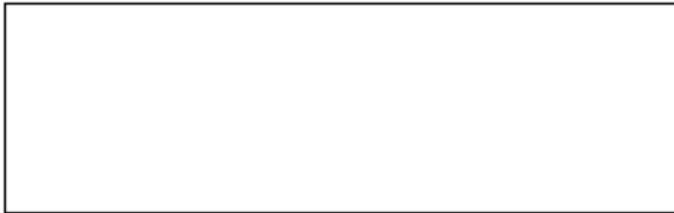
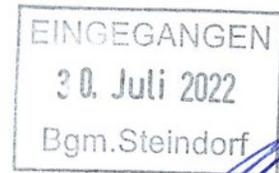


Gemeinde Steindorf
Vertreten durch Bürgermeister Paul Wecker
82297 Steindorf



30.07.2022

Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 37 „Gewerbegebiet Heinrichshofener Straße II“ im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Paul Wecker,

ich bin Eigentümerin des Hausgrundstücks
 Gemarkung Steindorf. Mein Grundstück befindet sich unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des im Betreff bezeichneten Bebauungsplanentwurfs. Mit dem beabsichtigten, projektbezogenen Bebauungsplan sollen die vom Geltungsbereich des Bebauungsplans umfassten Grundstücke mit den Flurnummern 291, 53, 291/3, 44/1 und 43/2 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 291/9 überplant werden. Auf den bislang überwiegend im Außenbereich liegenden Grundstücksflächen soll ein Gewerbegebiet festgesetzt werden, um der Fa. Oil Quick Deutschland KG es zu ermöglichen, den bestehenden Betrieb erheblich zu erweitern und in Richtung Süden auszudehnen. Hierzu werden parallel zum Bebauungsplanverfahren auch die Festsetzungen im Flächennutzungsplan geändert, da der Flächennutzungsplan aktuell für die maßgeblichen Grundstücksflächen noch Ackerflächen vorsieht. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans in der Weise, dass dort künftig Bauland ausgewiesen ist, soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

Gegen diesen projektbezogenen Bebauungsplanentwurf bringe ich bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB die nachfolgenden Einwendungen vor, behalte mir zudem weitergehende Einwendungen im Rahmen des förmlichen Beteiligungsverfahrens nach § 3 Absatz 2 BauGB ausdrücklich vor.

Durch den Bebauungsplan werde ich als unmittelbar angrenzende Grundstückseigentümerin in eigenen abwägungsbeachtlichen Belangen betroffen. Ist ein Einwendungsführer Eigentümer eines Grundstücks außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans so kann sich dieser nach OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 07.07.2021 -8 C 10347/21- grundsätzlich auf sein subjektives Recht auf gerechte Abwägung der eigenen Belange aus § 1 Absatz 7 BauGB berufen.

Zu den abwägungsbeachtlichen privaten Belangen im Sinne des § 1 Absatz 7 BauGB gehören zum Einen die aus dem Grundeigentum und seiner Nutzung resultierenden Interessen. Stets abwägungsbeachtlich ist das Interesse des Grundstückseigentümers, wenn Festsetzungen des Bebauungsplans sein Grundstück betreffen. Das Abwägungsgebot kann den Anwohnern in der Nachbarschaft des Plangebiets Drittschutz gegenüber planbedingten Beeinträchtigungen vermitteln, die in einem adäquat-kausalen Zusammenhang mit der Planung stehen und mehr als nur geringfügig sind, BVerwG Urteil vom 21.03.2002 -4 CN 14.00 sowie Beschluss vom 02.08.2010 -4 BN 29.07.

Nachfolgende Gesichtspunkte stellen derartige abwägungsbeachtliche Faktoren dar, die hiermit gegen den Bebauungsplan eingewandt werden:

Begründung der Festsetzungen

Ziffer 7.1. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Dabei sollen entsprechend den Anforderungen der Firma Oil Quick Anlagen und Nutzungen für Forschung, Entwicklung, Testbetrieb und Ausstellungsräume zugelassen werden, ebenso Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude für Gewerbebetriebe der Metallverarbeitung und dazugehörige Speise- und Schankwirtschaften. Nicht zugelassen werden sollen hingegen Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, da diese entweder nicht mit dem Betrieb im Gewerbegebiet vereinbar sind oder hierfür andere Standorte in Steindorf bestehen. Ebenso sollen Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen werden.

