



B E S C H L U S S

aus der 10. Sitzung
des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses
am Donnerstag, 13. November 2025

2.3 Achte Änderung des städtischen Flächennutzungsplans „Sulzbach II“ mit paralleler Aufstellung des städtischen Bebauungsplans Nr. 197 „Sulzbach II“ – Billigungsbeschluss –

Der Stadtrat hat am 25.04.2024 (Nr. 2.2) den Aufstellungsbeschluss zur achten Änderung des Flächennutzungsplans „Sulzbach II“, der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat am 08.12.2022 (Nr. 2.2) den Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan Nr. 197 „Sulzbach II“ gefasst.

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Sulzbach, südlich angrenzend an den Bistumerweg und umfasst vier Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 5.200 m².

Für das Gebiet werden die folgenden (allgemeinen) Planungsziele angestrebt: Schaffung von neuem Wohnraum im Sinne der Nachverdichtung in einem bereits erschlossenen Gebiet bei gleichzeitiger Schließung einer großflächigen Baulücke.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit von 31.07.2025 mit 15.09.2025 durchgeführt. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

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

- | | |
|---|--|
| 1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung | 2 Gesundheitsamt |
| 3 Tiefbauabteilung, SG 3.3 | 4 Landesamt für Denkmalpflege München |
| 5 Kommunalunternehmen Stadtwerke - Wasser, Kanal | 6 Liegenschaft, SG 3.4 |
| 7 Bauverwaltung, SG 3.1 | 8 Biomasse Heizkraftwerk Pfaffenhofen |
| 9 Bauordnung, SG 3.1 | 10 Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. |
| 11 Brand- und Katastrophenschutz | 12 Landesjagdverband Bayern e.V. |

Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen:

1. ID: M1028 Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm (AWP)

Zum Bebauungsplan:

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.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Beurteilung des Abfallwirtschaftsbetriebes geht von der aktuellen Erschließungssituation aus und berücksichtigt noch nicht die derzeit in Herstellung befindliche Wendemöglichkeit am Ende der Straße "Sulzbach". Sobald die Herstellung abgeschlossen ist, steht einer

gesicherten Entleerung der Abfallbehälter auch im Abschnitt der Straße "Sulzbach" nichts entgegen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

2. ID: 1008 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen

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

Abwägung:

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

3. ID: M1031 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.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Ein Hinweis zu den nahegelegenen landwirtschaftlichen Nutzungen ist unter E.) Hinweise durch Text (Punkt 8.) bereits in den Planunterlagen enthalten. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Der Mindestabstand von Einfriedungen zu landwirtschaftlichen Flächen von 50 cm wird in die Festsetzungen durch Text mit aufgenommen.

Ein Grenzabstand nach AGBGB ist bereits berücksichtigt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

4. ID: 1000 Bayernwerk Netz GmbH Kundencenter Pfaffenhofen, Kundencenter PAF

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Die Betriebsführung/Der Netzbetrieb des Stromnetzes der Stromversorgung Pfaffenhofen liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920)

bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen die technische Umsetzung der Erschließung und den Schutz bestehender sowie geplanter Versorgungsanlagen. Die in der Stellungnahme enthaltenen Vorgaben und Schutzabstände sind bei der weiteren Planung und Ausführung der Erschließungsmaßnahmen zu beachten. Eine entsprechende Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.

Der Hinweis zu gas- und wasserdichten Hauseinführungen wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Ergänzender Text in der Begründung: „Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.“

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

5. ID: M1013 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 Nachtfahrverbot 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.

Abwägung:

Zu 1. Der Aufwand zur Verpflanzung der größeren und damit wertvolleren Bäume (Eichen, Walnuss, Hainbuche, Berg-Ahorn mit Höhen bis 20 m) wird als unverhältnismäßig hoch angesehen (v.a. auch aufgrund der starken Hanglage). Zudem scheint der Anwuchserfolg für Bäume dieser Größe nicht gesichert. Für den Bestand aus Säulen- und Zitterpappeln gilt das umso mehr, da diese Arten aufgrund des Wurzelsystems weniger zur Verpflanzung geeignet sind und die ohnehin nur eine deutlich kürzere Lebensdauer aufweisen.

