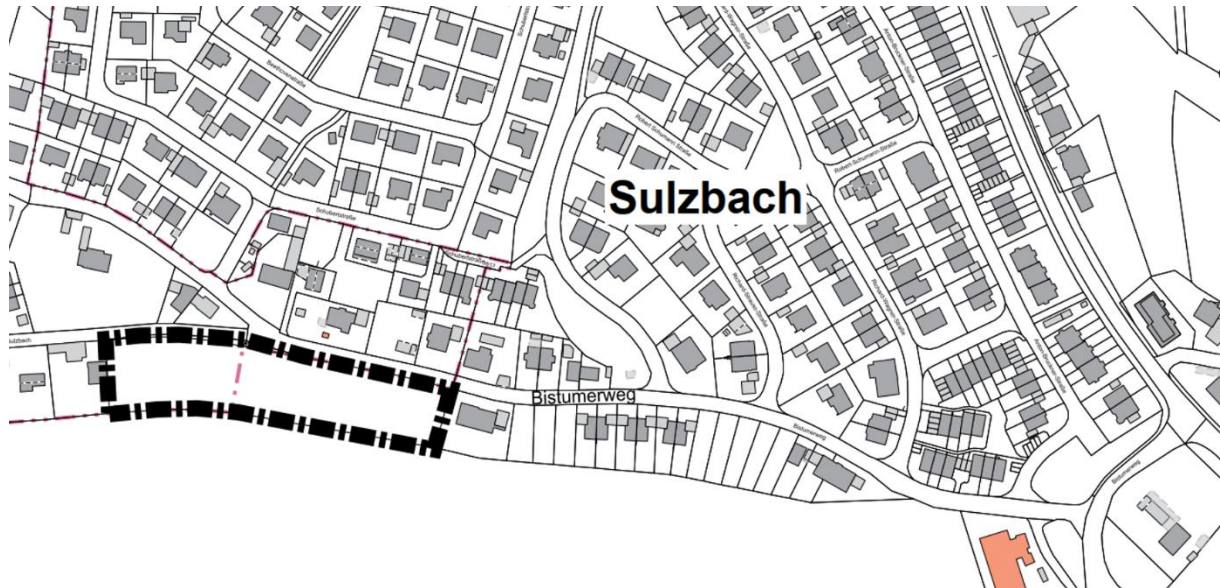


Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 197 "Sulzbach II"

Hier: Aufstellung der wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

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

Dem Abfallwirtschaftsbetrieb wurden die Planunterlagen zu o. g. Bebauungsplan der Stadt Pfaffenhofen zur Stellungnahme zugeleitet.

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.

Die Abfallbehälter sind am Bistumerweg bereitzustellen. Die Straße „Sulzbach“ kann mangels Wendemöglichkeit nicht angefahren werden. Auch die Abfallbehälter der Parzellen, die an der Straße „Sulzbach“ anliegen (Fl. Nr. 9, 9/8, 9/4, 9/6, 9/5) müssen die Abfallbehälter am Bistumerweg/Einmündung Sulzbach bereitstellen. Entsprechende Flächen sind vorzuhalten und auszuweisen.

Bayerischer Bauernverband

Der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und als Interessenvertretung der bayerischen Landwirte nimmt zum genannten Projekt wie folgt Stellung:

- Südlich des Plangebietes befinden sich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Von diesen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Gerüchen, Staub etc. ausgehen. Diese Emissionen können witterungs- und saisonbedingt auch frühmorgens vor 6.00 Uhr bzw. spätabends nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten. Diese Immissionen sind als Ortsüblich zu bewerten und sind entsprechend von den Betroffenen entschädigungslos hinzunehmen und zu dulden. Wir bitten, hier einen entsprechenden Hinweis aufzunehmen.
- Entlang von Landwirtschaftlichen Flächen ist ein Bauabstand von 50 cm auch für Einfriedungen einzuhalten.
- Bei dem Vorhaben ist darauf zu achten, dass die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut „Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch“ (AGBGB), Art. 48, eingehalten werden, so dass das Befahren der an dem

Plangebiet anliegenden Feldwege und die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen jederzeit problemlos möglich ist, auch mit überbreiten Maschinen.

Wir bitten Sie o.g. Einwände bei der Planung und Durchführung des Projektes zu berücksichtigen.

Bund Naturschutz in Bayern e. V.