Nicht erwähnt werden die im Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO auch zulässigen Tankstellen. Nachdem diese nicht ausdrücklich ausgeschlossen werden sollen, ist grundsätzlich auch die Errichtung von Tankstellen möglich. Eine Tankstelle auf den Plangebiet beeinträchtigt grundsätzlich mein Eigentum erheblich, insbesondere dann, wenn keine Begrenzung der Größe und der Betriebszeiten geregelt werden. Unklar ist, inwieweit in Bezug auf eine theoretisch mögliche „Tankstation“ auf dem Gelände immissionsschutzrechtliche Belange tangiert werden. Tankstellen unmittelbar neben Wohnbebauung sind daher ebenfalls auszuschließen.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Ausweislich des Planentwurfs und der dortigen Festsetzungen sollen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Höchstwert zugelassen werden. Diese zulässige GRZ von 0,8 kann zudem durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. Dies bedeutet eine massive Versiegelung des Grundstücks. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden nicht auf dem Plangebiet realisiert, sondern auf gemeindeeigenem Grund außerhalb des Plangebiets. Demgemäß wurde unter Ziffer 7.9 der Begründung der Festsetzungen für den naturschutzfachlichen Ausgleich insgesamt 7.243,50 m² benötigt, die vom Ökokonto der Gemeinde Steindorf abgebucht und auf Flurnummer 495 Gemarkung und Gemeinde Steindorf nachgewiesen werden. Dieses Grundstück befindet sich weder im Geltungsbereich des Bebauungsplans, noch in der Nähe der zu errichtenden Gewerbebetriebs, hat hierzu also keinen Bezug. Gemäß § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen, wie die vorliegenden, sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch Ersatz in Geld zu kompensieren. Nach § 15 BNatSchG, konkretisiert durch Art. 7 BayNatSchG, ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden sind, ist dies zu begründen. Der Verursacher ist gemäß § 15 Absatz 2 BNatSchG vorrangig verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Ausgeglichen ist demnach eine Beeinträchtigung dann, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Vorliegend fehlt hierzu jegliche Abwägung. Es ist möglich, die erforderlichen Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets auszuführen. Es ist nicht geboten, die Ausgleichsflächen auszulagern und die Grundstücksflächen nahezu vollständig zu mit der festgesetzten maximalen GRZ von 1,0 zu versiegeln. Hier liegt ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot vor. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen, ferner

nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die Ausgleichsflächen sind vor diesem Hintergrund im Bebauungsplangebiet bzw. angrenzend daran auszuführen und nicht auf Grundstücken, die in keinem Zusammenhang mit dem Bebauungsplangebiet stehen. Zum Vergleich ist der aktuell gültige Bebauungsplan für das Bestandsgebäude heranzuziehen. Die Festsetzungen des aktuell gültigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Heinrichshofener Straße“ in der Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 setzt bezüglich des Ausgleichsflächen fest, dass die Eingriffszuordnung im GE2 auf der Teilfläche der Flurnummer 291/3 um 1,14% reduziert und bei der öffentlichen Verkehrsfläche um 1,14% erhöht wird. Dadurch wurde eine hinreichende Ausgleichsfläche vor Ort geschaffen, die nunmehr aufgrund der Festsetzungen im geplanten Bebauungsplan wieder beseitigt werden. Im Ergebnis werden dadurch im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehende und ursprünglich dort festgesetzte Ausgleichsflächen beseitigt und fernab des Bebauungsplans vorgenommen. Das führt zu einer zusätzlichen unangemessenen Versiegelung des Plangebiets. Auf privater Grünfläche (1650 m² 4.2. S29) soll die Versickerung sichergestellt werden. Eine Fläche von gut 16000m² mit einer GRZ nahe 1 kann auf 1650m² nicht garantieren. Die Festsetzung orientiert sich ausschließlich am Flächenbedarf der Fa. Oil Quick und berücksichtigt die naturschutzrechtlichen Vorgaben nicht. Hier liegt ein Abwägungsdefizit vor.

