



B E S C H L U S S

aus der 4. Sitzung
des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses
am Donnerstag, 10. April 2025

2.1 Fünfte Änderung des städtischen Flächennutzungsplans „Heißmanning Ost“ mit paralleler erster Änderung des städtischen Bebauungsplans Nr. 20 „Heißmanning“ – Billigungsbeschluss –

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 19.11.2020 (Nr. 3.4) den Aufstellungsbeschluss zur ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Heißmanning“ der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm gefasst. Der Aufstellungsbeschluss zur fünften Änderung des Flächennutzungsplans „Heißmanning Ost“ der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 18.01.2024 (Nr. 2.1) gefasst. Beide Verfahren werden im sog. Parallelverfahren durchgeführt.

Der Geltungsbereich beider Bauleitplanverfahren befindet sich am nordöstlich bebauten Ortsrand des Ortsteils Heißmanning.

Für das Gebiet werden die folgenden (allgemeinen) Planungsziele angestrebt: Nachverdichtete Schaffung von neuem Wohnraum in einem schon vollständig erschlossenen Gebiet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit von 26.01.2024 mit 05.03.2024 durchgeführt. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

Zu den Bauleitplanverfahren wurden von Privatpersonen keine Einwendungen vorgebracht.

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

- | | |
|---|---|
| 1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung | 2 Landesamt für Denkmalpflege München |
| 3 Liegenschaft, SG 3.4 | 4 Stadtwerke - Grünflächenunterhalt |
| 5 Gesundheitsamt | 6 Biomasse Heizkraftwerk Pfaffenhofen |
| 7 Bund Naturschutz in Bayern e.V. | 8 Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. |
| 9 Bauverwaltung, SG 3.1 | 10 Landesjagdverband Bayern e.V. |
| 11 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald; | 12 Bauordnung, SG 3.1 |
| 13 Landesverband Bayern e.V. (SDW) | 14 Tiefbauabteilung, SG 3.3 |
| 15 Breitbandversorgung PAF, SG 4.2 | 16 Brand- und Katastrophenschutz |
| 17 Straßenwidmung, Verkehrsrecht, SG 3.1 | |

Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen:

1. ID M1020: Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm (AWP)

Stellungnahme zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans:

Zur Änderung des FNP können wir keine Stellungnahme abgeben.

Stellungnahme zur Bebauungsplanänderung:

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 an der Erschließungsstraße „Straßleite“ jeweils im Einmündungsbereich zu den Sackgassen bereitzustellen. Die beiden Sackgassen, welche zu der geplanten Bebauung führen, können mangels einer Wendeanlage nicht befahren werden.

Entsprechend dimensionierte Bereitstellungsflächen sind auszuweisen und zu kennzeich-

nen.

Die „Mülltonnenbereitstellungfläche“ wie unter Punkt C.) Nr. 8 des vorliegenden Bebauungsplans angegeben, kommt nicht zum Tragen, da das Abfuhrfahrzeug die Stichstraßen nicht befahren kann.

Abwägung:

Zum Flächennutzungsplan: Eine Änderung ist nicht veranlasst.

Zum Bebauungsplan: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die als Hinweis dargestellte „Mülltonnenbereitstellungfläche“ wird wie vorgeschlagen verschoben.

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

Stellungnahme zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans:

Bereich Landwirtschaft

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die vorliegende Planung.

Bereich Forsten

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten nimmt als Untere Forstbehörde gemäß § 1 Abs. 1 BauGB Stellung zu dem im Betreff genannten Vorhaben.

Bei der Änderung des Flächennutzungsplans bzw. des Bebauungsplans im Ortsteil Heißmanning ist Wald im Sinne des Art. 2 Abs. 1 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) nicht direkt betroffen. Im Norden an den zu erweiternden Bebauungsplan auf Flurnummer 437 stockt jedoch Wald im Sinne des BayWald, direkt an die geplanten Wohnbauflächen angrenzend.

Der aufstockende gedrängt bis lückige Waldbestand besteht überwiegend aus circa 20 bis 30-jährigen Weiden, welche teilweise zusammengebrochen sind. Obwohl der Wald den geplanten Wohnbauflächen nicht in der Hauptwindrichtung vorgelagert ist, besteht hier die Gefahr durch Baumsturz oder Astabbrüchen für zu errichtende Bäume.

Gemäß Art. 3 der Bayerischen Bauordnung sind Gebäude so zu errichten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit nicht gefährdet werden.

Das AELF Ingolstadt-Pfaffenhofen, Bereich Forsten kann dem Vorhaben deshalb nur zustimmen, wenn mit dem geplanten Bauwerk um eine Endbaumlänge (hier ca. 30 Meter) vom Wald abgerückt wird.

Art. 17 des BayWaldG enthält Vorschriften, die Waldbrand verhindern sollen. Dementsprechend dürfen innerhalb eines 100 Meter-Radius um das Waldstück keine offenen Feuerstätten, Feuer ohne Erlaubnis des Waldeigentümers oder offenes Licht entzündet werden.

Hinweis: Kapitel 2.1 räumliche Lage der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans enthält die Auflistung der betroffenen Flurnummern. Hier ist die Flurnummer 345/7 genannt, die nach unseren Unterlagen nicht existiert. Die vorliegende Stellungnahme wurde in der Annahme erstellt, dass hiermit die Flurnummer 435/7 gemeint ist. Bitte um Nachricht, ob die Annahme hierzu richtig ist.

Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 "Heißmanning":

Bereich Landwirtschaft

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die vorliegende Planung.

Bereich Forsten

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten nimmt als Untere Forstbehörde gemäß § 1 Abs. 1 BauGB Stellung zu dem im Betreff genannten Vorhaben.

Bei der Änderung des Bebauungsplans im Ortsteil Heißmanning ist Wald im Sinne des

Art. 2 Abs. 1 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) nicht direkt betroffen. Im Norden an den zu erweiternden Bebauungsplan auf Flurnummer 437 stockt jedoch Wald im Sinne des BayWald, laut den vorliegenden Planunterlagen auf bis zu 10 Meter Nähe zu den geplanten beiden nördlichsten Häusern.

Der aufstockende gedrängt bis lückige Waldbestand besteht überwiegend aus circa 20 bis 30-jährigen Weiden, welche teilweise zusammengebrochen sind. Obwohl der Wald den geplanten Wohnbauflächen nicht in der Hauptwindrichtung vorgelagert ist, besteht hier die Gefahr durch Baumsturz oder Astabbrüchen für zu errichtende Bäume.

Gemäß Art. 3 der Bayerischen Bauordnung sind Gebäude so zu errichten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit nicht gefährdet werden.

Das AELF Ingolstadt-Pfaffenhofen, Bereich Forsten kann dem Vorhaben deshalb nur zustimmen, wenn mit dem geplanten Bauwerk um eine Endbaumlänge (hier ca. 30 Meter) vom Wald abgerückt wird.

Art. 17 des BayWaldG enthält Vorschriften, die Waldbrand verhindern sollen. Dementsprechend dürfen innerhalb eines 100 Meter-Radius um das Waldstück keine offenen Feuerstätten, Feuer ohne Erlaubnis des Waldeigentümers oder offenes Licht entzündet werden.

Abwägung:

Zu Flächennutzungsplan und Bebauungsplan:

Der problematische Forstbestand wird in Abstimmung mit dem AELF Ingolstadt-Pfaffenhofen, gemessen von den nördlichen Baugrenzen der geplanten Bebauung, in einem sicherheitsrelevanten Korridor von 25 m entfernt und mittels Ersatzaufforstung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 160 und 195 Gemarkung Niederscheyern ausgeglichen. Die Planunterlagen sind entsprechend zu ergänzen.

Der Zahlendreher in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird korrigiert.

3. ID 1002: Bayerischer Bauernverband Kreisverband Pfaffenhofen

Der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und als Interessenvertretung der bayerischen Landwirtschaft nimmt zum oben genannten Projekt wie folgt Stellung: Gegen das o.g. Projekt bestehen keine weiteren Einwände aus Sicht der Landwirtschaft.

Abwägung:

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

4. ID 1003: Bayernwerk Netz GmbH Kundencenter Pfaffenhofen

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.

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 Koordinierung 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.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt 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/energieservice/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 und sind bei der Bauausführung bzw. bei der Erschließungsplanung entsprechend zu berücksichtigen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

5. ID M1009: Deutsche Telekom Technik GmbH

Vielen Dank für die Information. Das Schreiben ist am 23.01.2024 per E-Mail bei uns eingegangen. 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. Zur genannten Planung bestehen keine Einwände. Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom.

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 die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Bauausführung bzw. der Erschließungsplanung entsprechend zu berücksichtigen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

6. ID M1005: Gasversorgung Pfaffenhofen

Von unserer Seite bestehen keine Einwände. Das Planungsgebiet kann bei Wirtschaftlichkeit mit Erdgas versorgt werden.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Bauausführung bzw. der Erschließungsplanung entsprechend zu berücksichtigen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

7. ID 1011: Kommunalunternehmen Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm, Abwasserentsorgung

Das bestehende Bebauungsgebiet ist mittels Mischwasserkanalisation erschlossen. Dies bedeutet, dass sowohl Schmutz- als auch Niederschlagswasser in den städtischen Kanal eingeleitet werden darf, wobei die Einleitung von Niederschlagswasser gemäß der bestehenden Satzung gedrosselt geschehen muss. Dies ist im vorgelegten Bebauungsplan berücksichtigt. Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers kann an den von uns festgelegten Anschlusspunkten erfolgen. Auf ausreichende Abstände zwischen Entwässerungskanalisation zur geplanten Bepflanzung ist zu achten.

Im Westen des bestehenden Grundstücks 381/1 verläuft ein Schmutzwasserkanal, der zur Einleitung des aus Haimpertshofen anfallenden Abwassers dient. Des Weiteren verläuft dort eine Trinkwasserleitung, dessen Wasser zur Geruchselimination bei der dortigen Druckleitung dient. Die Bebauungsgrenze ist entsprechend eingezeichnet. Die bestehenden Dienstbarkeiten sind in das neu zu schaffende Grundstück zu übertragen.

Bereits entstandene und künftig entstehende Kosten für die Herstellung, den Betrieb, den Unterhalt, die Instandhaltung und Reparaturen hat der Grundstückseigentümer auf eigene Kosten zu tragen. Das Kommunalunternehmen übernimmt keinerlei Kosten.

Die aktuell gültige Satzung sowie derzeit geltende Normen sind zwingend einzuhalten (speziell die Vorgaben zur Rückstauenebene sowie der geplanten Regenwasserspeicherung zur Einhaltung des maximal zulässigen Drosselabflusses).