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. bedankt sich für die Beteiligung am o. g. Verfahren und nimmt als anerkannter Naturschutzverband nach Art. 42 BayNatSchG und nach § 3 UmwRG wie folgt Stellung:

1. Für Sulzbach II wird – wie im Umweltbericht bereits festgestellt - ein strukturreicher und naturschutzfachlich wertvoller Gehölzhabitat-Komplex zerstört. Die bis zu 30 m hohen Bäume sind nicht „ausgleichbar“, sondern unwiederbringlich verloren. Die Struktur als solche müsste quasi an anderer Stelle wieder so aufgebaut werden, um den Eingriff abzumildern. In Zeiten der Klimakrise solche Bäume zu opfern ist für uns nicht nachvollziehbar. Deshalb regen wir an, (wie bereits mehrfach durchgeführt) die wertvollen Bäume zu „verpflanzen“. Die durchaus hohen Kosten halten wir für gerechtfertigt, wenn man bedenkt, dass eine 30 m hohe Eiche 80-100 Jahre braucht um eine solche Höhe zu erreichen, und ihre vielfältigen Funktionen für Klima und Umwelt nicht mit monetärer Begrifflichkeit beziffert werden können.
Die Grundstückseingrünung – wenn tatsächlich wie im BBP angeordnet durchgeführt und überprüft - kann allenfalls als Teilausgleich für die Abholzung der Büsche dienen.
2. In der Begründung (Seite 26) werden 2 Pappeln aufgeführt <https://by.bauleitplanung-online.de/file/paf-a7c1aec8-77ee-4ec8-8486-f06604450f58/f7afdc47-4f0b-4402-8b21-9eb48b45f95c> Im Umweltbericht dazu (Seite 13, 1.4.5) finden wir 2 Säulenpappeln sowie Zitterpappeln.
Säulenpappeln stellen nur eine Wuchsform der Schwarzpappel dar. Hier ist zu prüfen, ob es sich tatsächlich um die äußerst seltene und in Bayern als „stark gefährdet“ eingestufte Art handelt, oder um eine hybride Form.
3. Laut Baugrundgutachten ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nur bedingt möglich. Welche Maßnahmen werden ergriffen um eine solche dennoch zu gewährleisten? Eine „ersatzlose“ Versiegelung der Fläche kann von uns nicht akzeptiert werden.
4. Für Mähroboter kann durchaus ein Nachfahrverbot erlassen werden. Siehe Bayreuth (Juli 2025) und weitere. <https://www.bayreuth.de/naechtlisches-verbot-fuer-maehroboter/>
5. Die Funktion der Geländesenke, die der Stadt die so wichtige Kalt- bzw. Frischluft zuführt wird hier nochmals gestört. Mit dem Bebauungsplan Sulzbach III ist bereits eine Abschwächung des Kaltluftstromes zu erwarten, der sich mit der weiteren Bebauung entlang des Tales noch stärker auswirken wird. Welche Maßnahmen können dies verhindern?

Fazit: Neben der Notwendigkeit Wohnraum zu schaffen darf keinesfalls die gleichwertige Notwendigkeit, Natur- und Lebensgrundlagen zu schützen und zu erhalten hintangestellt werden. Die Zerstörung einer wertvollen Struktur, die nicht in monetärer Begrifflichkeit ausgedrückt werden kann, muss durch entsprechende – auch kostspielige – Maßnahmen abgemildert werden.

Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Bauaufsichtsbehörde

Die Stadt Pfaffenhofen möchte am südlichen Rande des Ortsteils Sulzbach Wohnbebauung nach Süden erweitern und stellt dazu einen Bebauungsplan mit einer Fläche von ca. 6.000 m² zusammen mit einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren auf. Ziel ist

die Schaffung von Baurecht für Einzel- und Doppelhäuser. Die Fachstelle regt dazu Folgendes an:

Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung:

1. Im Sinne der Schaffung von Wohnraum für weite Teile der Gesellschaft sowie des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden (vgl. § 1 Abs. 2 BauGB) wird angeregt, auch Geschosswohnungsbau gesichert zu ermöglichen.

Erläuterung:

Aufgrund der sich dynamisch entwickelnden Region Ingolstadt sowie der Lage der Stadt Pfaffenhofen in der Metropolregion München besteht dringender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, dem die Stadt u. a. durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes Rechnung tragen möchte. Gemäß Punkt D. 2.2 Nutzungsdichte sind derzeit maximal nur zwei Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. Doppelhaus zulässig. Um die Schaffung von Wohnraum für alle Teile der Gesellschaft zu ermöglichen, regt die Fachstelle in diesem Zusammenhang an, explizit auch Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen.

2. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, LEP 8.4.1 (G) und Art. 141 Abs. 1 Satz 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 insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), 3.4.4 (Z)).

Erläuterung:

Der planungsrechtlichen Steuerung ortsplanerischer Gestaltung (z. B. Dachform, -farbe, etc.) kommt besondere Bedeutung zu. In der vorliegenden Planung ist im Wesentlichen eine Bebauung von gestaffelten Flachdachhäusern vorgesehen. Dabei ist festzustellen, dass die für unsere Region typische Bebauung u. a. durch ziegelgedeckte, rote bzw. rotbraune Satteldächer geprägt wird. Grundsätzlich sollte darauf hingewirkt werden, dass im Bereich des Bauens eine regionale Identität erhalten bleibt. Darüber hinaus prägen die vor Ort geplanten Gebäude in Ortsrandlage durch ihre Erscheinung das Landschaftsbild und auch den angrenzenden Talraum erheblich. Daher wird angeregt, untypische Dachformen – wie z. B. Flachdächer – und -farben am Ortsrand zu vermeiden.

Es wird angeregt, „helle Töne“ (wie unter Punkt D. 5.2) z. B. zu konkretisieren, z. B. durch Hellbezugswerte.