Aus den beabsichtigten Festsetzungen ergibt sich, dass für die Gesamthöhe im nördlichen Bereich entsprechend den Bestandsgebäuden maximal 12,00 m und im südlichen Bereich, damit im Bereich meines Grundstücks, maximal 14,00 m festgesetzt werden. Diese erheblichen Gebäudehöhen werden nach den der Begründung Ziffer 7.2. an den Anforderungen an die geplanten Gebäude der Firma Oil Quick ausgerichtet. Zudem soll festgesetzt werden, dass auch Baukörperlängen über 50 m zulässig sein sollen, was den Anforderungen eines Betriebsgebäudes in jener Größenordnung, wie es von Oil Quick benötigt wird, gerecht wird. Gegen diese Festsetzungen wende ich mich ausdrücklich. Ausweislich der Planzeichnung weisen die nördlichen Bestandsgebäude keinesfalls eine Gebäudehöhe von 12 m bis 14 m auf. Die Festsetzungen des aktuell gültigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Heinrichshofener Straße“ in der Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 weist für das derzeitige Bestandsgebäude eine Grundflächenzahl von maximal 0,8 aus, ferner als traufseitige Außenwandhöhe, also die Wandhöhe, die zu meinem Grundstück ausgerichtet ist, eine maximale Höhe von lediglich 7,50 m und eine maximal zulässige Firsthöhe von lediglich 11 m. Die nunmehr geplanten Festsetzungen bezüglich der Gebäudehöhen liegen erheblich über den Höhen der Bestandsgebäude der Fa. Oil Quick und berücksichtigen ausschließlich den Bedarf der Fa. Oil Quick, lassen aber die Belange der Grundstücksnachbarn, insbesondere der unmittelbar anliegenden Grundstückeigentümer, wie u.a. mich, völlig außer Acht. Durch die Festsetzungen betreffend die Gebäudehöhen und ergänzend der maximalen Baukörperlängen von mehr als 50 m wird das Gebot der Rücksichtnahme verletzt. Das Gebot der Rücksichtnahme gemäß § 15 BauNVO ist abwägungserheblich. Aufgrund der massiven zulässigen Gebäudelänge von 50 m an der östlichen Grundstücksgrenze und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 14 m entsteht für mein Grundstück eine Riegelwirkung und ein Einmauerungseffekt. Dies stellt einen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot und damit einen erheblichen Abwägungsmangel dar. Die Gebäudehöhen sind ebenso wie die maximal zulässige Gebäudelänge auf ein verträgliches Maß zu reduzieren.

Durch die geplanten Baukörper innerhalb der geplanten Baugrenze wird unmittelbar an der Grundstücksgrenze nicht nur ein Einmauerungseffekt geschaffen, sondern es wird vollständig die Sicht von meinem Grundstück aus versperrt, wodurch auch der Verkehrswert meines Grundstücks massiv beeinträchtigt wird. Das Grundstück wird durch den massiven Baukörper nahezu unverkäuflich. Richtig ist zwar, dass die Sicht ins Grüne und der Wertverlust für sich gesehen noch kein hinreichender Grund für eine Einwendung gegen die geplanten Festsetzungen darstellen. Anders ist dies jedoch hier. Nach BVerwG, Urteil vom 09.02.1995-4 NB 17.94 — sind Auswirkungen, die die Errichtung von baulichen

