



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
10.12.20, WipflerPLAN3045.016ub/jg	30-610-3/2	163	28.01.2021

Aufstellung des Bebauungsplans „GE Weichering – Erweiterung“ mit Wertstoffhof und Teiländerung des „GE Weichering; Fassung vom 23.11.2020

Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Anlagen:

- 1 Schreiben der Kommunalaufsicht (SG 20) vom 16.12.2020
- 1 Schreiben der Landkreisbetriebe vom 17.12.2020
- 1 Schreiben der Ortsplanung (SG 30/H. Wimmer) vom 25.01.2021
- 1 Schreiben des Naturschutzes (SG 33) vom 27.01.2021
- 1 Schreiben des Immissionsschutzes (SG 321) vom 27.01.2021
- 1 Schreiben von Kreisheimatpfleger Pichler vom 14.01.2021

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:

Zu 3.2.:

Im bisher vorhandenen Bebauungsplan liegt die zulässige Wandhöhe bei 6,0 m bzw. 8,0 m. Die zulässige Wandhöhe soll nun auf 11,0 m erhöht werden. Hiermit besteht für Gebäuden mit Pultdach Einverständnis, da die Firstseite des Gebäudes und damit der höchste Punkt des Gebäudes dann maximal 11,0 m beträgt. Bei Satteldachgebäuden kann der Wandhöhe nur zugestimmt werden, wenn die Firsthöhe ebenfalls begrenzt wird. Es wird eine zulässige Firsthöhe von max. 13,0 m empfohlen.

Andernfalls könnten bei möglichen Gebäudebreiten von 40 m und mehr, bei einer maximalen Dachneigung von 25 Grad auch Firsthöhen von weit über 20 m entstehen. Dies gilt es zu verhindern.

Zudem sollte überlegt werden, die Anzahl der Vollgeschosse zu regeln. Mit den getroffenen Regelungen wären ggf. auch viergeschossige Bürogebäude zulässig, bei denen eine Personenrettung über die Fenster nicht mehr von der örtlichen Feuerwehr gewährleistet werden könnte. Die Gebäude müssten dann über 2 bauliche Rettungswege verfügen.

Zu 6.3:

Bei der Begründung zu 6.3 wird von einer öffentlichen Grünfläche gesprochen. In der Festsetzung hingegen wird eine private Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzung ist diesbezüglich zu überprüfen.

Zu 6.4:

Die Anzahl der zulässigen Zufahrten je Betrieb sollten dabei auf maximal 2 Zufahrten begrenzt werden.

Zu 8.3:

Das Grundstück ist fast eben. Geländeänderungen um bis zu 1,0 m sind daher nicht erforderlich. Einem Abgraben des Grundstücks um 1,0 m wird nicht zugestimmt, da Gründe für eine Abgrabung des Geländes nicht ersichtlich sind. Einer Auffüllung des Geländes um max. bis zu 0,5 m wird zugestimmt.

Zu 8.4:

Pultdächer mit 25 Grad wirken schanzenartig und sollten vermieden werden. In der Regel ist bei Pultdächern eine Neigung von nicht mehr als 15 Grad erforderlich. Die Dachneigung bei Pultdächern sollte daher auf max. 15 Grad begrenzt werden.

Sonstiges:

Zur Vermeidung von Kulissenhäusern und unmaßstäblichen Gebäuden sollte festgesetzt werden, dass der Gebäudefirst in Gebäudelängsrichtung verlaufen muss.

Da die Gemeinde Weichering über keine Stellplatzsatzung verfügt, sollte die Zahl der erforderlichen Stellplätze im Bebauungsplan geregelt werden.

Bei 3.2 der Begründung wird angegeben, dass sich der nächste Bahnhof in Neuburg befindet. Dies ist nicht korrekt da Weichering selbst über einen Bahnhof verfügt.

Mit freundlichen Grüßen



Andreas Eberl

	Abteilung/Sachgebiet	3/30 Ortsplanung	
Sachgebiet 30	Sachbearbeiter/in	Herr Wimmer	
Herr Eberl	Telefon	08431/57 242	
im Hause	Telefax	08431/5799241	
	Mail	michael.wimmer@neuburg-schrobenhausen.de	
Ihr Schreiben vom / Ihre Zeichen	Unser Zeichen	Zimmer	Datum
11.12.2020 / 30-610-3/2	30	101 NG	25.01.2021

Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Weichering - Erweiterung mit Teiländerung des Bebauungsplanes GE Weichering“
Stadt / Markt / Gemeinde Weichering i.d.F.v. 23.11.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB;

Anlagen: 1 Abdruck

Sehr geehrte Damen und Herren,

die o. g. Bebauungsplanaufstellung der Gemeinde Weichering in der Fassung vom 23.11.2020 liegt der Ortsplanung zur Stellungnahme vor. Grundsätzlich besteht Einverständnis mit dem beabsichtigten planerischen Konzept östlich angrenzend am bestehenden Gewerbegebiet.

Laut 8.4 der Festsetzungen und entsprechend 6.5 der Begründung sollen nur Sattel- und Pultdächer analog des bestehenden Gewerbegebietes zugelassen werden. Das wird aus ortsplannerischer Sicht ausdrücklich begrüßt. Unter 3.2 der Festsetzungen hat sich jedoch ein Fehler eingeschlichen. Hier sind im letzten Satz mögliche Wandhöhen für Flachdächer erwähnt, die nicht zur Ausführung kommen sollen. Der Satz kann gestrichen werden.

Kein Einverständnis besteht mit der unter 8.3 der Festsetzungen geplanten Auffüllungen und Abgrabungen um bis zu einem Meter. Geländeauffüllungen sollten maximal bis zur Oberkante des Geh- und Radweges bzw. Straßenniveaus zugelassen werden. Derzeit sind Auffüllungen um bis zu einem Meter über diesem Niveau möglich. Das ist städtebaulich und ortsplannerische nicht vereinbar und auch nicht notwendig. Abgrabungen sollten auf ein Mindestmaß reduziert werden und das nur im Bereich der zukünftigen Gebäude und deren Zugänge, um diese in harmonischer Weise ins vorhandene Gelände integrieren zu können.