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Bauausführung entsprechend zu berücksichtigen bzw. sind bereits in den Planunterlagen berücksichtigt. Die Leitungsrechte und damit verbundenen Rechte und Pflichten sind bereits im Bestand geregelt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

8. ID 1010: Kommunalunternehmen Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm, Trinkwasserversorgung

Auf den betroffenen Flurstücken befindet sich eine Wasserleitung. Das Teilstück, das über

Privatgrund verläuft, muss im Zuge der Baumaßnahme stillgelegt werden. Die Stadtwerke Pfaffenhofen sind in Bezug auf die Baumaßnahme rechtzeitig mit einzubeziehen, damit die entsprechenden Vorkehrungen getroffen werden können.

Ergänzende Stellungnahme vom 26.03.2025:

Die Stilllegung beeinträchtigt die Versorgungssicherheit im Gebiet Straßeite und Am Weingarten erheblich. Ich bitte Sie, in den Planungen die Wasserleitung als Ringleitung dringend zu erhalten.

Abwägung:

Die vorgeschlagene Ringleitung ist zwischenzeitlich mit den Stadtwerken abgestimmt und ist in den Planunterlagen entsprechend zu ergänzen.

9. ID: M1019: Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm, SG 12 Tiefbau

Stellungnahme zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans:

Vom Tiefbau des Landkreises Pfaffenhofen a.d.Ilm wird keine Stellungnahme abgegeben, da keine Kreisstraßen betroffen sind.

Stellungnahme zur Bebauungsplanänderung:

Vom Tiefbau des Landkreises Pfaffenhofen a.d.Ilm wird keine Stellungnahme abgegeben, da keine Kreisstraßen betroffen sind.

Abwägung:

Zu Flächennutzungsplan und Bebauungsplan: Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

10. ID M1012: Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Bauaufsichtsbehörde

Stellungnahme zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans:

Die Stadt Pfaffenhofen möchte den nördlichen Ortsteil Heißmanning an seiner Ostseite zwischen Wohnbestandsflächen und Bundesstraße 13 auf einer Fläche von ca. 4.100 m² geringfügig abrunden. Dazu ändert sie den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zusammen mit dem Bebauungsplan. Die Fachstelle regt dazu Folgendes an:

Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung:

1. Auf eine gute Ein- und Durchgrünung der Baugebiete insbesondere in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B III 1.5 (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 Eingrünung auch im Bereich des südlichen Teils der Ostseite mit mindestens 10 m Breite darzustellen.

2. Es wird angeregt, die Anbauverbotszone in die Planung aufzunehmen.

Erläuterung:

Zur Eindeutigkeit und Klarheit wird angeregt, die Anbauverbotszone als Hinweis in die Planung mit aufzunehmen.

3. Die Begründung gemäß § 2a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist noch nicht ausreichend. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Erläuterung:

Es wird angeregt, unter Kapitel 1 des Umweltberichtes im Unterpunkt zum Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) die im LEP vorhandene Nummerierung der darin genannten Ziele und Grundsätze zu ergänzen.

Redaktionelle Anregungen:

Planzeichenerklärung

Es wird angeregt, zum besseren Verständnis u. a. für den Laien z. B. auch die derzeit im und um den Änderungsumgriff befindlichen Darstellungen (z. B. Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für den Wald, Öko-Flächen des LfU, Eingrünung Ortsrand, etc.) informativ in die Planzeichenerklärung als Hinweise mit aufzunehmen.

Stellungnahme zur Bebauungsplanänderung:

Die Stadt Pfaffenhofen möchte den nördlichen Ortsteil Heißmanning an seiner Ostseite zwischen Wohnbestandsflächen und Bundesstraße 13 auf einer Fläche von ca. 4.100 m² geringfügig abrunden und ändert dazu auch den Bebauungsplan Nr. 20. Die Fachstelle regt dazu Folgendes an:

Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung:

1. 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 [...] soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B II1 1.5 (Z)).

Erläuterung:

Gemäß Punkt D. 5.2 sind zwischen privaten Grundstücksgrenzen derzeit offene 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, auf Stützmauern außer bei Grundstückszufahrten zu verzichten. Sollte dies nicht möglich sein, wird angeregt, die Höhe zu reduzieren bzw. Festsetzungen so zu treffen, dass eine gestalterisch ansprechende Lösung erreicht werden kann, z. B. durch eine abgetreppte Stützwand mit Vorpflanzungen auf jeder Höhenstufe.

2. Es wird auf die u. a. kommunale Aufgabe hingewiesen, allen Teilen der Bevölkerung ausreichend gerecht zu werden und z. B. Wohnraum als Daseinsvorsorge für alle zu sozialstaatlich angemessenen Bedingungen zur Verfügung zu halten“.

Erläuterung:

Es wird auf die u. a. kommunale Aufgabe hingewiesen, allen Teilen der Bevölkerung ausreichend gerecht zu werden und z. B. Wohnraum als Daseinsvorsorge „... für alle zu sozialstaatlich angemessenen Bedingungen zur Verfügung zu halten“, z. B. Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau.

Die derzeitigen Bauräume lassen zurzeit die stark nachgefragten Mehrfamilienhäuser bzw. Generationenhäuser nicht zu. Es wird daher angeregt, zumindest die nördlichen Bauräume (Geländeschnitt 1, ggf. 2) entsprechend zusammenzuführen. (Bei einem entsprechend langgestreckten Baukörper wäre hier auch eine Ausnutzung der Dachflächen gewährleistet.)

