

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:

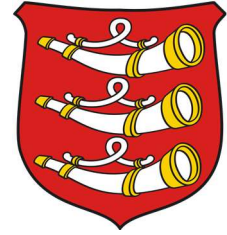
Der Stadtrat Weißenhorns hat in öffentlicher Sitzung am 14.10.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen eine Bauleitplanung vorzunehmen, die dem Vorhabenträger die Erweiterung seines bestehenden Holzhandels ermöglicht. Der Holzhandel befindet sich im Nordwesten von Oberhausen. Die Bauleitplanung wird für 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> aktualisiert. Auf der Fl. Nr. 873 wird ein Ausgleich in der Höhe von ca. 400 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Sägeanlage 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 Sägeanlage 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](http://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](mailto:Thomas.Pehl@bekon-akustik.de)

**Fachlich Verantwortlicher:** Dipl.-Geogr. Thomas Pehl



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Begutachtung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Situation und Aufgabenstellung</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Örtliche Gegebenheiten</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Immissionsorte</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Beurteilungszeiträume</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Berechnungs- und Bewertungsgrundlagen</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Gewerbelärm</b>	<b>8</b>
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
<b>9</b>	<b>Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen</b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>Textvorschläge für den Bebauungsplan</b>	<b>18</b>
10.1	Satzung	18
10.2	Begründung	19
<b>11</b>	<b>Abkürzungen der Akustik</b>	<b>21</b>

<b>12</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>22</b>
<b>13</b>	<b>Anlagen</b>	<b>23</b>
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](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  $C_{\text{met}}$  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 <sub>w</sub> [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<sub>w</sub> : 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.

