



B E S C H L U S S

aus der 6. Sitzung
des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses
am Donnerstag, 5. Juni 2025

2.2 **Aufstellung des städtischen Bebauungsplans Nr. 201 „An den Heimgärten“ – Billigungsbeschluss –**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss sowie der Stadtrat haben am 09.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 201 „An den Heimgärten“ der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm beschlossen.

Der Geltungsbereich liegt nördlich der Ziegelstraße und umfasst die Flur-Nrn. 1351, 1351/1, 1355/3 und Teilflächen der Flur-Nr. 1355/2 jeweils Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm. Die Flächen werden über die Ziegelstraße erschlossen. Im Norden grenzen der Kindergarten St. Andreas sowie die Heimgartenanlage an.

Für das Plangebiet werden folgende (allgemeine) Planungsziele angestrebt: Schaffung von Wohnbaurecht in Form von Doppel- und Mehrfamilienhäusern. Vorgesehen sind Festsetzungen zur Versiegelung (GRZ 0,4) sowie zur Gestaltung der Gebäude. Diese sollen mit überwiegend zwei bis drei Vollgeschossen und flachgeneigtem Satteldach oder begrüntem Flachdach ausgeführt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit von 07.02.2025 bis 12.03.2025 durchgeführt. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

Zum Bebauungsplanentwurf wurden von Privatpersonen keine Einwendungen vorgebracht.

Folgende am Verfahren beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab:

- | | |
|---|--|
| 1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung | 2 Landesamt für Denkmalpflege München |
| 3 Bauverwaltung, SG 3.1 | 4 Industrie- und Handelskammer |
| 5 Handwerkskammer | 6 Liegenschaft, SG 3.4 |
| 7 Bayernwerk AG (Geschäftsstelle Draht 7, PAF) | 8 Bauordnung, SG 3.1 |
| 9 GVG Gasversorgung Pfaffenhofen | 10 Biomasse Heizkraftwerk Pfaffenhofen |
| 11 Deutsche Telekom | 12 Familie, Bildung, Soziales, Amt 5 |
| 13 Bund Naturschutz in Bayern e.V. | 14 Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. |
| Landesverband Bayern e.V. (SDW) | 15 Tiefbauabteilung, SG 3.3 |
| 16 Breitbandversorgung PAF, SG 4.2 | |

Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen von Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

1. ID: M1016 – 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 Wendeanlage 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 Abfallbehäl-

ter 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.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der thematisierte Zufahrtsbereich in das Plangebiet weist bereits eine Breite von 9,0 m auf. Die Erschließungsplanung ist mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb zusammen mit dem Bebauungsplan noch einmal abzustimmen, ggf. erforderliche Anpassungen sind im nächsten Verfahrensschritt zu ergänzen.

2. ID: 1007 – Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen

Zum o.g. Vorhaben wurde das AELF Ingolstadt-Pfaffenhofen zur Stellungnahme aufgefordert. Es werden folgende Sachverhalte mitgeteilt.

Aus landwirtschaftlicher und forstfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die o. g. Planung.

Abwägung:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

3. ID: 1009 – 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 Trenntwässerung 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.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Entwässerungskonzept wird zum nächsten Verfahrensschritt Eingang in das Verfahren finden, die Unterlagen werden entsprechend den Ergebnissen angepasst.

4. ID: 1004 – Kommunalunternehmen Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm, Trinkwasserversorgung

Durch die Höhenlage muss die Wasserversorgung an die Hochdruckleitung von der St. Andreas-Straße her erschlossen werden, da es im Vorfeld mit dem Kindergarten St. Andreas Druckprobleme gegeben hat.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Erschließungsplanung wurde in Abstimmung mit dem Versorgungsträger die Wasserversorgung geplant. Der Anschluss der Wasserversorgung wird über die St.-Andreas-Straße hergestellt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

5. ID: M1017 – Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm, Behindertenbeauftragte des Landkreises

Meine Stellungnahme stützt sich auf Art. 1, Art. 4 BayBGG (Barrierefreiheit) und Art. 10 Abs. 2 BayBGG (Herstellung von Barrierefreiheit in den Bereichen Bau und Verkehr), Art. 9 Abs. 1 Satz 5 BayStrWG (Straßenbaulast – behinderte Personen) sowie einschlägige DIN-Normen.