Es wird angeregt, Festsetzungen zu den Einfriedungen in ländlich strukturierten Teilen von Pfaffenhofen sowie in einer Ortsrandsituation – wie hier – aus Gründen des Ortsbildes besser 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 (z. B. grün) zulässig.“

Zwischen den privaten Grundstücksgrenzen sind gemäß D. 5.4.4 derzeit Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig. Grundsätzlich sollte die Höhe der Einfriedungen 1,20 m nicht überschreiten. Ansonsten wird angeregt, stattdessen Hecken dieser Höhe zu pflanzen oder derartig hohe Einfriedungen zumindest zwingend zu hinterpflanzen.

Darüber hinaus wird angeregt, Stützmauern mit Vorpflanzungen zu versehen.

3. Auf eine gute Ein- und Durchgrünung der Baugebiete insbesondere in den Ortsrandbereichen 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 (z. B. Staub, Spritz- und Düngemittelabdrift, etc., vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB, vgl. auch § 50 BImSchG).

Erläuterung:

Auf eine gute Eingrünung und schonende Einbindung in die Landschaft durch ausreichend breite Grünstreifen ist zu achten. Darüber hinaus ist eine ausreichende Trennung unterschiedlicher Nutzungen u. a. zur Abschirmung von Immissionen (z. B. Staub, Spritz- und Düngemittelabdrift, etc.) erforderlich. Eine entsprechend starke und dichte Eingrünung kann diese Abschirmung gewährleisten. Zur schonenden Einbindung des Baugebietes in Natur und Landschaft und zur Abschirmung wird angeregt, die festgesetzte Eingrünung an der Südseite noch moderat zu verbreitern, auch vor dem Hintergrund, dass der rechtswirksame Flächennutzungsplan an der Südseite „Bereiche mit klimatischer Ausgleichsfunktion“ darstellt sowie wegen der Abstandsregelungen zu landwirtschaftlichen Flächen. [Es wird in diesem Zusammenhang angeregt, auf ausreichende Abstände der Bepflanzung gemäß Art. 47 ff. AGBGB zu den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen zu achten, welche in der Regel 4 m zwischen Gehölzen von mehr als 2 m Höhe und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen betragen müssen.]

An der Nordseite der Flurstücke befindet sich ein größerer, weitgehend durchgehender Grünbestand, der gem. Punkt C. 8 beseitigt werden soll. Es wird angeregt, erhaltenswürdige Teile dieses Bestandes unbedingt als zu erhalten festzusetzen, insbesondere da sich einige Bäume außerhalb der geplanten Bauräume befinden und für die straßenräumliche Prägung von Bedeutung sind.

4. Die Bauleitplanung muss Planungssicherheit gewährleisten und die Umsetzung des Planvorhabens für alle am Verfahren Beteiligten nachvollziehbar darstellen. Aus den Planunterlagen 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 Anlage zu den Geländeschnitten wird begrüßt. Die Schnitte sind gut leserlich und nachvollziehbar. Um Rechtsverbindlichkeit und Planungssicherheit zu erlangen wird angeregt, auch diese Schnitte in der Planung entsprechend als Festsetzung zu treffen.

Redaktionelle Anregungen:

Textliche Festsetzungen: Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich ist im Verfahren noch vollständig nachzuweisen und im nächsten Verfahrensschritt zu konkretisieren.

Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Bodenschutzbehörde

Aus Sicht des Bodenschutzes nehmen wir zu o. g. Bebauungsplan Stellung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 197 "Sulzbach II" der Stadt Pfaffenhofen 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. Gemäß den genannten Befunden aus dem Baugrundgutachten der Crystal Geotechnik GmbH vom 14.09.2023 wurde bei der chemischen Untersuchung der Bodenproben nach Verfüll-Leitfaden (Stand 06.07.2023) punktuell Belastungen mit Arsen, welche als Z.2 Material gemäß Verfüll-Leitfaden eingestuft werden können, festgestellt.

Wirkungspfad Boden-Grundwasser

Unter Berücksichtigung der hydrogeologischen Standortverhältnisse, dem anzunehmenden Ausmaß Schadstoffpotential sind Prüfwertüberschreitungen am Ort der Beurteilung aus fachlicher Sicht unwahrscheinlich. Der Gefahrenverdacht hinsichtlich des Vorliegens einer Altlast bzw. schädlichen Bodenveränderung im Sinne des BBodSchG ist nicht gegeben.

Mit Bezug zu den genannten Befunden gemäß BBodSchG wird zur Klarstellung darauf hingewiesen, dass keine schädliche Bodenveränderung oder Altlast im Sinne des BBodSchG im untersuchten Bereich vorhanden ist, nicht automatisch auch bedeutet, dass keine abfallrechtlich relevanten belasteten Böden vorliegen bzw. dass der Standort abfallfrei ist. 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. Aufgrund der geplanten Wohnbebauung und damit dem möglichen Anbau von Nutzpflanzen, ist der

Wirkungspfad BodenNutzpflanze somit betroffen.