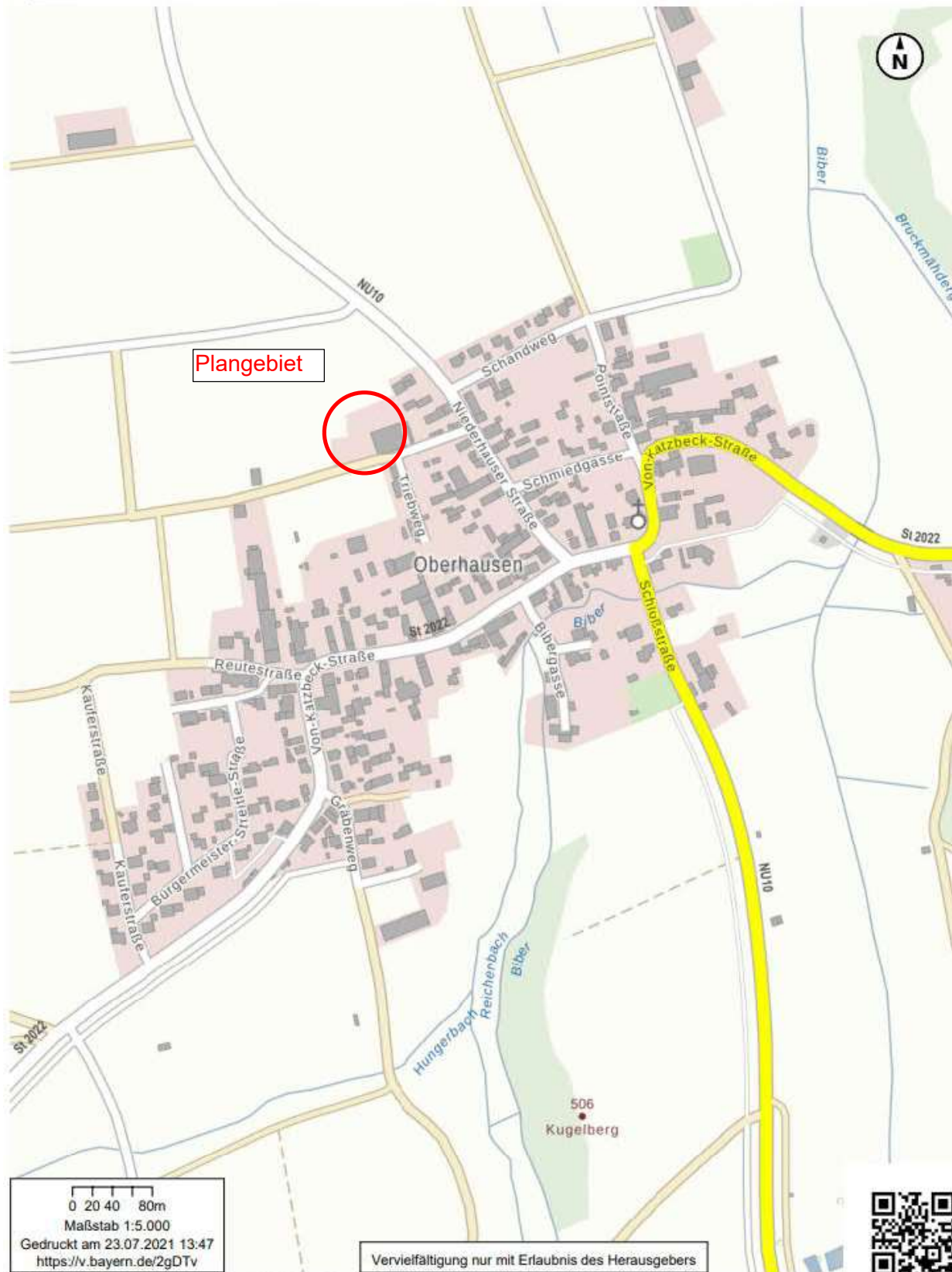
## 13 Anlagen

# 13.1 Übersichtsplan



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat

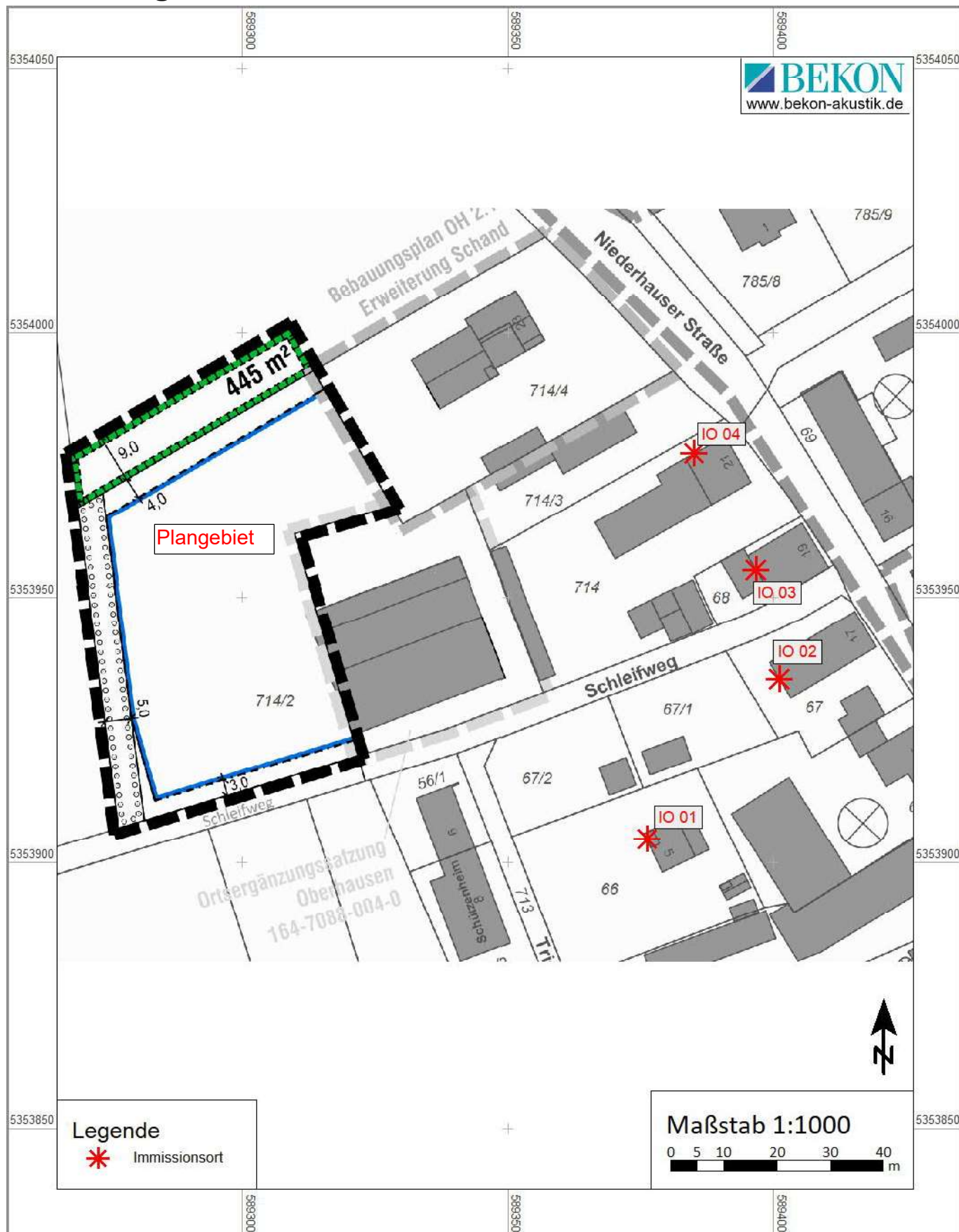


0 20 40 80m  
Maßstab 1:5.000  
Gedruckt am 23.07.2021 13:47  
<https://v.bayern.de/2gDTv>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2005-7358

