



B E S C H L U S S

aus der 5. Sitzung
des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses
am Donnerstag, 8. Mai 2025

2.3 Sechste Änderung des städtischen Flächennutzungsplans „Sulzbach III“ mit paralleler Aufstellung des städtischen Bebauungsplans Nr. 172 „Sulzbach III“ – Billigungsbeschluss –

Der Stadtrat und der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss haben in ihren Sitzungen vom 25.04.2024 (Nr. 2.1) und 08.12.2022 (Nr. 2.3) die Aufstellungsbeschlüsse zur sechsten Änderung des Flächennutzungsplans „Sulzbach III“ mit paralleler Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 172 „Sulzbach III“ der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm gefasst.

Der Geltungsbereich für die Bauleitplanung befindet sich südwestlich des Ortsteils Sulzbach und umfasst drei Grundstücke am Ende der Straße Sulzbach.

Für das Gebiet werden die folgenden (allgemeinen) Planungsziele angestrebt: Schaffung von neuem Wohnraum im Sinne der Nachverdichtung in einem schon erschlossenen Gebiet sowie Abrundung des Ortsrandes.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit von 07.08.2024 bis 23.09.2024 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 Bund Naturschutz in Bayern e.V. | 2 Gesundheitsamt |
| 3 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung | 4 Liegenschaft, SG 3.4 |
| 5 Bayernwerk AG (Geschäftsstelle Draht 7, PAF) | 6 Bayernwerk AG (Hochspannungsleitungen, Fernmeldekabeltechnik) |
| 7 Bauverwaltung, SG 3.1 | 9 Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. |
| 8 Bauordnung, SG 3.1 | 11 Landesjagdverband Bayern e.V. |
| 10 Breitbandversorgung PAF, SG 4.2 | 13 Tiefbauabteilung, SG 3.3 |
| 12 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald; Landesverband Bayern e.V. (SDW) | |

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

1. ID: M1041 Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm (AWP)

Zur Änderung des FNP können wir keine Stellungnahme abgeben.

Abwägung:

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

2. ID: M1029 Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm (AWP)

Zum Bebauungsplan: 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 im Bebauungsplan gekennzeichneten Stelle, Festsetzung siehe Buchstabe B Nr. 3.3, bereitzustellen.

Abwägung:

Der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises stimmt dem Bebauungsplan in der vorliegenden Form zu. Die Abfallbehälter sind in der überbaubaren Fläche für die Müllsammelstelle bereitzuhalten. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

3. ID: 1018 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen

Nordöstlich des Planungsgebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb mit Schweinehaltung und Hopfenanbau. Dieser landwirtschaftliche Betrieb darf durch die Planung und der damit verbundenen Wohnbebauung nicht in seinem Bestand beeinträchtigt werden.

Wir empfehlen die Hinweise durch Text Nr. 8 so zu ergänzen, dass auch die Immissionen von der o. g. Hofstelle wie Lärm (insbesondere durch den Betrieb der Hopfenerntetechnik, der Schweinehaltung, Fahrverkehr) und Gerüche (Schweinehaltung) zu erwarten und zu dulden sind.

Außerdem empfehlen wir zur räumlichen Abgrenzung und Abschirmung des landwirtschaftlichen Betriebs auch eine private Grünfläche zur Eingrünung an der Nordostseite der Parzelle 9. Forstfachliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

Abwägung:

Entsprechend der Empfehlung des AELF wird der folgende Wortlaut in die Hinweise durch Text Nr. 8 übernommen: „Die von der Hofstelle ausgehenden Immissionen wie Lärm (insbesondere durch den Betrieb der Hopfenerntetechnik, der Schweinehaltung, Fahrverkehr) und Gerüche (Schweinehaltung) sind zu dulden.“

Die Festsetzung einer zusätzlichen privaten Grünfläche nach Osten, wie vom AELF empfohlen, wird nicht für notwendig erachtet. Entsprechende Maßnahmen bleiben dem Bauherren überlassen, um diesem auch eine gewisse Flexibilität einzuräumen.