Die Untersuchungsergebnisse der Baugrunduntersuchung ermöglichen keine Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze.

Auf dem Gelände ist aber davon auszugehen, dass durch die geplante Bebauung erhebliche Bodenbewegungen stattfinden, so dass Untersuchungen im Vorfeld der Baumaßnahmen aus Sicht des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze auch deshalb als wenig zielführend eingeschätzt werden.

Für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze kann aktuell eine Gefährdung nicht ausgeschlossen werden, weshalb der Pfad weiter berücksichtigt werden muss.

Weiteres Vorgehen:

Letztlich muss für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze in den unversiegelten Bereichen mit potenziell möglichem Anbau von Nutzpflanzen nach der Bebauung und Fertigstellung der Freiflächen nachgewiesen werden, dass im Bereich von 0-60 cm unter der dann fertigen Geländeoberkante unbelastetes Bodenmaterial vorliegt.

1) Verbleibt Bodenmaterial in diesen 60 cm, so ist die Einhaltung der Prüf- bzw. Maßnahmenwerte nach Anlage 2, Tabelle 6 der BBodSchV nF (neue Fassung) nachzuweisen, wobei hier bei Bedarf der Umfang der zu betrachtenden Schadstoffparameter zu erweitern wäre, falls entsprechende Erkenntnisse vorliegen sollten.

2) Bei Aufbringung von externem Material muss nach § 7 Abs. 3 BBodSchV nF für die Herstellung einer neuen durchwurzelbaren Bodenschicht das Bodenmaterial 70 Prozent der Vorsorgewerte nach Anlage 1, Tabelle 1 und 2 der BBodSchV nF einhalten. Bis zu einer Aufbringungsmächtigkeit von max. 20 cm ist die Einhaltung der Vorsorgewerte (d.h. 100 Prozent) ausreichend.

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.

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.

Auf folgendes möchten wir noch hinweisen:

Bzgl. des Umgangs mit Bodenmaterial gilt seit Juli 2022 die gleichnamige Publikation des LfU in Zusammenarbeit mit dem LfL. Darin wird auch der Umgang mit geogen erhöhten Stoffgehalten (z.B. Arsen) in Böden geregelt.

Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Denkmalschutzbehörde

Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Immissionsschutzbehörde

Immissionsschutzfachliche Stellungnahme:

Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 197 „Sulzbach II“ die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes der Gemarkung Sulzbach. Der Bebauungsplan beabsichtigt mit der Nachverdichtung die Schaffung von Baurecht für Doppelhäuser und Einfamilienhäuser. Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Sulzbach der Stadt Pfaffenhofen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird als Wohnbaufläche als auch Grünfläche dargestellt. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert (8. Änderung).

Das Planungsgebiet wird von Westen, Norden und Osten von bereits bebauter Wohnfläche umgeben. Im Süden grenzt landwirtschaftliche Fläche an. In einer Entfernung von ca. 200 m befindet sich ein landwirtschaftlicher Tierhaltungs- und Hopfenbetrieb auf der Flurnummer 3, Gemarkung Sulzbach. Mit dem BP Nr. 172 „Sulzbach III“ wurden die Geräusche durch den Hopfenbetrieb sowie der anlagenbedingte Geruchsemissionen des landwirtschaftlichen Betriebs mit einem immissionsschutztechnischen Gutachten prognostiziert und beurteilt. Aufgrund der Entfernung sind mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen. Im Nordwesten grenzt der Bebauungsplan Nr. 4 „Sulzbach“ und im Osten der Bebauungsplan Nr. 34 „An der Hohenwarter Straße“ an.

Unter dem Punkt 8 der Hinweise durch Text wurde auf Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen durch die umliegende landwirtschaftliche Nutzung hingewiesen. Hinweise zu Luft-Wärmepumpen sind nicht mit aufgenommen.

Folgende Hinweise bezüglich Wärmepumpen können in den Festsetzungen ergänzt werden:
Hinweise zu Luft-Wärmepumpen:

1. 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.
2. 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.
3. 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.

Aus der Sicht der Immissionsschutztechnik bestehen keine Bedenken gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 197 „Sulzbach III“.

Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Naturschutzbehörde

Die Untere Naturschutzbehörde nimmt wie folgt Stellung:

Naturschutzrechtliche Belange stehen dem Bebauungsplan nicht grundsätzlich entgegen.

I. Begründung der Planung

Die Eigentümer der Grundstücke sind an die Stadt herangetreten, um Entwicklungsmöglichkeiten zur Wohnbebauung auf verfügbaren und geeigneten Grundstücken zu schaffen. Aufgrund der Größe der momentanen Baulücke besteht auf den Flächen aktuell kein Baurecht nach § 34 BauGB. Ein Teil soll von der Stadt im Einheimischen Modell vergeben werden. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 9, 9/4, 9/5, 9/6, 9/7, 9/8, 9/9, 9/10, 9/11 und 9/12 der Gemarkung Sulzbach sowie die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 27/3, 1523/9, 1523/10, 1523/11, 1523/12, 1523/13, 1523/14, 1523/15, 1523/16 und 1523/17 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm, mit etwas über 7000 m²

II. Landschaftsbild

Durch die vorliegende Bauleitplanung findet ein Anschluss an die bestehende Bebauung statt. Ziele in der Landschaftsplanung sollten abgeschlossene Ortschaften sein. Die Vorhaben lassen aufgrund der Topografie in die Landschaft einbinden und haben keine ausgesprochene Fernwirkung. Dem Erfordernis einer guten Eingrünung wird dennoch zugestimmt.