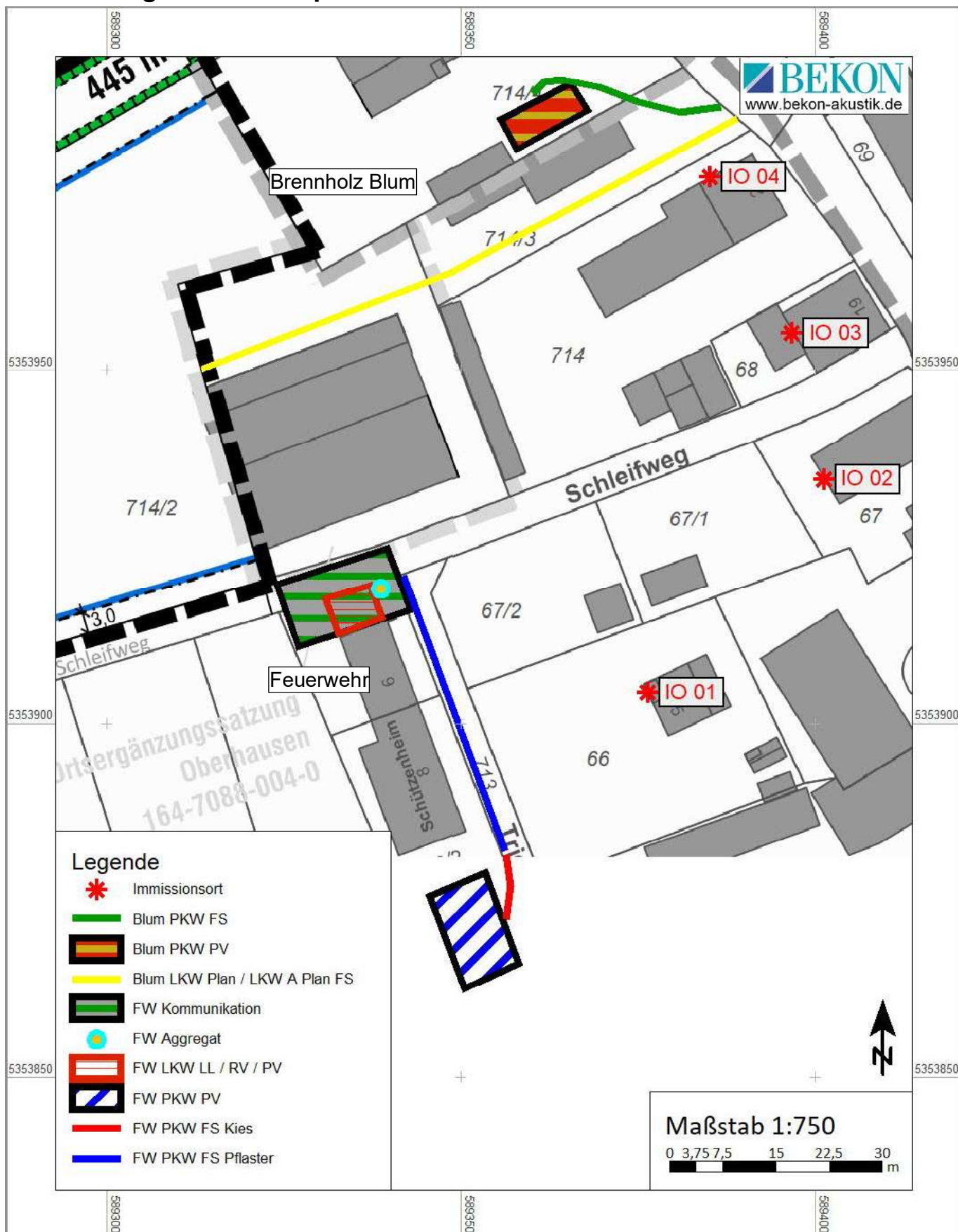
## 13.2 Lage der Immissionsorte





## 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,m²	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		

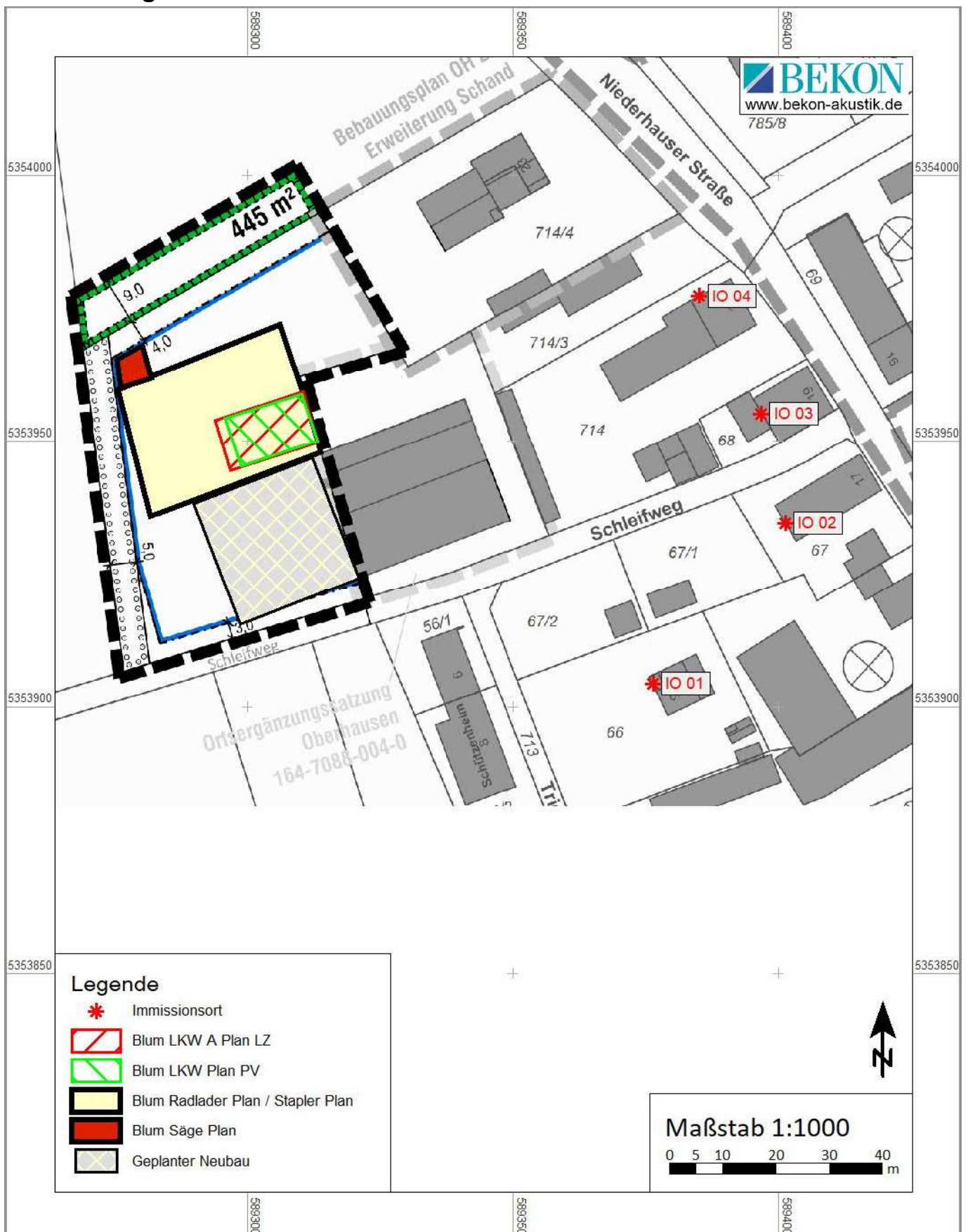
### 13.3.2.2 Brennholz Blum

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

Quelle	L'w dB(A)	I oder S m,m²	Lw dB(A)	K0 dB	s m	Adiv dB	Agr dB	Aba dB	Aat dB	Re dB	Ls dB(A)	dLw dB	dLw dB	Cmet dB	Cmet dB	ZR dB	Lr dB(A)	Lr dB(A)
<b>Immissionsort IO 01 HR SW SW 0.EG LrT 24,7 dB(A) LrN dB(A)</b>																		
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	
<b>Immissionsort IO 02 HR SW SW 2.OG LrT 37,2 dB(A) LrN dB(A)</b>																		
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	
<b>Immissionsort IO 03 HR SW SW 1.OG LrT 38,9 dB(A) LrN dB(A)</b>																		
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	
<b>Immissionsort IO 04 HR NW SW 1.OG LrT 54,5 dB(A) LrN dB(A)</b>																		
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

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)	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	
G01-T02 TA Lärm ZB RSPS0104.res		<b>Berechnung der Beurteilungspegel</b>																		
		Seite 1 von 1 26.10.2021 / 10:44 Uhr																		
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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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

