der Kennzeichnung für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen markierten Flächen sind schützenswerte Aufenthaltsräume insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer so anzuordnen, dass eine Abschirmwirkung des Verkehrslärmes durch vorgelagerte Gebäude oder Anordnung der Räume auf der den Verkehrslärmimmissionen abgewandten Gebäudeseite erreicht wird.“

Im Zusammenhang mit der Errichtung von Wohngebäuden im mit Planzeichen 15.6 gekennzeichneten Bereich ist ein Nachweises der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Tabelle 8 der Norm DIN 4109) vor Außenlärm vorzulegen.“

Zu 2e)

Die textlichen Hinweise unter E) Nr. 7 und Nr. 11 haben Regelcharakter und werden in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Zu 3

Die Begründung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, sondern wird diesem beigelegt. Dies ist aus den Unterlagen unter C) Ziffer 2 „Bestandteile“ so zu entnehmen.

Zu 3a)

Bei einer Wiederholung des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB werden in der Bekanntmachung gemäß § 13a BauGB keine umweltbezogenen Informationen genannt.

Zu 3b)

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ wird nach § 13a BauGB entwickelt. Aufgrund der geringen Größe der Änderung, kann auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB verzichtet werden. Die Stadt hat vor dem Aufstellungsbeschluss der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes die Auswirkungen auf die Schutzgüter fachlich prüfen lassen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB mit Verweis auf § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB des vereinfachten Verfahrens von der allgemeinen Umweltpflicht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Diese Aussage wird unter Ziffer 4 ergänzt.

Zu 3c)

Die Reduzierung der Anbauverbotszone von 20 m auf 12 m wird redaktionell ergänzt.

Gemäß Art. 23 Abs.1 Nr. 1 BayStrWG gilt eine Anbauverbotszone von 20 m. Diese kann jedoch in Ausnahmefällen auf 12 m reduziert werden, sofern die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bebauungsabsichten und Straßenbaugestaltung dies gestattet (Art. 23 Abs. 2 u. 3 BayStrWG). Dies wurde so mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt, da es in diesem Bereich der Staatsstraße durch eine Reduzierung der Anbauverbotszone zu keiner Verschlechterung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs kommt.

Durch eine überschlägige Lärmprognose, durchgeführt durch das LRA Neu-Ulm Abtl. Immissionsschutz und in der Stellungnahme vom 16.04.2021 beschrieben kann es aufgrund des Verkehrs auf der Staatsstraße zu möglichen Belastungen seitens der Anlieger kommen. Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht zielführend.

Mit dem Gebot der gerechten Abwägung kann es auch vereinbar sein, Wohngebäude an der dem Lärm zugewandten Seite des Baugebietes Außenpegeln auszusetzen, die deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen, wenn durch eine entsprechende Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenbauteile jedenfalls im Inneren der Gebäude angemessenerer Lärmschutz gewährleistet ist und außerdem darauf geachtet worden ist, dass auf der straßenabgewandten Seite des Grundstücks geeignete geschützte Außenwohnbereich geschaffen werden. Dies wird im Bebauungsplan durch die „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG“ in der Planzeichnung aufgezeigt und beachtet. In diesem Bereich hat der Bauherr durch bauliche oder passive Schallschutzmaßnahmen auf die genannten Immissionen zu reagieren. Die textliche Festsetzung zur Einhaltung dieser passiven Schallschutzmaßnahmen wurde in den Entwurf II bereits eingearbeitet und ist so in den Unterlagen enthalten.

Zu 4)

(Red. Ergänzung seitens der Stadt Weißenhorn – Zitat der Stellungnahme vom 20.04.2021

1. *Die Bezeichnung Bebauungsplan „Jägerweg - 2. Änderung“ irritiert. Sie erweckt den Eindruck, als ob es lediglich **eine** vorangegangene Änderung des Bebauungsplans gegeben habe. Aus dem Geodatenportal ergibt sich jedoch, dass bereits ein Bebauungsplan „Jägerweg“ (2. Änderung) existiert. Er trägt die Plannummer 165-7091-022-2 und ist seit 07.12.1990 rechtsverbindlich. Bei dem derzeit laufenden Bebauungsplanverfahren müsste es sich demnach um die 3. Änderung handeln. Es ist auffallend und bezeichnend, dass sich die Begründung des Bebauungsplans zu dessen Entwicklungsgeschichte nicht äußert.*