III. Artenschutz

Lockere Strukturen am Ortsrand bieten für viele Tiere einen Lebensraum, auch wenn es sich dabei nicht immer um gefährdete Arten handelt. Für den bestehenden Baum- und Gehölzbestand ist dennoch ein Schutz nach Art. 16 BayNatschG sowie § 39 BNatschG festzustellen.

Bei Maßnahmen am Bestand kann eine Betroffenheit nach § 44 BNatschG ausgelöst werden.

IV. Ausgleichsplanung

Die Ausgleichsplanung ist im nächsten Beteiligung zu behandeln. Hier liegen noch keine ausreichenden Unterlagen vor.

V. Planteil

Es wird empfohlen, bzw. ist erforderlich:

a) Punkt 8.1, je 100 m² ein Stauch ist eine mögliche Formulierung und aus naturschutzfachlicher Sicht begrüßenswert, doch kann überlegt werden die Gartengestaltung anderweitig zu konkretisieren: „Eine Gestaltung des Gartens hat mit Bäumen und Sträuchern zu erfolgen“. Alternativ z.B. einen hochstämmigen Obstbaum festsetzen.

b) Unter Punkt 8.2. wird die Verwendung einer Regio-Magerrasen-Mischung angegeben, was richtig ist. Nur bei einer Breite von 6 m für die Eingrünung, werden die Bereiche vollständig von Sträuchern und Bäumen überwachsen, bzw. an der Nordseite der Eingrünung wird sich kein Magerrasen etablieren.

c) Punkt 8.3., die Vorgartengestaltung sollte aufgrund der Größe nur auf Bäume der Wuchsordnung III eingehen oder Säulenformen zulassen. Obst Hoch- und Halbstämme können zu groß werden, hier sei zum Vergleich auf den empfohlenen Pflanzabstand von 10 m bei Streuobstwiesen hingewiesen. Dennoch ist der Punkt der Vorgartengestaltung sehr wichtig, da die Bebauung mit dem angrenzenden Ort durch eine Grünstruktur verbunden wird.

d) Punkt 8.4., weist die Wuchsordnung der Bäume aus, was aufgrund der Artenliste eventuell verzichtbar ist. Wird im Garten ein hochstämmiger Obstbaum gepflanzt, könnte dieser dem Pflanzgebot angerechnet werden. Weiter sind zukünftig sicher Beschwerden aufgrund zu hochwachsender Bäume in der Eingrünung zu erwarten, welche folglich gekürzt werden sollten. Eine Ergänzung im B-Plan, dass eine Kappung oder ein Rückschnitt ohne fachliche

Indikation unzulässig ist, bzw. derartige Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind, wird als sinnvoll erachtet.

e) Bei Punkt 8.4 scheint die Herkunftsregion 9 nicht zustimmen, i.d.R. ist die Herkunftsregion 6.1 bzw. die spezifischen forstlichen Herkunftsfälle maßgeblich. Dies bedarf der Anpassung.

f) Der Punkt 9.2 Niststätten für Gebäudebrüter und Fledermäuse wird sehr begrüßt. Eine Untersuchung auf Habitatstrukturen sollte vor der Entfernung von Bäumen gefordert werden, denn mit den Jahren verändern sich Gehölze und es bilden sich möglicherweise Habitate.

Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Wasserrechtsbehörde

Der betroffene Bereich befindet sich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Risikogebiet nach § 78 b Abs. 1 Satz 1 WHG.

Die überplanten Grundstücke befinden sich im Bereich eines steil abfallenden Hanges der an der südlichen Plangebietsgrenze in einer Senke endet. Südlich des Plangebiets steigt das Gelände wieder deutlich an.

Im Umwelt Atlas „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ ist in der Senke ein Fließweg mit starkem Abfluss dargestellt.

Laut Begründung wurde „Im Rahmen einer allgemeinen Untersuchung zur Bewertung der örtlichen Hochwassersituation im Ortsteil ... eine Überflutungsberechnung beauftragt. Diese diene der Entwicklung möglicher Verbesserungsmaßnahmen im gesamten Ortsbereich. Für die geplante Bebauung im Plangebiet lassen sich aus den Ergebnissen keine Hinweise auf eine Gefährdung ableiten“.

Diese allgemeine Untersuchung liegt uns nicht vor. Weitere Ausführungen zu wild abfließendem Wasser oder Starkregen wurden nicht gemacht.

Wir weisen darauf hin, dass die Gemeinden den Belangen des Hochwasserschutzes auch bei sonstigen Hochwassergefahren - zur Vorsorge gegen die zunehmend und räumlich nicht auf bestimmte Gebiete eingrenzenden Starkregenniederschläge – in der bauleitplanerischen Abwägung das erforderliche Gewicht einzuräumen haben.