4. ID: 1017 Bayerischer Bauernverband Kreisverband Pfaffenhofen

Grundsätzlich ist anzumerken, dass im Emissionsgutachten nur die vorhanden Schweinehaltung berücksichtigt wird, jedoch nicht die direkt angrenzende Hopfenpflückhalle. Auch bei dem Betriebszweig Hopfen ist während der Ernte mit hohen Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen zu rechnen.

- die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege dürfen durch die geplante Änderung nicht beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung muss – sofern erntebedingt erforderlich – zu jeder Tages- und Nachtzeit uneingeschränkt möglich sein. Dabei ist besonders auf den nordöstlich direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb hinzuweisen. Der Betrieb hat neben der Schweinehaltung auch noch den Betriebszweig Hopfen. Vor allem in der Erntezeit kommt es hierbei zu einem hohen Verkehrsaufkommen. Deshalb sollte unbedingt vermieden werden, dass die Ein- und Ausfahrt des Betriebes für den landwirtschaftliche Verkehr sowie die allgemeine Verkehrssicherheit durch parkende Fahrzeuge beeinträchtigt wird.
- Bei den Vermerken in der Begründung zum Bebauungsplan sollten unter Punkt 11.3 „Landwirtschaftliche Immissionen“ folgender Punkt dementsprechend geändert oder aufgenommen werden: Die zeitlich auftretenden Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen durch die Bearbeitung der nach Westen und Süden angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind von Eigentümer, Bebauer und Bewohner der Grundstücke auch zu den Zeiten nach 22:00 Uhr oder vor 06:00 Uhr und an Sonn- & Feiertagen zu dulden. Auch auftretende Emissionen während der Hopfenernte - ausgehend von der nordöstlich liegenden bestehenden Hopfenhalle – sind in dieser Zeit von Eigentümer, Bebauer und Bewohner zu dulden.
- Da von dem nordöstlich liegenden landwirtschaftlichen Betrieb nicht nur mit Emissionen durch die Schweinehaltung zu rechnen ist sondern auch mit Emissionen durch den Hopfenanbau empfehlen wir dringend die beabsichtigten Gehölzpflanzen auf der nordöstlichen Seite mindestens bis zum Beginn der gegenüberliegenden Fläche mit der Flurstücksnummer 3/6 Gemarkung Sulzbach zu erweitern.

- Bei dem Vorhaben ist darauf zu achten, dass die Grenzabstände bei Bepflanzungen neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut "Ausführungsgesetz zum bürgerlichen Gesetzbuch" (AG-BGB), Art. 48, eingehalten werden. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.
- Der unmittelbar angrenzende Betrieb genießt Bestandsschutz. Zum Bestandsschutz gehört auch eine angemessene Weiterentwicklung des Betriebes. Es muss sichergestellt sein, dass sich der Betrieb, wenn erforderlich, betrieblich weiter entwickeln kann. Aus unserer Sicht ist dies mit dem geringen Abstand zum Wohngebiet, vor allem in Hinblick auf die aktuelle Entwicklung der Schweinehaltung, nicht gegeben.

Wir bitten Sie, die o.g. Einwände bei der Planung und Durchführung des Projektes zu berücksichtigen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Abwägung:

Gemäß der Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes werden die Begründung unter Ziffer 11.3 sowie die Hinweise durch Text unter der Ziffer 8 sinngemäß ergänzt:

„Die zeitlich auftretenden Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen durch die Bearbeitung der nach Westen und Süden angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind von Eigentümer, Bebauung und Bewohner der Grundstücke auch zu den Zeiten nach 22:00 Uhr oder vor 06:00 Uhr und an Sonn- & Feiertagen zu dulden. Auch auftretende Emissionen während der Hopfernte – ausgehend von der nordöstlich liegenden bestehenden Hopfenhalle – sind in dieser Zeit von Eigentümer, Bebauung und Bewohner zu dulden.“

Die Festsetzung eines zusätzlichen Pflanzgebotes nach Osten wird nicht für notwendig erachtet. Entsprechende Maßnahmen bleiben dem Bauherren überlassen, um diesem an dieser Stelle auch eine gewisse Flexibilität einzuräumen.