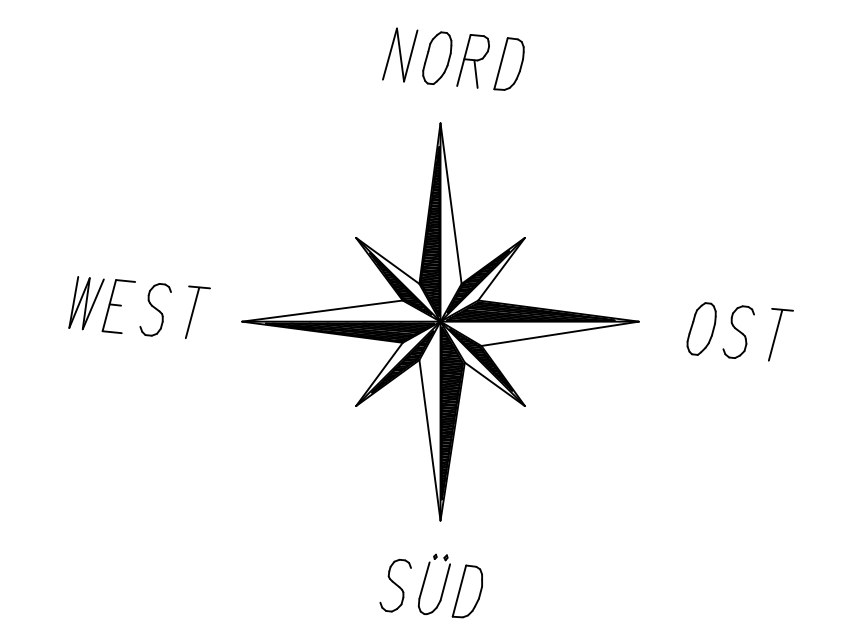
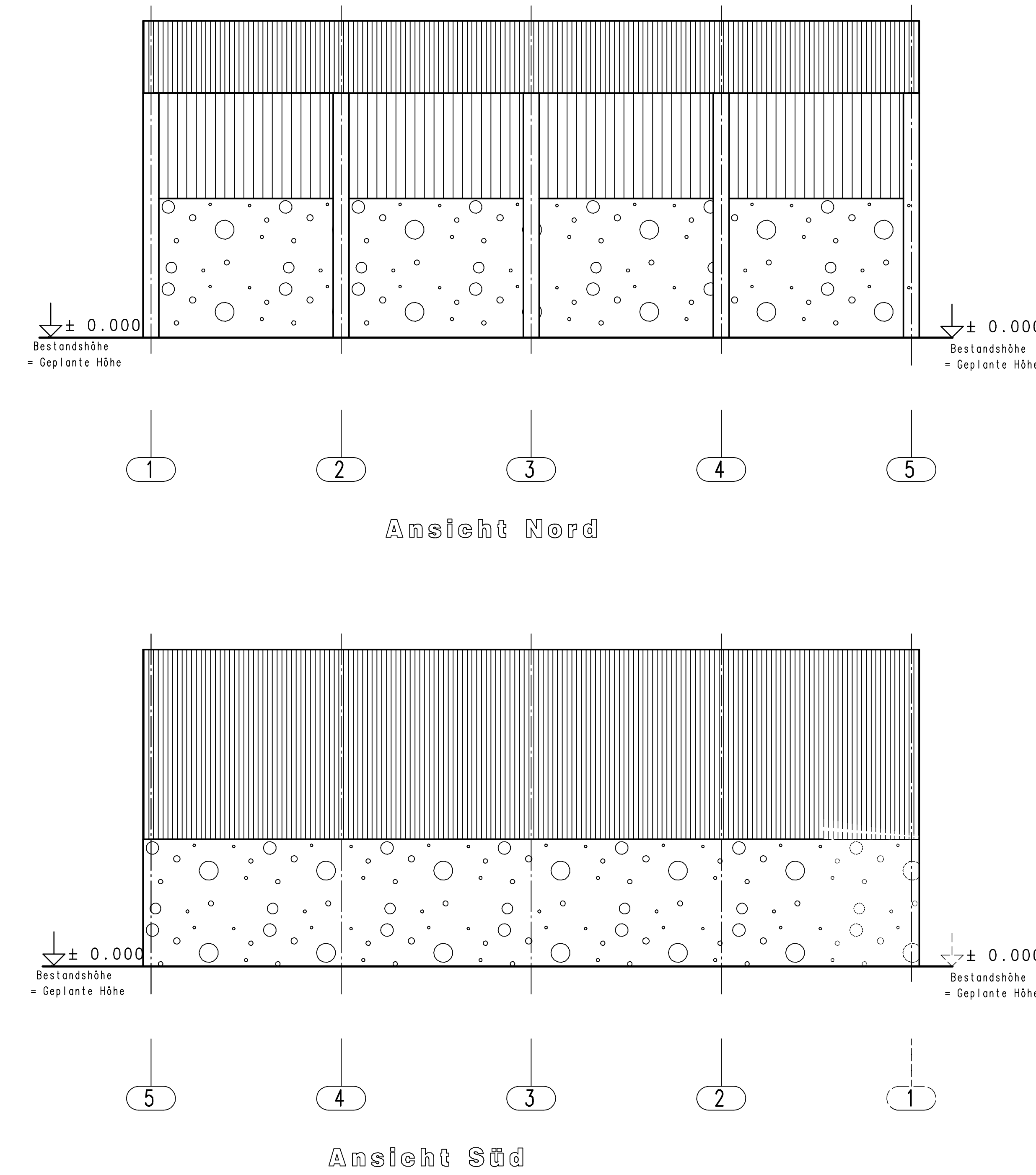
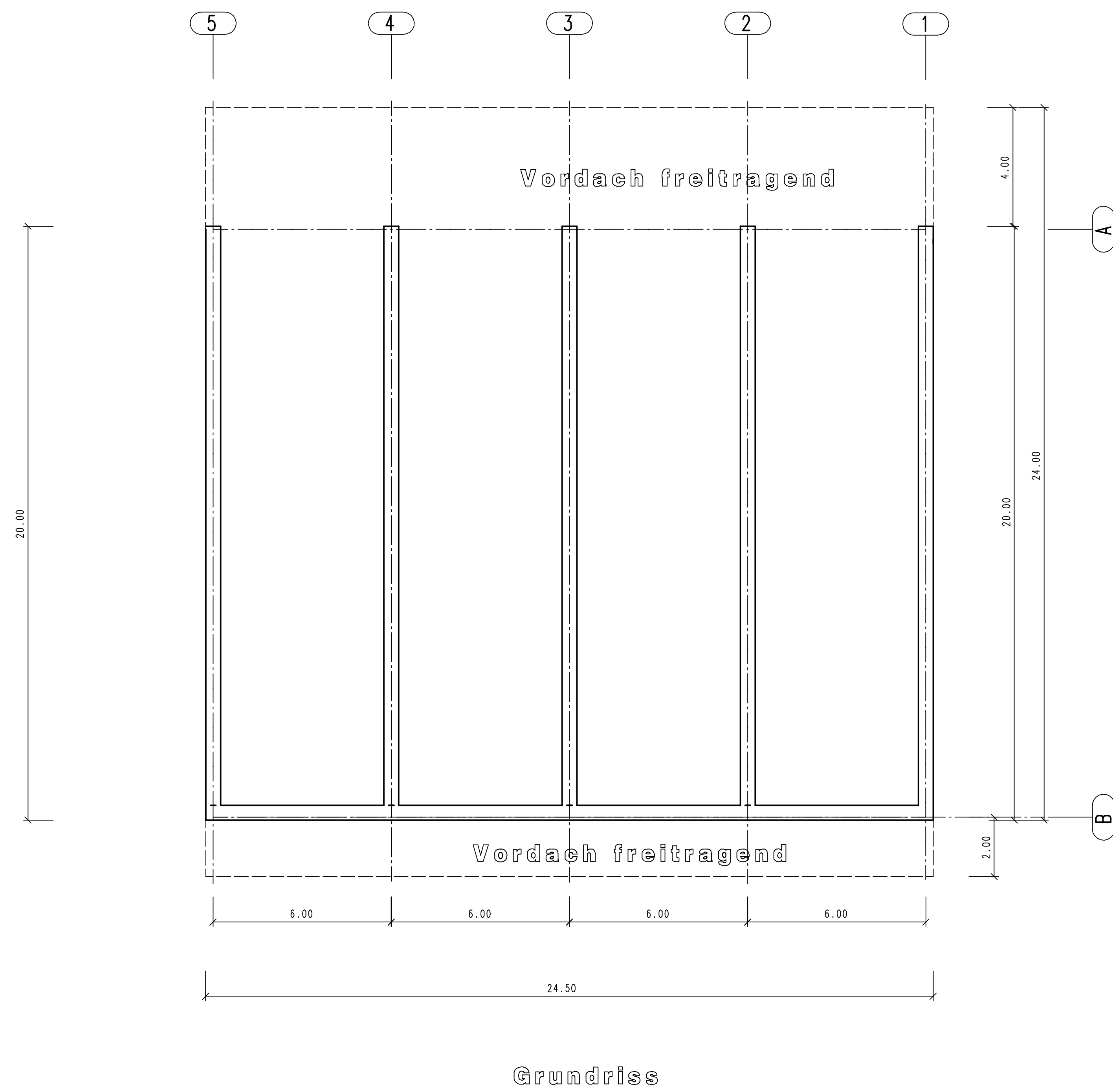
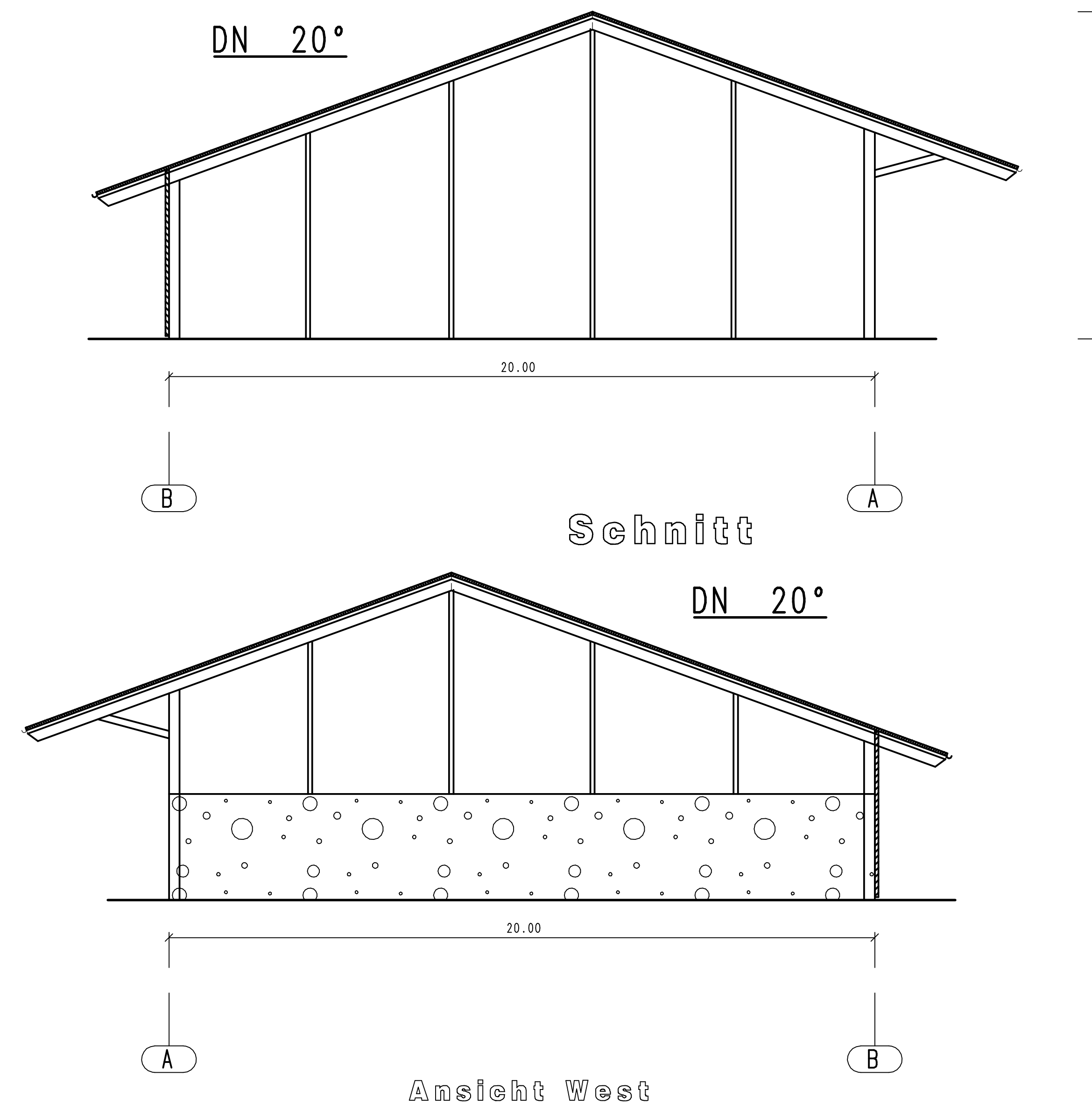
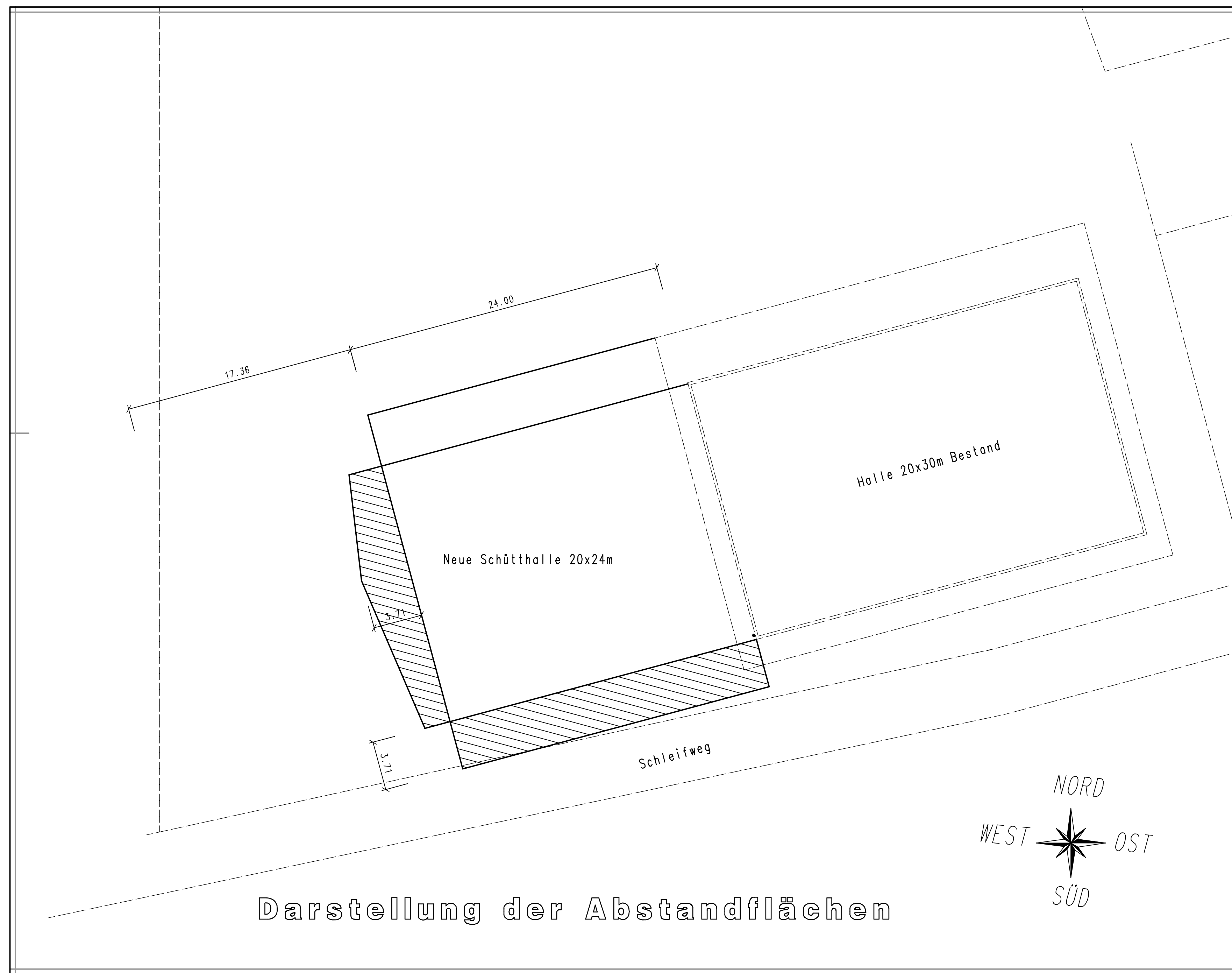
\\bekon-daten\Gutachten\2021\LA21-112-BP-GE-Oberhausen-Weissenhorn\1Gut\G01\LA21-112-G01-T02-01.docx