In der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde der Bestand hinsichtlich dem Vorkommen geschützter Tier und Pflanzenarten untersucht. Darauf aufbauend wurden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich formuliert und vollumfänglich in den Bebauungsplan übernommen.

Im Umweltbericht wurde die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Fassung vom Dezember 2021)“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr durchgeführt. Bei den vorliegenden Gehölzbeständen erfolgt eine Zuordnung der Altersklasse gem.

der Veröffentlichung „Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV), Arbeitshilfe zur Biotopwertliste - Verbale Kurzbeschreibungen“, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), 86179 Augsburg vom Juli 2014. Der so ermittelte Eingriff in Natur und Landschaft wird auf geeigneten und noch zu bestimmenden Flächen außerhalb des Plangebietes erbracht. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen am Südrand des Plangebietes dienen nicht als Ausgleich für die Gehölzrodungen, sondern der Eingrünung des Baugebietes und sind somit als zusätzliche Kompensation zu betrachten.

Unter umfassender Abwägung sämtlicher Belange wird davon ausgegangen, dass mit der vorliegenden Planung den Anforderungen von Naturschutz und Landschaftspflege in ausreichendem Maß nachgekommen wird, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu 2. Aufgrund des Habitus der beiden Bäume wird eindeutig davon ausgegangen, dass es sich um *Populus nigra* ‚Italica‘ (Säulen-Pappel) handelt. Dies ist eine männliche, säulenförmige Sorte der heimischen Schwarzpappel, die vermutlich in Oberitalien (Lombardei) entstanden ist. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Wildform der heimischen Schwarzpappel damit nicht betroffen ist. Eine weitergehende Untersuchung erübrigt sich, da eine Verpflanzung der Pappeln aus o.g. Gründen nicht sinnvoll erscheint.

Ein Erhalt der Pappeln an deren jetzigem Standort wird aufgrund der Bruchigkeit dieser Arten und den damit verbundenen Problemen der Verkehrssicherung ebenfalls nicht für sinnvoll erachtet. Unter umfassender Abwägung sämtlicher Belange wird davon ausgegangen, dass eine Beseitigung der Bäume unvermeidbar ist. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu 3. Laut Baugrundgutachten ist der Untergrund nur bedingt versickerungsfähig. Gemäß Hinweis durch Text E.5. sind für alle Bauvorhaben prüfbare Berechnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung, zur Bemessung von Versickerungsanlagen, Regenwasserbehandlungsanlagen sowie für die Berechnung und Einhaltung der ggf. vorgegebenen Drosselabflüsse vorzulegen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm mit gedrosseltem Abfluss in den bestehenden Kanal einzuleiten.

Zufahrten und offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Darüber hinaus wurde bei der Festsetzung der Baugrenzen und der Zulässigkeit der überbaubaren Flächen darauf geachtet, eine sinnvolle und flächenschonende Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Eine vollständige Versiegelung der Flächen ist nicht beabsichtigt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu 4: Das zitierte Nachfahrverbot wurde in einer Allgemeinverfügung geregelt. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan wird unabhängig von der fehlenden Rechtsgrundlage für eine derartige Regelung auch nicht als zielführend erachtet. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu 5. Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Hangbereich. In der eigentlichen Talsenke befinden sich lediglich Hausgartenflächen sowie die geplanten Gehölzpflanzungen zur Ortsrandeingrünung, die nicht riegelartig quer zur Kaltluftbahn, sondern parallel dazu angeordnet sind. Eine Barrierewirkung hinsichtlich des Transportweges für Kalt- und Frischluft ist nicht gegeben. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