3. Auf eine gute Ein- und Durchgrünung der Baugebiete insbesondere in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B III 1.5 (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.

Im Norden und Osten außerhalb des Umgriffes befinden sich Grünstrukturen im Bestand, welche für die Flächen eine Abschirmungs- und Trennungsfunktion übernehmen. Um deren Verbleib dauerhaft zu garantieren, wird angeregt, diese Strukturen zur Sicherung in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

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 Geländequer- und -längsschnitten wird begrüßt. Die Schnitte sind gut leserlich und nachvollziehbar. Um Rechtsverbindlichkeit und Planungssicherheit zu erlangen wird angeregt, die Schnitte in der Planung entsprechend als Festsetzung zu treffen.

5. Die Begründung gemäß § 2a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist noch nicht ausreichend. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Erläuterung:

Es wird angeregt, unter Kapitel 1 im Unterpunkt zum Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) die im LEP vorhandene Nummerierung der darin genannten Ziele und Grundsätze zu ergänzen.

Redaktionelle Anregungen:

Festsetzungen durch Text

- Zur Eindeutigkeit und Klarheit wird angeregt, unter den schallschutztechnischen Festsetzungen nach dem Festsetzungstext D. „10.1 Bau-Schalldämm-Maß ... 4109 erreichen“ statt dem Punkt einen Doppelpunkt zu setzen, damit die folgende Zeichnung in die Festsetzung nachvollziehbar eingebunden wird.
- Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind nächsten Verfahrensschritt festzusetzen.
- In der Planung wird eine Grundfläche von 150 m² im Sinne der §§ 16 und 19 BauNVO festgesetzt. Auch wenn davon auszugehen ist, dass hierbei auch § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO greift, scheint die Fläche – z. B. bei einer Ausnutzung des Baufensters für das Hauptgebäude – wohl nicht innerhalb jeder geplanten Parzelle (im Sinne von Punkt C. 1) auszureichen. Es wird angeregt, die Zahlen z. B. noch einmal zu überprüfen und ggf. entsprechend zu ändern.

Abwägung:

Zum Flächennutzungsplan

Zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Mit Blick auf die Geländesituation und die bereits vorhandenen Nutzungen vor Ort sind die beschriebenen Beeinträchtigungen nicht zu erwarten bzw. ist eine entsprechende Abschirmung bereits gewährleistet. Zudem ist eine Erweiterung des Geltungsbereiches dieser Änderung mit Blick auf die Grundstückseigentumsverhältnisse nicht beabsichtigt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu 2.: Der Anregung, die Anbauverbotszone als Hinweis in die Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung mit aufzunehmen, wird nicht gefolgt. Die Planzeichen der Flächennutzungsplanänderung sind auf die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt enthaltenen Planzeichen beschränkt. Die Anbauverbotszone wurde bei der Planung entsprechend berücksichtigt. Zudem erscheint die hinweisliche Darstellung jeglicher Vorschriften, die in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind, insbesondere auf Flächennutzungsplanenebene einem in seinem Regelungsgehalt eindeutigen Plan nicht zuträglich zu sein. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu 3.: Der Anregung, unter Kapitel 1 des Umweltberichts im Unterpunkt zum Landesentwicklungsprogramm (LEP) die im LEP vorhandene Nummerierung zu ergänzen, wird gefolgt. Dementsprechend werden die Nummerierungen der genannten Ziele und Grundsätze ergänzt.

Zum Bebauungsplan

Zu 1.: Die gestalterischen Festsetzungen zu den Einfriedungen werden in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild für verträglich und ausreichend erachtet. Die Festsetzungen zu Stützmauern werden mit Blick auf das vorhandene Geländeniveau für verträglich erachtet. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt hat sich mit Blick auf einen geringen Flächenverbrauch für Zufahrtsbereiche und Garagenflächen bei den einzelnen Bauparzellen gegen Doppelhäuser und Hausgruppen entschieden. Das hier zulässige Einzelhaus ermöglicht neben einer Einfamilienhausbebauung auch eine Bebauung mit Einliegerwohnung oder weiteren Wohnungen. Der Stadt ist bewusst, dass die Bauräume für Mehrfamilienhäuser sehr knapp bemessen sind, jedoch wird hier am Ortsrand des Ortsteils bewusst auf die Ausbildung großer Baukörper verzichtet und so eine verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet. Hinzu kommt, dass die Stadt bereits vor kurzem an anderer Stelle in Heißmanning entsprechenden Wohnraum mit optimaler Anbindung an das städtische ÖPNV-Netz geschaffen hat. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu 3.: Bei den beschriebenen Flächen handelt es sich einmal um Waldflächen und einmal um das städtische Verkehrsbegleitgrün an den Hangflächen entlang des Fahrradweges zwischen Pfaffenhofen und Haimpertshofen. Mit Blick auf die Funktion dieser Flächen im Bestand erscheint die Erweiterung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, um die beschriebene Abschirmfunktion auch zukünftig gewährleisten zu können. 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.

Zu 5.: Der Anregung, unter Kapitel 1 des Umweltberichts im Unterpunkt zum Landesentwicklungsprogramm (LEP) die im LEP vorhandene Nummerierung zu ergänzen, wird gefolgt.