Auf die fachliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt, insbesondere auch hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung, wird verwiesen.

Planungsverband Region Ingolstadt

Die Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt gibt auf Anforderung der Geschäftsstelle des Planungsverbandes Region Ingolstadt gemäß Art. 8 Abs. 4 BayLplG zu o. g. Bauleitplanung folgende gutachtliche Äußerung ab:

Vorhaben

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm beabsichtigt die Schaffung von Baurecht für Einzel- und Doppelhäuser im Süden des Ortsteils Sulzbach. Der Planumgriff des Flächennutzungsplans umfasst ca. 0,5 ha und ist bislang als Grünfläche dargestellt. Der Umgriff des Bebauungsplans ist geringfügig weiter gefasst und umfasst mit ca. 0,7 ha zusätzlich bereits dargestellt Wohnbauflächen sowie Grünfläche. Geplant ist nun die Erweiterung der Darstellung von Wohnbauflächen sowie Grünfläche. Vorgesehen sind drei Baufenster mit insgesamt 10 Gebäuden. Eine Eingrünung ist vorgesehen.

Bewertung

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, aber auch des Flächensparens und der Maßgabe einer nachhaltigen und kompakten Siedlungsentwicklung (RP 10 3.1.1 G, Zu 3.1.1 G bis 3.2.1 Z sowie LEP 3.1.1 G) wird grundsätzlich empfohlen, sich mit verdichteten Wohnbauformen abseits von Einzel- und Doppelhäusern sowie mit den Veränderungen der Altersstruktur zu beschäftigen. Barrierefreie und altersgerechte Wohnformen in stärker verdichteten Siedlungsformen, wie beispielsweise Mehrfamilienhäusern, tragen nicht nur der

ressourcenschonenden, flächensparsamen Siedlungsentwicklung Rechnung, sondern auch der Vorbereitung auf die Herausforderungen des demographischen Wandels.

Gem. RP 10 3.4.4 Z soll auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen geachtet werden. Zu begrüßen ist, dass die Planunterlagen Festsetzungen zu Hecken- und Baumpflanzungen vorsehen.

Ergebnis

Den o. g. Planungen kann bei Berücksichtigung der gegebenen Hinweise zu verdichteteren Wohnbauweisen grundsätzlich zugestimmt werden.

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 im Parallelverfahren die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO im Süden des Ortsteils Sulzbach. Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt sind die Flächen (Größe ca. 0,5 ha) bislang als Wohnbau- und Grünfläche dargestellt. Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für Einzel- und Doppelhäuser.

Landesplanerische Bewertung

Die Neuausweisung eines Wohngebiets/Festsetzung von Wohnbebauung wie bei o. g. Planung bietet die Möglichkeit, das Angebot an Wohnformen vor Ort zu erweitern und den unterschiedlichen Ansprüchen und Bedürfnissen der Bevölkerung sowie dem demographischen Wandel Rechnung zu tragen (vgl. u.a. LEP 1.1.2 (G); 1.2.1 (Z); 1.2.2 (G); 3.1.1 (G); RP 14 A I G 2.3). [Gerade in Verdichtungsräumen kommt der Schaffung von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen eine besondere Bedeutung zu (vgl. LEP 2.2.7 (G)).] Vor diesem Hintergrund sollte die Gemeinde prüfen, ob hier und in zukünftigen Planungen auch Mehrfamilienhäuser und andere Wohnformen, wie etwa betreutes oder seniorengerechtes Wohnen, in Betracht kommen könnten. Auch im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung sollten solche Wohnformen stärker in Betracht gezogen werden (vgl. u. a. LEP 3.1.1 (G) und RP 14 B II G 1.2).

Ergebnis

Die Planung entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, Abteilung Landkreis Pfaffenhofen

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

1. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplans sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde eine Baugrunderkundung/Baugrundgutachten durchgeführt. Das Gutachten vom 14.09.2023 des Büros Crystal Geotechnik GmbH liegt uns vor. Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen ist größtenteils mit keinen oder nur geringfügigen Belastungen innerhalb des Oberbodens und der anstehenden Böden zu rechnen. In den Auffüllungen hingegen erfolgte eine Einordnung als Z2-Material nach Verfüll-Leitfaden.

Bei den fünf durchgeführten Kleinbohrungen am 25.04.2023 wurde in Tiefen bis 4,1 – 5,1m unter OK Gelände (entspricht 448,23 – 455,55 m.ü.NHN) kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen. Unterhalb der 70 cm mächtigen Oberbodenschicht wurden in der Kleinbohrung SDB 5 Auffüllungen in Form von sandigen bis stark sandigen, kiesigen Schluffen weicher Konsistenz mit Ziegelbruchresten erkundet. In SBD3 und SBD4 wurden Ziegelreste in der obersten Bodenschicht (0-0,6 m) festgestellt.