Dies geschah möglicherweise mit Absicht, weil sich der Gemeinderat sonst mit der Begründung zur 2. Änderung auseinandersetzen müsste. Aus ihr ergibt sich, dass es Ziel der Bebauungsplanänderung war, Spannungen durch eine Nachverdichtung im Gebiet zu verhindern. Wörtlich heißt es in der Begründung vom 12.04.1990:

*„Die gesteigerte Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern führt zunehmend zu Bauanträgen von Mehrfamilienhäusern in diesen Einfamilienhausgebieten, wo sie grundsätzlich auch zulässig sind. Die Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl führt hierbei zu städtebaulichen Spannungen zwischen der bestehenden Einfamilienhausbebauung und den neu geplanten Mehrfamilienhäusern. **Um diese Spannungen nicht noch mehr zu verstärken**, indem auch noch Nicht-Vollgeschosse ohne Anrechnung auf die GFZ ausgebaut werden können, ergänzt die Stadt Weißenhorn gem. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauGB diese Bebauungspläne, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und ihrer Umfassungswände in Geschossen, die nach den Bestimmungen der BayBO keine Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Geschossflächenzahl ganz mitzurechnen sind.*

*Die Ergänzung **zielt vor allem auf Neubauten ab, die in Anwendung der neuen gesetzlichen Regelung den Rahmen der umgebenden Bebauung sprengen**. Sollten in Einzel-*

fallen in Gebäuden, die vor Inkrafttreten dieser Satzung gebaut wurden, Nicht-Vollgeschosse ausgebaut werden, so sind Ausnahmen von dieser Satzung möglich."

Die Stadt hatte damals die Zielsetzung, über die nach der bisherigen Fassung des Bebauungsplans zulässigen Mehrfamilienhäuser hinaus keine Nachverdichtungen zuzulassen, weil sonst der Rahmen der umgebenden Bebauung gesprengt werde. Dieser Rahmen wird erst recht gesprengt, wenn über die nach dem Bebauungsplan aus dem Jahre 1983 zulässige Ausnutzung auch noch die Zahl der zulässigen Geschosse und die Kniestockhöhe geändert werden, so dass mindestens ein 8-Familien-Wohnhaus entstehen kann. Diese Öffnung widerspricht dem Planungsziel des Bebauungsplans und bedarf einer besonderen Begründung. Insbesondere auch deshalb, weil damit die gesamte ein-geschossige Bebauung entlang des Jägerwegs städtebaulich in Bewegung gerät. Eine solche besondere Begründung ist den ausgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen.

- 2. Die durch die 2. Änderung des Bebauungsplans beabsichtigte Bebauung auf den Fl.-St. 2435/3 und 2435/2 ist gegenüber dem westlichen Angrenzer, unserem Mandanten, rücksichtslos.*

Zum einen geht von ihr eine erdrückende Wirkung auf die Bebauung des Grundstücks Jägerweg 4 aus. Das Gebäude Jägerweg 4 wird gegenüber der geplanten östlich angrenzenden Bebauung eine „Petitesse“ darstellen. Das eingeschossige Gebäude unseres Mandanten wird nach Osten „eingemauert“ sein.

Jedenfalls wird die Bebauung zu einer Verschattung führen, die für die Bewohner des Grundstückes Jägerweg 4 unzumutbar ist. Zwar befinden sich an der Ostfassade des Gebäudes unseres Mandanten bisher keine Räume zum dauernden Aufenthalt. Unser Mandant ist jedoch z.Zt. dabei, dieses Gebäude den heutigen Wohnanforderungen anzupassen. Die bestehenden Fenster wurden bereits erneuert. Dies reicht jedoch nicht aus, um die Wohnverhältnisse auf den heutigen Stand zu bringen. Das Gebäude befindet sich im Wesentlichen noch in dem Zustand, der mit Baubescheid vom 16.10.1956 genehmigt wurde. Nach Osten befindet sich im Erdgeschoss lediglich eine Waschküche und eine Küche. Um die Wohnsituation zu verbessern, beabsichtigt unser Mandant, statt der Waschküche einen Wohnraum herzustellen und die Küche zu einer Wohnküche zu modernisieren. Dafür werden erheblich größere Fensteröffnungen in die Ostfassade eingebaut werden. Außerdem beabsichtigt unser Mandant, das Dach zu Wohnzwecken auszubauen und dafür auch nach Osten Gauben zu errichten. Die dafür erforderliche Belichtung wird durch die geplante Bebauung verhindert. Den Nachweis wird ein Verschattungsgutachten erbringen, das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erstellen ist. Nach § 2 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Stadt, die von der Planung betroffenen Belange zu ermitteln und zu bewerten. Dies ist bisher in keiner Weise geschehen.

