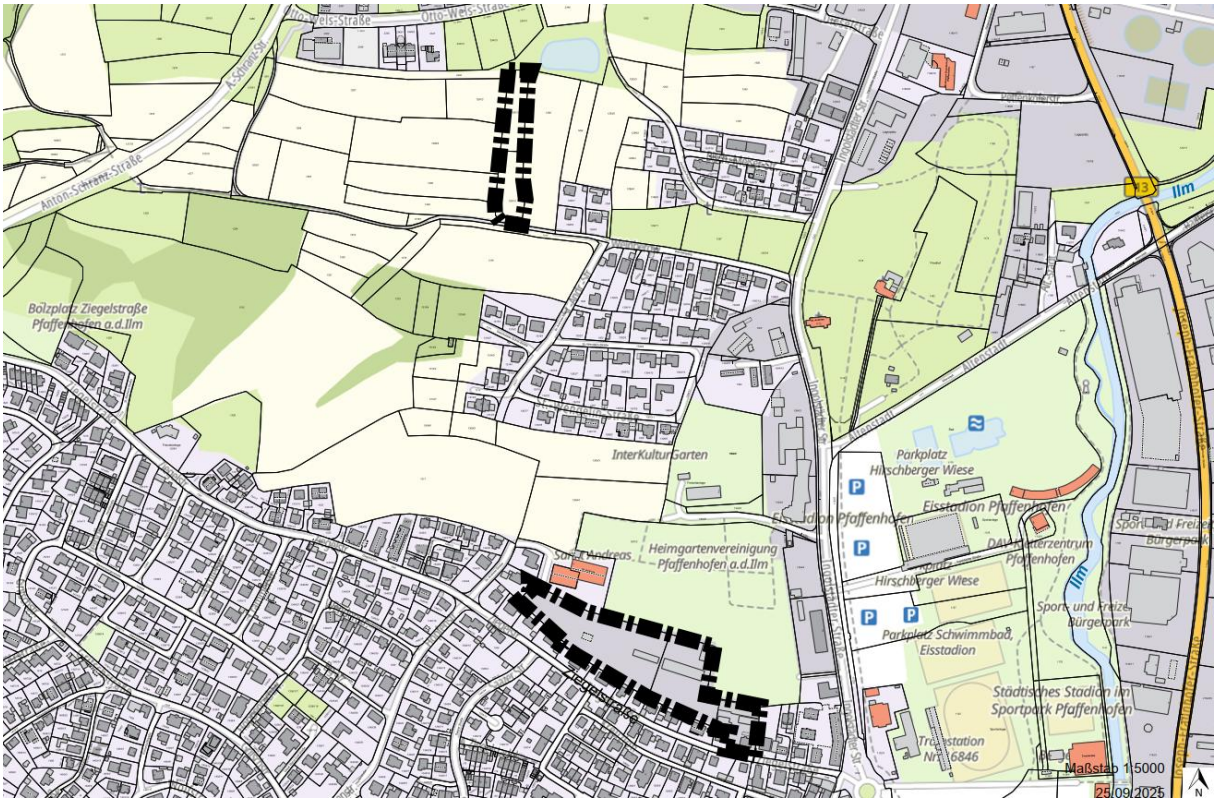
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 201 „An den Heimgärten“

<u>Hier:</u> Aufstellung der wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen



Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm (AWP)

