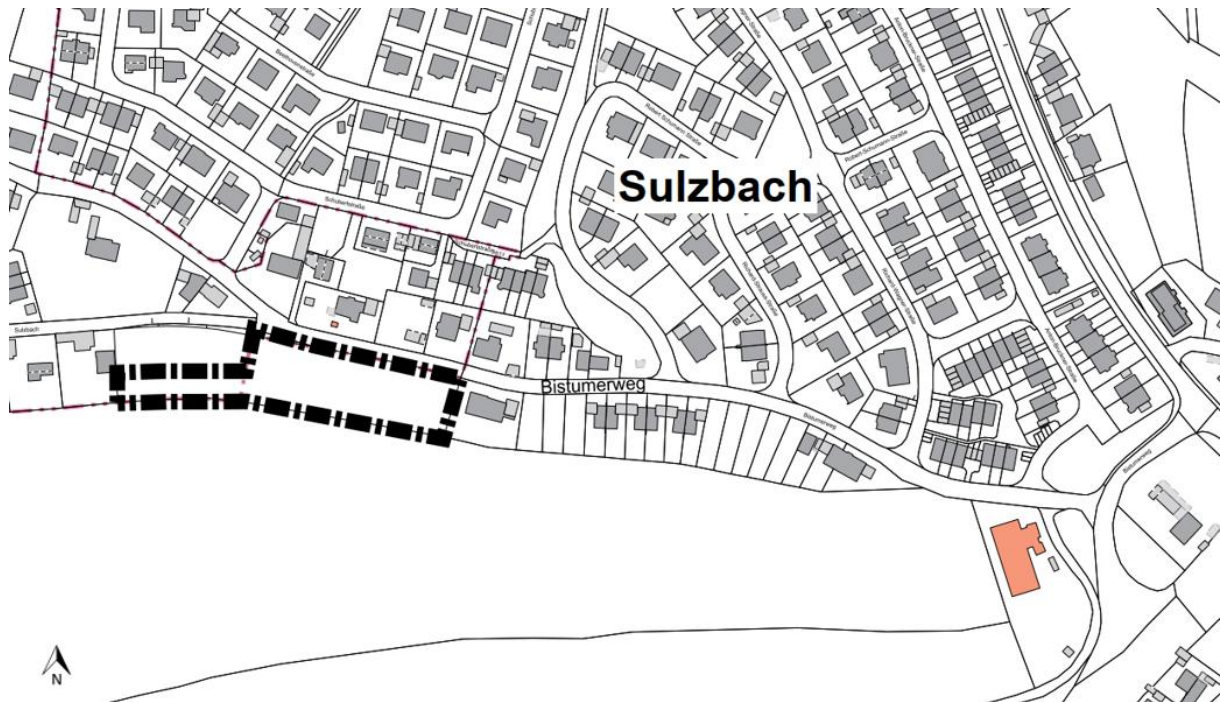


## 8. Änderung des Flächennutzungsplans "Sulzbach II"

**Hier:** Aufstellung der wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

### **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-a7c1aecf-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/naechtliches-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 durch die Änderung des Flächennutzungsplanes Wohnbauflächen nach Süden erweitern und nachzuverdichten. Die Fachstelle regt dazu Folgendes an:

Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung:

1. Die städtebauliche Erforderlichkeit ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nachzuweisen. Die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten [...] sind dabei möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. 3.2 (Z) Landesentwicklungsprogramm).

Erläuterung:

Die gegenständlichen Flächen sind Teil einer Ortsrandlage, liegen an einer Erschließungsstraße und sind in benachbarte Bebauung eingebunden. Es wird ergänzend angeregt, die Erforderlichkeit noch durch entsprechende Zahlen (z. B. wie viele bebaubare

Grundstücke bestehen in Pfaffenhofen, wie viele sind zu erwerben, wie hoch ist die Nachfrage, etc.) zu begründen.