Unter 8.7 der Festsetzungen sind Werbeanlagen geregelt. Es ist davon auszugehen dass auch Fahnenmasten als Werbeträger zur Ausführung kommen sollen, diese jedoch nicht geregelt sind. Es

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

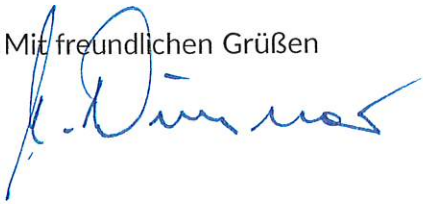
BIC: BYLADEM1NEB
BIC: BYLADEM1AIC
BIC: GENODEF1ND2
BIC: GENODEF1SBN
BIC: PBNKDEFF

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

wird deshalb angeregt, die Standorte innerhalb der Baugrenzen vorzusehen, die maximale Anzahl und maximal 5 Meter hohe Fahnenmasten zu zulassen.

Weitere Einwände und Empfehlungen sind nicht veranlasst.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Wimmer', with a stylized flourish at the end.

Michael Wimmer
Bauamt - Leiter Technik



Bauamt
Sachgebiet 30
Herrn Eberl

im Hause

Abteilung / Sachgebiet Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege

Sachbearbeiter/in Herr Geißler

Herr Grande

Herr Tenner

Frau Baues-Pommer

Frau Pilz

Telefon 08431/57-0

Ihr Schreiben vom / Ihre Zeichen

11.12.2020

Unser Zeichen

330-173-10/3

Zimmer

Datum

27.01.2021

**Aufstellung des Bebauungsplanes "GE Weichering - Erweiterung mit Wertstoffhof und Teiländerung Bebauungsplan 'GE Weichering'" in der Fassung vom 23.11.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die nachfolgende Stellungnahme besteht aus zwei Teilen und ergeht im Einvernehmen mit der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege.

1. Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde

Gegen die Erweiterung des GE in der aufgezeigten Form gibt es aus Sicht des Naturschutzes keine grundlegenden Einwendungen. Die Planung kann damit grundsätzlich mitgetragen werden.

Allerdings kann die Abhandlung der Eingriffsregelung nicht vollständig nachvollzogen werden. Insbesondere die Bilanzierung der Eingriffsflächen und deren Bewertung nach Eingriffsschwere durch das Büro Wipflerplan ist ohne eine entsprechende Grafik. Diese ist bitte im kommenden Verfahrensschritt vorzulegen. Erst danach kann die ermittelte Ausgleichsverpflichtung validiert werden.

Nachdem auch noch nicht konkret festgelegt ist, wieviel Ausgleich über den Donaumooszweckverband abgewickelt werden soll und wo der Rest erbracht werden soll, wird das Thema „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ naturschutzfachliche erst bei der zweiten Auslegung behandelt werden.

Die Abhandlung des Thema „Artenschutz“ ist nachvollziehbar. Leider wird die Vermeidungsmaßnahme V2 (Fachbeitrag Artenschutz) nicht mit in die Festsetzungen überführt und somit nicht verbindlich gemacht. Dies ist unbedingt nachzuholen. In diesem Zusammenhang sollte die Bestrahlung von Werbeanlage grundsätzlich untersagt werden.

Bei Vermeidungsmaßnahme V1 ist zu ergänzen, dass die Überprüfung des Baufeldes und der Gehölze auf Brutvorkommen grundsätzlich und nachvollziehbar zu dokumentieren ist. Die entsprechenden Berichte sind auf Verlangen der unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln.

Einfriedungen sind im Hinblick auf eine Durchgängigkeit für Kleinsäuger grundsätzlich nur mit Punktfundamenten zulässig. Durchgehende Sockel sind explizit auszuschließen.

Abschließend noch zu einer im Hinblick auf eine bestmögliche Einfügung ins Landschaftsbild unvermeidliche Minimierungsmaßnahme. Die Fassaden- und Dachfarbe der Gebäude. Hier sollte darauf geachtet werden, dass Farben Verwendung finden, die die Farbtöne aus der Umgebung widerspiegeln. Als Grün- und Brauntöne.

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

Helle Farben wie weiß oder gelb sowie naturuntypische wie z. B aluminiumgrau oder schwarz sollten grundsätzlich nicht zugelassen werden. Da die Fassadengestaltung immer im Zusammenspiel mit einer ausreichenden Eingrünung den Aspekt der Minimierung nach §1a BauGB bedient, bietet eine solche Vorgehensweise den Vorteil, diese notwendige Dauerfunktion nicht nur über die Bepflanzung bewerkstelligen zu müssen. Gerade wenn die Eingrünung doch nicht die festgelegte Größe hat oder aufgrund verschiedener Erfordernisse eingekürzt oder tlw. entfernt werden muss, kann eine geeignete Farbwahl den Totalausfall die gesetzlich vorgeschriebenen Funktion zumindest teilweise übernehmen.

Eine Auswahl an geeigneten Farben sind:

Außenfassade:

RAL 1011 (braunbeige), 1019 (graubeige), 6003 (olivgrün), 6005 (moosgrün), 6006 (grauoliv), 6007 (flaschengrün), 6008 (braungrün), 6009 (tannengrün), 6010 (grasgrün), 6011 (resedagrün), 6013 (schilfgrün), 6014 (gelboliv), 6020 (chromoxidgrün), 6022 (braunoliv), 7002 (olivgrau), 7003 (moosgrau), 7006 (beigegrau), 7013 (braungrau), 7022 (umbragrau), 7023 (betongrau), 7033 (zementgrau), 7037 (staubgrau), 8002 (signalbraun), 8003 (lehmbraun), 8004 (kupferbraun), 8007 (rehbraun), 8008 (olivbraun), 8011 (nussbraun), 8014 (sepiabraun), 8015 (kastanienbraun), 8024 (beigebraun), 8025 (blassbraun), 8028 (terra Braun);

Dach:

RAL 3009 (oxidrot), 8012 (rotbraun), 8015 (kastanienbraun)

gez. Grande

Naturschutzreferent

2. Stellungnahme der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege zur Grünordnung für den Innenbereich

Auch von Seiten der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege besteht mit der Aufstellung des Bebauungsplans "GE Weichering - Erweiterung mit Wertstoffhof und Teiländerung Bebauungsplan 'GE Weichering'" der Gemeinde Weichering grundsätzlich Einverständnis.