Hinsichtlich der notwendigen Grenzabstände bei Gehölzpflanzungen gemäß AGBGB sind bereits entsprechende Angaben in den Hinweisen durch Text, Ziffer 2 enthalten. Die Pflege der Gehölzpflanzungen obliegt den jeweiligen Anliegern. Diese werden darauf hingewiesen.

Der angesprochene landwirtschaftliche Betrieb ist bereits von Wohnbebauung umgeben. Durch die nun geplante weitere Wohnbebauung, die sich südwestlich zum Betrieb erstreckt, wird eine etwaige Betriebserweiterung nicht behindert.

5. ID: M1013 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Abwägung:

Gemäß der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Der Verweis auf Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG ist bereits in den Hinweisen durch Text Ziffer 4 enthalten.

Folgender Hinweis wird noch ergänzt: „Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).“

6. ID: M1043 Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte iSv. § 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 Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen sind bei der Erschließungsplanung entsprechend zu berücksichtigen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

7. ID: M1007 Gasversorgung Pfaffenhofen

Von unserer Seite bestehen keine Einwände.

Abwägung:

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

8. ID: 1021 Kommunalunternehmen Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm, Abwasserentsorgung

Die Planungsunterlagen entsprechen den Vorabstimmungen. Die Bauausführung für die Erstellung des Kanals ist rechtzeitig bekannt zu geben.

Abwägung:

Die Stadtwerke bestätigen die Berücksichtigung der Vorabstimmungen in den Planungsunterlagen bezüglich der Abwasserentsorgung. Die rechtzeitige Bekanntgabe der Bauausführung ist zu beachten. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

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

Im Zuge der Erschließung muss die bestehende Wasserleitung verlängert werden, um die neuen Gebäude an das Trinkwassernetz anzuschließen. Den Stadtwerken Pfaffenhofen ist diesbezüglich frühzeitig Bescheid zu geben.

Abwägung:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Die rechtzeitige Bekanntgabe der Bauausführung für den Anschluss an die Trinkwasserversorgung ist zu beachten.

10. ID: M1040 Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm, Kreiseigener Tiefbau

Zur Flächennutzungsplanänderung: Von Seiten des Kreiseigenen Tiefbaus wird keine Stellungnahme abgegeben, da keine Kreisstraßen betroffen sind.

Abwägung:

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

11. ID: M1031 Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm, Kreiseigener Tiefbau

Zum Bebauungsplan: Von Seiten des kreiseigenen Tiefbaus wird keine Stellungnahme abgegeben, da keine Kreisstraßen betroffen sind.

Abwägung:

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

12. ID: M1034 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Bauaufsichtsbehörde

Die Stadt Pfaffenhofen möchte am westlichen Rande des Ortsteils Sulzbach durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sowohl Wohnbauflächen nach Osten und Süden erweitern sowie eine Mischbaufläche in eine Wohnbaufläche umwandeln. 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 Gemeinde hat gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, „[...] sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung [...] erforderlich ist. Gleichzeitig ist in der Region Ingolstadt eine dynamische Entwicklung vorhanden (siehe Regionalplan 10, 3.4.1 (G)). Zudem sind gemäß 3.2 (Z) des Landesentwicklungsprogramms (LEP) dabei „in den Siedlungsgebieten [...] die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ Auch soll gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Es ist daher bei der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen in der Begründung darzulegen, dass eine städtebauliche Untersuchung des gesamten Gemeindegebietes durchgeführt wurde und keine Potentiale der Innenentwicklung bestehen. Ausführungen dazu fehlen und