- 3. Aus den Festsetzungen des alten Bebauungsplans aus dem Jahr 1983 ergibt sich, dass entlang der Roggenburger Straße konsequent eine Fläche von der Bebauung freigehalten wurde. Die Baugrenzen sind so gestaltet, dass entlang der Roggenburger Straße eine Bauverbotszone entsteht. Diese Bauverbotszone deckt sich mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der diese Fläche ebenfalls als Bauverbotszone festlegt. Anhand der für diese Stellungnahme zugänglichen Unterlagen konnte allerdings die Bedeutung des Planzeichens im Flächennutzungsplan nicht eindeutig zugeordnet werden. Aus der Begründung zur Baubauungsplanänderung ist kein Argument zu entnehmen, weshalb die Darstellung des Flächennutzungsplans und die stringente Festsetzung eines Anbauverbots im Bebauungsplan entlang der Roggenburger Straße für den jetzigen Änderungsplan keine Bedeutung mehr haben soll. Angesichts der Nähe zur bestehenden Kreuzung ist auch kein Grund ersichtlich, die Bebauung näher an die Roggenburger Straße und die Kreuzung heranzurücken zu lassen. Die beabsichtigte Änderung sieht insoweit sehr nach einer Gefälligkeitsplanung aus.*
- 4. Dieser Schluss liegt auch deshalb nahe, weil sich in den bei der Auslegung zugänglichen Unterlagen kein Lärmschutzgutachten für die geplanten Bebauungsmöglichkeiten befindet. Es erscheint offenkundig, dass die für das WA geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Jedenfalls gebietet es § 2 Abs. 3 BauGB, die Immissionsbelastung*

3. Änderung des Bebauungsplans „Jägerweg“

an den maßgeblichen Immissionsorten zu ermitteln und zu bewerten. Ohne ein solches Gutachten begeht die Stadt einen für die Gültigkeit des Bebauungsplans beachtlichen Ermittlungsfehler.

5. *Ein solcher Ermittlungsfehler besteht auch, wenn das Thema des Artenschutzes nicht gründlicher untersucht wird. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich z. Zt. Gebäude sowie Bäume und Sträucher, die auf Habitats geschützter Arten schließen lassen. In den bisher ausliegenden Unterlagen findet sich keine Habitatanalyse und keine Potentialeinschätzung - erst recht keine ausführliche artenschutzrechtliche Untersuchung.*
6. *Die von unserem Mandanten mit Schreiben vom 12.03.2021 persönlich geltend gemachten Bedenken bleiben im Übrigen aufrecht erhalten.*

Aus all dem folgt, dass die ausgelegten Planunterlagen beachtliche Ermittlungsdefizite beinhalten und der geplante Bebauungsplan mit den Vorgaben einer gerechten Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB nicht zu vereinbaren ist. Die Planung ist deshalb einzustellen.)

Zu 4 Würdigung

Die Stadt bedankte sich für die Stellungnahme im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Zu 1) Entsprechend dem Hinweis des Einwenders 10 [Red. Anmk. Nummerierung vom 05.07.2021] wurde die Bezeichnung der Änderung zum Bebauungsplan in die 3. Änderung abgeändert. Hierbei handelte es sich um einen reinen Schreibfehler. Die bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplanänderungen haben bis dato weiterhin Gültigkeit.

Der Stadtrat war sich der Spannungen zwischen der bestehenden Einfamilienhausbebauung und dem neu geplanten Mehrfamilienhaus bewusst und hat deshalb entschieden, dass auch in vorliegender Planung bei der Berechnung der GFZ die Geschosse, die keine Vollgeschosse nach den Bestimmungen der BayBO darstellen bei der Berechnung der Geschossflächenzahl ganz mitzurechnen. Die Erhöhung auf zwei Vollgeschosse zu Beginn der Jägerweg wurde darüber hinaus detaillierter begründet.