11. ID M1015: Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Bodenschutzbehörde

Stellungnahme zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans:

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes „Heißmanning Ost“ der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Das weitere Vorgehen ist unter Kapitel 2.4 der Begründung zum FNP beschrieben.

Stellungnahme zur Bebauungsplanänderung:

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Heißmanning“ der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Das weitere Vorgehen ist unter Kapitel 2.4 der Begründung zum FNP und BBP und im Plan zum BBP unter E) Hinweise durch Text, Punkt 6. beschrieben.

Im Rahmen der Baugrunderkundung (siehe Bericht Crystal Geotechnik vom 31.01.2023) wurden ausgewählte Bodenproben gern. Verfüll-Leitfaden untersucht. In der Probe der Decklagen und des Oberbodens wurde die Z0-Werte gem. Verfüll-Leitfaden eingehalten. In der Probe der tertiären Kiese/Sande wurde eine erhöhte Arsen-Konzentration im Fest-

stoff von 30 mg/kg festgestellt. Damit ist dieses Material als Z1.1-Material gem. Verfüll-Leitfaden einzustufen. Die festgestellten Arsengehalte im anstehenden Boden sind aus Sicht des Bodengutachters geogenen Ursprungs, jedoch bzgl. abfallrechtlicher Belange zu berücksichtigen.

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 natürlich (geogen) erhöhten Stoffgehalten (z.B. Arsen) in Böden geregelt.

Aufgrund der geplanten Wohnnutzung sind die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze zu berücksichtigen.

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen, als Auffüllmaterial schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) zu verwenden. Wir möchten darauf hinweisen, dass seit 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung gilt, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F.

Abwägung:

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

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

12. ID M 1017: Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Denkmalschutzbehörde

Stellungnahme zum 5. Änderung des Flächennutzungsplans „Heißmanning Ost“:

Beurteilung aus denkmalrechtlicher Sicht: Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Stellungnahme zur Bebauungsplanänderung:

Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Abwägung:

Zu Flächennutzungsplan und Bebauungsplan: Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

13. ID M 1013: Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Immissionsschutzbehörde

Immissionsschutzfachliche Stellungnahme zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans:

Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Stadt Pfaffenhofen plant die 5. Änderung des Flächennutzungsplans „Heißmanning Ost“. Das Plangebiet liegt im Ortsteil Heißmanning der Stadt Pfaffenhofen und umfasst die Grundstücke der Flurnummern 434/5, 434/6 und 435/6 und Teilflächen der Flurnummern 434, 434/7, 345/7 und 383/1, Gemarkung Haimpertshofen. Geplant ist die Beschaffung von Baurecht für sieben Einfamilienhäuser (max. 2-stöckig). Das Gebiet soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Die Eigentümer der Grundstücke wollen Entwicklungsmöglichkeiten für ihre Familien zur Wohnbebauung auf verfügbaren und geeigneten Grundstücken schaffen. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan sind diese Grundstücke wesentlich kleiner dargestellt. Aufgrund der Trassierung der B13 ergaben sich aufgrund der tatsächlichen Lage deutlich veränderte Grundstückszuschnitte und -größen. Im Parallelverfahren wird die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Heißmanning“ aufgestellt. Auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan wird hingewiesen.

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

Immissionsschutzfachliche Stellungnahme zur Bebauungsplanänderung:

Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Stadt Pfaffenhofen plant die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Heißmanning“. Das Plangebiet liegt im Ortsteil Heißmanning der Stadt Pfaffenhofen und umfasst die Grundstücke der Fl. Nr. 434/7 und 381/1 und eine Teilfläche der Fl. Nr. 434/6, Gemarkung Haimpertshofen. Geplant ist die Beschaffung von Baurecht für sieben Einfamilienhäuser (max. 2-stöckig). Das Gebiet soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Die Eigentümer der o.g. Grundstücke wollen Entwicklungsmöglichkeiten für ihre Familien zur Wohnbebauung auf verfügbaren und geeigneten Grundstücken schaffen. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan sind diese Grundstücke wesentlich kleiner dargestellt. Aufgrund der Trassierung der B13 ergaben sich aufgrund der tatsächlichen Lage deutlich veränderte Grundstückszuschnitte und -größen.

In Kapitel 8 der Begründung wird auf den Schallschutz eingegangen. Östlich zum Plangebiet befindet sich die Bundesstraße B13. Es wird auf die schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult vom 03.07.2023 mit der Projekt-Nr. 2675-2023 SU V01 verwiesen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Grenzwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) können sowohl Tags als auch nachts nicht durchgehend an allen Fassaden eingehalten werden. An der kritischsten Baugrenze liegen Werte von bis zu 65 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts an. Ein bereits existierender Lärmschutzwall wurde in den Berechnungen mitberücksichtigt. Auf der straßenabgewandten Westfassade, verbunden mit der Topografie, entstehen abgeschirmte Bereiche an welchen die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden können. Hier können ruhige Außenbereiche geschaffen werden. Im Obergeschoss wird auch in der kritischsten Nachtstunde an einer Fassade der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV eingehalten. Aktive Schallschutzmaßnahmen können laut Gutachten nicht umgesetzt werden. Deshalb wird in den Festsetzungen baulicher Schallschutz festgesetzt. Die Gutachterin gibt hierzu in Kapitel 8 des Gutachtens Vorschläge zu den Festsetzungen und Hinweisen. Diese wurden von der Stadt in der Planzeichnung übernommen.