Änderung: 013

30.09.2020

AB / JS

Detail X 1:200

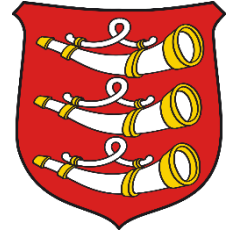


# EINGABEPLAN

BAUVORHABEN: <b>Hallenneubau</b>	
GRUNDSTÜCK: Niederhauser Strasse 23 Flurstück: 714/2 Weißenhorn-Oberhausen	
BAUHERR: <b>Dominik Blum</b> Niederhauser Straße 23 89264 Oberhausen	
BENENNUNG: <b>Grundriss / Schnitte / Ansichten</b>	
DIE NACHBARN: _____ _____	
ANERKANNT: 1M OKT 2021	GEFERTIGT: 1M OKT 2021
BAUHERR	ENTWURFSVERFASSER:
MASSTAB: 1:100 (1:200)	<b>Kräss</b> Kräss GlasCon GmbH Jörn-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](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 21018  
Bearbeitung: AF, M. Eng.



**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>C) BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
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
<b>D) UMWELTBERICHT</b>	<b>17</b>
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 m<sup>2</sup> 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 aufgefördert. 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.

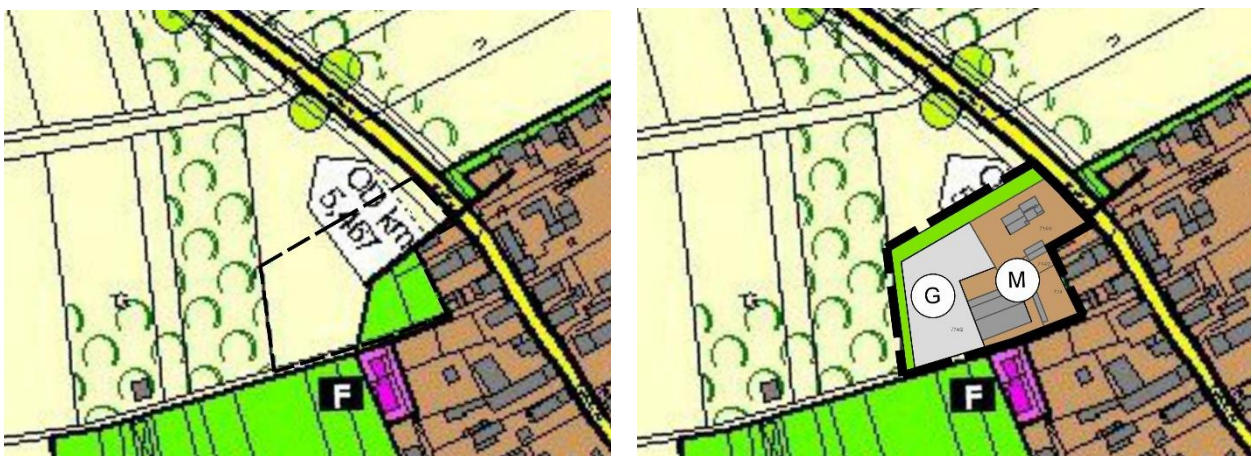


Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan (links) und Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes (rechts), o. M.