Zu 2) Die geplante Bebauung im Geltungsbereich muss wie bisher auch die geltenden Abstandsflächenregelungen einhalten. Dies bedeutet, dass mindestens 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze einzuhalten sind. Je höher das geplante Gebäude, desto mehr Abstand muss auch zur Nachbarbebauung entsprechend der Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO eingehalten werden. Diese gesetzlichen Regelungen gewähren gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse. Von einer rücksichtslosen Bebauung kann hier keine Rede sein.

Des Weiteren ist das geplante Vorhaben nicht als Riegel angedacht, sondern ist durch eine deutliche Gliederung aufgelockert und im Bereich der bestehenden Nachbarbebauung des Jägerwegs 4 zusätzlich nach Osten versetzt, um dieser möglichen Verschlechterung schon im Vorab entgegenzuwirken.

Darüber hinaus wurde das geplante Vorhaben zusätzlich reduziert, wodurch sich die Länge der Bebauung entlang der Grundstücksgrenze nochmals verringert.

Die gesunden Wohnverhältnisse können, auch unter Berücksichtigung einer möglichen Modernisierung des Bestandsgebäudes Jägerweg 4, vollumfänglich weiterhin gewährleistet werden und stellen keine Beeinträchtigung dar. Dadurch, dass es sich hierbei um eine verträgliche Nachverdichtung handelt, kann von einem Verschattungsgutachten Abstand genommen werden. Die gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse werden durch eine Verschattungsstudie, welche unterschiedliche Sonnenstände im Laufe des Jahres zu verschiedenen Uhrzeiten aufzeigen, dargestellt.

Zu 3) Auf die Stellungnahme vom Staatlichen Bauamt wurde verwiesen. Diese bestätigte der Stadt, dass die angegebene Anbauverbotszone einzuhalten ist. Dennoch kann aufgrund von schon vorhandenen Bebauungen in räumlicher Nähe entlang dieser die Anbauverbotszone im Bereich des Geltungsbereiches von 20 m auf 12 m reduziert werden. Dadurch wurde auch die Bebauung insgesamt kleiner und wirkte sich weniger stark auf die Nachbarbebauung auf.

Zu 4) Auf die Stellungnahme vom Landratsamt Neu-Ulm Abt. Immissionsschutz wurde verwiesen. Ein schalltechnisches Gutachten war in vorliegender Planung nicht notwendig. Die Planung wurde zusätzlich von der Staatstraße abgerückt, wodurch sich die immissionsschutztech-

nische Situation allgemein verbessert. Dennoch müssen durch passive Schallschutzmaßnahmen die geltenden Immissionsschutzwerte eingehalten werden. Dies wurde entsprechend der Festsetzung zum Bebauungsplan festgesetzt.

Zu 5) Die vorhandenen Gehölze und Gehölzstrukturen stellen in keiner Weise hochwertige Strukturen oder Habitate dar. Entsprechend der Abwägung zur Stellungnahme vom LRA Neu-Ulm Abtl. Naturschutz und Landschaftspflege sind die zwei bestehenden Walnussgehölze unbedingt zu erhalten. Dabei wurden erstens diese beiden Gehölze als zu erhalten in die Planzeichnung aufgenommen und im Weiteren wurde der genannte Hinweis auf die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG in die textlichen Hinweise aufgenommen und dieser ist im Weiteren zu beachten. Damit sind vor Rodungen der zu entfallenden Gehölzstrukturen und vor dem Abriss aktuell bestehender Gebäude zu untersuchen, ob diese aktuell als Fortpflanzungs- oder Überwinterungsstätte genutzt werden.

Daher war auch entsprechend der Aussage der Fachstelle keine Habitatanalyse, Potentialabschätzung oder ausführliche artenschutzrechtlichen Untersuchung notwendig.

Zu 6) Auf die Abwägung des Einwenders 9 [Red. Anmk. Nummerierung vom 05.07.2021] wurde verwiesen. Die Stellungnahme erging zur Kenntnis.)

Zum letzten Punkt:

Die Verschattungsstudie zeigt eine mögliche Verschattung durch das geplante Vorhaben auf. Hierbei sind nicht nur die zulässige Firsthöhe, Wandhöhe sowie die Anzahl der Vollgeschosse relevant sondern auch die Abstandsflächenregelung.