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). Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Das Grundstück liegt nicht im Gel-

tungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Im östlichen Teil des Gebietes 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. Als allgemeines Planungsziel wird die Schaffung von Wohnraum angestrebt. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß §§ 2 BauGB aufgestellt.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 1351, 1351/1 und 1355/3 der Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm und wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- Im Norden durch die Fl.-Nrn. 1351/3 und 1351/2 der Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm
- Im Osten durch die Fl.-Nrn. 1351/2 und 1355/2 der Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm
- Im Süden durch die Fl.-Nr. 1350, 1355/10, 1355/4, 1355/6, 1355/13, 1355/7, 1355/8, 1355/11, 1355/12, 1355/9, 1341/3, 1341/4 und 1341/2 der Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm
- Im Westen durch die Fl.-Nr. 1341/1 der Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm

Um einen barrierefreien Zugang für alle Personengruppen zu schaffen, ist deshalb bei der Planung folgendes besonders zu beachten:

Grundprinzipien der barrierefreien Gestaltung

Wegekettens im öffentlichen Verkehrs- und Freiraum sollten durchgängig und über Zuständigkeitsgrenzen hinweg barrierefrei nutzbar sein. Dies wird erreicht durch:

- Stufenlose Wegeverbindungen, insbesondere für Rollstuhl- und Rollatornutzer,
- Sichere, taktil und visuell gut wahrnehmbare Abgrenzungen verschiedener Funktionsbereiche (z.B. niveaugleicher Flächen für den Rad- und Fußgängerverkehr), insbesondere für blinde und sehbehinderte Menschen,
- Erschütterungsarm berollbare, ebene und rutschhemmende Bodenbeläge,
- eine taktil wahrnehmbare und visuell stark kontrastierende Gestaltung von Hindernissen und Gefahrenstellen, insbesondere für blinde und sehbehinderte Menschen,
- die Anwendung des Zwei-Sinne-Prinzips und
- eine einheitliche Gestaltung von Leitsystemen, insbesondere für blinde und sehbehinderte Menschen.

Oberflächengestaltung

Bewegungsflächen und nutzbare Gehwegbreiten müssen für die barrierefreie Nutzung eben und erschütterungsarm berollbar sein. Dies wird erreicht durch:

- bituminös und hydraulisch gebundene Oberflächen, die diese Anforderungen im Allgemeinen erfüllen;
- Pflaster- und Plattenbeläge, die mindestens nach DIN 18318 ausgeführt werden.

Pflaster- und Plattenbeläge können in Abhängigkeit ihres Materials und ihrer Behandlung große Unterschiede hinsichtlich ihrer erschütterungsarmen Berollbarkeit aufweisen. Die Verwendung von Natursteinpflaster ist im Bereich von Bewegungsflächen, nutzbaren Gehwegbreiten und auf Fahrbahnen im Bereich von Überquerungsstellen auf Steine mit gut begehbare und berollbare Oberfläche zu beschränken. Dies gilt auch für Anschlüsse an Randeinfassungen, Einbauten und Rinnen, die Teile der Bewegungsflächen und/oder der nutzbaren Gehwegbreiten sind. Bei Natursteinen bieten sich in diesen Bereichen vor allem geschnittene Steine oder Steine mit gleichartiger Oberflächenqualität an. Fasen sollten vermieden werden. Fugen sollten in Abhängigkeit des Materials so schmal wie möglich ausgebildet werden. Bewegungsflächen und nutzbare Gehwegbreiten müssen für eine barrierefreie Nutzung rutschhemmend sein. Muldenrinnen dürfen nicht tiefer als 1/30 ihrer Breite sein.

