



0242.21; 6102.27

27.09.2021

Sitzungsvorlage **des Bau- und Werksausschusses**

am 11.10.2021

öffentlich

TOP 5.

DSNR.: BA 167/2021

Bauleitplanverfahren "Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs" im Nord-Westen Oberhausens an der Niederhauser Str.

- Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Anlage/n: Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung, Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans

Sachbericht:

Sachverhalt:

Der Stadtrat Weißenhorns hat in öffentlicher Sitzung am 14.10.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen zur Erweiterung des bestehenden Holzhandels im Nord-Westen Oberhausens eine Bauleitplanung für den Bereich nördlich des Schleifwegs und westlich der Niederhauser Str. vorzunehmen.

Konkret wird der Flächennutzungsplan (rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 26. Juli 2006) im Parallelverfahren von landwirtschaftlicher Nutzfläche zu gewerblicher und gemischter Baufläche (§ 1 Nr. 2, 3 BauNVO) geändert sowie 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.

STADT WEIßENHORN



Landkreis Neu-Ulm

BESCHLUSSVORLAGE

für die Sitzung am 11.10.2021

FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN UND DIE ÄN- DERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLA- NES

„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. 3.800 m². Anlass der Planung ist die Baurechtschaffung für den Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle im Nordwesten der Stadt Weißenhorn in Oberhausen. Mit der Planung soll dem Grundstückseigentümer eine vertragliche Erweiterung seiner östlich angrenzenden Nutzungen unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungsstrukturen ermöglicht werden. Das Plangebiet wird vollständig durch den Schleifweg erschlossen.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Da eine gewerbliche Nutzung des Planungsgebietes 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 Bebauungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ durchgeführt. Darüber hinaus kann mittels des Änderungsverfahrens der rechtswirksame Flächennutzungsplan im östlichen Teil des Plangebiets im Flächennutzungsplan im Rahmen einer Aktualisierung an die aktuellen Bedingungen angepasst werden

Beteiligungsverfahren

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

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

Keine Stellungnahmen haben abgegeben:

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

Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen haben abgegeben:

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

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

Stellungnahmen mit Bedenken und Anregungen haben vorgebracht:

1. TÖB

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

2. Öffentlichkeit

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

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

I.) Immissionsschutz

Anregungen

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

Fachliche Würdigung und Abwägung

Die gutachterlichen Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Es ist kein Beschluss erforderlich.

II.) Natur- und Landschaftspflege

Anregungen

(1) Ortsrandeingrünung

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

b) Im vorliegenden Entwurf verläuft die Baugrenze im Norden und Westen ohne Pufferstreifen direkt entlang der Grenze zu randlichen Pflanzflächen. Die Gehölze wären in ihrer Entwicklung eingeschränkt, wenn künftig eine Gebäudekante direkt an der Baugrenze errichtet würde. Die Baugrenze ist daher um mindestens 2 m nach innen zu verschieben.

c) Mit den bisher wesentlich zu geringen (1 Baum alle 25 m) oder unklar definierten Festsetzungen („Pflanzung von Strauchgruppen“) für die Anpflanzungen unter § 5 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen besteht kein Einverständnis. Hier ist eine durchgehende, dreireihige Anpflanzung mit heimischen Laubbäumen und -sträuchern mit einer Pflanzdichte von 1 Gehölz pro 3 m² einzuplanen, die sich in der Artenzusammensetzung an der unter Buchstabe a) erwähnten vorhandenen Pflanzfläche orientiert und später mit dieser eine Einheit bildet.

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

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

(3) Begründung

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

(4) Ausgleichsfläche

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

Fachliche Würdigung und Abwägung

- (1) a) 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 (§ 8 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 § 5 Abs. 1 der TF geändert, sodass in den als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Bereichen am westlichen Ortsrand eine durchgehende, dreireihige Anpflanzung mit heimischen, regionaltypischen Laubbäumen und -sträuchern mit einer Pflanzdichte

von 1 Gehölz pro 3 m² zu pflanzen ist. Die Artenzusammensetzung ist der vorhandenen angrenzenden Pflanzfläche anzulehnen. Die Textpassagen in der Begründung wurden entsprechend angepasst.

