



Gemeinde Weichering
Kapellenplatz 3
86706 Weichering

Abteilung/Sachgebiet 3 / 30

Sachbearbeiter/in Herr Eberl

Telefon 08431/57-240

Telefax 08431/57-99240

Mail andreas.eberl@neuburg-
schrobenhausen.de

Ihr Schreiben vom / Ihre Zeichen	Unser Zeichen	Zimmer	Datum
05.10.2023,W.Weinzierl,Lands.arch.	30-610-3/2	NG112	27.11.2023

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Paketzentrum Weichering“ der Gemeinde Weichering; Fassung vom 21.09.2023

Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Anlagen: 1 Schreiben der Kommunalaufsicht (SG 20) vom 11.10.2023
1 Schreiben der Landkreisbetriebe vom 26.10.2023
1 Schreiben der Ortsplanung (SG 30/H. Wimmer) 02.11.2023
1 Schreiben des Immissionsschutzes (SG 321) vom 27.10.2023
1 Schreiben der Tiefbauverwaltung (SG13) vom 25.10.2023
1 Schreiben v. Fr. Vogl Andrea, Bürgerin Maxweiler, vom 08.11.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

die beiliegenden Schreiben der einzelnen Sachgebiete sind Bestandteil der Stellungnahme des Landratsamtes gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Grundsätzlich sind sie als Hilfestellung für die von der Gemeinde vorzunehmende Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB anzusehen.

Zu den einzelnen Schreiben wird folgendes ergänzt:

Festsetzungen durch Planzeichen:

Zu 3:

Die Flächen innerhalb der Baugrenzen sind grundsätzlich überbaubar. Nun liegen aber auch zu begrünende Flächen und ein Teil der Sickerfläche zwei innerhalb der Baugrenzen. Die Festsetzungen widersprechen sich daher. Es wird empfohlen, bei den Baugrenzen eine entsprechende Erläuterung anzufügen, dass alle Flächen innerhalb des Bauraums die keine andere Nutzungszuweisung erhalten haben überbaubar sind. Alternativ könnten natürlich auch Baugrenzen um die betroffenen Bereiche gelegt werden.

Zu 10.:

Die mit Dienstbarkeit zu belastenden Flächen sind auch auf die private Verkehrsfläche entlang der Lärmschutzwand 1 zu legen, damit der Fuß- und Radweg durchgängig für die Öffentlichkeit nutzbar ist.

Sonstiges:

Die Abstände der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen, sowie die Breite der Verkehrsflächen sind zu vermaßen.

Festsetzungen durch Text:

Zu 3.:

Die Abstandsflächen sollen nun über einen Abstandsflächenplan geregelt werden. Dieser regelt aber keine einheitliche Tiefe der Abstandsfläche (wie z.B. 0,4 H) sondern regelt mehr oder weniger willkürlich einen erforderlichen Abstand zu den Grundstücksgrenzen, der keinerlei Bezug auf die Höhe der baulichen Anlage nimmt. Sollte man dies tatsächlich so weiter verfolgen, muss man sich bei der Begründung und Abwägung auch mit der Frage auseinandersetzen warum die Abstandsflächen keinen Höhenbezug haben und daher gleich hohe Lärmschutzwände unterschiedliche Abstandsflächen aufwerfen.

Einfach dürfte hier zu begründen sein, die Baugrenzen als vorrangig gegenüber den Abstandsflächen zu erklären und innerhalb des Bauraums z.B. 0,2 H zwischen den einzelnen Gebäuden festzusetzen. In diesem Fall müsste wohl nur die nachbarlichen Belange in die Abwägung eingestellt werden und die Festsetzung entsprechend begründet werden.

Zu 8.:

Gemäß dem Abwägungsprotokoll wurde die zulässige Einfriedungshöhe auf max. 2,0 m begrenzt. Die Festsetzung ist daher entsprechend zu korrigieren.

Zu 9. und 10.3:

Die Höhe der Beleuchtungsmasten darf max. 12 m betragen, wobei gem. 10.3 die Lichtpunkthöhe nur 9 m betragen darf. Ob der Masten hier wirklich 3 m höher ist als das Leuchtmittel selbst sollte nochmals geprüft werden und die Festsetzung ggf. angepasst werden.

Zu 10:

Die Lärmschutzwände 1, 2 und 6 führen aufgrund Ihrer Länge und Höhe zu einer Zäsur in der Landschaft, die das Landschaftsbild hier deutlich verändern und beeinträchtigen wird. Zur Eingliederung in die Landschaft wurde zwar vorgesehen, dass Rank- und Kletterpflanzen als Eingrünung an den Lärmschutzwänden wachsen sollen und auch die farbliche Gestaltung wurde nun geregelt. Dennoch sind diese Maßnahmen nur bedingt geeignet zur Eingliederung der Lärmschutzwände in die Landschaft. Es bestehen damit weiterhin die bereits in der frühzeitigen Beteiligung hinsichtlich der Lärmschutzwände geäußerten Bedenken.

Begründung:

Die Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 277 der Gemarkung Weichering wurde im Zuge einer Baugenehmigung für ein landwirtschaftliches Vorhaben erforderlich. Die Ausgleichsfläche wurde im Zuge der Baugenehmigung in einem landschaftspflegerischen Begleitplan nachgewiesen. Dieser landschaftspflegerische Begleitplan ist Bestandteil der Baugenehmigung und dessen Umsetzung ist in der erteilten Baugenehmigung beauftragt. Eine Verschiebung der Ausgleichsfläche auf dem Grundstück kann daher nicht einfach wie vorgesehen durch eine Berichtigung des Ökoflächenkatasters erfolgen.

Vielmehr ist zur Änderung der Ausgleichsfläche ein Tekturantrag zur Baugenehmigung einzureichen mit dem die Ausgleichsfläche verlagert wird. Hierzu ist ein neuer landschaftspflegerischer Begleitplan erforderlich. Erst nach Änderung der Genehmigung kann das Ökoflächenkaster berichtigt werden und der Bebauungsplan gesetzt werden.

Auch muss wie geplant vorab eine Entnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Brucker Forst“ erfolgen.

Zudem ist die lt. Bebauungsplan bereits als Satzung beschlossene Änderung des Bebauungsplans Pfarranger/Weiherweg auch auszufertigen, bekannt zu machen und dem Landratsamt vorzulegen.

Sonstiges:

Der anfallende Humus ist fachgerecht zu verwerten. Er ist gem. § 202 BauGB vor Vergeudung zu schützen. In diesen Zusammenhang weisen wir daraufhin, dass Auffüllungen größer 500 m² Fläche genehmigungspflichtig sind. Sollte die Verwertung des Humus im Landkreis erfolgen sind vorab die hierfür erforderlichen Baugenehmigungen einzuholen. In diesem Fall bitten wir um frühzeitige Vorlage der geplanten Verfüllflächen, damit diese im Vorfeld bereits geprüft werden können.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Eberl