Gehwege

Gehwege müssen barrierefrei nutzbar sein. Die Norm definiert für die barrierefreie Nutzbarkeit von Gehwegen eine „nutzbare Gehwegbreite“. Die „nutzbare Gehwegbreite“ ist ein von Einbauten freier, durchgängig nutzbarer Bereich von Gehwegen bzw. Gehflächen ohne Einbeziehung von seitlichen Sicherheitsräumen. Hierbei handelt es sich um eine gedachte Fläche, die nicht von der übrigen Gehwegfläche abgegrenzt und nicht mit einem besonderen Belag ge-

kennzeichnet sein muss. Die nutzbare Gehwegbreite sollte sich vielmehr konsequent und logisch durch die städtebauliche Struktur und die Freiflächengestaltung ergeben.

Nutzbare Gehwegbreiten

Barrierefrei sind Gehwege, wenn die nutzbare Gehwegbreite wie folgt gestaltet ist:

- stufenlos
- mindestens 1,80 m Breite, z.B. für den Begegnungsfall zweier Rollstuhlfahrer oder zweier Kinderwagen
- 2,25 m lichte Höhe, mit Ausnahme von Türen, Toren oder sonstigen Durchgängen
- max. 3 % Längsneigung, max. 6 % Längsneigung mit Zwischenpodesten
- max. 2 % Querneigung bzw. 2,5 % Querneigung ohne Längsneigung
- ebene und erschütterungsarme Oberflächen

Gehwegbegrenzungen

Gehwegbegrenzungen sind so zu gestalten, dass sie mit dem Langstock leicht und sicher wahrgenommen werden können. Für blinde Menschen müssen Abgrenzungen von Gehwegen zu anderen Gefahrenstellen mit einem Langstock erkennbar sein. Die Erkennbarkeit mit einem Langstock wird z.B. erreicht durch:

- mind. 6 cm hohe Bordsteine zur Fahrbahn hin,
- mind. 3 cm hohe Rasenkantensteine zu Grünflächen hin,
- Materialwechsel
- Denkbar wären auch sonstige Abgrenzungen, sofern sie die Anforderungen erfüllen, z.B. Stahlband.

Gehwege müssen sich taktil und visuell von niveaugleichen angrenzenden Funktionsbereichen abgrenzen.

Dies wird z.B. erreicht durch:

- Taktile und visuell erfassbare unterschiedliche Oberflächenbelägen
- Trennstreifen zwischen zwei gleichen Oberflächenbelägen.

Überquerungsstellen – Allgemeines

Überquerungsstellen müssen für Rollstuhl- und Rollatornutzer ohne besondere Erschwernis nutzbar und für blinde und sehbehinderte Menschen eindeutig auffindbar und sicher nutzbar sein. Bei der Einrichtung von Überquerungsstellen ist die Distanzempfindlichkeit von Menschen mit sensorischen oder motorischen Einschränkungen, insbesondere von Rollstuhl- und Rollatornutzern, zu berücksichtigen. Die Norm beschreibt in vier verschiedenen Lösungsmöglichkeiten, wie das Schutzziel erreicht werden kann. Die jeweils angemessene Lösung muss in Abhängigkeit der verkehrlichen Situation gewählt werden. Dies sind:

- gesicherte Überquerungsstellen als getrennte Überquerungsstellen - gesicherte Überquerungsstellen als gemeinsame Überquerungsstellen
- ungesicherte Überquerungsstellen als getrennte Überquerungsstellen
- ungesicherte Überquerungsstellen als gemeinsame Überquerungsstellen

Öffentlich zugängliche Anlagen des Personenverkehrs (z.B. Haltestellen)

Zu den öffentlich zugänglichen Bereichen von Anlagen des Personennahverkehrs zählen alle Geh- und Aufenthaltsflächen, insbesondere Bahn- und Bussteige und Bahnübergänge, außerdem Fahrgastinformationen und Orientierungshinweise in Bahnhöfen, an Haltestellen von S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahnen und Bussen, an Fernbushaltestellen und an ländlichen Bushaltestellen. Öffentlich zugängliche Anlagen des Personenverkehrs müssen barrierefrei auffindbar, zugänglich und nutzbar sein.