6. ID: M1007 Deutsche Telekom

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Sollte doch eine Verlegung notwendig werden, bitten wir Sie, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (ca. 6 Monate) vor Baubeginn mit unserem Team Betrieb (E-Mail: PTI21_BTR@telekom.de) abzustimmen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u. a. Abschnitt 6 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um allgemeine Hinweise zur technischen Ausführung und Koordinierung im Zuge der späteren Erschließung und Bauausführung. Die Hinweise haben keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf. Im Rahmen der Baufeldfreimachung, Erschließungsplanung und späteren Bauausführung sind die bestehenden Telekommunikationsanlagen sowie die Schutzabstände und Abstimmungsfristen mit der Deutschen Telekom Technik GmbH zu beachten. Eine ungehinderte Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen für die Verlegung von Telekommunikationslinien ist gewährleistet. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Der Hinweis zum „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ wird zur Kenntnis genommen und ist bei der Umsetzung der Baumaßnahmen zu beachten. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

7. ID: M1005 Gasversorgung Pfaffenhofen

Mit Schreiben vom 30. Juli 2025 haben Sie uns als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach Baugesetzbuch über die achte Änderung des Flächennutzungsplanes „Sulzbach II“ sowie über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 197 „Sulzbach II“ der Stadt Pfaffenhofen informiert.

Von unserer Seite bestehen keine Einwände. Im betreffenden Bereich befindet sich bereits Erdgasleitungen. Auf diese Leitungen ist bei der Planung und bei den Bauarbeiten zu achten. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Leitungseinweisung einzuholen, und das Merkblatt „Schutzanweisung“ ist zu beachten.

Abwägung:

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

8. ID: M1006 Gemeinde Scheyern

Die Gemeinde Scheyern gibt eine Stellungnahme ohne Anregungen und Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 197 „Sulzbach III“ sowie zur 8. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Pfaffenhofen ab.

Abwägung:

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

9. ID: 1012 Handwerkskammer für München und Oberbayern, Landes- und Kommunalpolitik, Verkehr

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung zu o.a. Bebauungsplanaufstellungsverfahren mit parallel verfolgtem Flächennutzungsplanänderungsverfahren der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm. Im Plangebiet am südlichen Rand des Ortsteils Sulzbach, im Flächennutzungsplan bereits teilweise als Wohnbaufläche sowie als Grünfläche dargestellt, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines 0,72 ha großes Allgemeines Wohngebiets mit Einzelhaus- und Doppelhausgrundstücken geschaffen werden.

Dem maßvollen Planvorhaben zur Ergänzung der angrenzend bestehenden wohnbaulichen Strukturen des Ortsteils über Ortsabrundung kann zugestimmt werden. Es ist positiv herauszustellen, dass durch differenzierte Festsetzungen auch kleine, nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetriebe dienende Vorhaben – im zulässigen Rahmen einer Festsetzung als § 4 BauNVO – so berücksichtigt werden können.

Abwägung:

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

10. ID: 1009 IHK für München und Oberbayern, Standort, Mobilität, Handel, Dienstleistungen

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft besteht mit der Darstellung einer Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO bzw. mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO am geplanten Standort Einverständnis.

Wir begrüßen, dass sonstige nicht störende Gewerbebetriebe i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 3 S. 2 Hs. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern hat daher zum derzeitigen Stand des Verfahrens keine Anregungen oder Bedenken gegen die 8. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 197 „Sulzbach II“.

Abwägung:

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

11. ID: M1016 Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm, Kreiseigener Tiefbau

Zur Flächennutzungsplanänderung:

Da von der o. g. 8. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 197 „Sulzbach II“ der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm keine Kreisstraßen betroffen sind, wird von Seiten des kreiseigenen Tiefbaus keine Stellungnahme abgegeben.

Abwägung:

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

12. ID: M1024 Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm, Kreiseigener Tiefbau

Zum Bebauungsplan:

Da von der o. g. 8. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 197 „Sulzbach II“ der Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm keine Kreisstraßen betroffen sind, wird von Seiten des kreiseigenen Tiefbaus keine Stellungnahme abgegeben.

Abwägung:

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

13. ID: M1022 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Bauaufsichtsbehörde

Zum Bebauungsplan:

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.