Die Häuser 3 bis 7 haben für die Häuser 1, 2 und 8 eine abschirmende Wirkung. In Abbildung 3 des Gutachtens wird die Immissionsbelastung ohne die abschirmende Wirkung der Häuser 3 bis 7 dargestellt. Zur Nachtzeit kann im Obergeschoss der Ostfassade der Häuser 2 und 8, sowie an einem Abschnitt der Südfassade von Haus 8 die Grenzwerte der 16. BImSchV von 49 dB(A) zur Nachtzeit nicht eingehalten werden. Dieser kann an diesen Fassaden der Häuser 2 und 8 nur aufgrund der abschirmenden Wirkung der Häuser 3 bis 7 eingehalten werden. Folgende Festsetzung ist deshalb zu ergänzen:

- Aufgrund abschirmender Wirkung gegenüber Verkehrslärmemissionen müssen vor der Realisierung der Wohnbebauungen 1, 2 und 8, die Wohnbebauungen 3 bis 7 fertiggestellt sein.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Heißmanning“ der Stadt Pfaffenhofen, sofern die o.g. vorgeschlagene Festsetzung in der Planzeichnung übernommen wird.

Abwägung:

Zum Flächennutzungsplan: Die Zustimmung zur Planung wird zu Kenntnis genommen. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

Zum Bebauungsplan: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die festgesetzten Anforderungen an den Lärmschutz wurden so festgesetzt, dass bei einer Bebauung auch ohne Einhaltung einer vorgegebenen Baureihenfolge gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Dies wurde bewusst so geregelt, damit ausgeschlossen werden kann, dass sich die verschiedenen Grundstückseigentümer beim Zeitpunkt der Bauausführung behindern und somit Konfliktpotential vermieden werden kann. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

14. ID M 1014: Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Naturschutzbehörde

Stellungnahme zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans:

Die Stadt Pfaffenhofen plant die 5. Änderung des Flächennutzungsplans „Heißmanning Ost“, um für die Eigentümer der Grundstücke Entwicklungsmöglichkeiten zur Wohnbebauung zu schaffen. Betroffen sind die Flächen mit Flurnummern 434/5, 434/6, 435/6 und Teilflächen mit Nummern 434, 434/7, 345/7 und 381/1 der Gemarkung Haimpertshofen. Mit der gegenständlichen Überplanung der i. R. s. Flächen besteht grundsätzlich Einverständnis.

Naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Belange werden auf Basis des nachgelagerten Bauleitplanverfahrens abgehandelt.

Stellungnahme zur Bebauungsplanänderung:

Die Stadt Pfaffenhofen möchte mit der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Heißmanning“ die rechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung schaffen bzw. den bestehenden Plan den örtlichen Gegebenheiten anpassen. Der Ur-Plan von 1971 stellt die Grundstücke wesentlich kleiner dar, die örtlichen Gegebenheiten und die Planzeichnung weichen teils stark voneinander ab. Das Plangebiet befindet sich in Heißmanning, liegt an der B13 und wird durch einen massiven Gehölzriegel von der Bundesstraße abgeschirmt. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke der Fl.Nr. 434/7 und 381/1 und eine Teilfläche der FLNr. 434/6 der Gemarkung Haimpertshofen.

Zur vorliegenden Planung nimmt die Untere Naturschutzbehörde wie folgt Stellung:

1. Grünordnung

Der vorrangig an der Ostseite des Plangebiets ausgeprägte Grüngürtel, welcher als Puffer zwischen der Ortslage und der Bundesstraße fungiert, ist wie im Umweltbericht beschrieben zwingend zu erhalten. Aus Sicht des fachlichen Naturschutzes leistet diese Gehölzstruktur einen umfangreichen Beitrag sowohl für den Naturhaushalt als auch hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse.

Um dieser hochwertigen, bestehenden Gehölzfläche in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen und den Erhalt vollumfänglich gewährleisten zu können, wird angeregt, den Gehölzbestand mit ins Plangebiet aufzunehmen und als „zu erhalten“ festzusetzen.

2. Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche für den bevorstehenden Eingriff in Natur und Landschaft ist mit der Unteren Naturschutzbehörde noch abzustimmen.

3. Sonstiges

Es wird angeregt, in die Planzeichnung unter Hinweise durch Text einen Punkt aufzunehmen, dass mit jedem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans einzureichen ist.

Im Plangebiet selbst befinden sich innerhalb der aktuellen Gebietsgrenzen keine nennenswerten Gehölze, keine sonstigen Biotope oder besondere Schutzgüter. Ferner ist das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

Unter Einhaltung der im Umweltbericht beschriebenen Vermeidungs-Minimierungsmaßnahmen bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht daher keine sonstigen Bedenken.

Abwägung:

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

Zum Bebauungsplan:

Zu 1. Der Anregung, die an das Plangebiet angrenzenden Grünstrukturen mit in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird nicht gefolgt. Der Umgriff der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans entlang der bestehenden Grundstücksgrenzen. Die Bebauungsplanänderung zielt auf die Nachverdichtung und Schaffung von neuem Wohnraum in einem schon vollständig erschlossenem Gebiet ab. Die Erhaltung der vorhandenen Grünstrukturen auf den Hangflächen der Stadt

im Osten, außerhalb des Umgriffs der Bebauungsplanänderung als Abschirmungs- und Trennelemente, wurden in die Flächennutzungsplanänderung integriert. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu 2. Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist vor der nächsten Beteiligung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zu 3. Der Anregung, einen Hinweis auf die Erforderlichkeit eines Freiflächengestaltungsplans im Zuge des Bauantrags mit aufzunehmen, wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird in den Planunterlagen ergänzt.