Es wurde je eine Probe aus dem angedeckten Oberboden, eine Probe aus den bindigen Auffüllungen, eine Probe aus den bindigen Decklagen sowie eine Probe aus den tertiären Sanden entnommen und gem. Parameterspektrum des Verfüll-Leitfadens analysiert. Drei der untersuchten Proben (bindige Decklagen, tertiäre Sande, angedeckter Oberboden) können als Z0-Material eingestuft werden. Die Probe B231089-SDB5-1,70 m aus den bindigen Auffüllungen zeigte Z2-Werte (Arsen mit 110 mg/kg) im Feststoff, das Eluat war unauffällig (< 0,005 mg/l).

Eine Bewertung bzgl. des Wirkungspfad des Boden-Grundwasser oder anderer relevanter Wirkungspfade wurde vom Gutachter nicht durchgeführt.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir ausschließlich zum Wirkungspfad Boden-Grundwasser Stellung.

Aus fachlicher Sicht ist aufgrund der Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen festzustellen, dass im Baugebiet oberflächennahe Bodenbelastungen bzgl. Arsen vorhanden sind, die im Eluat keine messbaren Konzentrationen zeigen.

Unter Berücksichtigung der hydrogeologischen Standortverhältnisse, dem anzunehmenden Ausmaß Schadstoffpotential sind Prüfwertüberschreitungen am Ort der Beurteilung aus fachlicher Sicht unwahrscheinlich. Der Gefahrenverdacht hinsichtlich des Vorliegens einer Altlast bzw. schädlichen Bodenveränderung im Sinne des BBodSchG ist nicht gegeben.

Mit Bezug zu den genannten Befunden gemäß BBodSchG wird zur Klarstellung darauf hingewiesen, dass keine schädliche Bodenveränderung oder Altlast im Sinne des BBodSchG im untersuchten Bereich vorhanden ist, nicht automatisch auch bedeutet, dass keine abfallrechtlich relevanten belasteten Böden vorliegen bzw. dass der Standort abfallfrei ist. Bei erfolgenden Abgrabungen z. B. im Zuge von Baumaßnahmen oder Erdumlagerungen sind insofern die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Auf Grundlage der ermittelten Bodenbelastungen empfehlen wir, bei etwaigen Bodenabtragungen im Zuge der Bauvorhaben diese Arbeiten durch eine fachtechnische Aushubüberwachung begleiten zu lassen.

Laut Angaben im Umweltbericht fällt die nördliche Grenze des Plangebietes von ca. 465,5 m. ü. NHN im Westen auf ca. 457,5 m.ü.NHN im Osten ab (durchschnittliches Gefälle ca. 4,1 %). Die südliche Grenze des Plangebietes fällt von ca. 455,5 m.ü.NHN im Westen auf ca. 450,5 m. ü. NHN im Osten ab (durchschnittliches Gefälle ca. 2,7%).

Wie vom Baugrundgutachter beschrieben, befindet sich gemäß UmweltAtlas Bayern das Tertiärgrundwasser im Bereich des Plangebietes auf einer Höhe von ca. 429 m.ü.NHN (Grundwassergleichen der digitalen hydrogeologischen Karte M 1:100.000 - dHK100). Das derzeitige Gelände befindet sich auf Höhen von ca. 450,5 – 465,5 m.ü.NHN, das tertiäre Grundwasser befindet sich damit auf Tiefen von mind. ca. 20 m unter OK Gelände. Es ist daher davon auszugehen, dass mit den geplanten Gebäuden und deren Keller kein Eingriff ins Grundwasser verursacht wird.

Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse werden voraussichtlich bei Gründungsmaßnahmen keine Bauwasserhaltungen erforderlich werden. Wegen der örtlichen Gegebenheiten (Hanglage), können Schichtwasseraustritte nach Starkniederschlägen nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.

Sollte für Geländeauffüllungen mineralische Ersatzbaustoffe bzw. belastetes Bodenmaterial eingesetzt werden, weisen wir auf Folgendes hin:

Bzgl. des (Wieder)einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) gilt i.d.R. die Ersatzbaustoffverordnung (EBV). Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV. Je nach Verwertungsweg kann für den vorgesehenen Aufbringungsort ggf. die BBodSchV einschlägig werden. Für das Auf- oder

Einbringen von Materialien auf oder in den Boden, auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht gelten die §§ 6 bis 8 BBodSchV. Für die Einhaltung der EBV ist der Bauherr grundsätzlich selbst zuständig. Auf das „Infoblatt zur Ersatzbaustoffverordnung“ des Landratsamtes Pfaffenhofen wird verwiesen (<https://www.landkreis-pfaffenhofen.de/media/17736/14112024-infoblatt-zur-ersatzbaustoffverordnung.pdf>)

2. Niederschlagswasserbeseitigung

Da eine Versickerung auf dem Grundstück gemäß dem vorgelegtem Baugrundgutachten nicht oder nur bedingt möglich ist und eine negative Auswirkung auf benachbarte Bauwerke nicht auszuschließen ist, soll das anfallende Niederschlagswasser mit dem zulässigen Drosselabfluss gemäß der Entwässerungssatzung der Stadtwerke Pfaffenhofen a.d. Ilm in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden. Gemäß Satzung beträgt der Drosselabfluss 2,5 l/s je 1000 m² angeschlossener versiegelter Grundstücksfläche.