Um die barrierefreie Nutzbarkeit von Bushaltestellen für Rollstuhl- und Rollatornutzer sicherzustellen, soll auf der ganzen Länge ein Richtungswechsel für sie möglich sein. Das führt zu einer Mindesttiefe von 1,50 m, eine Tiefe von 2,50 m für den Einsatz von Einstiegshilfen muss vorhanden sein, da eine Fläche von 1,50 m x 1,50 m vor betriebsbereiten Einstiegshilfen erforderlich ist. Je nach Art der verwendeten Einstiegshilfe kann der Platzbedarf auch größer sein. Die Orientierung innerhalb von öffentlich zugänglichen Anlagen des Personenverkehrs

muss auch für blinde und sehbehinderte Menschen möglich sein. Nutzbar werden Anlagen des Personenverkehrs für Menschen mit sensorischen Einschränkungen mit folgenden Orientierungshilfen: Bodenindikatoren und/oder sonstige Leitelemente für blinde Menschen nach DIN 32984; visuelle Informationen zur Richtungsorientierung nach DIN 32975; Taktile Handlaufbeschriftungen nach DIN 18040-1 und E DIN 32986 werden als zusätzliche Informationen empfohlen.

Bei Beachtung der o.g. Vorschriften bestehen keine Bedenken bei der weiteren Planung und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 201 „An den Heimgärten“ der Stadt Pfaffenhofen.

Hinweisen möchte ich auf das Angebot der Beratungsstelle Barrierefreiheit der Bayerischen Architektenkammer. Nächstgelegener Beratungsstandort ist Ingolstadt. Weitere Infos unter: <https://www.byak.de/planen-und-bauen/beratungsstelle-barrierefreiheit.html>.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die genannten Planungsgrundsätze zur barrierefreien Erschließung des Gebiets finden bereits in Bebauungsplanung sowie parallel laufender Erschließungsplanung Berücksichtigung. Jedoch lassen sich aufgrund der Topographie voraussichtlich in Teilbereichen Längsneigungen von bis zu 10 % nicht vermeiden.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

6. ID: M1011 – 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 beachten 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 Planvorhabens 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 erbrin-

genden 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 ange-regt, die vorhandenen Gelände- bzw. Gebäudeschnitte in der Planung entsprechend als Fest-setzung 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 gegen-ständliche 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“ fest-gesetzt. 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 Erschlie-ßungsträgers 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. Regio-nalplan der Region Ingolstadt (10), 3.4.4 (Z). Mit Naturgütern ist schonend und sparsam um-zugehen (vgl. Art. 141 Abs. 1 Satz 3 BayVerf). Darüber hinaus dient der Grünstreifen der Ab-schirmung 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 festzu-setzen. 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 Durchlüf-tung 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 Anga-ben 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 Doppel-haushälften hinsichtlich der Gestaltung und Geschossentwicklung aufeinander abzustimmen. Teil 2 der Formulierung erscheint zu unbestimmt. Es wird daher angeregt, diese Formulierung zu konkretisieren.

Redaktionelle Anregungen:

Eingriff

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestand-teilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Ab-satz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt z. B. durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Diese Regelung ist im Verfahren

noch nachzuholen.

Umweltbericht

Im Normalverfahren ist eine Umweltprüfung gemäß § 1a BauGB durchzuführen und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht dient gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und 4c BauGB der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange. Die Planunterlagen sind daher im nächsten Verfahrensschritt durch einen Umweltbericht zu ergänzen.