## 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.

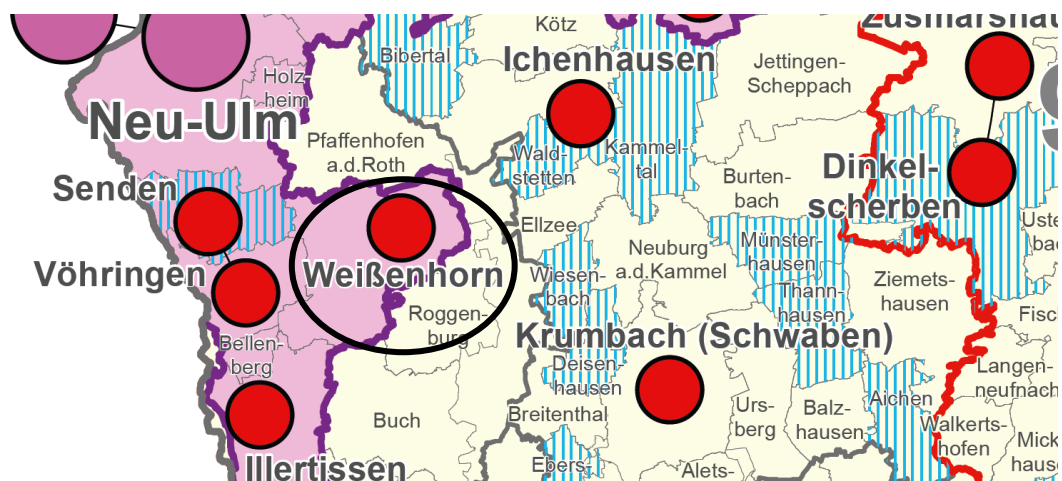


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP 2018, o. M.

#### 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.

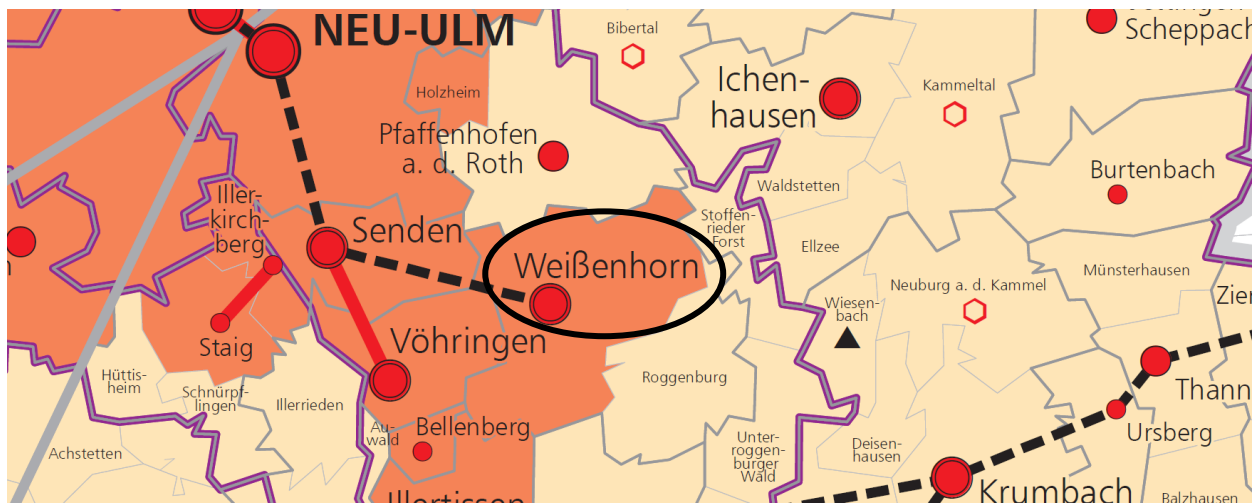


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15), o. M.

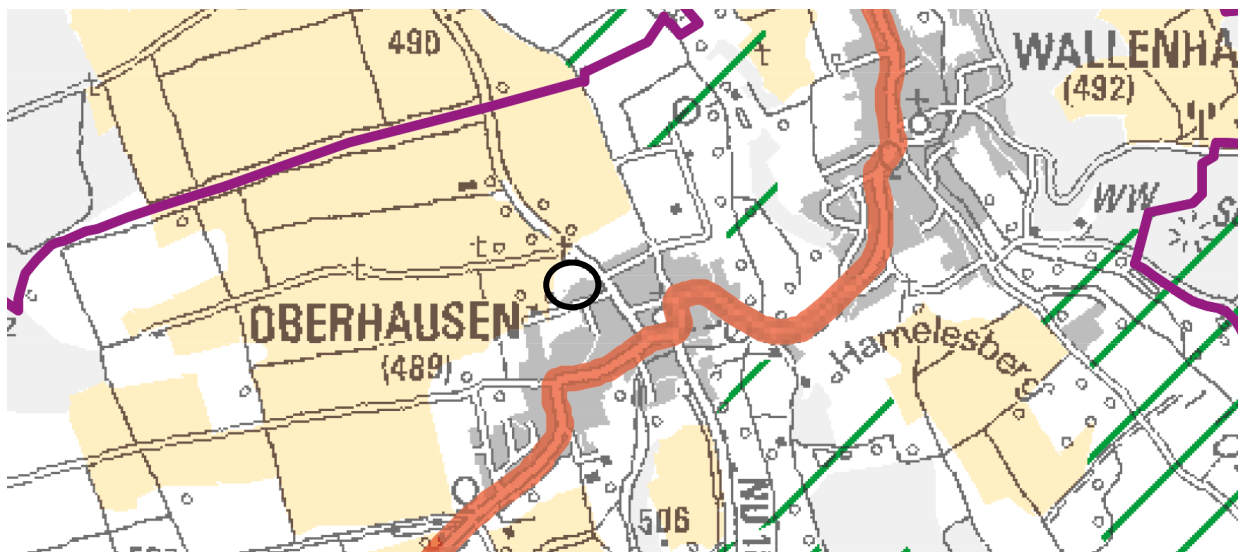


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15), o. M.

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 m<sup>2</sup>.

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

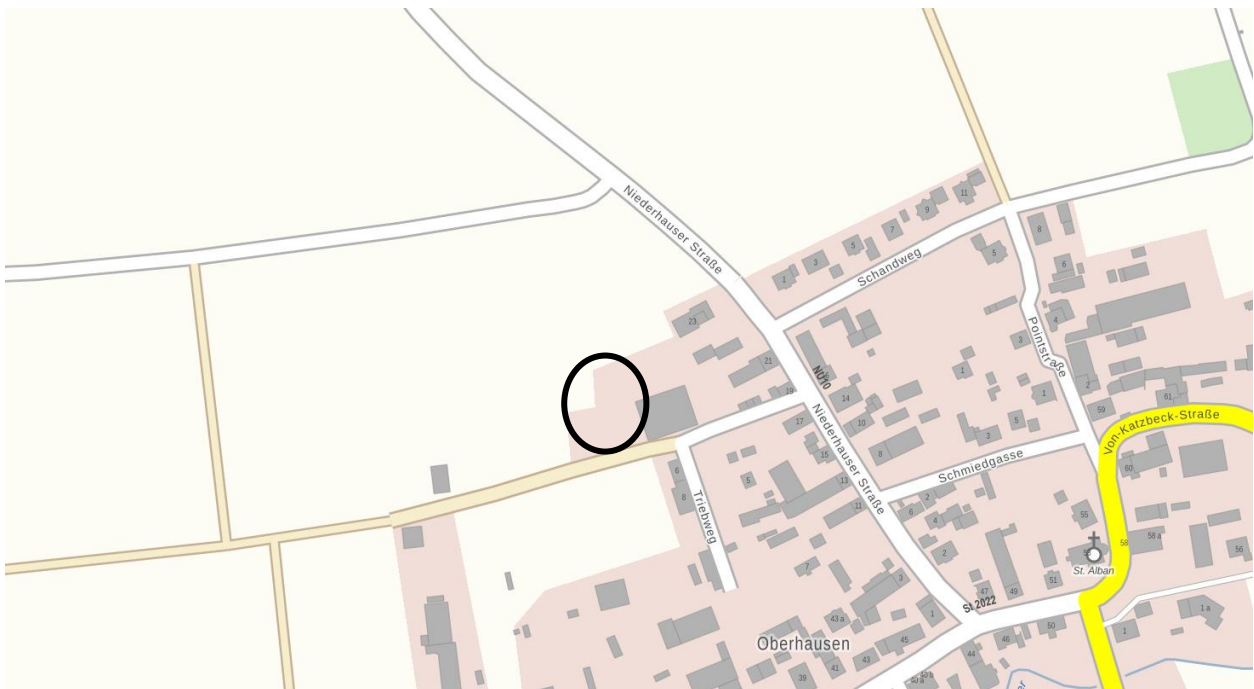


Abbildung 5: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

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.