Um den geforderten Drosselabfluss einhalten zu können, sind voraussichtlich Rückhalteräume in Form von Zisternen oder offenen Mulden vorzusehen. Rückhalteräume sind auf Grundlage des Merkblatts DWA-A 117 zu bemessen. In den Hinweisen durch Text sollten die Vorgaben entsprechend konkretisiert werden.

Der Kanalnetzbetreiber ist zu hören.

3. Wild abfließendes Wasser

Bedingt durch die Hanglage könnte bei Starkregen und/ oder der Schneeschmelze ein Eindringen von wild abfließendem Oberflächenwasser möglich sein. Aus diesem Grund empfehlen wir die geplante Bebauung vor wild abfließendem Oberflächenwasser zu schützen. 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. Fazit

Unter Beachtung der genannten Hinweise besteht mit der Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 197 und der 8. Änderung des Flächennutzungsplans Einverständnis.

Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, Abteilung Landkreis Pfaffenhofen

Ergänzend zu unserer Stellungnahme geben wir noch folgende Hinweise zu Nr. 2 Niederschlagswasserbeseitigung:

Vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist der Drosselabfluss aus dem Baugebiet noch mit dem Planer der Mischwasserentlastungsanlagen (das Wasserrecht für die Mischwasserentlastungsanlagen wird derzeit erstellt) abzustimmen. Weiterhin ist der Kanalnetzbetreiber zu hören.

Punkt 5 der Hinweise durch Text ist nicht zu verallgemeinern, sondern entsprechend der noch abzustimmenden Drosselabflüsse mit dem Planer für die Mischwasserentlastungsanlagen zu konkretisieren.

Hinweise:

Das geplante Baugebiet ist bei den wasserrechtlichen Planunterlagen für die Mischwasserentlastungsanlagen, die derzeit aktuell erstellt werden, entsprechend zu berücksichtigen.

Privatperson

Mit großer Sorge haben wir den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 197 „Sulzbach II“ zur Kenntnis genommen. Insbesondere der vorgesehene Verlust der alten Eichen entlang der

Straße und der großen Kastanie am Bistumerweg 47 erfüllt uns mit erheblicher Besorgnis. Seit Jahrzehnten prägen diese Bäume das Ortsbild, sind wertvolle Lebensräume und für uns Anwohner ein Stück Heimat. Wir bitten daher eindringlich, ihren Erhalt im weiteren Verfahren sicherzustellen.

1. Ökologische Bedeutung und Artenschutz

- Lebensraum: In den Bäumen leben Eichhörnchen, auch Spechte wurden beobachtet; sie bieten Habitat für Fledermäuse, Insekten und Vögel.
- Biodiversität: Der Altbestand leistet einen entscheidenden Beitrag zur Artenvielfalt im Siedlungsbereich.
- Klimafunktion: Die Bäume speichern CO², filtern Feinstaub und produzieren Sauerstoff.
- Boden und Wasser: Das tiefe Wurzelwerk stabilisiert den Hang, wirkt erosionshemmend und unterstützt den Grundwasserhaushalt.
- Artenschutzrecht: Vor einer Fällung ist ein Gutachten nach § 44 BNatSchG zwingend erforderlich.

2. Stadtklimatische Argumente

- Verschattung und Kühlung in den Sommermonaten.
- Lärmschutz durch Dämpfung von Verkehrsgeräuschen.
- Windschutz für angrenzende Grundstücke und Bauflächen.

3. Soziale und kulturelle Argumente

- Ortsbild: Die Bäume prägen seit Jahrzehnten das Straßenbild und sind identitätsstiftend.
- Erholung: Sie tragen zum Naherholungswert der Straße bei.
- Naturpädagogik: Kinder und Jugendliche sammeln hier unmittelbare Naturerfahrungen.
- Emotionale Bindung: Eine Anwohnerin lebt seit ihrer Geburt hier, die andere seit 1988. Die-se Bäume sind Teil unserer Lebensgeschichte und unserer Heimat

4. rechtliche Argumente

- Nach der städtischen Baumschutzsatzung dürfen ortsbildprägende Altbäume nur in Ausnahmefällen gefällt werden - wir bitten um Prüfung der rechtlichen Zulässigkeit.
- Alternativen: Veränderte Parzellierung, Leitungsführung oder Erschließung könnten den Erhalt ermöglichen.
- Transparenz: Wir erwarten, dass Bürgerinnen und Bürger bei einem derart prägenden Eingriff frühzeitig und umfassend beteiligt werden.

Fazit

Wir bitten darum, unsere Einwendungen bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und die Bedeutung der Bäume in die Abwägung einzubeziehen. Zudem bitten wir um Auskunft, ob ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt wurde und, falls nicht, um die unverzügliche Beauftragung einer solchen Untersuchung.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung. Wir danken Ihnen, dass Sie unsere Anliegen in die Entscheidungsfindung aufnehmen.