Sonstiges

Um der Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz und der Klimaanpassung nachzukommen, werden im gegenständlichen Bebauungsplanentwurf unter Punkt D.6. Festsetzungen zur solaren Nutzung getroffen. Dies wird grundsätzlich begrüßt. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass über § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB dabei Betriebspflichten wie z. B. der Einsatz von erneuerbaren Energien nicht festgesetzt werden können (siehe Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt, 15. Aufl. 2022, BauGB § 9 Rn. 137).

Die redaktionellen Anregungen sind als Hinweise für die Verwaltung bzw. den Planfertiger gedacht und bedürfen u. E. keiner Behandlung im Marktgemeinderat [sic!].

Abwägung:

Zu 1. Stützmauern:

Der Anregung, auf Stützmauern zu verzichten, wird nicht gefolgt. Die zulässige Höhe von Stützmauern ist im Bebauungsplan unter Punkt D.5.7.3 bereits auf eine maximal sichtbare Höhe von 1,0 m über Geländeoberkante begrenzt. Damit wird einer maßvollen Geländemodellierung sowie einer harmonischen Einfügung in das Plangebiet bereits Rechnung getragen. Aufgrund der geringen zulässigen Stützwandhöhen wurde auf eine Festsetzung hinsichtlich einer Vorpflanzung verzichtet. Ein vollständiger Verzicht auf Stützmauern ist insbesondere aufgrund der Hanglage und des bewegten Geländeverlaufs im Plangebiet aus technischen Gründen nicht beabsichtigt. Vor diesem Hintergrund wird an der bestehenden Regelung festgehalten.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu 1. Einfriedungen:

Der Anregung, die Festsetzungen unter D.5.7.4 Einfriedungen zu ändern, wird nicht gefolgt. Die im Bebauungsplan unter Punkt D.5.7.4 getroffenen Festsetzungen zu Einfriedungen verfolgen das Ziel, ein offenes und durchgrüntes Straßenbild zu schaffen sowie eine gestalterisch einheitliche Ausführung der Vorgartenbereiche zu gewährleisten. Die Begrenzung auf sockellose, offene Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,60 m zwischen den Grundstücken trägt dazu bei, eine offene und transparente Abgrenzung der Grundstücke zu erreichen und doch eine gewisse Privatsphäre zu ermöglichen.

Der generelle Ausschluss von Einfriedungen im straßenseitigen Vorgartenbereich dient der Förderung eines einladenden und gemeinschaftlich geprägten Straßenraums ohne visuelle Barrieren.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu 2. Geländeschnitte:

Der Anregung, die Geländeschnitte als Festsetzung mit aufzunehmen, wird gefolgt. Die Höhenbezugspunkte der Erschließungsstraße werden zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

Zu 3. Erschließung

Anders als in der Begründung ausgeführt, soll über die St.-Andreas-Straße lediglich eine Ersatzzufahrt ermöglicht werden, sofern wegen unvorhersehbarer Ereignisse eine Zufahrt zur Ziegelstraße nicht möglich ist. Die Zufahrt zur St.-Andreas-Straße ist im übrigen mittels Poller abgesperrt und für Kraftfahrzeuge nicht befahrbar.

Die Darstellung des vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Allgemeinheit wird ergänzt.

Zu 4. Ein- und Durchgrünung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Auf eine ergänzende Darstellung von weiteren Pflanzgeboten (Baum-/Strauchpflanzungen etc.) wird verzichtet, da aufgrund der ver-

dichteten Bauweise im Rahmen der Festsetzung der jeweiligen Baugrenzen/Parzellen eine konfliktfreie Positionierung weiterer Pflanzgebote nicht gewährleistet werden kann. Die Festsetzung zur Anlage von strukturreichen Hausgärten impliziert jedoch weitere Gehölzpflanzungen zur Begrünung, was zudem in der Begründung zum Bebauungsplan bzgl. der Festsetzung textlich beschrieben wird.