Die vorliegende Fassung ist allerdings aus grünordnerischer und naturschutzfachlicher Sicht in folgenden Punkten zu ändern, anzupassen bzw. zu ergänzen:

zu 1. Planzeichnung

Für eine bessere Zuordnung und Übersichtlichkeit sind **die Planzeichen und die textlichen Festsetzungen zu trennen**. Die Planzeichen mit zugehöriger Erklärung sind hierfür aus 2. Festsetzungen und 3. Hinweise zu 1. Planzeichnung und Planzeichenerklärung zu verschieben.

zu 1. Planzeichnung: öffentliche Verkehrsfläche

Um die Umsetzung der notwendigen Straßenraumdurchgrünung zu gewährleisten, ist der unverbindliche Vorschlag im Planzeichen "öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie..." durch einen **verbindlichen Vorschlag mit Festsetzung von Straßenbäumen** zu ersetzen und in der Planzeichnung mind. alle 10 bis 15 m ein Baum zu ergänzen. Im **öffentlichen Grünstreifen südlich des geplanten Wertstoffhofes** sind auf Flurnummer 901 **mind. 12 Straßenbäume** vorzusehen.

zu 1. Planzeichnung: öffentlicher Wirtschaftsweg

Der **Wirtschaftsweg mit Begleitgrün im Südwesten auf Flurnummer 1000/11** steht der bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan vom 19.05.1995 als "Immissionsschutzfläche mit Öffnung in die freie Landschaft" (dort als abschirmende riegelförmige Bepflanzung beschrieben) ausgewiesenen Grünfläche mit 11 festgesetzten Bäumen und einer umfangreichen Strauchpflanzung entgegen. Vor Ort besteht zudem im westlichen Teil des Flurstücks eine größere **Sickermulde**. Es ist zu prüfen, ob hier ein Wirtschaftsweg überhaupt möglich ist. Sollte die vorhandene Sickermulde verlegt werden, ist dies in der Teiländerung des neuen Bebauungsplanes darzustellen und die **Lage des Wirtschaftsweges so anzupassen, dass ein Großteil des vorhandenen Baumbestands erhalten werden kann**. Zu erhaltende Bäume sind in der Planzeichnung mit dem zugehörigen Symbol darzustellen und in die Planzeichenerklärung als "Baum Bestand zu erhalten" aufzunehmen. Die bisher **11 festgesetzten Bäume** werden auch in der Teiländerung weiter gefordert. Je nach Anzahl der zu erhaltenden Bäume sind die noch fehlenden Bäume mit einem eigenen Planzeichen in der Planzeichnung festzusetzen und in die Planzeichenerklärung als "Baum zu pflanzen, Standort in der Lage geringfügig veränderbar" aufzunehmen. **Auch vorhandener Strauchbestand ist, soweit möglich, zu erhalten** sowie in der Planzeichenerklärung mit "Sträucher Bestand zu erhalten" darzustellen. Für nicht zu erhaltende

Sträucher sind im Begleitgrün mit eigenem Planzeichen "Sträucher zu pflanzen" zu ergänzen. Der **Wirtschaftsweg mit Begleitgrün im Südosten auf Flurnummer 903** ist im Plan mit **mind. 7 m Breite** (Wirtschaftsweg inkl. Grünfläche) zu bemaßen. Um hier eine ausreichende **Ortsrandeingrünung** zu gewährleisten, muss die Grünfläche nördlich des Wirtschaftsweges mind. 3 m breit sein. Für die Eingrünung sind in der Planzeichnung **Baum- und Strauchsignaturen** als neu zu pflanzen zu **ergänzen**, mind. 1 Baum alle 10 bis 15 m und Sträucher auf mind. 60 % der Länge.

zu 1. Planzeichnung: Vorbehaltsfläche zur Erschließung

Die unter Hinweise mit Planzeichen dargestellte "**Vorbehaltsfläche zur Erschließung für Erweiterung des zukünftigen Baugebiets**" ist in die Planzeichenerklärung aufzunehmen und mit einem **verbindlichen Vorschlag zur Straßenraumbegrünung** zu ergänzen, mind. 1 festzusetzender Baum alle 10 bis 15 m.

zu 1. Planzeichnung: öffentliche Grünfläche

Für die öffentlichen Grünflächen (bisher nur als Begleitgrün bei Verkehrsflächen dargestellt) ist ein **eigenes Planzeichen** mit dem Grünton aus dem Begleitgrün der Verkehrsflächen mit aufzunehmen. Unter Punkt 6.3 der Begründung (Seite 12) wird bei der **Grünfläche im Süden von Flurnummer 983 von einer öffentlichen Grünfläche gesprochen**. In der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen ist die Fläche als private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung eingetragen. Dies ist zu überprüfen. **Generell sind private Ortsrandeingrünungen nur dann sinnvoll, wenn die Erstbepflanzung durch die Gemeinde erfolgt und der Zaun als notwendige Einfriedung für das Gewerbegrundstück innerhalb verläuft.**

zu 1. Planzeichnung: öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung

Die Grünfläche zur **Ortsrandeingrünung im Süden der Flurnummer 983 und im Westen der Flurnummern 902 und 903** ist mit 4 m Breite nicht ausreichend. Hier sind aufgrund des für Baumpflanzungen notwendigen Mindest-Grenzabstands von mind. 4 m zur südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche **mind. 7 m Breite** für die Ortsrandeingrünung in der Planzeichnung festzusetzen und zu bemaßen. Entsprechend dem vorherigen Punkt ist zu überprüfen, ob hier nicht, wie in der Begründung schriftlich festgehalten, eine öffentliche Grünfläche gemeint ist. Diese ist dann mit einer **eigenen Planzeichen-Signatur als öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung** darzustellen. Um die 7 m Breite für die Ortsrandeingrünung zu garantieren, ist die **Baugrenze hier um mind. 3 weitere Meter nach Norden von der Grenze abzurücken.**