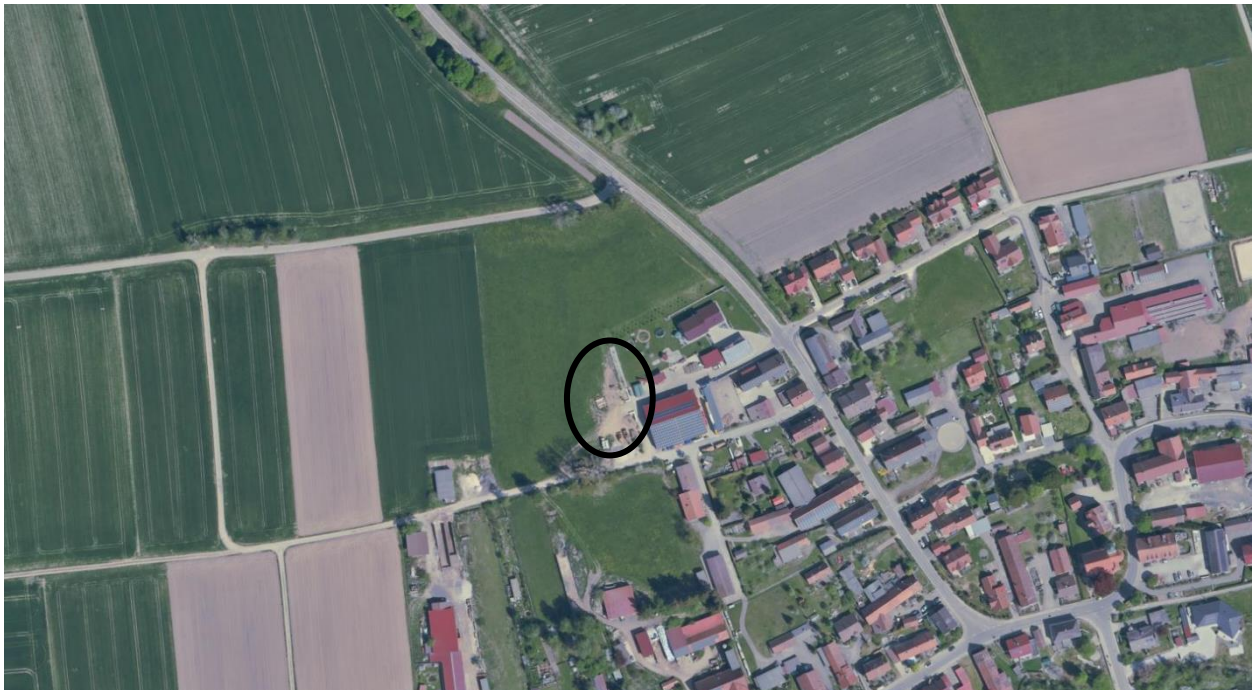


Abbildung 6: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

## 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 m<sup>2</sup> 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 Ausbaugüte 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> erforderlich. Dieser erfolgt gemäß Planzeichnung teilweise im „Teilräumlichen Geltungsbereich 1 - Planzeichnung“ auf der Fl. Nr. 714/2 (ca. 445 m<sup>2</sup>) und teilweise im „Teilräumlichen Geltungsbereich 2 – Planzeichnung Ausgleich“ auf der Fl.-Nr. 873 (ca. 400 m<sup>2</sup>), 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/m<sup>2</sup>). 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

<b>Geltungsbereich Planzeichnung [m<sup>2</sup>]</b>	<b>ca. 3.565 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
<b>Zulässige Nutzung der Holzverarbeitung</b>	<b>ca. 2.820 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 79 %</b>
<b>Ortsrandeingrünung und Ausgleichsfläche (intern)</b>	<b>ca. 745 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 21 %</b>

## 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 m<sup>2</sup> 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.

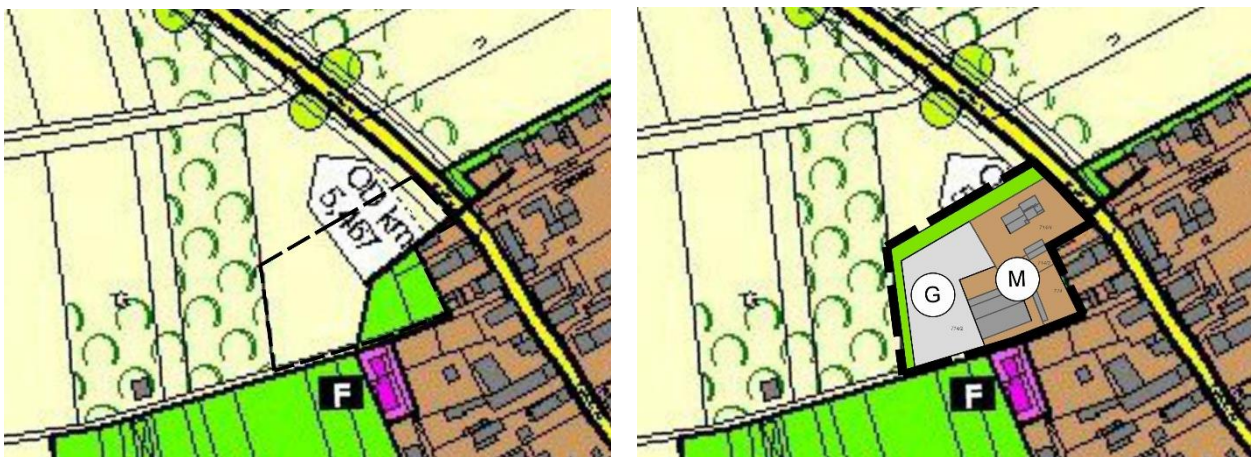


Abbildung 7: Wirksamer Flächennutzungsplan (links) und Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes (rechts), o. M.

### 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 feldbewohnende 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 m<sup>2</sup> überplant, wovon ca. 2.820 m<sup>2</sup> **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 <sup>2</sup>	Beeinträchtigungsintensität	Faktoren-Spanne	gewählter Faktor	Ausgleichsbedarf m <sup>2</sup>
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
		<b>gesamt</b>		<b>3.125,00</b>				<b>846,00</b>

Mit dem Eingriff des Bebauungsplanes wird eine Fläche von ca. 2.820 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bereitzustellen. Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt räumlich getrennt: Teilräumlicher Geltungsbereich 1 – Planzeichnung, Fl. Nr. 714/2, ca. 445 m<sup>2</sup> sowie teilräumlicher Geltungsbereich 2 – Planzeichnung Ausgleich, Fl. Nr. 873, ca. 400 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>  
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"

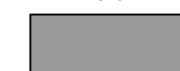


Ortsergänzungssatzung Oberhausen

## PLANZEICHEN

### Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

1846



Bestehende Flurstücksgrenzen mit Fl.-Nr.