Auf eine zusätzliche Abgrenzung von wegbegleitenden öffentlichen Grünflächen wird verzichtet. Damit soll sichergestellt werden, dass die zur Verfügung stehende Verkehrsfläche auch für zukünftige Umgestaltungsmaßnahmen ausreichend flexibel bleibt. Bei der Erschließungsplanung sind straßenbegleitende Bäume mit Pflanzinseln vorgesehen, die im Bebauungsplan lediglich nicht dargestellt sind.

Die Anregung, eine weitere Wegeverbindung nördlich des WA 3 zu schaffen, wurde geprüft. Eine zusätzliche Verbindung ist aufgrund der im Norden angrenzenden Schrebergärten nicht möglich.

Zu 5. Festsetzung Doppelhäuser:

Der Anregung, die Festsetzung D.4.2 konkreter zu formulieren, wird gefolgt. Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass die Geschossentwicklung als zwingend festgesetzt wird. Die Angleichung bei der Gestaltung der Doppelhaushälften ist durch eine fixe Dachneigung und die Vorgabe zur Geschossentwicklung als zwingend ausreichend sichergestellt.

Zu redaktionelle Anregungen:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Umweltbericht wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

7. ID: M1018 – 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 ermöglichen 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 Wirkungspfad 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 Bodenschicht 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.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Bauausführung entsprechend zu beachten. Der Hinweis zu Altlastenverdachtsflächen ist bereits in den Hinweisen durch Text enthalten.

Der Punkt E.) Hinweise durch Text Nr. 6 wird bezüglich der Ersatzbaustoffverordnung entsprechend angepasst. Weitere Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst.

8. ID: M1012 – Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Denkmalschutzbehörde

Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Abwägung:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

9. ID: M1013 – 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 Lärmbelastung 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 überschreiten. 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.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine schalltechnische Untersuchung samt ihren Ergebnissen wird zum nächsten Verfahrensschritt eingebracht. Der Hinweis zu Wärmepumpen wird in den Planunterlagen ergänzt.

10. ID: M1014 – 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).

Abwägung:

Die Ausführungen werden Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wird zum nächsten Verfahrensschritt in das Verfahren eingebracht.

11. ID: M1015 – 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 eingrenzbar 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.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Entwässerungskonzept, das unter anderem die topographischen Gegebenheiten berücksichtigt, wurde erstellt und wird zum nächsten Verfahrensschritt in das Verfahren eingebracht.

12. ID: M1002 – Planungsverband Region Ingolstadt

Keine Einwände.

Abwägung:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

ID: 1001 Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Planung

Die Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm beabsichtigt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO im Norden des Stadtgebiets. Das Planungsgebiet (Größe ca. 1,7 ha) liegt zwischen der Ziegelstraße im Süden und einer Kleingartensiedlung im Norden. Ziel des o.g. Bebauungsplanes ist die Realisierung von 16 Doppelhaushälften sowie Mehrfamilienhäuser mit ca. 100 Wohneinheiten. Darüber hinaus sollen im nördlichen und östlichen Bereich Einzelhäuser mit maximal drei Vollgeschossen entstehen. Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt sind die Flächen bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Ergebnis

Die Planung entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Abwägung:

Die Zustimmung wird Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

13. ID: 1003 – Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm – SG Brand- und Katastrophenschutz

1. Öffentliche Straßen, Flächen für die Feuerwehr

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenradiuskrümmung, Steigungen usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (Achslast 10 Tonnen) ausgelegt sein.

Die lichte Breite der Fahrbahn muss mindestens 3 m, die lichte Durchfahrthöhe mindestens 3,50 m betragen. Wird eine Fahrbahn auf eine Länge von mehr als 12 m beidseitig durch

Bauteile, wie Wände oder Pfeiler, begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen.

Bezüglich der Kurvenradien und Steigungen sind die Werte der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten (Siehe hierzu BayTB 2.2.1.1).

Sieht die Planung Gebäude vor, die ganz oder mit Teilen mehr als 50m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Hierbei wird auf BayTB 2.2.1.1 verwiesen.