- (2) Der 2. Satz unter § 5 Abs. 2 (TF) entfällt ersatzlos, da das Plangebiet keine bestehenden Bäume oder Strauchgruppen aufweist. Weiterhin ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum II. Wuchsklasse bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) oder eine Strauchgruppe zu pflanzen.
- (3) a) Die Passagen unter 6.2 und 4.2 des Umweltberichts (Begründung) sowie in den gesamten Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanunterlagen werden entsprechend der Anregung geändert bzw. ergänzt.
b) Der Text unter 7.5 der Begründung wird entsprechend angepasst.
- (4) a) Die Ausgleichsbilanzierung wurde in Folge der Erweiterung des Geltungsbereiches nach Norden auf einen Ausgleichsbedarf von ca. 845 m² aktualisiert. Auf der Fl. Nr. 873 wird ein Ausgleich in der Höhe von ca. 400 m² im teilräumlichen Geltungsbereich 2 festgesetzt. Darüber hinaus dient die nördliche Erweiterung des teilräumlichen Geltungsbereiches 1 der Fl. Nr. 714/2 mit einer Fläche von ca. 445 m² als Ausgleichsmaßnahme im Sinne der westlichen Fortführung der bestehenden östlich angrenzenden Ortsrandeingrünung (vgl. Fachliche Würdigung 1a).
b) Der Hinweis dient der Kenntnisnahme und wird im weiteren Verfahren entsprechend berücksichtigt. Der Nachweis wird bis zum abschließenden Satzungsbeschluss vorgelegt.
c) Der Hinweis dient der Kenntnisnahme. Zu gegebener Zeit wird die Gemeinde Weißenhorn die Ausgleichsfläche mit den erforderlichen Angaben dem Bayerischen Ökoflächenkataster melden.

Beschlussvorschlag

Der Bebauungsplan wird entsprechend der fachlichen Würdigung geändert.

Beschluss: _: _

Anregungen

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

Fachliche Würdigung und Abwägung

Mit der vorgelegten Planung soll dem Grundstückseigentümer eine verträgliche Erweiterung seiner östlich angrenzenden Nutzungen unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung und Nutzungsstrukturen ermöglicht werden. Durch die getroffenen Festsetzungen kann ausschließlich der Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle im Sinne dieser Erweiterung vorgesehen werden. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung einer westlichen Ortsrandeingrünung und nördlichen Ausgleichsmaßnahme als Randeingrünung eine Abrundung des Siedlungskörpers der Gemarkung Oberhausen im Norden zum bestehenden Siedlungsumfeld bezweckt. Eine potentielle 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

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.

Anregungen zum FNP

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

Fachliche Würdigung und Abwägung

Es handelt sich um eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche, 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 da ich (aus datenschutzrechtlichen Gründen gekürzt) diese Geräuschkulisse schwer ertragen. Das Dach der Halle wurde komplett mit einer Solaranlage bestückt, was sicherlich gut für die Umwelt ist, leider jedoch bei Sonneneinstrahlung unglaublich blendet. Ein weiterer Grund für uns, die Balkone zu meiden. Was wir auch als sehr störend empfinden, ist die räumliche Ausdehnung rings um die Halle zum Schleifweg hin bis zur Straßengrenze. Auf riesigen Regalen an der Hallenwand am Schleifweg werden Metallteile gestapelt. Im Durchgang von der Straße zur Sägearanlage entstand ein meterhohes Regal, auf dem Holzcontainer gelagert werden. Wo sich vormals grüne Wiesen des Dorfrandes befanden, hat man jetzt den Eindruck, sich in einem Industriegebiet aufzuhalten. Kein schöner Anblick für uns Nachbarn. Im Mai 2021 wurde das gesamte Grundstück 67/02 ausgehoben, es hieß, es entstehe eine Lagerhalle für Material — auch dies direkt in unserem Blickfeld. Da sie sich erst im Bau befindet, kann man die Ausmaße und Größe aufgrund der Aushubfläche bisher nur erahnen. Die in Ihrem Bebauungsplan ausgewiesene Halle nördlich des Schleifwegs wäre also die dritte Halle, die entstehen soll. Somit entwickelt sich dieser Teil des Dorfes zu einem großen Gewerbegebiet, was nicht in unserem Interesse sein kann.
- (3) Für den Naturschutz gibt es Ausgleichsregelungen, das sollte für die betroffenen Menschen auch gelten (Schutzgut Mensch, unter Punkt 6!)