Abwägung:

Zu 1.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Sulzbach und stellt eine maßvolle Nachverdichtung in direktem Anschluss an die bestehende Einfamilienhausbebauung dar. Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung und einen ortsbildgerechten Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten, wurde die zulässige Bebauungsdichte bewusst auf Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten begrenzt. Eine stärkere Verdichtung würde eine sensible Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild – insbesondere aufgrund der Hanglage – erheblich erschweren. Dies steht im

Einklang mit den Vorgaben aus § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, Art. 141 Abs. 1 Satz 4 BayVerf sowie dem Regionalplan der Region Ingolstadt (10), Ziffer 3.4.4 (Z). Der Bedarf an verdichtetem Wohnraum wird an geeigneter Stelle innerhalb des Stadtgebiets gedeckt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu 2.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung wurden gezielt gewählt, um eine kompakte, energieeffiziente und topografisch angepasste Bauweise zu ermöglichen.

In den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung ist bereits festgelegt, dass grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Fassadenmaterialien sowie dunkle Fassadenfarben unzulässig sind. Diese Regelung gewährleistet eine angemessene gestalterische Steuerung und lässt gleichzeitig Spielraum für unterschiedliche Materialien und Farbtöne. Eine weitergehende Festlegung über Hellbezugswerte ist daher nicht erforderlich und würde die Gestaltungsmöglichkeiten unnötig einschränken.

Zu Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen wurden bereits hinreichende Festsetzungen getroffen, um ortsbildverträgliche Höhenbegrenzungen sowie Begrünungen und Hinterpflanzungen sicherstellen. Ergänzend gilt im Plangebiet die Einfriedungs- und Begrünungssatzung der Stadt Pfaffenhofen, welche im Rahmen der Bauantragsstellung zu berücksichtigen ist. Die im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen entsprechen in den genannten Punkten den Vorgaben dieser Satzung. Hinsichtlich der Begrünung von Stützmauern wird ergänzt, dass diese ab einer sichtbaren Höhe von 80 cm zu begrünen sind. Der Umfang der Festsetzungen orientiert sich somit am vorgesehenen planerischen Rahmen der Stadt und trägt in angemessener Weise den Anforderungen an Baukultur sowie an das Orts- und Landschaftsbild Rechnung.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu 3.

Die festgesetzten „Privaten Grundstücksflächen zur Ortsrandeingrünung“ verfügen über eine Breite von 6,0 Metern. Die gesetzlichen Mindestabstände für Gehölzpflanzungen zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden in der Planung berücksichtigt. Vor dem Hintergrund der getroffenen Festsetzungen kann von einer ausreichenden Eingrünung des Ortsrandes ausgegangen werden.

Das Plangebiet liegt überwiegend in Hanglage. In der eigentlichen Talsenke befinden sich ausschließlich Hausgärten sowie die vorgesehenen Gehölzpflanzungen zur Ortsrandeingrünung. Diese Pflanzungen verlaufen nicht quer, sondern parallel zur Kaltluftschneise und wirken daher nicht als Barriere für den Transport von Kalt- und Frischluft. Die kleinklimatischen Anforderungen wurden somit angemessen berücksichtigt.

Ein Erhalt des vorhandenen Baumbestandes ist im Rahmen der angestrebten städtebaulichen Zielsetzung nicht möglich. Aufgrund der topografischen Verhältnisse sind erhebliche Geländeanpassungen notwendig, die einen Baumerhalt technisch kaum zulassen. Ein naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Ausgleich erfolgt daher auf einer geeigneten, noch zu bestimmenden Fläche außerhalb des Plangebietes.

Darüber hinaus ist unter Punkt D.8.3 die Pflanzung von Bäumen in den Vorgartenbereichen festgesetzt, wodurch eine angemessene Begrünung des Straßenraumes sichergestellt wird.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu 4.