Anlagen in der Umgebung eines Grundstücks auf dessen Verkehrswert haben, für sich alleine keine für die planerische Abwägung erheblichen Belange. Das BVerwG hat hinsichtlich eines Gewerbebaus in einer Entfernung von 300 m vom Grundstück des Einwenders entschieden, dass das Interesse des Eigentümers, die Aussicht in eine bisher unbebaute Landschaft werde beeinträchtigt nicht als schützenswerter Belang anzusehen sei. Allerdings ist dies anders zu beurteilen, wenn ein Gebäude nach den planerischen Festsetzungen direkt an die Grenze gebaut werden kann und sich nur vergleichsweise kleine Grünflächen zwischen dem Nachbargrundstück und dem Plangrundstück auf den Grundstücken Flurnummern 43/2 und 44/1 befindet. In einem solchen Fall liegt eben gerade kein Zwischengrundstück in einer Ausdehnung von 300 m vor, weshalb in einem solchen Fall der verbaute Blick durch ein 14 m hohes und 50 m langes Betriebsgebäude einen abwägungserheblichen Belang darstellt.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans geltend die Bestimmungen der BayBO zu den Abstandsflächen. Konkrete Abstandsflächen sind nicht festgesetzt. Nachdem eine Bebauung an der östlichen Grenze des Grundstücks Flurnummer 291/9 nach der festgesetzten Baugrenze möglich ist, und eine Abstandsflächenübernahme auf den beiden Grundstücken Flurnummern 43/2 und 44/1 wohl beabsichtigt ist, zumindest aber in Betracht kommt, besteht die Gefahr, dass der massive Baukörper mit einer Höhe von 14 m unzumutbar nah an mein Grundstück heranrückt. Dadurch wird nicht nur die Aussicht völlig verbaut, sondern mein Grundstück wird praktisch wertlos. Die Beachtlichkeit des Interesses an einer schönen Aussicht wird in der Rechtsprechung im Übrigen differenziert gesehen. Grundsätzlich angenommen bzw. nicht ausgeschlossen wird dies von einem Großteil der Rechtsprechung.

Der Einmauerungseffekt wird auch nicht durch die unter Ziffer 2.7. des Umweltberichts vorgeschlagenen -nicht aber festgesetzten- Maßnahmen beseitigt. Die massive Wandhöhe des bis zu 14 m hohen Baukörpers der mein Grundstück einmauert, kann nicht dadurch minimiert werden, indem „hochwertige Architektur“ stattfindet oder die massive Wand eingegrünt wird. Die massive Höhe und die dadurch bedingten Auswirkungen auf mein Grundstück werden dadurch nicht beseitigt. Die Schlussfolgerung, es gäbe nur Auswirkungen von geringer Erheblichkeit ist eine Fehleinschätzung und ist nicht fachlich zu rechtfertigen. Tatsächlich sind die Auswirkungen einer 14 m hohen und 50 m langen Wand auf meinem Grundstück erheblich und stellen einen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot dar. Desweiteren gehe ich nicht davon aus, dass Schnellkuppler- bzw. Tiltrotator montage eine 14 m Hallenhöhe benötigt. Eine zusätzliche oder im Nachhinein geplante aufgeständerte Solarmodulanlage würden das Gebäude auf eine Gesamthöhe von über 15 m strecken. Diesem widersprechen wir ausdrücklich.

6.2. Verkehrskonzept

Es ist vorgesehen, um im Bereich der bestehenden Wendeanlage der Bürgermeister-Schauer-Straße den sogenannten Oil Quick Campus zu errichten, die bestehende öffentliche Verkehrsfläche zu einer privaten Grundstücksfläche umzuwidmen. Völlig übersehen wurde dabei, dass sich am unten Ende des Wendehammers ein Löschwasserhydrant befindet, der auch dem Schutz meines Grundstücks dient und sowohl für mein Grundstück als auch für die weitere angrenzende Wohnbebauung erforderlich ist und benötigt wird. Über den Wendehammer wird derzeit zudem die Feuerwehzufahrt zu meinem Grundstück gewährleistet. Die beabsichtigte Abgrenzung dieses Bereichs durch das geplante bis zu 50 m lange und 14 m hohe Gebäude verhindert dies künftig. Dadurch wird mein Grundstück erheblich gefährdet. Durch die Privatisierung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein ausreichender Schutz im Brandfall nicht mehr gewährleistet.