Unter Beachtung der Mindestanforderungen an die Zufahrtswege und Wendeanlagen, die für eine geordnete und reibungslose Abfallentsorgung notwendig sind, wird dem Bebauungsplan in der vorliegenden Form zugestimmt, wenn u. s. Voraussetzungen erfüllt sind:
Die Zufahrt zum geplanten Gebiet neben Fl. Nr. 1355/10 muss mind. 9 m betragen. Auch in den beiden darauffolgenden Abbiegungen muss die Straßenbreite mind. 9 m betragen, da keine Abrundungen vorhanden sind. Abrundungen der Grundstücke insbesondere des ersten neu geplanten Eckgrundstücks wären vorteilhaft.
Die geplante Wendenanlage vor der Grünanlage muss einen Wendekreisradius von 10,25 m zzgl. 1 m überstreichbare Fläche für den Fahrzeugüberhang haben.
Die Anlieger ab der Wendeanlage bis zum Kindergarten St. Andreas müssen ihre Abfallbehälter zur Entleerung an den Wendekreis (Einmündung des Fußweges zum Wendekreis) verbringen.
Die privaten Verkehrsflächen werden nicht befahren; die Abfallbehälter sind, wie bereits im Bebauungsplan unter Nr. 6.6 angegeben, an den vorgesehenen Sammelplätzen bereitzustellen.

Kommunalunternehmen Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm, Abwasserentsorgung

Das Abwasserbeseitigungskonzept befindet sich noch in Abstimmung zwischen dem Planungsbüro und den Stadtwerken. Die im Kap. 5.2 dargelegte Entwässerung mittels Trennentwässerung entspricht dem aktuellen Abstimmungsstand - bis auf die Drosselung, die sich gemäß den Zusätzliche Technische Hinweise zu den Entwässerungsanlagen vom 18.04.2017, Kap. 2.1 auf 2,5 l/1000 m² angeschlossener versiegelter Grundstücksfläche bezieht.

Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Bauaufsichtsbehörde

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm plant, eine derzeit teilweise gewerblich genutzte Fläche an der Ziegelstraße städtebaulich zu entwickeln und stellt daher zwischen Ziegelstraße im Süden und Kleingartensiedlung im Norden auf den Flurnummern 1351, 1351/1 und 1355/3 der Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm auf einer Fläche von ca. 17.000 m² einen Bebauungsplan für ein allgemeines Wohngebiet (WA) auf. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Umgriffes bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Folgendes wird dazu angeregt:

Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung:

1. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, LEP 8.4.1 (G) und Art. 141 Abs. 1 S. 4 BayVerf sind die Belange der Baukultur zu berücksichtigen, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu bechten sowie gemäß Art. 3 Abs. 2 BayVerf die kulturelle Überlieferung zu schützen. Dabei ist die Eigenständigkeit der Region zu wahren (vgl. Art. 3a BayVerf). Auf eine gute Gestaltung der Baugebiete [...] soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), 3.4.4 (Z)).
Erläuterung:
Stützmauern sind gemäß Punkt D. 5.7.3 bis zu einer maximal sichtbaren Höhe von 1,0 m über Geländeoberkante zulässig. Es wird angeregt, auf Stützmauern grundsätzlich zu verzichten. Sollte dies nicht möglich sein, wird angeregt, Festsetzungen so zu treffen, dass eine gestalterisch ansprechende Lösung erreicht werden kann, z. B. durch Vorpflanzungen. Es wird daneben angeregt, Festsetzungen zu den Einfriedungen (z. B. unter D. 5.7.4) z. B. folgendermaßen zu treffen: „Als Einfriedungen sind an der den Straßen zugewandten Seiten Holzzäune mit senkrecht ausgeführten Elementen (Holzlatten oder Staketen) mit einer max. Höhe von 1,20 m ohne Sockel zulässig. An den straßenabgewandten Seiten sind auch Maschendrahtzäune mit unauffälliger Farbgebung zulässig.“

2. Die Bauleitplanung muss Planungssicherheit gewährleisten und die Umsetzung des Planvor-habens für alle am Verfahren Beteiligten nachvollziehbar darstellen. [Die Schnittdarstellungen sind in Teilen nicht vollständig nachvollziehbar und sollten daher auf ihren tatsächlichen Verlauf und ihre Lage überprüft werden.] Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich die Geländehöhen ergeben (vgl. § 1 Abs. 2 PlanZV). Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind gemäß § 18 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen .
Erläuterung:
Die Anlagen mit Geländequer- und -längsschnitten werden begrüßt. Sie sind gut leserlich und größtenteils nachvollziehbar. [Dabei sollten Höhenbezugspunkte, z. B. zur Erschließungsstraße (vgl. § 18 BauNVO) festgesetzt werden. Zur Beurteilung des Geländeverlaufes sollen Schnitte ergänzend außerdem das dem Bebauungsplan