Der Anregung, die Geländeschnitte aus der Begründung als Festsetzung mit aufzunehmen, wird nicht gefolgt. Die in der Begründung enthaltenen Geländeschnitte sind bereits ausreichend aussagekräftig um die Funktion der getroffenen Festsetzungen zu belegen. Sie enthalten keine eigenständigen Festsetzungen, sondern zeigen lediglich die Umsetzbarkeit der getroffenen Festsetzungen auf. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

14. ID: M1014 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Bauaufsichtsbehörde

Zur Flächennutzungsplanänderung:

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.

Redaktionelle Anregungen:

Plan: Es wird – u. a. zur Vermeidung von rechtlichen Konsequenzen bei unrechtmäßiger Veröffentlichung (z. B. über Internet) – angeregt, auch auf der Planzeichnung die Quelle (z. B. Bayerische Vermessungsverwaltung) zu benennen (Urheberschutz).

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1.

Hinsichtlich der Erforderlichkeit ist festzuhalten, dass in Pfaffenhofen a. d. Ilm weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnraum besteht, insbesondere im sogenannten Einheimischenmodell. Bei den letzten Ausschreibungen von Baugrundstücken im Einheimischenmodell lag die Bewerberzahl pro Grundstück regelmäßig bei mehr als sechs Bewerbern, teils deutlich höher.

Auch außerhalb des Einheimischenmodells besteht weiter eine anhaltend starke Nachfrage nach Baugrundstücken.

Darüber hinaus zeigt die zuletzt im Juli 2025 durchgeführte Befragung der Eigentümer von Wohnbaulücken, dass die vorhandenen 250 Baulücken mit einer Gesamtfläche von ca. 19 ha nur eingeschränkt als Wohnbauflächenpotenzial angesehen werden können. Bei 250 Anfragen gab es lediglich 43 Rückmeldungen; bei 8 Grundstücken wurde eine konkrete Bauabsicht gemeldet, und lediglich bei 3 Baugrundstücken bestand Verkaufs- bzw. Tauschinteresse.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die vorgesehene Flächenausweisung angesichts des anhaltenden Baudrucks und fehlender sinnvoller Alternativen weiterhin notwendig ist. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu 2.

Zur Eingrünung des Plangebietes ist in der Flächennutzungsplanänderung eine entsprechende Grünfläche dargestellt, die auf der entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan beruht. Auf Basis der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen ist sichergestellt, dass der südliche Hangbereich von Bebauung freigehalten wird. Die dort festgesetzten „Privaten Grundstücksflächen zur Ortsrandeingrünung“ verfügen über eine Breite von 6,0 Metern. Dort anschließend sind im Plangebiet ausschließlich Hausgärten vorgesehen. Die gesetzlichen Mindestabstände für Gehölzpflanzungen zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden in der Planung berücksichtigt. Vor dem Hintergrund der getroffenen Festsetzungen bzw. beabsichtigten Nutzungen kann von einer ausreichenden Eingrünung des Ortsrandes ausgegangen werden.

Die vorgesehenen Pflanzungen verlaufen nicht quer, sondern parallel zur Kaltluftschneise und wirken damit nicht als Barriere für den Transport von Kalt- und Frischluft. Die kleinklimatischen Anforderungen wurden somit angemessen berücksichtigt. Ein Verlust an Lebensqualität ist nicht ersichtlich. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu 3.

Der Anregung wird gefolgt und der entsprechende Textabschnitt in der Begründung unter Kapitel 3.4 Planungsalternativen ergänzt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

15. ID: M1029 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Bodenschutzbehörde

Zum Bebauungsplan:

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 Boden-Nutzpflanze 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.

Abwägung:

Die Hinweise und fachlichen Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen. Für das Bauleitplanverfahren selbst ergeben sich daraus keine relevanten Anregungen. Im Rahmen der Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen ist sicherzustellen, dass in den unversiegelten Bereichen eine durchwurzelbare Bodenschicht aus unbelastetem bzw. geeignetem Bodenmaterial hergestellt wird und die einschlägigen boden- und abfallrechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

16. ID: M1020 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Bodenschutzbehörde

Zur Flächennutzungsplanänderung:

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.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Für das Bauleitplanverfahren selbst ergeben sich keine relevanten Anregungen. Die Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben und die Berücksichtigung möglicher Bodenbelastungen sind im Zuge der weiteren Planung und Umsetzung zu berücksichtigen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

17. ID: M1027 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Denkmalschutzbehörde

Zum Bebauungsplan:

Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Abwägung:

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

18. ID: M1018 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Denkmalschutzbehörde

Zur Flächennutzungsplanänderung:

Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Abwägung:

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

19. ID: M1025 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Immissionsschutzbehörde

Zum Bebauungsplan:

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 immissionsschutztechnisches 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“.