zu 1. Planzeichnung: private Grünfläche zur Durchgrünung

Das bestehende Gewerbegebiet weist an der **Ostseite der Flurnummer 1000/2** eine **8 m breite Ortsrandeingrünung** auf, die im rechtskräftigen Bebauungsplan vom 19.05.1995 als private Gehölzrandbepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist. Der **vorhandene Baum- und Strauchbestand** (mehrere Bäume, vor allem Hainbuchen, Eichen und Linden, und ein mehrreihiger Strauchbestand mit heimischen Gehölzen) ist gut eingewachsen und **in jedem Fall als Grünstreifen zur Durchgrünung des Gewerbegebietes zu erhalten** und im Plan mit einer **eigenen flächigen Signatur** mit Planzeichen für zu erhaltenden Baum- und Strauchbestand darzustellen. Um eine Durchfahrtsverbindung zum Grundstück Flurnummer 983 zu ermöglichen, ist eine Entfernung des Gehölzbestands auf max. 20 m Breite in der Mitte des Grünstreifens denkbar. **Der gut eingewachsene Baum- und Strauchbestand im Norden und Süden ist in jedem Fall zu erhalten.**

Auch die **Grünfläche mit dem Feldkreuz und den beiden Bestandsbäumen auf Flurnummer 902/1** ist mit dieser flächigen Signatur zu versehen und die Bäume mit Planzeichen "Baum Bestand zu erhalten" zu ergänzen.

zu 1. Planzeichnung: private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung

Die private Grünfläche zur **Ortsrandeingrünung im Norden und Osten des geplanten Wertstoffhofes** kann als ausreichend angesehen werden. Hier ist sicherzustellen, dass zumindest die Erstbepflanzung seitens der Gemeinde erfolgt. Weitere Angaben zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

zu 1. Planzeichnung: private Grünfläche, straßenbegleitend

Bei der Darstellung der **straßenbegleitenden privaten Grünflächen** ist im Norden von Flurnummer 1000/2 der **vorhandene Baum- und Strauchbestand** (insbesondere Hainbuchen und ein ein- bis zweireihiger heimischer Strauchbestand) mit Planzeichen in der Planzeichnung **als zu erhalten darzustellen**. Im rechtskräftigen Bebauungsplan vom 19.05.1995 wurde dieser sogar als 10 m breite private Gehölzrandbepflanzung festgesetzt und ist in der Teiländerung zumindest mit der derzeitigen Breite von 5 m als zu erhalten einzuzichnen. Weiter wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan vom 19.05.1995 **im Westen von Flurnummer 1000/2** eine **straßenbegleitende Baumreihe mit 10 Bäumen auf Privatgrund festgesetzt**. Vor Ort finden sich hier nur vier Bäume (Türkische Baum-Haseln) im nebenliegenden öffentlichen Straßenraum, die leider schon stark

geschädigt sind. Auf Privatgrund ist keiner der 10 geforderten Bäume vorhanden. Um hier die wichtige Straßenraumdurchgrünung dauerhaft zu sichern, ist der **mind. 5 m breite straßenbegleitende Grünstreifen** aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu übernehmen und in der Teiländerung der Planzeichnung zu ergänzen. Der Grünstreifen darf durch **max. 2 Zufahrten von max. 8 m Breite** durchbrochen sein. Um die zwei Zufahrten zu ermöglichen, werden statt der ursprünglichen 10 Bäume nur **8 festzusetzende Bäume gefordert**. Alternativ zum durchgängigen Grünstreifen können hier im Ausnahmefall auch einzelne Pflanzinseln von mind. 5 x 5 m Fläche für jeden Baum festgelegt werden. Um die 5 m Breite für die straßenbegleitende Eingrünung zu garantieren, ist die **Baugrenze hier um mind. 2 weitere Meter nach Osten von der Grenze abzurücken**. Für die mit **5 m Breite im Plan festgelegte straßenbegleitende Grünfläche entlang der Straße im Norden** des Planungsgebietes sind in der Planzeichnung (ausgenommen des Baum- und Strauchbestands im Norden von Flurnummer 1000/2) neu zu pflanzende Bäume festzusetzen, mind. 1 Baum alle 10 bis 15 m. Insgesamt sind hier **mind. 20 neue Bäume festzusetzen**. Vorhandener und zu erhaltender Baumbestand (mehrere Hainbuchen) im Norden des bestehenden Wertstoffhofes kann hierauf angerechnet werden. Außerdem sind **auf mind. 60 % der Länge Signaturen für neu zu pflanzende Sträucher** in der Planzeichnung zu ergänzen.

zu 1. Planzeichnung: Planzeichen für Bäume und Sträucher

Für die **Festsetzung von Bäumen und Sträuchern** sind folgende **Planzeichen in der Planzeichenerklärung zu ergänzen** und entsprechend in der Planzeichnung festzulegen:

- Baum Bestand zu erhalten (Kreis mit schwarzer Mitte)
- Sträucher Bestand zu erhalten (Wolkensignatur mit schwarzer Mitte)
- Baum zu pflanzen, Standort in der Lage geringfügig veränderbar (Kreis ohne Füllung)
- Sträucher zu pflanzen (Wolkensignatur mit Kreis ohne Füllung)

zu 2. Festsetzungen

Für eine eindeutige Bezeichnung ohne Vermischung mit der Planzeichenerklärung sind die Festsetzungen in "**Textliche Festsetzungen**" umzubenennen.

zu 2. 5 Verkehrsflächen

Für **Zufahrten und Belagsflächen** ist ein eigener Punkt mit folgendem Text zu ergänzen:

Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung erforderlich sind. Soweit möglich sind die **Flächen wasserdurchlässig herzustellen**, z. B. Pflaster mit mind. 1 cm breiter Sickerfuge, Pflaster mit mind. 3 cm breiter Rasenfuge, Rasengitterplatten, Schotterrasen oder wassergebundene Wegedecke. Die **Anzahl der Zu- und Abfahrten je Betrieb wird auf max. 2 begrenzt**, deren Breite je Zufahrt **max. 8 m Breite** betragen darf.