- a) Für uns ist es primär wichtig, dass die 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 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 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-T01-01 vom 02.08.2021 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 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. Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmmissionen an den schützenswerten Nutzungen zu verhindern, wurden zulässige Lärmmissionskontingente nach der DIN 45691 von 68 dB(A) zur Tagzeit und 55 dB(A) zur Nachtzeit für das Bebauungsplangebiet festgesetzt. Somit werden die umliegenden schützenswerten (Wohn-) Bebauungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt.

Bezüglich der Holzlieferungen und LKW-Fahrbewegungen: Auch PKW- und LKW-Fahrbewegungen im Sinne der angesprochenen Holzlieferungen zur Tag- und Nachtzeit 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. 50 dB(A) zur Nachtzeit für ein Dorfgebiet sowie die Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) zur Tagzeit bzw. 54 dB(A) zur Nachtzeit für ein Dorfgebiet ebenfalls deutlich unterschritten, woraus die umliegende Bebauung vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt wird.

Bezüglich der gewerblichen Erweiterung: Es wird auf den vorgenannten zweiten Absatz der fachlichen Würdigung unter Punkt 1 verwiesen. Mit der Erweiterung im Zuge des Neubaus werden die gewerblichen Nutzungen im Zusammenhang mit dem Holzhandel unter anderem in die vorgesehene Halle verlagert. Dadurch wird die bestehende Situation deutlich verbessert, da bereits zum jetzigen Zeitpunkt außerhalb der östlichen angrenzenden Halle entsprechende Nutzungen stattfinden. Zudem ist durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan ausschließlich des Neubaus der Fahrzeug- und Warenlagerhalle im Sinne dieser Erweiterung vorgesehen, womit durch die Ortsrandeingrünungen der Siedlungskörper abgerundet werden kann. Der Verhinderung zur Entstehung eines Gewerbegebietes kann damit Rechnung getragen werden.

- (3) a) Im Zuge der beabsichtigten Festsetzung eines Gewerbegebietes 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-T01-01, der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, vom 02.08.2021 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 Lärmmissionen an der vorhandenen Wohnbebauung deutlich unterschritten werden. Durch die Festsetzung von

Lärmemissionskontingenten kann eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an den schützenswerten Nutzungen verhindert und die umliegende Bebauung vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt werden (siehe fachliche Würdigung Pkt. 2 Abs. 1).

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 Begrünung 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 die vorgesehene Erweiterung werden die gegenwärtig auf dem Plangebiet selbst und östlich angrenzenden Nutzungen außerhalb der bestehenden Halle in den Neubau verlagert. Dadurch 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 Auskunft des Vorhabenträgers 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 gewerblichen Nutzungen in die vorgesehene Halle verlagert. Dadurch entsteht städtebaulich und lärmtechnisch eine Verbesserung der derzeitigen Situation. 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 11.10.2021 (mit den heute beschlossenen Änderungen) sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ in der Fassung vom 11.10.2021 (mit den heute beschlossenen Änderungen).

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

Beschluss: _: _

Beschlussvorschlag:

1. Billigungs- und Auslegungsbeschluss Änderung des Flächennutzungsplans:

„Der Bau-, Umwelt- und Werkausschuss der Stadt Weißenhorn billigt den von der Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung „OPLA“ ausgearbeiteten Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans im künftigen Bereich des Bebauungsplans „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifweg“, OT Oberhausen mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 11.10.2021 und der Maßgabe die erforderlichen redaktionellen Änderungen/Ergänzungen in den Flächennutzungsplan und die Begründung einzuarbeiten.

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

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan:

„Der Bau-, Umwelt- und Werkausschuss der Stadt Weißenhorn billigt den durch das Planungsbüro „OPLA“ ausgearbeiteten Entwurf des Bebauungsplans „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifweg“, OT Oberhausen mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 11.10.2021 mit der Maßgabe die erforderlichen redaktionellen Änderungen/Ergänzungen in den Bebauungsplan und die Begründung einzuarbeiten.

Die Verwaltung wird beauftragt das Beteiligungsverfahren einzuleiten und die erforderlichen Unterlagen öffentlich auszulegen."

Dr. Wolfgang Fendt
1. Bürgermeister

Verwaltungsinterne Vermerke:

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