In Richtung Norden werden die Abstandsflächen generell nicht tangiert aufgrund der Anbauverbotszone von 12,0 m zur Staatsstraße ST 2019, die durch die festgesetzte Baugrenze einzuhalten ist. In Richtung Osten sind Stellplätze vorgesehen. Dadurch ist die künftige Bebauung automatisch soweit abgerückt von der östlichen Grundstücksgrenze und eine Unterschreitung der Abstandsflächen nicht möglich ist. In Richtung Westen muss eine Abstandsfläche im Sinne des Artikels 6 der Bayerischen Bauordnung mit einer Breite von mindestens 3,14 m eingehalten werden. In der vorliegenden Planung wird ein Abstand von 4,75 m zur westlichen Grundstücksgrenze eingehalten. In Richtung Süden besteht eine Abstandsfläche mit einer Breite von 3,11 m. Die verfügbare Abstandsfläche (Abstand zur Grundstücksgrenze + die Hälfte der öffentlichen Verkehrsfläche) beträgt hier 8,75 m.

Durch diese Regelungen wird sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Die Verschattungsstudie stützt diese Verträglichkeit. Sie zeigt, dass nur zur ungünstigsten Zeit um 8:30 Uhr das westliche Nachbargrundstück teil- und zeitweise verschattet wird. Das Hauptgebäude wird in diesem Fall nur zu einem sehr geringem Anteil verschattet. Und dies wie schon erwähnt nur zur ungünstigsten Zeit um 8:30 Uhr und auch dies nicht das gesamte Jahr. Aus diesem Grund kann von einer rücksichtslosen Planung nicht die Rede sein. An der Planung wird deshalb festgehalten.

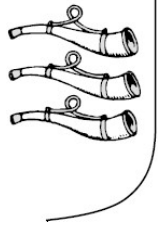
Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung zu ändern.

2.0 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat beschließt die von Steinbacher-Consult ausgearbeiteten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ mit Begründung in der Fassung vom 08.11.2021.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.



0242.21; 621

21.10.2021

Sitzungsvorlage **des Bau- und Werksausschusses**

am 08.11.2021

öffentlich

TOP 8.

DSNR.: BA 175/2021

**Vergabe Rohbauleistungen-Erweiterung,
BV Neubau Krippe Nord, Maximilianstraße**

Anlage/n:

Sachbericht:

Für die Erweiterung am Projekt Neubau Krippe Nord wurden die Rohbauarbeiten ausgeschrieben. Zwei Firmen gaben Ihr Angebot ab. Beide wurden vom Architekturbüro mühlich, fink und partner geprüft und zur Vergabe freigegeben.

Bestes Angebot liegt bei	113.179,31 €	incl. MwSt.
Zweites Angebot liegt bei	115.513,30 €	incl. MwSt.
Kostenberechnung des Architekten	116.680,61 €	incl. MwSt.

Nach Prüfung aller Angebote empfiehlt die Verwaltung die Vergabe dieser Rohbauarbeiten an den Bieter mit dem besten Angebot. Der entsprechende Firmenname wird im nichtöffentlichen Teil bekannt gegeben.

Beschlussvorschlag:

"Der Auftrag für das Gewerk Rohbauarbeiten für die Erweiterung am Neubau der Krippe Nord in der Maximilianstraße wird an die Firma mit dem wirtschaftlichsten Angebot zum Bruttoangebotspreis in Höhe von 113.179,31 € vergeben."

Sabine Miller

Dr. Wolfgang Fendt
1. Bürgermeister

Verwaltungsinterne Vermerke:

Information und Beteiligung der Fachbereiche			
<input type="checkbox"/> Fachbereich 1	<input type="checkbox"/> Fachbereich 2	<input checked="" type="checkbox"/> Fachbereich 3	<input checked="" type="checkbox"/> Fachbereich 4
Sitzungsvorlagen mit möglicher finanzieller Auswirkung			
Für den betroffenen TOP sind			
<input type="checkbox"/> keine Haushaltsmittel erforderlich			
<input checked="" type="checkbox"/> Haushaltsmittel erforderlich (-> Gegenzeichnung der Finanzverwaltung erforderlich)			
<input checked="" type="checkbox"/> und unter der Haushaltsstelle 4640.9420 eingestellt <input type="checkbox"/> und noch keine Haushaltsmittel eingestellt			
Gegenzeichnung der Finanzverwaltung:			
Bekanntgabe von NÖ-TOP's:			
<input type="checkbox"/> Bekanntgabe des Beschlusses sobald Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO).		<input type="checkbox"/> Personalangelegenheit keine Bekanntgabe.	