direkt angrenzende Gelände auf einer Tiefe von ca. 5 m darstellen. Eine abschließende Stellungnahme zu den noch zu erbringenden Geländeschnitten muss daher dem weiteren Verfahren vorbehalten bleiben.] Um diese rechtsverbindlich umzusetzen und wegen des geneigten und bewegten Geländes sind Regelungen für eine eindeutige und rechtssichere Umsetzung unabdingbar. Daher wird angeregt, die vorhandenen Gelände- bzw. Gebäudeschnitte in der Planung entsprechend als Festsetzung zu treffen.

3. Ein Vorhaben ist planungsrechtlich nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist (vgl. § 30 Abs. 1 BauGB).
Erläuterung:
In der vorliegenden Planung kann der Begründung entnommen werden, dass das gegenständliche Planungsgebiet über zwei Zufahrten erschlossen werden soll. Hier ist beabsichtigt, die nördliche Erschließung des gegenständlichen Baugebietes über westliche Teilflächen des Kindergartens St.- Andreas (Flur- Nr. 1351/3 der Gemarkung Pfaffenhofen) bis hin zur St.-Andreas-Straße zu führen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 162 „Kindertagesstätte St.- Andreas“ werden die als Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 201 vorgesehenen Flächen als „Umgrenzung Flächen für Stellplätze“ und „private Verkehrsfläche als Straßenfläche“ festgesetzt. Die derzeitige Form der Erschließung nach Norden erscheint daher fraglich und ist bezüglich einer rechtssicheren Umsetzung zu überprüfen.
Die Erschließung kann dabei z. B. durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche bzw. durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB bis an die öffentliche Straße geregelt werden. Dazu wäre z. B. der Bebauungsplan Nr. 201 zu ändern, z. B. als „Bebauungsplan Nr. 201 „An den Heimgärten“ mit Teiländerung Nr. 162 „Kindertagesstätte St.-Andreas“.

4. Auf eine gute Ein- und Durchgrünung der Baugebiete [...] soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), 3.4.4 (Z). Mit Naturgütern ist schonend und sparsam umzugehen (vgl. Art. 141 Abs. 1 Satz 3 BayVerf). Darüber hinaus dient der Grünstreifen der Abschirmung von Immissionen auf Flächen unterschiedlicher Nutzung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB, vgl. auch § 50 BImSchG).
Erläuterung:
Es wird angeregt, in allen Freiflächen (private Grundstücksflächen und öffentliche (Grün-)Flächen) zur ausreichenden Durchgrünung eine höhere Baum- oder Strauchanzahl festzusetzen. Zudem wird angeregt, im Bereich des öffentlichen Fußweges zur Erschließung des Gebietes beidseitig des Weges (z. B. öffentliche) Grünflächen festzusetzen, um u. a. durch derartige Strukturen dem Klimawandel entgegenzuwirken und eine ausreichende Durchlüftung zu ermöglichen.
In diesem Zusammenhang sollte überprüft werden, ob weitere Wegeverknüpfungen – z. B. zum Weg nördlich des WA 3 – geschaffen werden könnten.

5. Einige Planunterlagen entsprechen noch nicht in allen Punkten den planungsrechtlichen Anforderungen. Die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes setzt klare und eindeutige Angaben voraus, die z.T. noch nicht gegeben sind (vgl. z. B. § 9 BauGB, etc.).
Erläuterung:
Gemäß Punkt D. 4.2 sind Doppelhäuser profilgleich auszuführen und die einzelnen Doppelhaushälften hinsichtlich der Gestaltung und Geschossentwicklung aufeinander

abzustimmen. Teil 2 der Formulierung erscheint zu unbestimmt. Es wird daher angeregt, diese Formulierung zu konkretisieren.

Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Bodenschutzbehörde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 201 sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.
Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sowie das Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm zu informieren.
Für Auffüllungen des Geländes empfehlen wir nur schadstofffreies Material (z. B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) zu verwenden. Wir möchten darauf hinweisen, dass seit dem 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung gilt, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die §§ 6 und 7 BBodSchV zu beachten. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen.
Wir bitten, diesen Hinweis im Bebauungsplan E.) Hinweise durch Text Nr. 6. entsprechend abzuändern.
Gemäß den genannten Befunden aus dem Baugrundgutachten der Nickol & Partner AG vom 12.09.2024 wurde bei der chemischen Untersuchung der Bodenproben nach Verfüll-Leitfaden (Stand 06.07.2023) punktuell Belastungen mit Arsen, Kupfer, Quecksilber oder Kohlenwasserstoffen, welche als Z1.1 Material gemäß Verfüll-Leitfaden eingestuft werden können, festgestellt.
Wirkungspfad Boden-Grundwasser
Aus den gemessenen Werten sind keine schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des BBodSchG für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ableitbar. Jedoch sind abfallrechtlich relevante Böden bzw. Materialien vorhanden. Bei erfolgenden Abgrabungen z. B. im Zuge von Baumaßnahmen oder Erdumlagerungen sind insofern die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.
Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze
Zum Wirkungspfad wurde das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg beteiligt. Grundsätzlich ist hinsichtlich der Betroffenheit des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze (Nutzgarten) die aktuelle, die planungsrechtlich zulässige und die geplante Nutzung bezogen auf einen (möglichen) Anbau von Nutzpflanzen zu betrachten.
Es wurden zwar bereits Untersuchungen nach Verfüll-Leitfaden durchgeführt, diese ermögliche aber keine Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze, sondern wurden für die abfallrechtliche Einstufung durchgeführt.
Sollten im weiteren Verfahren Hinweise auf entsprechende Bodenbelastungen auftauchen, so wäre dies auch für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze relevant und die Situation neu zu bewerten.
Auf dem Gelände ist aber ohnehin davon auszugehen, dass durch die Bebauung mit erheblichen Bodenbewegungen zu rechnen ist, so dass Untersuchungen aus Sicht des Wirkungspfades Boden- Nutzpflanze zum jetzigen Zeitpunkt wenig zielführend wären.
Es wird darauf hingewiesen, dass nach der Bebauung und Fertigstellung der Freiflächen auf letzteren in einer Tiefe von 0,0 – 0,6 m unterhalb der Geländeoberkante unbelastetes Bodenmaterial vorliegen sollte bzw. bei Aufbringung von Material dieses

nach § 7 Abs. 3 BBodSchV (neue Fassung) unbelastet sein soll. Für die Herstellung einer neuen durchwurzelbaren Boden-schicht muss das Bodenmaterial 70% der Vorsorgewerte einhalten, bis zu einer Aufbringungsmächtigkeit von max. 20 cm reicht die Einhaltung von 100 % der Vorsorgewerte.
Wirkungspfad Boden-Mensch
Zum Wirkungspfad Boden-Mensch wurde das Gesundheitsamt Pfaffenhofen beteiligt. Wie bereits beim Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze wird auch hier darauf hingewiesen, dass in sensiblen Bereichen in einer Tiefe von 0,0–0,3 m unter GOK nach Ende der Baumaßnahmen die Vorsorgewerte gemäß §§ 6 und 7 BBodSchV einzuhalten sind.

Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Immissionsschutzbehörde

Immissionsschutzfachliche Stellungnahme:
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB
Die Stadt Pfaffenhofen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 201 „An den Heimgärten“. Eine derzeit teilweise gewerblich genutzte Fläche an der Ziegelstraße soll städtebaulich entwickelt werden. Auf den Flurnummern 1351, 1351/1 und 1355/3, Gemarkung Pfaffenhofen, soll Wohnraum geschaffen werden.
Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtgebietes Pfaffenhofen. Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 162_1 „Kindertagesstätte St. Andreas“ an. Im Südwesten liegt der Bebauungsplan Nr. 90_2 „Ziegelstadel“. Im östlichen Teil des Geländes befinden sich Gebäude einer ehemaligen Gärtnerei sowie ein Wohnhaus. Im südlichen Bereich sollen angrenzend an die bestehende Einzelhausbebauung nur Doppelhäuser entstehen, im nördlichen und östlichen Bereich Einzelhäuser mit maximal drei Vollgeschossen.
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan werden die Flächen als Wohnbaufläche dargestellt. Durch die Planung wird die Fläche als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt und kann demnach aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Zum nächsten Verfahrensschritt wird ein Umweltbericht vorgelegt. Der Begründung sowie der Planzeichnung können keine Angaben zum Immissionsschutz entnommen werden.

Wärmepumpen:
Folgende Hinweise sind in den Festsetzungen mitaufzunehmen:
Hinweise zu Luft-Wärmepumpen:

- Bei Planung einer Wärmepumpe ist diese so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entspricht, ausreichend gedämmt ist und zu keiner Lärmbelästigung in der Nachbarschaft führt.
- Der Beurteilungspegel der von der Wärmepumpe ausgehenden Geräusche darf an den nächstgelegenen Immissionsorten die reduzierten Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von 49 dB(A) tags und 34 dB(A) nachts nicht über-schreiten. Die Tagzeit beginnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr.
- Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig (s. TA Lärm Anhang A 3.3.5) und nicht ausgeprägt tieffrequent (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hertz, vgl. TA Lärm Nr. 7.3 und Anhang A.1.5 sowie DIN 45680 Ausgabe 3/1997 und das zugehörige Beiblatt 1) sein.

Sport- und Freizeitanlagen, Gewerbebetriebe und Straße:
Östlich in einem Abstand von ca. 170 m befindet sich der Volksfestplatz. Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 164 „Ziegelstraße Ecke Ingolstädter Straße“ der C. Hentschel Consult mit der Projekt-Nr.: 1646-2018 V01 vom 12.03.2018 wird verwiesen. Es wurden die Lärmimmissionen ausgehend der umliegenden Sport- und Freizeitanlagen (Sport- und Freizeitpark, Eisstadion, Volksfestplatz), Gewerbebetriebe und Straßen untersucht. Aufgrund Überschreitungen wurden Maßnahmen an den Wohnbebauungen notwendig.

Aufgrund der im o.g. Gutachten ermittelten Beurteilungspegel können Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit durch das Volksfest nicht ausgeschlossen werden. Zudem besteht eine direkte Sichtverbindung zwischen dem bereits bestehenden Wohnhaus und dem Volksfestplatz.

Eine abschließende Stellungnahme zum o.g. Bebauungsplan kann aus Sicht des Immissionsschutzes erst abgegeben werden, wenn der schalltechnische Nachweis eines Gutachters vorgelegt wird. Der Gutachter hat die Einhaltung der geltenden Werte ausgehend der umliegenden Sport- und Freizeitanlagen sowie Gewerbebetriebe nachzuweisen. Bei Überschreitungen sind vom Gutachter ggf. Maßnahmen zu nennen.

Hinweis:
Es wird empfohlen das Gutachten von einer nach § 29b BImSchG bekanntgegebenen Stelle erstellen zu lassen. Sollte im Rahmen des Gutachtens Messungen notwendig sein, sind die Messungen nach einer nach § 29b BImSchG bekanntgegebenen Stelle durchzuführen.

Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Naturschutzbehörde

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm plant, eine derzeit teilweise gewerblich genutzte Fläche an der Ziegelstraße städtebaulich zu entwickeln. Auf den Flurnummern (Fl.-Nr.) 1351, 1351/1 und 1355/3 der Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm soll zwischen der Ziegelstraße im Süden und einer Kleingartensiedlung im Norden auf einer Fläche von ca. 17.000 m² die Entwicklung eines Wohngebiets erfolgen („Allgemeines Wohngebiet“ WA - § 4 BauNVO).
Zum jetzigen Verfahrensschritt ist der Fachbeitrag zur „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (Büro Naturgutachter, 26.11.2024) Bestandteil der ausgelegten Unterlagen. Ein Umweltbericht, welcher die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung enthalten wird, soll zum nächsten Verfahrensschritt Bestandteil der Unterlagen werden.
Eine abschließende Stellungnahme kann frühestens in der erneuten Beteiligung zum nächsten Verfahrensschritt erfolgen, wenn die zuvor genannten, naturschutzfachlich relevanten Unterlagen vorliegen.
Zum jetzigen Zeitpunkt kann aus naturschutzfachlicher Sicht mitgeteilt werden, dass unter Einhaltung der Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung (M1 bis M9) sowie den Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (M10 bis M11) keine Konflikte mit dem Artenschutz gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind (vgl. S. 20, Fachbeitrag zur „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“, Naturgutachter, 26.11.2024).

Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Wasserrechtsbehörde

Nachdem sich der betroffene Bereich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Risikogebiet nach § 78 b Abs. 1 Satz 1 WHG befindet, werden seitens der Unteren Wasserrechtsbehörde keine Bedenken vorgebracht.
Wir weisen aber darauf hin, dass die Gemeinden den Belangen des Hochwasserschutzes auch bei sonstigen Hochwassergefahren - zur Vorsorge gegen die zunehmend und räumlich nicht auf bestimmte Gebiete eingrenzbaren Starkregenniederschläge – in der bauleitplanerischen Abwägung das erforderliche Gewicht einzuräumen haben. Aus Sicht der Unteren Wasserrechtsbehörde ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich, dass sich die Gemeinde hinreichend mit dieser Problematik, insbesondere im Hinblick auf die topografischen Gegebenheiten (Hanglage), auseinandergesetzt hat.
Auf die fachliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt wird verwiesen.

Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zu o.g. Verfahren als Träger öffentlicher Belange Stellung.

1. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 201 „An den Heimgärten“ der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt (siehe auch Begründung, Seite 7 Kapitel 2.4 Altlasten).
Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlasten-verdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

Folgender Passus im Bebauungsplan E.) Hinweise durch Text Nr. 6. sollte wie folgt abgeändert werden:
Für Auffüllungen des Geländes empfehlen wir nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) zu verwenden. Wir möchten darauf hinweisen, dass seit dem 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung gilt, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden dann im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt.

Baugrundgutachten
Gem. den genannten Befunden aus dem Baugrundgutachten der Nickol & Partner AG vom 12.09.2024 wurde bei der chemischen Untersuchung der Bodenproben nach Verfüll-Leitfaden (Stand 06.07.2023) punktuell Folgendes festgestellt:
Probenbezeichnung* Schadstoff Messwert Abfallrechtliche Einstufung

MP1 Kohlenwasserstoffe 110 mg/kg Z1.1; MP3 Arsen 29 mg/kg Z1.1; MP4 Arsen 22 mg/kg Z1.1
KRB 10 Kupfer 28 mg/kg Z1.1; Quecksilber 0,25 mg/kg
(*Zusammensetzung der Mischproben sind dem Gutachten zu entnehmen)
Aus den gemessenen Werten sind keine schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des BBodSchG ableitbar. Jedoch sind abfallrechtlich relevante Böden bzw. Materialien vorhanden. Bei erfolgenden Abgrabungen z. B. im Zuge von Baumaßnahmen oder Erdumlage-rungen sind insofern die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.
Die untersuchte Asphaltprobe (KRB 10/0,0 – 0,08 m) ist als Ausbauasphalt ohne Verunreinigungen einzustufen und abfallrechtlich zu berücksichtigen.
Bezüglich des Rückbaus von Straßen, verweisen wir auf das LfU-Merkblatt 3.4/1 „Umweltfachliche Beurteilung der Lagerung, Aufbereitung und Verwertung von Straßenaufbruch - Ausbauasphalt und pechhaltiger Straßenaufbruch“ vom 01.03.2019.
Etwaige Gründungen mittels Bohrpfählen o.Ä. (siehe Baugrundgutachten Seite 17ff Kapitel 4.5 Tiefgründung) sind beim Landratsamt Pfaffenhofen per Bohranzeige anzuzeigen.
Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse werden voraussichtlich bei Gründungsmaßnahmen keine Bauwasserhaltungen erforderlich werden.
Schichtwasseraustritte können Aufgrund der Hanglage nicht ausgeschlossen werden. Bei Einbinden von Baukörpern in Schichtwasserhorizonte wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.
Sollten vorhandene Bauwerke rückgebaut bzw. abgerissen werden, weisen wir darauf hin, dass sämtliche beim Rückbau bzw. Abriss von Bauwerken anfallenden Abfälle zu separieren, ordnungsgemäß zwischenzulagern, zu deklarieren und schadlos zu verwerten/entsorgen sind.
Für den Bereich Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten.