Die Warenlieferung soll zudem über den Heinrichshofener Weg erfolgen, hingegen soll der Warenausgang über den Weiherweg erfolgen. Die LKW und das sonstige Verkehrsaufkommen betreffend den Warenausgang führt daher unmittelbar an meinem Grundstück vorbei. Bereits jetzt besteht ein erhebliches Verkehrsaufkommen, dass sich durch die massive Erweiterung des Betriebs der Fa. Oil Quick noch erheblich verstärkt. Es ist mit einem täglichen Verkehrsaufkommen

von weit über 100 LKW pro Tag und weiterem Verkehr zu rechnen. Diese Belastung mit Lärm und Abgasen ist unzumutbar. Das erhöhte Verkehrsaufkommen und die damit verbundene Belastung mit zusätzlichen Lärm- und Geruchsemissionen wurde nicht ansatzweise einer Prüfung und Abwägung unterzogen. Belastbare Messungen hierzu fehlen. Auch auf dem Betriebsgelände entstehen weitere Lärmimmissionen auf unser Grundstück, ebenso weitergehende Geruchsmissionen. Die zusätzlich entstehenden Lärmauswirkungen auf mein Grundstück haben keinen Eingang in die Abwägung gefunden, weshalb auch diesbezüglich ein Abwägungsdefizit vorliegt. Ausweislich der bisherigen Schallpegelmessungen wurden lediglich die Emissionskontingente der bereits bestehenden Teilfläche GE2 (Bestand) aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 übernommen. Für die Teilfläche GE6 wurden zur Optimierung des Emissionsvermögens mögliche Zusatzkontingente in Bezug auf die Immissionsorte innerhalb der Richtungssektoren A und B in Richtung des südöstlich gelegenen MD-Gebiets ermittelt. Insgesamt kam man dadurch zwar zu einer Einhaltung der Grenzwerte der TA-Lärm. Die Grundlagen der vorgenommenen Ermittlungen sind jedoch nicht realistisch. Nicht berücksichtigt wurden durch die Betriebserweiterung entstehende weitergehende Lärmemissionen sowie durch den zusätzliche LKW-Verkehr entstehende zusätzliche Lärmemissionen. Die Messungen basieren nicht auf realistischen Annahmen. Abwägungsbeachtlichkeit wird angenommen, wenn durch die beabsichtigten Festsetzungen Verkehrslärm erstmals oder mehr als nur geringfügig zunimmt, was hier der Fall ist. Dann wird das Interesse des Planbetroffenen, von Verkehrslärm verschont zu bleiben, berührt, vgl. BVerwG, Beschluss vom 19.02.1992 –4 NB 11.91. Abwägungserheblichkeit besteht auch durch eine faktische Steigerung des Zu- und Abgangsverkehrs, die nicht auf allgemeinen Veränderungen der Verkehrsverhältnisse beruht, sondern auf einer speziellen planbedingten Änderung der Verkehrssituation. Bei der Berücksichtigung der Belange der von einem Bebauungsplan betroffenen Nachbarn in Bezug auf Lärm und sonstige Einwirkungen ist auf das Empfinden eines Durchschnittsmenschen abzustellen und nicht darauf, was subjektiv als Störung empfunden wird. Dies gilt nicht nur für Lärmbeeinträchtigungen innerhalb des Plangebiets, sondern auch für an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung. Was der Nachbarschaft an Immissionen zugemutet werden kann, ist anhand eines typisierenden und generalisierenden Maßstabs zu bestimmen, der an das Empfinden eines Durchschnittsmenschen anknüpft. Unter Beachtung dieser Grundsätze ist der durch die geplante Erweiterung des Betriebs der Fa. Oil Quick entstehenden zusätzliche An- und Abfahrtsverkehr als auch der zusätzlich hinzukommende Betriebslärm zu berücksichtigen. Es sind meine Belange mit den Belangen der Fa. Oil Quick abzuwägen. Hieran fehlt es völlig. Diese Gesichtspunkte wurden nicht gegeneinander abgewogen.