sind zu ergänzen. In der Begründung sollte der tatsächliche Wohnbaubedarf der Gemeinde aufgezeigt und der analysierte Siedlungsdruck dargelegt werden. Die Darlegung von Informationen aus Baulückenkataster bzw. Leerstandskataster bzw. die Erstellung dieser Katasterwerke sowie die Ermittlung des zukünftigen Wohnbaubedarfs werden für erforderlich gehalten. Es wird daher angeregt, die Notwendigkeit der baulichen Entwicklung im Außenbereich z. B. durch Zahlen (z. B. wie viele bebaubare Grundstücke bestehen in Pfaffenhofen, wie viele sind zu erwerben, wie hoch ist die Nachfrage, etc.) zu ergänzen. Daneben wird angeregt, zur besseren Nachvollziehbarkeit in der Begründung z. B. Aussagen zur Einwohnerentwicklung, zur Baulandmobilisierung der Kommune, zur sonstigen Verfügbarkeit von Grundstücken, etc. zu treffen und zu ergänzen. [In diesem Zusammenhang wird auf die mit Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie verschickte Auslegungshilfe vom 24.01.2020 verwiesen (Stand 07.01.2020).]

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:

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 an der Nord-, West, und Südseite mit mindestens 10 m Breite darzustellen.

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 ausreichend freizuhalten. Der Grünstreifen sollte daher an der Südseite in dieser Breite unbedingt verbleiben.

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:

In der unmittelbaren Nachbarschaft der gegenständlichen Bebauungsplanung befindet sich auf Flurnummer 3 der Gemarkung Sulzbach eine Hofstelle mit Schweinehaltung. Dabei liegt dem zugehörigen Bebauungsplan Nr. 172 ein Geruchsgutachten vom 24.07.2024 bei. Die Planung sieht aufgrund der Ergebnisse Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen für die nördlichen Teile des Bebauungsplanes vor. In dem der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung beiliegenden Umweltbericht sind jedoch nur pauschale Aussagen zu den Planungsalternativen getroffen worden bzw. ist die Standortthematik nicht ausreichend abgehandelt worden. Um Abwägungsdefizite zu vermeiden, wird angeregt, in Begründung bzw. Umweltbericht z. B. zu begründen, weshalb andere Standorte nicht in Frage kamen und weshalb man die Belange für diesen Standort anderen vorzieht. Dabei ist auch § 50 BImSchG in den Blick zu nehmen. [„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen [...] auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden [...].“]

Es wird dringend zur Eindeutigkeit und Klarheit und zur Rechtssicherheit angeregt, die Verfahrensvermerke an den Planungshilfen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr [Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr p20/21 – Planungshilfen für die Bauleitplanung – Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen, München, Juli 2021, vgl. Anhang AS. 216] – hier Anhang A Seite 216 – zu orientieren.

4. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Normalverfahren sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Erläuterung:

Ein unvollständiger Umweltbericht kann einen beachtlichen Fehler iSd. § 214 BauGB darstellen. Daher erscheint es notwendig, z. B. unter Punkt 1.3 (Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre(r) Begründung) unbedingt die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, zu benennen und zu beschreiben, wie sie in der Planung Berücksichtigung finden.

Redaktionelle Anregungen:

- Es wird angeregt, auf dem Planwerk einen Übersichtsplan zu ergänzen.
- Es wird - u. a. zur Vermeidung von rechtlichen Konsequenzen bei unrechtmäßiger Veröffentlichung (z. B. über Internet) - angeregt, auf der Planzeichnung die Quelle (z. B. Bayerische Vermessungsverwaltung) zu benennen (Urheberschutz).

Abwägung:

Zu 1.: Die Untere Bauaufsichtsbehörde fordert in Punkt 1, die Inanspruchnahme der Außenbereichsflächen vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Boden entsprechend zu begründen und zu belegen.