2. Abwasserbeseitigung
Pfaffenhofen wird größtenteils im Mischsystem entwässert und ist an die Zentralkläranlage Pfaffenhofen angeschlossen, die derzeit erweitert wird. Für das Einleiten von abgeschlagenem Mischwasser aus Mischwasserkanälen existiert eine wasserrechtliche Erlaubnis, die bis 31.12.2026 befristet ist. Das geplante Baugebiet ist in den Planunterlagen, die der wasserrechtlichen Erlaubnis zugrunde liegen, nicht berücksichtigt.
Das geplante Baugebiet soll zwar im Trennsystem erschlossen werden, allerdings dann anschließend wieder in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Ziegelstraße eingeleitet werden. Ein Entwässerungskonzept soll im weiteren Bauleitverfahren erstellt werden.
Eine Versickerung ist aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich. Weiterhin ist ein Regenwasserkanal in der Ziegeleistraße und auch ein Gewässer, in das anfallendes Niederschlagswasser eingeleitet werden könnte, nicht vorhanden. Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt ist es daher nicht sinnvoll zwei Kanäle im Baugebiet zu erstellen und anschließend wieder in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten. Aus unserer Sicht könnte das Baugebiet im Mischsystem entwässert und anschließend in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Unter welchen Voraussetzungen an den vorhandenen

Mischwasserkanal angeschlossen werden kann, ist mit den Stadtwerken Pfaffenhofen und dem Entwässerungsplaner, der derzeit die neuen wasserrechtlichen Planunterlagen für die Einleitung von Mischwasser aus den Mischwasserkanälen im Einzugsgebiet der Kläranlage Pfaffenhofen er-stellt, noch abzustimmen.
Unter Punkt 4 der Hinweise durch Text sind keine allgemeinen Aussagen aufzuführen. Hier sind konkrete Aussagen, die sich auf das noch zu erstellende Entwässerungskonzept für das Baugebiet beziehen, aufzuführen. Dieser Punkt in den Hinweisen ist daher noch zu aktualisieren.

3. Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser
Das Gelände im Umgriff des Geltungsbereiches fällt von Nordwesten nach Südosten hin stetig ab. Bedingt durch die Hanglage könnte bei Starkregen und/oder der Schneeschmelze ein Eindringen von wild abfließenden Oberflächenwasser möglich sein.
Wie die „Hinweiskarten Oberflächenabfluss und Sturzflut“ zeigen, könnte ein Bereich mit erhöhtem oder starkem Ablass die Ziegelstraße sein.
Aus diesem Grund empfehlen wir die geplante Bebauung vor wild abfließendem Oberflächenwasser zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sollten auf ein 100 – jährliches, mindestens aber auf ein 20-jährliches Regenereignis ausgelegt werden.
Bei allen geplanten Maßnahmen ist darauf zu achten, dass gem. § 37 WHG der Abfluss des wild abfließenden Oberflächenwassers nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden darf.

4. Zusammenfassung
Bei Beachtung unseres Schreibens bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 201.
Das Landratsamt Pfaffenhofen erhält einen Abdruck dieses Schreibens.