Laut Verfasser des Bebauungsplans Nr. 37 müssen keine Straßen gebaut werden. Die Straße Weiherweg, ab Ortstafel Bahnweg, ist 4,5 m breit. Im Widerspruch steht in Punkt 4.1.4, S.12 die 6 Meter breite Bgm. Schauer Straße für die Zufahrt als zu eng. Eine Anlieferung über den Heinrichshofer Weg, Straßenbreite 4,5 m nahe Kreuzung und Auslieferung über den Weiherweg, Straßenbreite 4,5 m. An der Kreuzung begegnen sich die Schwerlaste und nahe Be- und Entladung ebenfalls. Hier müssen die LKW's, die Ziel Firma Oil Quick haben, auch noch rangieren, in den Weiherweg hinein. Auf beiden Straßen Fußverkehr zum Bahnweg und zum Schleifweg. Der Heinrichshofer Weg ist öffentlich deklariert als Radweg. Auch wenn wir trotz reichlich fließender Gewerbesteuer keinen eigenen Radweg und keinen eigenen Fußweg ums Dorf haben gib es hier tatsächlich Fußgänger und Radfahrer, auch Rollstuhlfahrer. Erkennbar am Bahnweg und am Schleifweg (Feldweg), beide Wege mit Sitzbank und Hundeklo. Wie das mit dem LKW-Verkehr an beiden Wegen gefahrlos funktionieren soll ist nicht von geringer Erheblichkeit.

5.0 Alternative Standorte

Es sind alternative Standorte vorhanden, die eine weniger starke Beeinträchtigung der Grundstückseigentümer zur Folge hätte. Soweit im Umweltbericht unter Ziffer 3 ausgeführt wird, es kämen alternative Standorte für die Erweiterung der Fa. Oil Quick in Betracht, diese alternativen Standorte seien aber „weit weniger

zielführend als der nun gewählte" und diese würden zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen, so ist dies nicht nachvollziehbar. Hier werden ausschließlich wirtschaftliche Interessen der Fa. Oil Quick berücksichtigt, eine Abwägung der wirtschaftlichen Interessen der Fa. Oil Quick mit den Belangen der angrenzenden Grundstücksnachbarn unterbleibt völlig. Die Feststellungen sind daher ebenfalls abwägungsfehlerhaft.

Dieses Abwägungsdefizit kommt auch unter Ziffer 5.0 des Umweltberichts zum Ausdruck. Es ist nicht ersichtlich, welche konkreten alternativen Standorte „diskutiert“ wurden. Insbesondere ist das Argument völlig abwägungsfehlerhaft, dass Flächen außerhalb der Siedlungsgebiete der Gemeinde Steindorf nicht in Betracht kämen, weil der Außenbereich einen besonderen, auch landesplanerisch veranlagten Schutz unterliegt. Diese Argumentation kann schon deshalb nicht greifen, da für das geplante Bebauungsplangebiet bislang im Flächennutzungsplan Ackerfläche, also ebenfalls Außenbereich dargestellt ist und sich das Bebauungsplangebiet ebenfalls aktuell im Außenbereich befindet. Um Baurecht zu schaffen, wird das Gebiet überplant. Das ist an anderer Stelle im Außenbereich ebenso möglich, lediglich mit dem Unterschied, dass an anderer Stelle die bestehende Wohnbebauung nicht derart massiv beeinträchtigt werden würde. Die Errichtung an anderer Stelle hätte weitaus weniger Beeinträchtigungen zur Folge, als im jetzt geplanten Gebiet. Einzig ausschlaggebend für die Wahl des Bebauungsplangebiets sind rein wirtschaftliche Erwägungen, die im Interesse der Fa. Oil Quick stehen. Die abwägungserheblichen Belange der angrenzenden Grundstückseigentümer gehen nahezu völlig unter. Eine hinreichende Abwägung der Belange der Grundstücksnachbarn mit denen der Fa. Oil Quick findet nicht statt. Dies kommt insbesondere auch dadurch zum Ausdruck, dass die Wahl des Gebiets damit begründet wird, dass es im Interesse der Fa. Oil Quick ist, kurze Wege zu ermöglichen und Arbeitsabläufe zu optimieren. Das Fazit, dass die vorliegende Planung aus diesem Grund für die Fa. Oil Quick und „in gewisser Weise auch für die Gemeinde Steindorf alternativlos“ sei, kann so nicht gelten. Deutlicher kann man nicht zum Ausdruck bringen, dass einzig auf die Interessen der Fa. Oil Quick abgestellt wird. Obwohl auch an anderer -die Nachbarn weniger beeinträchtigenden- Stelle eine Änderung des Flächennutzungsplans möglich ist und auch dort Außenbereichsflächen überplant werden können, nimmt allein aufgrund wirtschaftlicher Interessen eines Unternehmens nicht Rücksicht auf die abwägungserheblichen Belange der Grundstücksnachbarn, das geht so nicht und ist grob abwägungsfehlerhaft.