Abwägung:

Die Zustimmung zur Planung Kenntnis genommen. Hinweise zu Luft-Wärmepumpen werden ergänzt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

20. ID: M1017 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Immissionsschutzbehörde

Zur Flächennutzungsplanänderung:

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.

Abwägung:

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

21. ID: M1026 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Naturschutzbehörde

Zum Bebauungsplan:

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 herantreten, 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 zu stimmen, i.d.R. ist die Herkunftsregion 6.1 bzw. die spezifischen forstlichen Herkünfte 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.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu a) Die Festsetzung zur Anpflanzung von Sträuchern entspricht der gängigen Praxis in anderen Bebauungsplänen innerhalb des Stadtgebiets, beispielsweise im Bebauungsplan Nr. 194 „Südlich Volksfestplatz“. Neben den zeichnerisch festgelegten Gehölzpflanzungen am südlichen Rand des Plangebietes ist unter Punkt D.8.3 auch die Pflanzung von Bäumen in den Vorgartenbereichen vorgesehen. Hierdurch wird eine ausreichende Begrünung und Durchgrünung der Baugrundstücke sichergestellt.

Zu b) Aufgrund der einzuhaltenden Mindestabstände zu den südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bleibt am südlichen Rand des Plangebietes ein unbepflanzter,

südlich exponierter Bereich erhalten. Dieser eignet sich gut für die Entwicklung eines artenreichen Grünlands. An der vorgesehenen Saatgutmischung wird daher festgehalten.

Zu c) Den Ausführungen wird zugestimmt. Die Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen wird auf Bäume 3. Wuchsordnung angepasst.

Zu d) Zur besseren Verständlichkeit – insbesondere für Laien – wird an der Bezeichnung „Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung“ festgehalten. Die zeichnerisch festgelegten Bäume dienen vorrangig der landschaftlichen Eingrünung des Plangebietes nach Süden und sollen daher nicht durch Obstbäume im privaten Gartenbereich ersetzt werden. Da sich die Bäume im unteren Bereich der Hanglage befinden und die geplanten Gebäude oberhalb liegen, ist nicht mit einer nachteiligen Verschattung der Baugrundstücke zu rechnen. Eine Festsetzung zu Rückschnitt oder Kappung der Bäume ist daher nicht erforderlich.

Zu e) Der Hinweis zur Herkunftsregion ist korrekt. Die entsprechende Anpassung wird vorgenommen.

Zu f) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund des bestehenden Wohnraumbedarfs wird davon ausgegangen, dass die Baumaßnahmen einschließlich der erforderlichen Gehölzrodungen zeitnah erfolgen. Die Vermeidungsmaßnahme V1 berücksichtigt die relevanten Artengruppen (insbesondere Vögel und Fledermäuse). Eine zwischenzeitliche Ansiedlung weiterer geschützter Arten ist nicht zu erwarten. Auf die Festsetzung zusätzlicher Untersuchungen der Habitatstrukturen wird daher verzichtet.

22. ID: M1021 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Naturschutzbehörde

Zur Flächennutzungsplanänderung:

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.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Transportweg für Kalt- und Frischluft wird auf Basis der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen freigehalten und ist im Flächennutzungsplan in Form von blauen Pfeilen dargestellt. Zur besseren Verständlichkeit wird ein entsprechendes Symbol in der Legende ergänzt – analog zur Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan „Bereiche mit klimatischer Ausgleichsfunktion“.

