



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

30-610-3/2

NG112

29.06.2022

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Paketzentrum Weichering“ der Gemeinde Weichering; Fassung vom 10.05.2022

Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB

- Anlagen:
- 1 Schreiben der Kommunalaufsicht (SG 20) vom 20.05.2022
 - 1 Schreiben der Landkreisbetriebe vom 27.05.2022
 - 1 Schreiben der Ortsplanung (SG 30/H. Wimmer) (Stellungn. wird nachgereicht)
 - 1 Schreiben des Naturschutzes (SG 33) vom 13.06.2022
 - 1 Schreiben des Immissionsschutzes (SG 321) vom 23.06.2022
 - 1 Schreiben der Tiefbauverwaltung (SG13) vom 21.06.2022
 - 1 Schreiben des Verkehrsrechtes (SG22) vom 28.06.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

die beiliegenden Schreiben der einzelnen Sachgebiete sind Bestandteil der Stellungnahme des Landratsamtes gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

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

Hausanschrift:

Platz der Deutschen Einheit 1
86633 Neuburg an der Donau
Telefon: 0 84 31 / 57-0
Telefax: 0 84 31 / 57-205
E-Mail: poststelle@neuburg-schrobenhausen.de
Internet: www.neuburg-schrobenhausen.de

Bankverbindungen:

Sparkasse Neuburg-Rain
Sparkasse Aichach-Schrobenhausen
VR Bank Neuburg-Rain eG
Schrobenhausener Bank eG
Postbank München

BIC: BYLADEM1NEB
BIC: BYLADEM1AIC
BIC: GENODEF1ND2
BIC: GENODEF1SBN
BIC: PBNKDEFF

IBAN: DE94 7215 2070 0000 0019 74
IBAN: DE71 7205 1210 0000 1040 34
IBAN: DE70 7216 9756 0000 9401 86
IBAN: DE41 7216 9218 0000 0161 79
IBAN: DE57 7001 0080 0056 9758 02

Zu den einzelnen Schreiben wird folgendes ergänzt:

Festsetzungen durch Planzeichen:

Zu 3:

Hier werden nur Baugrenzen geregelt. Die Wörter Bauweise und Baulinie sind daher aus der Überschrift zu streichen.

Im Südosten befindet sich ein Teil der Wechselbrückenstandorte und der LKW-Stellplätze außerhalb der Baugrenze. Auch im Nordosten befinden sich 30 Wechselbrückenstellplätze teilweise außerhalb der Baugrenzen. Die Baugrenze sollte so geplant werden, dass sich die Stellplätze vollständig in der Baugrenze befinden.

Zu 8:

Hier müsste die Überschrift nur „Flächen für den Wald“ lauten.

Zu 9.3:

In der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträucher im Nordosten soll nun die Einzäunung errichtet werden. Diese dürfte aufgrund der vorhandenen Vegetation nicht möglich sein ohne in Vegetation einzugreifen. Die Lage der Einfriedung sollte daher nochmal überprüft und ggf. verlegt werden.

Sonstiges:

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

Festsetzungen durch Text:

Zu 2. Maß der baulichen Nutzung:

Bei der Übergabestation stimmt die hier festgesetzte GR von 277 m² nicht mit der GR in der Nutzungsschablone (293 m²) überein. Die Werte sind zu überprüfen.

Zu 2.4:

Hier ist darauf hinzuweisen, dass die Höhe der Gebäude in den Bauanträgen in m ü. NHN anzugeben ist, damit eine Kontrolle der Festsetzung möglich ist.

Zu 2.6:

Die geplanten Photovoltaikanlagen sollten aus gestalterischen Gründen so errichtet werden, dass diese entweder vollständig hinter der Attika verschwindet oder soweit von den Gebäudeaußenkanten zurückgesetzt werden, dass sie nur noch aus großer Entfernung wahrgenommen werden können.

Zu 8.:

Mit den in den Ansichten dargestellten Werbeanlagen besteht grundsätzlich Einverständnis. Allerdings würde der Bebauungsplan Werbeanlagen von bis zu 15 Prozent der Fassadenfläche zulassen. Aufgrund der Größe des Gebäudes wären damit Werbeanlagen mit mehreren hundert Quadratmeter möglich. Es wird daher empfohlen die max. Größe einer Werbeanlage zu regeln und für die Gesamtgröße einen deutlich kleineren Prozentsatz zu wählen. Zudem sollten neonfarbene oder blinkende Werbeanlagen ausgeschlossen werden.

Zu 9.:

Die geplanten Einfriedungen sollen eine Höhe von 2,5 m erhalten. Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 2 m sind baugenehmigungspflichtig und damit in der Regel auch Abstandsflächenpflichtig. Da die geplante Einfriedung oftmals an öffentliche Straßen angrenzt oder innerhalb des eigenen Grundstücks liegt stellt dies vielfach kein Problem dar. An der Nordwestseite jedoch liegt die Einfriedung direkt an der Grundstücksgrenze zu Fl.-Nr. 278. Die Einfriedung könnte in diesem Bereich nur mit einer Höhe von 2 m errichtet werden

Unklar ist auch wie im Bereich der im Norden vorgesehenen Winkelstützmauern die Einfriedung aussehen soll. Bildet die Stützmauer hier gleichzeitig die Einfriedung? Oder wird auf der 2 m Winkelstützmauer noch ein 2,5 m hoher Zaun errichtet, so dass die Einfriedung hier 4,5 m hoch ist. Dies sollte zur Veranschaulichung im Gesamtanlageplan – Vorhabenplanung noch anhand eines Schnitts dargestellt werden.