Der letzte Bebauungsplan Nr. 24 (2015) wurde baulich von 2017 bis 2020 vollzogen. Gleichzeitig musste in Mering Gelände und Halle angemietet werden, was dringlich in die neuen Hallen eingegliedert werden soll. Die Wachstumsrate, gerade bei Tiltrotator, liegt bei 40 %. Es ist abzusehen, dass die neue Anlage nach Inbetriebnahme wieder zu klein ist und der Standort durch zwei öffentliche Straßen nicht erweitert werden kann. Ein westlich gelegenes Grundstück, gleicher Eigentümer, über der Heinrichshofenerstr. wäre erweiterungsfähig, wurde jedoch aktuell nicht in Betracht gezogen, aus welchen Gründen auch immer. Das Zukunftskonzept der Firma OilQuick sieht eine Verdoppelung oder Verdreifachung nach sich. Die Mitarbeiterzahl soll die nächsten 15 Jahre weiter erheblich gesteigert werden, was die Stellplatz-/Parkplatzsituation, die aktuell bereits sehr angespannt ist, deutlich verschlimmert. Ein Konzept oder eine konkrete Aussage über geplante Stellplätze mit Zahlen für die Zukunft fehlen.

Völlig abwägungsfehlerhaft ist die Ansicht, dass die unter D)2 des Umweltberichts genannten erheblichen Auswirkungen „in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen“ würden und am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig seien. Durch die Planung und die Situierung des Plangebiets angrenzend an die Wohnbebauung nimmt man bewusst unzumutbare Beeinträchtigungen der Grundstückseigentümer in Kauf. Die abwägungserheblichen Belange werden nicht ansatzweise ausreichend gewürdigt, es werden ausnahmslos die Interessen der Fa. Oil Quick an erste Stelle gesetzt. Es gibt alternative Gebiete, die nicht nur für die aktuelle Erweiterung, sondern auch für künftige Erweiterungen des Betriebs der Fa. Oil Quick weitaus besser geeignet wären, da sie zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten bieten, die vorliegend nicht gegeben sind. Anstatt, dass man diese alternativ zur Verfügung stehenden Flächen überplant, wird auf die Fläche

zurückgegriffen, die Gegenstand dieses Bauleitplanungsverfahrens ist.
Dieses Vorgehen lässt jegliche Neutralität bei der Abwägung vermissen.

Ergänzend und außerordentlich wichtig ist mir das Schutzgut Wasser. Im ersten Satz der Ausführung des Bebauungsplans Nr.37 gibt es kein Oberflächengewässer und keine Hochwassergefahrenflächen im Plangebiet, was natürlich dem wassersensiblen Bereich des Schmitterbaches komplett entgegensteht. Flutgraben und Rückhaltebecken waren im Bebauungsplan Nr. 24 essenzieller Bestandteil. Die jetzige Bewertung fraglich. Nachdem die Neubaufäche größer als im Bebauungsplan Nr. 24 und die GRZ wesentlich höher ist, wird es ein weiteres größeres Rückhaltebecken brauchen.

Außerdem ist rauszulesen, die Gemeinde soll an dem neuen Rückhaltebecken eine Begrünung vornehmen um dem Grünordnungskonzept gerecht zu werden.

Die Rückhaltebecken müssen von Zeit zu Zeit mit einem Bagger gesäubert werden, eine Bepflanzung ist hier hinderlich. Außerdem muss LKW und Baggerzufahrt auf öffentlichem Grund gewährleistet sein. Die Gemeinde hat die letzten 5 Jahre den alten Bebauungsplan mit Eingrünung, Wasserabfluss und Rückhaltebecken bis zum Schmitterbach weder geprüft, nachgehalten oder gewartet. Die Gemeinde ist fachlich und praktisch dazu nicht ausgerüstet. Wie soll das zukünftig erfolgen?