23. ID: M1023 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Straßenverkehrsbehörde

Zum Bebauungsplan:

Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 197 "Sulzbach II" der Stadt Pfaffenhofen.

Abwägung:

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

24. ID: M1015 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Straßenverkehrsbehörde

Zur Flächennutzungsplanänderung:

Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sulzbach II" der Stadt Pfaffenhofen.

Abwägung:

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

25. ID: M1030 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Wasserrechtsbehörde

Zum Bebauungsplan:

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.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die thematisierte Untersuchung zeigt auf, dass das Gebiet auch bei Starkregenereignissen nicht betroffen ist und bestätigt damit die Darstellungen im Umwelt Atlas zu potentiellen Fließwegen bei Starkregen.

Weil die Untersuchung noch nicht abgeschlossen ist und das Plangebiet auch nicht betroffen ist, wird davon abgesehen, diese mit dem Bebauungsplan öffentlich auszulegen. Die Begründung ist entsprechend anzupassen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

26. ID: M1019 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Wasserrechtsbehörde

Zur Flächennutzungsplanänderung:

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.

Abwägung:

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

27. ID: M1004 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.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Sulzbach und stellt eine maßvolle Nachverdichtung in direktem Anschluss an die bestehende Einfamilienhausbebauung dar. Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung und einen ortsbildgerechten Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten, wurde die zulässige Bebauungsdichte bewusst auf Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten begrenzt. Eine stärkere Verdichtung würde eine sensible Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild – insbesondere aufgrund der Hanglage – erheblich erschweren. Dies steht im Einklang mit den Vorgaben aus § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, Art. 141 Abs. 1 Satz 4 BV sowie dem Regionalplan der Region Ingolstadt (10), Ziffer 3.4.4 (Z). Der Bedarf an verdichtetem Wohnraum wird an geeigneter Stelle innerhalb des Stadtgebiets gedeckt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

28. ID: 1001 Regierung von Oberbayern - höhere Landesplanungsbehörde

Stellungnahme zum Flächennutzungsplan:

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.

Stellungnahme zum Bebauungsplan:

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.

Abwägung:

Die Zustimmung zur Flächennutzungsplanänderung wird zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Sulzbach und stellt eine maßvolle Nachverdichtung in direktem Anschluss an die bestehende Einfamilienhausbebauung dar. Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung und einen ortsbildgerechten Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten, wurde die zulässige Bebauungsdichte bewusst auf Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten begrenzt. Eine stärkere Verdichtung würde eine sensible Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild – insbesondere aufgrund der Hanglage – erheblich erschweren. Dies steht im Einklang mit den Vorgaben aus § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, Art. 141 Abs. 1 S. 4 BV sowie dem Regionalplan der Region Ingolstadt (10), Ziffer 3.4.4 (Z). Der Bedarf an verdichtetem Wohnraum wird an geeigneter Stelle innerhalb des Stadtgebiets gedeckt. Eine Änderung der Planung zum Bebauungsplan ist nicht veranlasst.

29. ID: M1011 Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01439805

E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com; Datum: 09.09.2025

Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm, 8. Änderung des Flächennutzungsplans "Sulzbach II"

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01439806

E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com; Datum: 09.09.2025

Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 197 "Sulzbach II"

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01439824

E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com; Datum: 09.09.2025; Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 197 "Sulzbach II"

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.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Abwägung:

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

30. ID: 1010 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 – 5,1 m 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 Z 0-Material eingestuft werden. Die Probe B231089-SDB5-1,70 m aus den bindigen Auffüllungen zeigte Z 2-Werte (Arsen mit 110 mg/kg) im Feststoff, das Eluat war unauffällig (< 0,005 mg/l). Eine Bewertung bzgl. des Wirkungspfades 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.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes zu Boden- und Grundwasserschutz, zur Niederschlagswasserbeseitigung sowie zum Umgang mit wild abfließendem Wasser sind im Rahmen der Bauausführung entsprechend zu beachten. Auswirkungen auf die gegenständliche Bauleitplanung sind nicht gegeben. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

31. ID: 1032 Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, Abteilung Landkreis Pfaffenhofen

Ergänzend zu unserer Stellungnahme Nr.: 1010 – Einreichungsdatum: 01.09.2025 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.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Drosselabfluss für das Gebiet ist mit den Stadtwerken abzustimmen und im nächsten Verfahrensschritt in den Planunterlagen entsprechend einzupflegen.