15. ID M1018: Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Straßenverkehrsbehörde

Stellungnahme zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans:

Gegen die 5. Änderung des Flächennutzungsplans „Heißmanning Ost“ bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände.

Stellungnahme zur Bebauungsplanänderung:

Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen auch gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Heißmanning“ der Stadt Pfaffenhofen keine Bedenken.

Abwägung:

Zu Flächennutzungsplan und Bebauungsplan: Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

16. ID M1016: Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Wasserrechtsbehörde

Stellungnahme zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans:

Nachdem sich der Geltungsbereich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem sogenannten Risikogebiet nach § 78 b WHG befindet, werden seitens der Unteren Wasserrechtsbehörde keine Bedenken vorgebracht.

Wir möchten aber Folgendes anmerken:

Unter Punkt 3.4 Hochwassergefahren wird festgestellt: *„Die Gemeinde hat sich trotzdem mit vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz gegen Hochwasser auseinanderzusetzen, da es bei extremen Regenfällen zu größeren Überschwemmungen und auch außerhalb dieser Flächen zu Hochwasser kommen kann.“* Eine Auseinandersetzung findet in der Begründung jedoch nicht statt.

Stellungnahme zur Bebauungsplanänderung:

Nachdem sich der Geltungsbereich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem sogenannten Risikogebiet nach § 78 b WHG befindet, werden seitens der Unteren Wasserrechtsbehörde keine Bedenken vorgebracht.

Wir möchten aber Folgendes anmerken:

Unter Punkt 3.4 Hochwassergefahren wird festgestellt: *„Die Gemeinde hat sich trotzdem mit vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz gegen Hochwasser auseinanderzusetzen, da es bei extremen Regenfällen zu größeren Überschwemmungen und auch außerhalb dieser Flächen zu Hochwasser kommen kann.“* Eine Auseinandersetzung findet in der Begründung jedoch nicht statt.

Abwägung:

Zum Flächennutzungsplan: Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung enthält keinen Punkt 3.4. Die Ausführungen beziehen sich offenbar auf den Bebauungsplan. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

Zum Bebauungsplan: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Unter Punkt 3.4 der Begründung wird ergänzt, dass insbesondere bei Geländeänderungen ein Abstand von mindestens 1,0 m von der jeweiligen Grundstücksgrenze einzuhalten ist, um Beeinträchtigungen für Unterlieger bei Starkregenereignissen zu minimieren.

17. ID M1006: Planungsverband Region Ingolstadt

Der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt gibt auf Anforderung der Geschäftsstelle

des Planungsverbandes Region Ingolstadt gemäß Art. 8 Abs. 4 BayLplG zu o. g. Bauleitplanungen folgende gutachtliche Äußerung ab:

Sachverhalt

Die Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbebauung zu schaffen. Das Plangebiet (ca. 0,3 ha) befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Heißmanning, grenzt unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an und soll ebenfalls im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet dargestellt und festgesetzt werden. Es sollen auf sieben Bauparzellen jeweils ein Einzelhaus mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig sein.

Randliche Eingrünung ist vorgesehen bzw. angrenzend vorhanden.

Bewertung

Ansichts der Erfordernisse zum Flächensparen (LEP 3.1 G, RP 10 3.1.1 G) sowie hinsichtlich der Herausforderungen des demographischen Wandels sollte geprüft werden, ob nicht zumindest in Teilbereichen des Plangebietes auch vielfältige, flächeneffiziente und verdichtete Bauformen jenseits einer Einzelhausbebauung berücksichtigt werden können, um der demographischen und sozialen Bandbreite der Wohnungsnachfrage und den Wohnflächenbedarfen in Folge des demographischen Wandels (u.a. Alterung) mit einem steigenden Bedarf an kleineren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern Rechnung tragen zu können.

Bei entsprechender Berücksichtigung dieses Punktes kann den Planungen aus Sicht der Regionalplanung grundsätzlich zugestimmt werden.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt hat sich mit Blick auf einen geringen Flächenverbrauch für die Zufahrtsbereiche und Garagenflächen bei den einzelnen Bauparzellen gegen Doppelhäuser und Hausgruppen entschieden. Das hier zulässige Einzelhaus ermöglicht neben einer Einfamilienhausbebauung auch eine Bebauung mit Einliegerwohnung oder weiteren Wohnungen. Der Stadt ist bewußt, dass die Bauräume für Mehrfamilienhäuser sehr knapp bemessen sind, jedoch wird hier am Ortsrand des Ortsteils bewußt auf die Ausbildung großer Baukörper verzichtet und so eine verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet. Hinzu kommt, dass die Stadt bereits vor kurzem an anderer Stelle in Heißmanning entsprechenden Wohnraum mit optimaler Anbindung an das städtische ÖPNV-Netz geschaffen hat. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

18. ID 1001: Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zum Flächennutzungsplan ab.

Planung:

Die Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm beabsichtigt mit o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung einer Wohnbaufläche. Das Planungsgebiet (Größe ca. 0,41 ha) befindet sich im Osten des Ortsteils Heißmanning. Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt sind die Flächen derzeit als Grünfläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Ergebnis:

Die Planung entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zum Bebauungsplan ab.