Zu 10:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen insgesamt 7 Lärmschutzwände errichtet werden. Mit den Lärmschutzwänden 3 und 4 an den Fassaden des Parkhauses und den Lärmschutzwänden 5 & 6 innerhalb des Betriebsgebäude besteht grundsätzlich Einverständnis. Die Lärmschutzwände 1, 2 und hingegen liegen am Rande des Geltungsbereichs. Sie haben eine Gesamtlänge von 245 m und sind 9 m hoch. Die Lärmschutzwand 7 ist 373 m lang und 10 m. Aus welchem Material die Lärmschutzwände errichtet werden und welche Farbe sie erhalten sollen ist derzeit nicht bekannt und sollte zwingend im weiteren Verfahren festgesetzt werden.

Als Eingrünung der Wände sind Rank- und Kletterpflanzen vorgesehen. Die Lärmschutzwände 1 und 2 stehen jedoch entweder direkt an der Grundstücksgrenze oder an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen. Wie die Eingrünung dort funktionieren soll ist mehr als fraglich, da Pflanzungen auf Nachbargrundstücken nicht vorgenommen werden können und auch innerhalb der Verkehrsflächen stören würden. Eine Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern ist nicht vorgesehen. Hier wird auf die vorhandenen angrenzenden Grünflächen verwiesen.

Auch bei der Lärmschutzwand 7 sind nur Rank und Kletterpflanzen vorgesehen. Auf den davorliegenden privaten Grünflächen ist nur extensives Grünland vorgesehen. Eine Eingrünung mit Bäumen und Büschen erfolgt auch hier nicht.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Lärmschutzwände 1, 2 und 7 aufgrund Ihrer Länge und Höhe zu einer Zäsur in der Landschaft führen die das Landschaftsbild hier deutlich verändern und schwer beeinträchtigen. Eine Eingliederung in die Landschaft durch den Vorhabensträger erfolgt überhaupt nicht. Die vorgesehenen Rank- und Kletterpflanzen als Eingrünung sind hierfür nicht geeignet. Vielmehr wird auf die vorhandene Vegetation der angrenzenden Grundstücke verwiesen über die der Vorhabensträger jedoch nicht verfügungsberechtigt ist. Ob diese Eingrünung für das Vorhaben damit dauerhaft zu Verfügung stehen liegt damit nicht in den Händen des Vorhabensträgers. Im schlechtesten Fall stehen die Schallschutzmauer in Zukunft völlig ohne Eingrünung dar.

Es wird empfohlen, die Lärmschutzwände als Wall-Wand-Kombination zu erstellen und den Wall und damit auch die darauf befindliche Wand dicht zu bepflanzen, so dass diese in die Landschaft zumindest größtenteils integriert werden könnte. An der Ostseite sollte dies aufgrund der vorgelagerten privaten Eingrünungsflächen in jedem Fall möglich sein. **Der derzeitigen Planung der Lärmschutzwände kann aus ortsplanerischer Sicht keinesfalls zugestimmt werden.**

Sonstiges:

Für die erforderlichen Rodungen ist eine Rodungserlaubnis erforderlich. Diese ist grundsätzlich mit der Baugenehmigung zu erteilen. Da hier jedoch bereits für die Straßenbaumaßnahmen Rodungsmaßnahmen erforderlich sind, ist mit dem AELF – Bereich Forsten abzuklären, ob hier für die Straße und die Hochbaumaßnahmen jeweils eine eigene Rodungserlaubnis zu beantragen ist oder ob bereits im Zuge der Straßenbaumaßnahme die Rodungserlaubnis für die gesamte Fläche erteilt werden kann, so dass die Rodungsmaßnahmen rechtzeitig im Vorfeld erfolgen können.

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.

Es ist darauf zu achten, dass der viergeschossige Verwaltungsbau mit zwei baulichen Rettungswegen errichtet wird, da die Feuerwehr Weichering über kein Drehleiterfahrzeug verfügt und die Personenrettung zumindest im vierten Obergeschoss daher nicht über die Leitern der örtlichen Feuerwehr sichergestellt werden kann. Der zweite Rettungsweg über das Fenster ist damit ausgeschlossen.

Es wird empfohlen, im Parkdeck eine ausreichende Anzahl an E-Ladestationen festzusetzen, um den zukünftig zu erwartenden Bedarf abdecken zu können. Auf die Festsetzungsmöglichkeit des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird hingewiesen.

Die im Bebauungsplan befindlichen Ausgleichsflächen sind wie geplant vor Rechtskraft des Bebauungsplan zu verlagern.

Die Stellungnahme der Ortsplanung wird nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen



Andreas Eberl