2. 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:

Die vorliegende Ortsrandlage an einer markanten Hangkante bedarf noch einer entsprechenden Einbindung in den Landschaftsraum. Auf eine gute Eingrünung und schonende Einbindung in die Landschaft durch ausreichend breite Grünstreifen ist dabei 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 Eingrünung an der Südseite mit mindestens 10 m Breite darzustellen.

Bei der Überplanung des Gebietes ist insbesondere die typische Lagequalität zu berücksichtigen. Dazu gehört u. a. der respektvolle Umgang und die Freihaltung des Hangverlaufes analog der benachbarten Bebauung.

Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan im Bestand an der Südseite „Bereiche mit klimatischer Ausgleichsfunktion“ dar, die innerhalb eines derzeit noch breiteren Grünstreifens liegen. Diese Flächen sind wegen der großen stadtklimatischen Bedeutung ausreichend freizuhalten.

3. Einige Planunterlagen entsprechen noch nicht in allen Punkten den planungsrechtlichen Anforderungen. Die Rechtssicherheit des Flächennutzungsplanes setzt klare Regelungen voraus, die z.T. noch nicht gegeben sind (z. B. § 5, 6 BauGB, etc.).

Erläuterung:

Es wird angeregt, zur Eindeutigkeit und Klarheit unter Kapitel 3.4 Planungsalternativen hinter dem Textabschnitt „Ein Teil der innerhalb des Geltungsbereichs ...“ den Zusatz „des Bebauungsplanes“ zu ergänzen.

### **Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Bodenschutzbehörde**

Im Bereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes "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.

Wir weisen darauf hin, dass bei landwirtschaftlich genutzt Flächen ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen (insbesondere des Oberbodens) im Rahmen der Baugrunderkundung zu berücksichtigen sind.

### **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 plant die 8. Änderung des Flächennutzungsplans „Sulzbach II“. Das Plangebiet liegt im Westen von Sulzbach der Stadt Pfaffenhofen. Geplant ist die Schaffung von Baurecht für neue Wohnbebauungen. Das Gebiet soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Die Eigentümer der Grundstücke wollen Entwicklungsmöglichkeiten zur Wohnbebauung auf verfügbaren und geeigneten Grundstücken schaffen. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 197 „Sulzbach II“ aufgestellt. Auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 5. Änderung des Flächennutzungsplans „Sulzbach II“ der Stadt Pfaffenhofen.

## **Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Naturschutzbehörde**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird aus naturschutzfachlicher Sicht als möglich angesehen.

Die Eigentümer der Grundstücke sind an die Stadt herangetreten, um Entwicklungsmöglichkeiten zur Wohnbebauung auf verfügbaren und geeigneten Grundstücken zu schaffen. Aktuell besteht kein Baurecht auf den Flächen, weil die Flächen dem baurechtlichen Außenbereich zurechenbar sind. Es soll durch den Standort eine Nachverdichtung im Siedlungsbereich von Sulzbach geschehen. Einige Grundstücke sollen durch die Stadt als Einheimischen-Modell vergeben werden.

Das Plangebiet der Änderung umfasst die Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 9, 9/4, 9/5, 9/6, 9/7 und 9/8 der Gemarkung Sulzbach, die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1523/9, 1523/11, 1523/12, 1523/13, 1523/14, 1523/15 und 1523/16 der Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm sowie eine Teilfläche der Grundstücke mit der Fl.-Nr. 27/3, 1523/10 und 1523/17 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm.

Änderungen im Flächennutzungsplan werden erst durch eine Bauleitplanung konkret. Der Anschluss an die bestehende Bebauung kann bestätigt werden. Dennoch befinden sich auf dem Grundstück wertvolle Gehölz- und Heckenstrukturen, welche einem gesetzlichen Schutz unterliegen (Art. 16 BayNatschG, § 39 BNatschG).

Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich einer Talsenke, die als Transportweg für Kalt- und Frischluft dient. Die unmittelbare Tallage sollte von der Bebauung freigehalten werden. Es ist zu empfehlen dies in der Planung des Flächennutzungsplanes entsprechend darzustellen.

## **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.

## **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.

#### **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 m<sup>2</sup> 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 abfließenden 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 CO<sup>2</sup>, 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.