Planung:

Die Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm beabsichtigt mit o.g. Änderung des Bebauungsplanes die Ausweisung einer allgemeinen Wohnbaufläche gemäß § 4 BauNVO. Ziel der Planung ist die Realisierung von 7 Baufeldern mit Einzelhäusern. Das Planungsgebiet (Größe ca. 0,41 ha) befindet sich im Osten des Ortsteils Heißmanning. Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt sind die Flächen derzeit als Grünfläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Erfordernisse der Raumordnung:

Gemäß LEP 3.1 (G) sollen flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Landesplanerische Bewertung:

Vor dem Hintergrund einer flächensparenden Siedlungsentwicklung sollte aus landesplanerischer Sicht auch verdichtete Wohnformen in Erwägung gezogen und die reine Beschränkung auf Einzelhausbebauung überdacht werden.

Ergebnis:

Die Planung entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Abwägung:

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

Zum Bebauungsplan: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt hat sich mit Blick auf einen geringen Flächenverbrauch für die Zufahrtsbereiche und Garagenflächen bei den einzelnen Bauparzellen gegen Doppelhäuser und Hausgruppen entschieden. Das hier zulässige Einzelhaus ermöglicht neben einer Einfamilienhausbebauung beispielsweise auch eine Bebauung mit Einliegerwohnung oder weiteren Wohnungen. Der Stadt ist bewußt, dass die Bauräume für Mehrfamilienhäuser sehr knapp bemessen sind, jedoch wird hier am Ortsrand des Ortsteils bewußt auf die Ausbildung großer Baukörper verzichtet und so eine verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

19. ID M1004: Staatliches Bauamt Ingolstadt

Gegen die unter den Betreff angegebenen Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken, wenn folgende Auflagen und Hinweise Beachtung finden.

- Die Anbauverbotszone zum Fahrbahnrand Bundesstraße 13 beträgt 20,0 m
- Eine direkte Zufahrt zur Bundesstraße 13 ist nicht möglich.
- Auf die von der B13 ausgehenden Emissionen bsp; (Lärm, Staub, Salz, Abgase usw.) wird ausdrücklich hingewiesen. Evtl. notwendige Schutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigenen Kosten und auf eigenen Grund zu treffen.

Abwägung:

Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen sind in der Planung bereits berücksichtigt. Die Anbauverbotszone ist in den Planunterlagen entsprechend enthalten und eine direkte Zufahrt zur Bundesstraße B13 wird durch die vorliegende Planung nicht ermöglicht. Auch das Thema Emissionen ist in der Planung bereits berücksichtigt. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

20. ID M1021: Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Netzplanung

Stellungnahme S01339953 zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans:

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 25.01.2024. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Stellungnahme S01339954 zur 1. Änderung des Bebauungsplans:

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 25.01.2024. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei

Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind. Anlagen: Lageplan(-pläne)

Stellungnahme S01339955 zur 1. Änderung des Bebauungsplans:

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 25.01.2024. Eine Ausbauentscheidung 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.

Abwägung:

Zu Flächennutzungsplan und Bebauungsplan: Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen sind bei der Bauausführungen entsprechend zu beachten. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

21. ID 1007: Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, Abteilung 3 – Landkreis Pfaffenhofen

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zu o.g. Verfahren als Träger öffentlicher Belange Stellung. Die Planung dient dazu Baurecht für sieben EFH zu schaffen.

Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im hier behandelten Geltungsbereich sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Das weitere Vorgehen ist unter Kapitel 2.4 der Begründung zum FNP und BBP und im Plan zum BBP unter E) Hinweise durch Text, Punkt 6. beschrieben.

Im Rahmen der Baugrunderkundung (siehe Bericht Crystal Geotechnik vom 31.01.2023) wurden ausgewählte Bodenproben gem. Verfüll-Leitfaden untersucht. In der Probe der Decklagen und des Oberbodens wurde die Z0-Werte gem. Verfüll-Leitfaden eingehalten.

In der Probe der tertiären Kiese/Sande wurde eine erhöhte Arsen-Konzentration im Feststoff von 30 mg/kg festgestellt. Damit ist dieses Material als Z1.1-Material gem. Verfüll-Leitfaden einzustufen. Die festgestellten Arsengehalte im anstehenden Boden sind aus Sicht des Bodengutachters geogenen Ursprungs, jedoch bzgl. abfallrechtlicher Belange zu berücksichtigen. 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 natürlich (geogen) erhöhten Stoffgehalten (z.B. Arsen) in Böden geregelt.

Bei den Bohrarbeiten für den Bebauungsplan wurde bis in eine Tiefe von 4,6 m unter GOK (= ca. 432,95 m NHN) kein Grundwasser angetroffen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Hanglage) können Schichtwasseraustritte nicht ausgeschlossen werden. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen evtl. Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen, als Auffüllmaterial schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) zu verwenden. Wir möchten darauf hinweisen, dass seit 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung gilt, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F.

Das Landratsamt Pfaffenhofen erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Abwägung:

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

Beschluss:

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

Die Verwaltung 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 einstimmig gemäß Verwaltungsvorschlag den Entwurf der fünften Änderung des Flächennutzungsplans „Heißmanning-Ost“ sowie der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Heißmanning“ mit der jeweiligen Begründung einschließlich Umweltbericht. Die Verwaltung wurde beauftragt, den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung sowie der Bebauungsplanänderung mit jeweiliger Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

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

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