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Es geht nicht um drei genannte Tierarten, es geht um hunderte Tierarten die hier und heute auf dem Acker sich tummeln. Kriechtiere, Vögel, Insekten und Amphibien. Nicht erwähnt, die jährliche Sauerstoffproduktion von ca. 40 bis 50 Tonnen während der Vegetation und die jährliche Bindung von CO₂. Nicht erwähnt die Erzeugung von hochwertigen Nahrungsmitteln. Was sagt die Beurteilung verbal argumentativ dazu? Die Auswirkungen als gering zu bezeichnen ist nicht haltbar.

Schutzgut Boden. Die Grünfläche entlang des Baches gibt es seit Jahrhunderten. Mit dieser Grünfläche entlang des Baches kann die Versiegelung nicht gerechtfertigt werden, durch die Umnutzung entfallen Dünger und Spritzmittel, jeweils 4-8 Mal im Jahr. Mittel wie Schleifstaub, Brems- und Reifenabrieb, Schweiß- Diesel und Benzingase entstehen an ca. 200 Tagen neu. Schutzgut Klima/Luft. Die nächtliche Kaltluftentstehung entfällt, dafür heizen mehrere 1000 m² Betonwände auf, logische Konsequenz eine Erderwärmung, die Bilanz ist katastrophal.

Schutzgut menschliche Gesundheit/Immissionen. Lärm und Geruchsimmissionen sind bei der Ernte, Pflanzenschutz und bei der Gülleausbringung, jeweils ein paar Stunden im Jahr.

Diese Immission mit den derzeitigen und zukünftigen Immissionen an 200 Tagen gleichzusetzen und als gering zu deklarieren ist schlichtweg falsch. Die landwirtschaftliche Nutzung mit der Versiegelung gegenzurechnen und mit einer positiven Bilanz für Bebauung zu rechtfertigen ist unredlich.

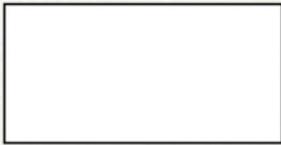
Nahrungsmittel- und Sauerstoffproduktion in Verbindung mit CO₂ Reduzierung sind in diesem Entwurf Fremdwörter.

Ganz persönlich und abschließend finde ich es schade, dass sich weder die Gemeinde noch die Firma Oil Quick die Zeit genommen haben, um mit mir das neue Bauprojekt im Vorfeld zu besprechen.

Bei unserem Umzug nach Steindorf, in eine ländliche Gemeinschaft, freuten wir uns auf das Landleben, die freundliche Nachbarschaft, das Miteinander und das Gesamtpaket „Dorfleben“. Ein Gruß, nette Gespräche am Gartenzaun, weg von der Anonymität, wie es in den Städten Einkehr gefunden hat. Jederzeit hätte man mit uns sprechen können, einen Neubau ankündigen, und wenn es ein Zurufen über den Bach, den Gartenzaun gewesen wäre. Sicher hätte man in einem gemeinsamen Gespräch den Bebauungsplan für alle Parteien akzeptabel anpassen und erstellen lassen können.

Mit freundlichen Grüßen





EINGEGANGEN
01. Aug. 2022
Bgm. Steindorf

Gemeinde Steindorf
Vertreten durch den Bürgermeister Herrn Paul Wecker
Schulstraße 7
82297 Steindorf

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Durchwahl, Sachbearbeiter

Datum 31.07.2022

Sehr geehrter Herr Wecker,

gegen den Bebauungsplan Nr. 37 „ Gewerbegebiet Heinrichshofener Straße II“ erhebe ich hiermit Einspruch / Widerspruch. Die Planung entspricht nicht dem von Ihnen repräsentierten Planungsentwurf vom 12.07.2021. Insbesondere die LKW- Zufahrt und Warenannahme vom Weiherweg aus entspricht nicht Ihrem Planungsentwurf. In unseren Gesprächen haben wir uns auf die Zufahrt zum neuen Gewerbegebiet ausschließlich über die Bürgermeister Schauer Straße verständigt. Auf dem östlichen Teil des neuen Gewerbegebietes sollte eine PKW Parkanlage mit großzügiger Eingrünung hin zum Hallenbau und zur Grundstücksgrenze erfolgen. Das wurde bei der Planung ebenfalls nicht beachtet.

Mit freundlichen Grüßen