32. ID: 1002 Staatliches Bauamt Ingolstadt

Keine Einwände.

Abwägung:

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

33. ID: M1033 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. Diese 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.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Anforderungen wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Dabei wurde der Bestand im Hinblick auf das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten erfasst. Auf dieser Grundlage wurden geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt und vollständig in den Bebauungsplan übernommen.

Der Baumbestand wurde dabei insbesondere auf Specht- und Mulmhöhlen überprüft. Entsprechende Quartiere wurden nicht festgestellt. Hierbei wurde lediglich für die Rauhaufledermaus eine potentielle Betroffenheit erkannt, in der Detailbetrachtung von Schutzstatus und Gefährdung aber als unproblematisch eingestuft.

Ein Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes ist im Rahmen der angestrebten städtebaulichen Zielsetzung und den Interessen der Grundstückseigentümer nicht möglich. Insbesondere aufgrund der topografischen Gegebenheiten sind erhebliche Geländemodellierungen erforderlich, wodurch eine Erhaltung der Bäume technisch kaum umsetzbar ist. Der naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Ausgleich erfolgt daher auf einer geeigneten, noch festzulegenden Fläche außerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt überwiegend in Hanglage. In der eigentlichen Talsenke sind künftig ausschließlich Hausgärten sowie die vorgesehenen Gehölzpflanzungen zur Ortsrandeingrünung vorgesehen. Diese Pflanzungen verlaufen parallel zur Kaltluftschneise und berücksichtigen den Transport von Kalt- und Frischluft. Die festgesetzten „Privaten Grundstücksflächen zur Ortsrandeingrünung“ verfügen dabei über eine Breite von 6,0 Metern.

Zur Neubegrünung des Straßenraums ist unter Punkt D.8.3 die Pflanzung von Bäumen in den Vorgartenbereichen festgesetzt.

Die geplante Staffelung der Nutzungen im Plangebiet – bestehend aus Vorgartenbereichen, Gebäuden, Hausgärten und der Ortsrandeingrünung – führt zu keinen nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf Verschattung, Lärmschutz oder Windschutz. Zusammen mit den Regelungen zu Stützmauern, Böschungen und Begrünung ist eine ortsbildverträgliche Gestaltung ohne nachteilige Auswirkungen hinsichtlich der beschriebenen ökologischen Bedeutung gewährleistet. Vielmehr bewirkt die im Bebauungsplan festgelegte Staffelung eine dauerhafte Abschirmung vor den geschilderten Beeinträchtigungen, als dies durch die zufällig entstandene Vegetation im Bestand möglich wäre. Darüber hinaus leistet die Planung mit Blick auf die Regelungen in der Grünordnung durchaus einen positiven Beitrag zur Förderung der Artenvielfalt im Siedlungsbereich.

Eine in der Stellungnahme angeführte Pfaffenhofener „Baumschutzsatzung“ gibt es nicht. Die Beteiligung der Bürger erfolgt im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung, so wie diese vom Gesetzgeber in § 3 BauGB vorgeschrieben ist; daran ist nichts zu beanstanden.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Beschluss:

Billigungsbeschluss:

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 wurde 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 billigte den Entwurf der achten Änderung des Flächennutzungsplans „Sulzbach II“ sowie des Bebauungsplans Nr. 197 „Sulzbach II“ jeweils mit der Begründung einschließlich des Umweltberichts. Die Verwaltung wurde beauftragt, den Entwurf der Bauleitpläne jeweils 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 umfänglicher Unterlagen oder ähnlichem liegt nicht vor.

Abstimmungsergebnis:

13 Ja-Stimme(n), 0 Nein-Stimme(n)