zu 2. 6 Grünflächen, Grünordnung

Um die Festsetzungen für die öffentlichen Grünflächen (bisher nur als Begleitgrün bei Verkehrsflächen dargestellt) zu definieren, ist ein **eigener Punkt 6.2 "öffentliche Grünflächen"** mit folgendem Text zu ergänzen: Je festgesetztem Planzeichen "Baum zu pflanzen" ist ein standortgerechter, klimaangepasster Laubbaum entsprechend **Pflanzliste 1 für das Verkehrsgrün der öffentlichen Verkehrsflächen** bzw. ein gebietseigener, standortgerechter Laubbaum entsprechend **Pflanzliste 2 für das Begleitgrün der öffentlichen Wirtschaftswege** in der Ortsrandeingrünung zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort der Bäume ist in der Lage geringfügig veränderbar, die Anzahl der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume ist einzuhalten und darf nicht unterschritten werden. Für den Ausbau der Baumgruben gelten die Festsetzungen entsprechend 6.1 Grünordnung allgemein. Als **Begleitgrün der öffentlichen Wirtschaftswege** ist zudem **auf mind. 60 % der Länge eine zweireihige Strauchpflanzung**, Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m, anzulegen und mit heimischen Sträuchern entsprechend Pflanzliste 3 zu bepflanzen. Die Baum- und Strauchpflanzung ist grundsätzlich als freiwachsende Pflanzung zu erhalten. Die übrigen Grünflächen sind als extensive Wiesenflächen mit gebietseigenem, standortgerechtem Saatgut anzusäen.

zu 2. 6.1 Grünordnung allgemein

Um eine fachgerechte und dauerhafte Entwicklung der zu pflanzenden Bäume zu gewährleisten, ist als neuer Absatz unter 6.1 folgende Festsetzung mit aufzunehmen:

Für Bäume in Belags- und Verkehrsflächen und im straßenbegleitenden Verkehrsgrün ist eine **durchwurzelbare Pflanzgrube mit einer Fläche von mind. 24 m² und einer Tiefe von mind. 1,50 m** entsprechend FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen" zu erstellen. Zur Wurzelraumerweiterung unter den Belagsflächen ist der Einbau von Vegetationstragschichten entsprechend FLL-Richtlinie vorzusehen. Unterirdische Leitungen sind mit einem Mindestabstand von 2,50 m zum Stamm zu verlegen. Gegebenenfalls sind Wurzelschutzmaßnahmen im Leitungsgraben vorzusehen. Bei Baumpflanzungen in kleinere Bauminseln

im Bereich von Stellplätzen und Rangierflächen ist zwingend ein ortsfester Anfahrerschutz, z. B. Baumschutzbügel, vorzusehen.

zu 2. 6.3 Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung

Um die Festsetzungen für die Ortsrandeingrünung, egal ob privat oder öffentlich, zu definieren, sind hier folgende Angaben zu ergänzen:

Als Ortsrandeingrünung festgesetzte Flächen sind mit **gebietseigenen, standortgerechten Laubbäumen entsprechend Pflanzliste 2, mind. ein Baum alle 10 bis 15 m** und einer **mind. zweireihigen Strauchpflanzung mit Sträuchern entsprechend Pflanzliste 3**, Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m, **auf mind. 60 % der Länge** zu bepflanzen. Die Baum- und Strauchpflanzung ist grundsätzlich als freiwachsende Pflanzung zu erhalten. Die übrige Fläche ist als **extensive Wiesenfläche** anzulegen und mit gebietseigenem, standortgerechtem Saatgut einzusäen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen und dürfen max. zweimal im Jahr gemäht werden (1. Schnitt nach dem 15. 06., 2. Schnitt vor dem 15.09.). Das anfallende Schnittgut ist abzufahren. Die Ausbringung von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Nebenanlagen innerhalb der Ortsrandeingrünung sind unzulässig. **Einfriedungen der Ortsrandeingrünung sind nur auf der Innenseite der Eingrünung zulässig.**

zu 2. 6.4 Private Grünfläche, straßenbegleitend

Um die Festsetzungen für die straßenbegleitenden Grünflächen genauer zu definieren, sind folgende Ergänzungen notwendig:

Je festgesetztem Planzeichen "Baum zu pflanzen" ist **ein standortgerechter, klimaangepasster Laubbaum entsprechend Pflanzliste 1** zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort der Bäume ist in der Lage geringfügig veränderbar, die Anzahl der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume ist einzuhalten und darf nicht unterschritten werden. Als **privates Straßenbegleitgrün** entlang der Erschließungsstraße im Norden ist **auf mind. 60 % der Länge eine zweireihige Strauchpflanzung**, Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m, anzulegen und mit heimischen Sträuchern entsprechend Pflanzliste 3 zu bepflanzen. Die Baum- und Strauchpflanzung ist grundsätzlich als freiwachsende Pflanzung zu erhalten. Die übrigen Grünflächen sind als extensive Wiesenflächen mit gebietseigenem, standortgerechtem Saatgut anzusäen. Der Grünstreifen darf **je Betrieb durch max. 2 Zufahrten von max. 8 m Breite** durchbrochen sein.

zu 2. 6.5 Private Grundstücksfläche

Um eine dauerhafte und funktionsgerechte Begrünung mit Bäumen für die Zukunft zu erhalten und die Planung dem Klimawandel anzupassen sind Obstbäume als ungeeignet für Gewerbegebiete aus dem Text zu streichen und der erste Satz mit klimaangepassten Bäumen wie folgt zu ersetzen:

Je 500 m² angefangene private Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, klimaangepasster Laubbaum entsprechend Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die für die Begrünung der Stellplätze sowie die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können hierauf angerechnet werden. Die Mindestpflanzqualitäten sind der Übersichtlichkeit halber in den Pflanzlisten mit anzugeben und hier zu streichen.

zu 2. 6.6 Private PkW-Stellplätze

Um eine funktionsgerechte Durchgrünung im Bereich von Stellplatzanlagen zu erreichen und die großflächige Versiegelung zu minimieren, wird ein Baum nach 10 Stellplätzen nicht als ausreichend angesehen. Hier ist folgende Mindestanforderung in die Festsetzung aufzunehmen und der vorhandene Text zu ersetzen:

Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu untergliedern. Dabei ist **nach jedem 5. Stellplatz ein standortgerechter, klimaangepasster Laubbaum** entsprechend **Pflanzliste 1** aus den Festsetzungen zur Grünordnung in eine mind. 10 m² große offene Grünfläche zu pflanzen. Alternativ können die Bäume auch in einem mind. 2,50 m breiten Pflanzstreifen entlang bzw. zwischen den Stellplatzreihen gepflanzt werden. Für den Ausbau der Baumgruben gelten die Festsetzungen aus 6.1 Grünordnung allgemein.

zu 2. 6 Neuer Punkt 6.7 Artenlisten

Für die Festlegung von geeigneten Bäumen und Sträuchern sind eigene Artenlisten unter einem eigenen Punkt 6.7 zu ergänzen:

Pflanzliste 1: Bäume für Straßenräume und Stellplätze

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, mind. 3 xv., m.Db., StU 16-18 cm

- Acer platanoides 'Cleveland' – Spitz-Ahorn 'Cleveland'
- Alnus x spaethii – Purpur-Erle
- Carpinus betulus 'Fastigiata' – Pyramiden-Hainbuche
- Corylus colurna – Türkische Baum-Hasel

- Liquidambar styraciflua 'Worplesdon' – Amberbaum 'Worplesdon'
- Prunus avium 'Plena' – Gefülltblühende Vogel-Kirsche
- Prunus padus 'Schloss Tiefurt' – Trauben-Kirsche 'Schloss Tiefurt'
- Sorbus intermedia 'Brouwers' – Schwedische Mehlbeere 'Brouwers'
- Tilia cordata 'Greenspire' – Winter-Linde 'Greenspire'
- Tilia cordata 'Rancho' – Kleinkronige Winter-Linde 'Rancho'

Pflanzliste 2: Bäume für Ortsrandeingrünung

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, mind. 3 xv., m.Db., StU 14-16 cm, gebietseigen

- Acer campestre – Feld-Ahorn
- Acer platanoides – Spitz-Ahorn
- Acer psuedoplatanus – Berg-Ahorn
- Betula pendula – Sand-Birke
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Prunus avium – Vogel-Kirsche
- Prunus padus – Trauben-Kirsche
- Sorbus aria – Mehlbeere
- Sorbus aucuparia – Eberesche
- Populus tremula – Zitter-Pappel
- Tilia cordata – Winter-Linde

Pflanzliste 3: Sträucher

Mindestpflanzqualität: v. Str., 3 bis 4 Triebe, 60 bis 100 cm, gebietseigen

- Amelanchier ovalis – Gewöhnliche Felsenbirne
- Berberis vulgaris – Gewöhnliche Berberitze
- Cornus mas – Kornelkirsche
- Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
- Corylus avellana – Hasel
- Crataegus monogyna – Eingrifflicher Weißdorn
- Euonymus europaeus – Gewöhnliches Pfaffenhütchen
- Frangula alnus – Faulbaum
- Ligustrum vulgare – Gewöhnlicher Liguster
- Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche
- Prunus spinosa – Schlehe
- Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
- Rosa canina – Hunds-Rose
- Rosa rubiginosa – Wein-Rose
- Salix aurita – Ohrchen-Weide
- Salix caprea – Sal-Weide
- Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus – Wasser-Schneeball

zu 2. 8.6 Versorgungsleitungen:

Für eine klimafreundliche Beleuchtung ist hier noch folgender Satz zu ergänzen:

"Grundsätzlich sind energiesparende und insektenfreundliche Lampen zu verwenden."

zu 2. 8.8 Entwässerung:

Der Satz "Park- und Stellplätze sind durchlässig zu gestalten, soweit keine schädlichen Sickerwässer zu erwarten sind" ist durch Beispiele für Beläge zu ergänzen und die Entwässerung in Grünflächen aufzunehmen: z. B. Pflaster mit mind. 1 cm breiter Sickerfuge, Pflaster mit mind. 3 cm breiter Rasenfuge, Rasengitterplatten, Schotterrasen oder wassergebundene Wegedecke. Die Stellplatzflächen sind auf die angrenzenden Grünflächen zu entwässern. Eine Entwässerung über öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

zu 2. 8.9 Einfriedungen:

Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, ist folgendes zu ergänzen:

Einfriedungen zum Ortsrand hin sind ohne durchgehenden Sockel, mit Punktfundamenten und einem **Mindestabstand** zwischen UK Zaun und OK Geländeoberfläche **von 10 bis 15 cm**, zu erstellen. Bei

Einfriedungen im Übergang zur freien Landschaft (Ortsrandeingrünung) ist der Zaunverlauf nur auf der Innenseite der Eingrünung zulässig.

gez. Katrin Pilz
Kreisfachberaterin für Gartenkultur und Landespflege

18. Jan. 2021


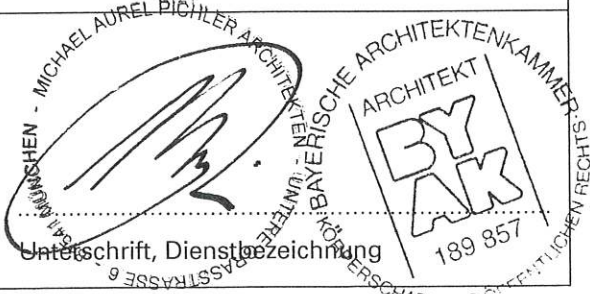
- Eingegangen -

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.	Gemeinde
	Gemeinde Weichering
	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan
	× Bebauungsplan Erweiterung mit Wertstoffhof und Teiländerung für das Gebiet GE Weichering mit Grünordnungsplan
	Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan
	Sonstige Satzung
	× Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB) 29.01.2021