Vor dem Hintergrund, dass in der Vergangenheit bei zwei der drei Grundstücke im Plangebiet bereits Wohnbaurecht mittels Baugenehmigung erteilt wurde, nutzt die Stadt hier mit gegenständlicher Bauleitplanung die Gelegenheit zur Schaffung eines geordneten Ortsabschlusses. Beim vorliegenden Planungsbereich handelt es sich um eine geringfügige bauliche Entwicklung und Größenordnung, mit einer letztlich auch untergeordneten Bedeutung und Entwicklung für die Stadt. Die Durchführung einer Bedarfsanalyse über das gesamte Stadtgebiet zur Begründung der Notwendigkeit ist aus Sicht der Stadt hier nicht verhältnismäßig. Zur vorliegenden Planung gab es zudem keine negative Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde. Diese konstatiert eine grundsätzliche Übereinstimmung der Planung mit den Erfordernissen der Raumplanung.

Die Stadt sieht vor diesem Hintergrund keine zwingende Notwendigkeit zur Durchführung einer Analyse über das gesamte Stadtgebiet und bringt vielmehr klar zum Ausdruck, dass die Planung nur den Bedarf für den Ortsteil Sulzbach sicherstellen soll.

Der Stadt ist das Problem der Baulücken bewusst. Im Kontakt mit Grundstückseigentümern zeigt sich jedoch, dass überwiegend private Interessen verfolgt werden, so dass sich die betreffenden Grundstücke einem Zugriff seitens der Stadt häufig entziehen.

Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass die vorgesehene Bebauung angesichts fehlender Alternativen notwendig ist. Die Begründung wird um den vorstehenden Sachverhalt entsprechend ergänzt.

Zu 2.: Im zweiten Punkt ihrer Stellungnahme regt die Fachbehörde eine mindestens 10 m breite Eingrünung des Planungsgebietes an. Insbesondere nach Süden, zum Bereich mit klimatischer Ausgleichsfunktion gemäß Flächennutzungsplan (FNP). Dieser Bereich sei zudem ausreichend freizuhalten.

Hierzu ist zunächst anzumerken, dass die im FNP dargestellte private Grünfläche breiter dargestellt ist, als sie in der Realität tatsächlich ist, da die Plandarstellung im FNP in einem größeren Maßstabbereich und nicht maßgenau erfolgt. Die ausgewiesene private Grünfläche schließt im Süden aber in der Tiefe an bereits bestehende an. Damit wird eine Einbindung des Planungsgebietes in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet und der Bedeutung der klimatischen Ausgleichsfunktion Rechnung getragen. Eine durchgehende Breite von 10 m lässt sich jedoch nicht umsetzen, da dies eine Bebauung im vorgesehenen Umfang nicht ermöglichen würde.

Zu 3.: Die Fachbehörde weist in Punkt drei ihrer Stellungnahme auf eine unzureichende Auseinandersetzung mit der Standortthematik, gerade auch im Hinblick auf die benachbarte Hofstelle mit Schweinehaltung und dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen hin. In der Begründung und im Umweltbericht seien noch dahingehende Ergänzungen vorzunehmen.

Die vorliegende Planung gründet sich auf konkreten Bauabsichten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Die Nachbarschaft zur erwähnten Hofstelle mit Schweinehaltung ist daher bekannt und wird demzufolge von diesen als nicht störend empfunden. Das Immissionsschutzgutachten kommt zum Ergebnis, dass lediglich bei den Parzellen 6 bis 9 eine Lüftungsanlage zu installieren ist. Damit können schädliche Umwelteinwirkungen im Ergebnis vermieden werden.

Vor dem Hintergrund, dass bei zwei der drei Grundstückseigentümer im Plangebiet in der Vergangenheit bereits Wohnbaurecht mittels Baugenehmigung erteilt wurde und die Stadt mit gegenständlicher Bauleitplanung die Gelegenheit zur Schaffung eines geordneten Ortsabschlusses nutzt, erübrigt sich angesichts des gegebenen Planungsanlasses eine Prüfung von Standortalternativen.