2. Löschwasserbedarf

Es wird eine Löschwasserleistung von 800 l/min (48 m³/h) für die Dauer von mindestens 2 Stunden benötigt. Diese kann durch das öffentliche Hydranten Netz sowie über offene Gewässer, Zisternen oder ähnlichem sichergestellt werden. Auf Punkt 1.3 der Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerweggesetzes wird verwiesen. Wird der Löschwasserbedarf rein aus dem öffentlichen Hydranten Netz abgedeckt, ist die Löschwasserversorgung durch die Gemeinde bzw. das WVU zu bestätigen.

Der nächstliegende Hydrant muss sich im Bereich von ca. 80 m zum Objekt befinden. Zur Abdeckung der gesamten geforderten Löschwassermenge können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m um das Objekt herangezogen werden, sofern diese durch die Feuerwehr zeitnah erreicht werden können.

3. Zweiter Rettungsweg

Sollte der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf zu achten, dass geeignete Geräte innerhalb der Hilfsfrist zur Verfügung stehen und Aufstellflächen dafür vorhanden sind.

Abwägung:

Zu 1.: Die Anforderungen an öffentliche Erschließungseinrichtungen werden im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt. Anforderungen an die Flächen für die Feuerwehr auf die Einzelgrundstücke sind im Genehmigungsverfahren der Einzelbauvorhaben festzulegen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu 2.: Für das Plangebiet wird der Grundschutz durch den öffentlichen Wasserversorger zur Verfügung gestellt. Der Ausbau des Hydrantennetzes wird im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu 3.: Die Rettungswege aus den Gebäuden sind im Rahmen der Einzelbauvorhaben festzulegen, im Genehmigungsverfahren zu prüfen und nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

14. ID: M1005 – Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH

Stellungnahme Nr.: S01420727

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU; Südwestpark 15; 90449 Nürnberg; Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01420708

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Erschließung entsprechend zu beachten. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

15. ID: M1008 – 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 Altlastenverdacht 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 Erdumlagerungen 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 erstellt, 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 abfließendem Oberflächenwasser möglich sein.

Wie die „Hinweiskarten Oberflächenabfluss und Sturzflut“ zeigen, könnte ein Bereich mit erhöhtem oder starkem Abfluss 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.

Abwägung:

Zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Bauausführung zu beachten. Der Punkt E.) Hinweise durch Text Nr. 6 wird entsprechend der Stellungnahme

abgeändert.

Zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung, das Plangebiet im Mischwassersystem zu entwässern, wird nicht gefolgt: Eine Entwässerung im Mischsystem für das Plangebiet wurde verworfen, um bei einer künftigen Änderung des Kanalnetzes in der Ziegelstraße auf ein Trennsystem keine Umbaumaßnahmen im Plangebiet zu verursachen. Im übrigen wird das Entwässerungskonzept mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt und zum nächsten Verfahrensschritt in den Verfahrensunterlagen ergänzt.

Zu 3.: Ein Entwässerungskonzept zur Ableitung des Niederschlags- und Abwassers wird mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt und zum nächsten Verfahrensschritt in das Verfahren eingebracht.

16. ID: 1006 – Staatliches Bauamt Ingolstadt

Von Seiten des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt bestehen keine Einwände.

Abwägung:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

17. ID: 1000 – Staatliches Bauamt Ingolstadt

Von Seiten des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben .

Abwägung:

Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

Beschluss:

Der Ausschuss beschloss einstimmig gemäß Verwaltungsvorschlag über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß der vorliegenden Zusammenstellung.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen eingereicht haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Der Ausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 201 „An den Heimgärten“ mit der Begründung einschließlich des Umweltberichts. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

Ein wichtiger Grund für eine Verlängerung der Auslegungsfrist nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB oder der Beteiligungsfrist nach § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB aufgrund besonderer Komplexität, besonders umfangreicher Unterlagen oder ähnlichem liegt nicht vor.

Abstimmungsergebnis: 12 Ja-Stimme(n), 0 Nein-Stimme(n)