2.	<p>Träger öffentlicher Belange Kreisheimatpfleger</p> <p>Name /Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift, E-Mail-Adresse und Tel.-Nr.) Michael Aurel Pichler, Dipl.-Ing. Architekt Untere Grasstraße 6, D – 81541 München Telefon 0049 89 189 689 77, info@michaelaurelpichler.com</p>
2.1	Keine Äußerung
2.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
2.4	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p>Einwendungen</p>
	Rechtsgrundlagen
	Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<p>× Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>1. Unmittelbare Lage zum Ortsrand. Einwand für bauliche Gestaltung da ortsrandprägend. Bauhöhe auf ein verträgliches Maß begrenzen.</p> <p>2. Bodendenkmäler westlich (D-1-7233-0016 und D-1-7233-0433) teilweise betroffen, mitten in Gebiet (D-1-7234-0812) gänzlich betroffen. Meldepflicht Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. Bodenabtragung flach und mit Vorsicht. Weitere Bodendenkmäler sind meldepflichtig.</p>
	<p>München, 14.01.2021</p> <p>.....</p> <p>Ort, Datum</p> <div style="text-align: right;">   </div> <p>Unterschrift, Dienstbezeichnung</p>



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Wipfler PLAN
Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen/Ilm

per E-Mail: ub@wipflerplan.de; jg@wipflerplan.de; werner.seitle@weichering.de;

Bearbeitet von Niklas Scheder	Telefon/Fax +49 89 2176-3635 / 403635	Zimmer 4423	E-Mail Niklas.Scheder@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 10.12.2020	Unser Geschäftszeichen 24.2-8291-ND	München, 17.12.2020

**Gemeinde Weichering, ND;
Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Weichering“;
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt zu o.g. Vorhaben folgende Stellungnahme ab.

Vorhaben

Die Gemeinde Weichering beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Weichering“ südöstlich des Hauptortes in Richtung Osten. Der Planumgriff beträgt insgesamt ca. 5,8 ha, die Flächenneuanspruchnahme ca. 3,8 ha. Das Vorhaben soll der Verlagerung des gemeindlichen Wertstoffhofes sowie der Erweiterung der ansässigen Fa. Scherm Holding dienen.

Der westliche Teil ist bereits teilweise bebaut und wird im wirksamen Westen bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Erweiterungsflächen sind bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine entsprechende Anpassung erfolgt als 3. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel.

Bewertung

Zu o.g. Vorhaben wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 05.03.2020 eine Stellungnahme abgegeben. Darin stellten wir fest, dass das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegensteht.

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0
Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de
Internet
www.regierung-oberbayern.de



Die nun gegenständliche verbindliche Bauleitplanung führt grundsätzlich zu keiner anderen Bewertung. Die schrittweise Entwicklung der im Flächennutzungsplan darzustellenden Flächen ist aus landesplanerischer Sicht im Hinblick auf die Belange einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung grundsätzlich zu begrüßen. Dennoch sollten im weiteren Verfahren genauere Angaben zum Bedarf der Flächeninanspruchnahme sowie eine Gegenüberstellung mit ggf. vorhandenen Flächenpotenzialen ergänzt werden. Für die diesbezüglichen Anforderungen verweisen wir auf die aktuelle Auslegungshilfe des StMWi – Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung vom 07. Januar 2020. Diese wurde an alle Gemeinden versandt und ist im Internet unter <https://www.landentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/> veröffentlicht. Maßnahmen zur laut RP 10 B III 1.5 (Z) erforderlichen Eingrünung von Ortsrandbereichen sind in den zeichnerischen Festsetzungen bereits enthalten.

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der o.g. Punkte, steht das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen
gez.
Niklas Scheder

Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)



WWA Ingolstadt - Postfach 21 10 42 - 85025 Ingolstadt

Gemeinde Weichering
Kapellenplatz 3
86706 Weichering



Ihre Nachricht
10.12.2020

Unser Zeichen
2-4622-ND-21477/2020

Bearbeitung +49 (841) 3705-147
Holger Pharion

Datum
17.12.2020

Aufstellung des Bebauungsplanes "GE Weichering - Erweiterung mit Wertstoffhof und Teiländerung Bebauungsplan GE Weichering" und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend wird zu o.g. Bauleitplanung als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung genommen.

1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung von Weichering ist durch den Anschluss an den Zweckverband zur Wasserversorgung der Arnbachgruppe gewährleistet. Wasserschutzgebiete sind vom Bebauungsplan "GE Weichering - Erweiterung mit Wertstoffhof und Teiländerung Bebauungsplan GE Weichering" und der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, nicht berührt.

2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach unserer derzeitigen Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformations-



system (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen Umweltamt Ingolstadt und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren. Für die weitere Vorgehensweise sind dann die folgenden Punkte zu beachten:

Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen. Des Weiteren sind im Anschluss die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen Umweltamt Ingolstadt und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert zur Prüfung vorzulegen ist.

Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischen zu lagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Z0-Werte der LAGA - Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen.

Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.

Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens "Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken" vom 15.Juni 2005 zwingend zu beachten.

3. Abwasserbeseitigung

3.1 Schmutzwasserbehandlung

Die bestehende vollbiologische Kläranlage der Gemeinde Weichering (Belebungsanlage mit innenliegender Nachklärung) entspricht dem Stand der Technik und ist auf 2.800 EW (derzeit angeschlossen ca. 2.428 EW) bemessen.

Ein leistungsfähiger Vorfluter (Donaumoos-Ach (Sandrach), Gew. II. Ordnung) ist vorhanden.

Die vorgesehene Gewerbegebietserweiterung wurde bei der Gesamtentwässerungsplanung und gemäß Flächennutzungsplan (1994) der Gemeinde Weichering, nach unserem Kenntnisstand, nicht berücksichtigt. Vor der Erschließung des Baugebiets ist daher eine entsprechende Entwässerungsplanung (Trennsystem gemäß WHG, Stand 01.03.2010) mit Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit und Dichtheit des dem Baugebiet nachfolgenden Kanalsystems (vorwiegend DN 250) vorzulegen.

Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

3.2 Regenwasserbehandlung

Die Gewerbegebietserweiterung umfasst eine Fläche von ca. 5,8 ha. Es ist davon auszugehen, dass ein großer Teil befestigt, bzw. „versiegelt“ wird. Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist grundsätzlich soweit möglich zu vermeiden.

Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist.

Nach der hydrogeologischen Karte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wird der quartäre Grundwasserleiter (Mächtigkeit bis 15 m) aus Kies und Sand gebildet, besitzt damit eine hohe Durchlässigkeit und in der Regel ein geringes Filtervermögen.