15,0

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

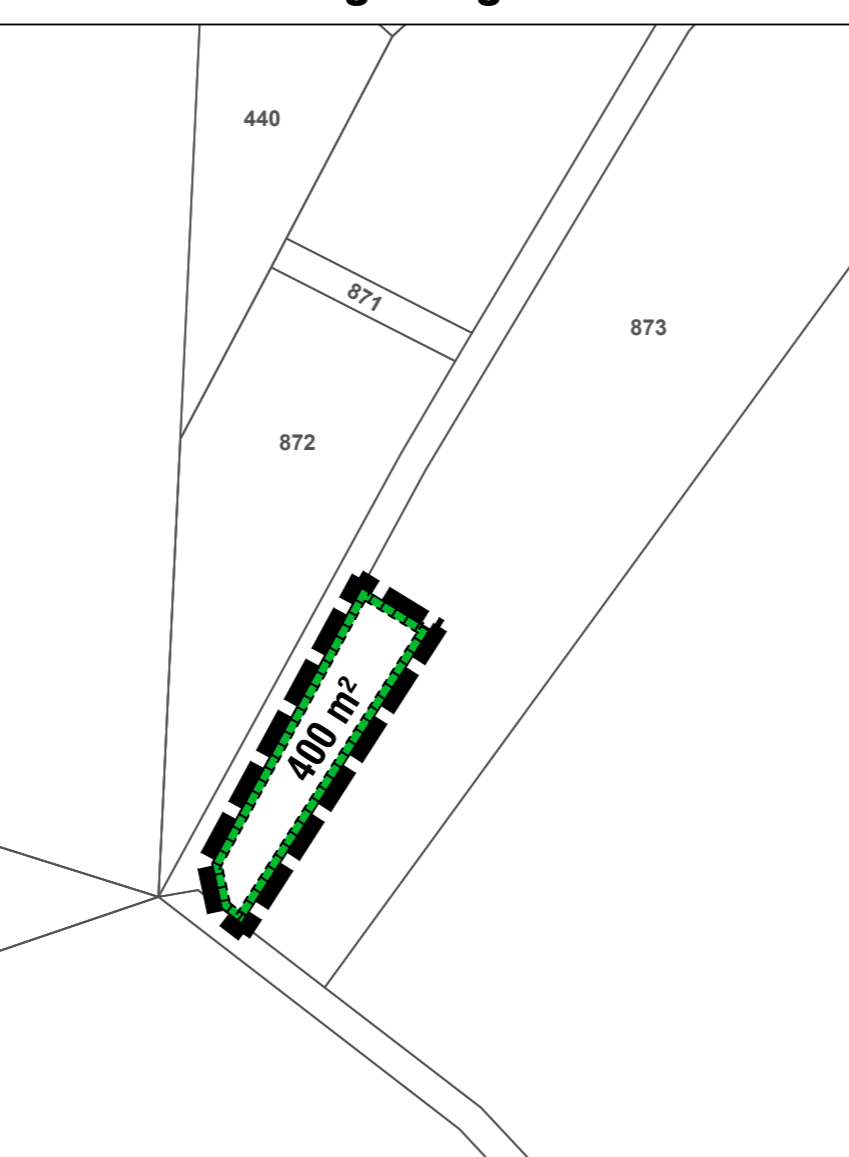
15,0

Bemaßung

## Teilräumlicher Geltungsbereich 1: Planzeichnung



## Teilräumlicher Geltungsbereich 2: Planzeichnung Ausgleich

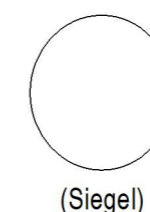


## VERFAHRENSVERMERKE

- 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 .....

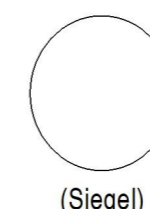
.....  
Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister



(Siegel)

- Ausgefertigt

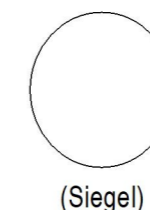
Stadt Weißenhorn, den .....



(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.

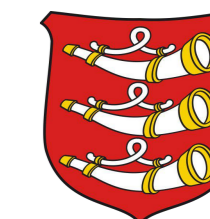
Stadt Weißenhorn, den .....



(Siegel)

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

# STADT WEIßENHORN



Landkreis Neu-Ulm

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

### "Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs"

im Ortsteil Oberhausen

### A) Planzeichnung

## ENTWURF

Auftraggeber: Stadt Weißenhorn

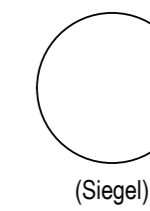
**VORABZUG vom 28.10.2021**

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

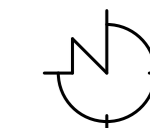
Ausgefertigt  
Stadt Weißenhorn, den .....



(Siegel)

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

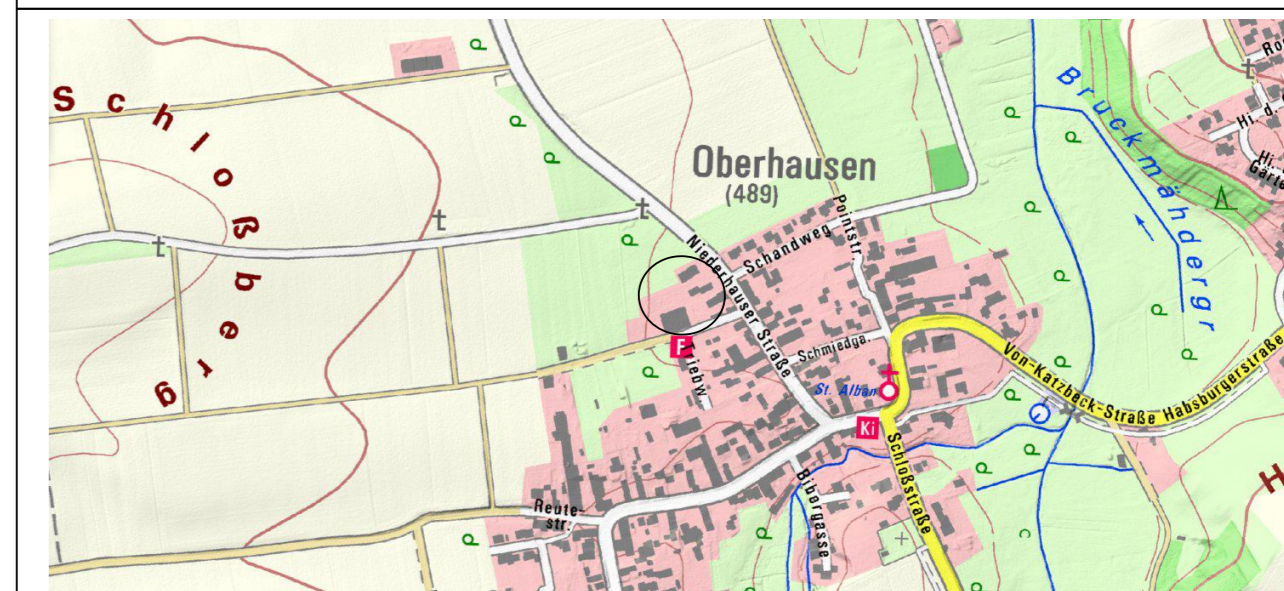
Projektnummer: 21018



Maßstab 1 : 1.000

Blatt 1/1

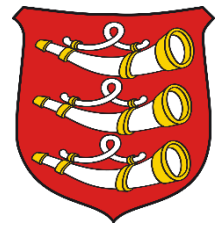
Bearbeitung:  
AF, M. Eng.



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](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 21018  
Bearbeitung: AF, M. Eng.



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 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
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>9</b>
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
<b>AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN</b>	<b>14</b>

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> in Anlehnung an die Artenliste zu pflanzen.

(2) Private Grundstücksflächen

Je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.  
Gemäß Planzeichnung „Teilräumlicher Geltungsbereich 2 – Planzeichnung Ausgleich“ auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 873, Gemarkung Oberhausen, in Höhe von ca. 400 m<sup>2</sup>.
- (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](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

---

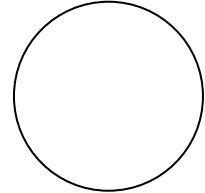
### Ausgefertigt

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.

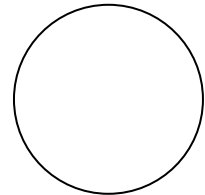
### Inkrafttreten

Stadt Weißenhorn

Weißenhorn, den .....

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister



(Siegel)

---