Sollte im Bereich der Versickerungsanlagen ein k_f -Wert, d.h. der entwässerungstechnisch relevante Bereich von 10^{-3} m/s überschritten werden, ist der anstehende Untergrund entsprechend auszutauschen, bzw. aufzumischen.

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist möglichst breitflächig zu versickern. Je nach Verunreinigungsgrad des Regenwassers ist dieses über bis zu 30 cm mächtigen, möglichst, grasbewachsenen humosen Oberboden zu versickern.

Einer linienförmigen (Rigolen) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschächte) kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich, ein k_f -Wert ebenfalls im entwässerungstechnisch relevanten Bereich, d.h. kleiner 10^{-3} m/s und ein ausreichend tiefer Grundwasserflurstand (mind. 3,00 m unter Geländeoberkante) gegeben ist.

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park-/Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 ebenfalls möglichst über belebte Bodenzonen (z.B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern.

Wir weisen im Besonderen darauf hin, dass Pflaster mit offenen oder splittgefüllten Fugen bei gewerblichen Flächen, auf Grund fehlender Reinigungsleistung des Fugenmaterials, grundsätzlich nicht zustimmungsfähig sind.

Die Versickerungsanlagen sind nach dem Regelwerk der DWA, Merkblatt M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen.

Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die DWA-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu

berücksichtigen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 01.10.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TREN OG) dazu, wird hingewiesen.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

3.3 Grund-/Schichtwasserableitung

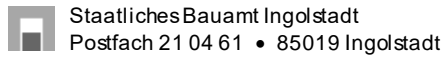
Hausdränagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

Das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen



Pharion



Gemeinde Weichering
Per Email:
ub@wipfler.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom Unser Zeichen Bearbeiter Ingolstadt, 21.12.2020
Email v om 10.12.2020 S11-4621-B16 2200 Herr Moll ☎ 0841-9346-146
☎ 0841-9346-150
maik.moll@stbain.bayern.de

Bundesstraße 16, Abschnitt 2200, Station 0,540 bis 0,830
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 BauGB)
/ (§ 3 Abs. 2 BauGB)
hier: Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt

Anlagen

- Auszug aus dem Streckenkataster der B / St mit Angabe der OD-Grenzen
- Bauleitplanausschnitt

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Staatliche Bauamt Ingolstadt nimmt zu der nachfolgend beschriebenen Bauleitplanung als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

1.	Gemeinde Weichering
<input checked="" type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan 3. Änderung
<input checked="" type="checkbox"/>	Bebauungsplan für das Gebiet GE Weichering
<input type="checkbox"/>	mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/>	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
<input type="checkbox"/>	Sonstige Satzung
<input checked="" type="checkbox"/>	Frist für Stellungnahme 29.01.2020 (§ 4 BauGB)
<input type="checkbox"/>	Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)
2.	Träger öffentlicher Belange Freistaat Bayern / Bundesrepublik Deutschland - Straßenbauverwaltung - Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.) Staatliches Bauamt Ingolstadt, Fachbereich Straßenbau, Paradeplatz 2 , 85049 Ingolstadt, Tel. 0841/9346-0

2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt keine Einwendungen, wenn die unter Punkt 2.2 ff. genannten Punkte beachtet werden.

2.2 Ziele der Raumordnung die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

entfällt

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan betreffen können, mit Angabe des Sachstandes

Das Staatliche Bauamt beabsichtigt die im Betreff genannte Straße auszubauen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB ist der geplante Ausbau der Straße bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der Ausbau betrifft jedoch nicht den Bereich der GE Erweiterung.

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

- **Bauverbot**

Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20,0 m Abstand gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot.

Eine Ausnahme von der Anbauverbotszone von 15,0 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann zugelassen werden.

- **Erschließung**

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. § 8 und § 8a Abs. 1 FStrG bzw. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).

In die Satzung ist folgender Text aufzunehmen:

”Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der im Betreff genannten Straße sind nicht zulässig.”

- **Sonstiges**

Das Gewerbegebiet ist entlang der im Betreff genannten Straße mit einem lückenlosen Zaun einzufrieden.

Der Abstand der Einfriedungen zum Fahrbahnrand der im Betreff genannten Straße muss mindestens 15,0 m betragen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen.

Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers am einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Soweit unseren Auflagen entsprochen wurde und sich die Planung nicht geändert hat, ist die Beteiligung des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme im Rahmen der Abwägung behandelt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist 2fach dem Bauamt zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.

M o l l
Techn. Amtmann

Ursula Burkart

Von: Schmidt, Stefan (aelf-ph) <Stefan.Schmidt@aelf-ph.bayern.de>
Gesendet: Dienstag, 15. Dezember 2020 09:17
An: Ursula Burkart
Betreff: Gemeinde Weichering, Lkr. Neuburg-Sob, BP "GE Weichering - Erweiterung mit Teiländerung des Bebauungsplanes 'GE Weichering' ", Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den im Betreff genannten Planungen haben wir keine grundsätzlichen Bedenken.

Wir geben jedoch zu bedenken, dass hier 5,83 h überdurchschnittlicher Ackerboden verloren geht, insbesondere für Abstellflächen für einen Truck-Service-Betrieb.

Daneben werden noch weitere 1,47 ha Ausgleichsfläche der Landwirtschaft entzogen.

Es wird auf die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) hingewiesen, die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen. Hierzu gehören insbesondere Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch von 6:00 Uhr morgens (z.B. Futterholen) und nach 22:00 Uhr (z.B. Erntearbeiten). Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden Geruchsemissionen.

Die Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Grundstücken müssen auch weiterhin uneingeschränkt möglich sein, und dürfen nicht durch parkende PKW's und Lkw's verstellt sein

Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

Es sollte deshalb sichergestellt werden, dass der anfallende Mutterboden wieder einer lw. Verwertung zugeführt wird.

Mit freundlichen Grüßen

Stefan Schmidt

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Pfaffenhofen
Dienststelle Schrobenhausen, Bgm.-Stocker Ring 33, 86529 Schrobenhausen
Tel.: 08441/867-2024
Fax: 08441/867-2036
stefan.schmidt@aelf-ph.bayern.de