Die Fachbehörde regt an, die Verfahrensvermerke am Leitfaden „Planungshilfen für die Bauleitplanung“ zu orientieren. Die Verfahrensvermerke werden entsprechend im FNP ergänzt.

Zu 4.: Die Fachbehörde weist auf einen etwaigen beachtlichen Fehler hin, sollten die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, nicht benannt und beschrieben werden, wie sie in der Planung Berücksichtigung finden. Der Sachverhalt ist zu prüfen und ggf. entsprechend anzupassen.

Der redaktionellen Anregungen der Fachbehörde um Ergänzung eines Übersichtsplans wird entsprochen. Die Anregung zur Benennung der Datenquelle wird aufgenommen. Die Planzeichnung wird diesbezüglich ergänzt.

13. ID: M1025 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Bauaufsichtsbehörde

Die Stadt Pfaffenhofen möchte am westlichen Rande des Ortsteils Sulzbach Wohnbebauung nach Osten und Süden erweitern und stellt dazu einen Bebauungsplan mit einer Fläche von ca. 5.400 m² zusammen mit einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren auf. 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 ange-regt, 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. Dabei wird die Option, auch Geschosswohnungsbau im Bereich der Parzellenummer 5 zu ermöglichen, begrüßt. Um dabei die Schaffung von Wohnraum für alle Teile der Gesellschaft zu ermöglichen, regt die Fachstelle in diesem Zusammenhang an, im Bereich des Einzelhauses ggf. mehr Wohnungen als die beiden derzeit zulässigen 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 [...] soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), 3.4.4 (Z)).

Erläuterung:

Der planungsrechtlichen Steuerung ortspanerischer Gestaltung (z. B. Geschossigkeit, Dachneigung, etc.) kommt besondere Bedeutung zu. Es wird aus gestalterischen Gründen ange-regt, Satteldächer nur in symmetrischer Form zuzulassen. Gemäß Punkt D. 6.1 des Vorentwurfes sind Dachüberstände an Ortgang und Traufe bis 50 cm zulässig. Aus Ortsbildgründen

wird angeregt, den Dachüberstand zum Giebel mit max. 30 cm, zur Traufe mit max. 50 cm konkretisierend festzusetzen.

Es wird angeregt, „helle Töne“ (wie unter Punkt D. 6.1) 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. 6.4 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. Einige Planunterlagen entsprechen noch nicht in allen Punkten den planungsrechtlichen Anforderungen. Die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes setzt klare Regelungen voraus, die z.T. noch nicht gegeben sind (z. B. § 9 BauGB, etc.).

Erläuterung:

In der unmittelbaren Nachbarschaft der gegenständlichen Bebauungsplanung befindet sich auf Flurnummer 3 der Gemarkung Sulzbach eine Hofstelle mit Schweinehaltung. Dabei liegt dem zugehörigen Bebauungsplan Nr. 172 ein Geruchsgutachten vom 24.07.2024 bei. Die Planung sieht aufgrund der Ergebnisse Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen für die nördlichen Teile des Bebauungsplanes vor. In dem der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung beiliegenden Umweltbericht sind jedoch nur pauschale Aussagen zu den Planungsalternativen getroffen worden bzw. ist die Standortthematik nicht ausreichend abgehandelt worden. Um Abwägungsdefizite zu vermeiden, wird angeregt, in Begründung bzw. Umweltbericht z. B. zu begründen, weshalb andere Standorte nicht in Frage kamen und weshalb man die Belange für diesen Standort anderen vorzieht. Dabei ist auch § 50 BImSchG in den Blick zu nehmen "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen [...] auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...] so weit wie möglich vermieden werden [...]."

Unter Punkt D. 2.2 der Festsetzungen durch Text wird die Bezeichnung UG verwendet und nicht erklärt. Zudem wird die Bezeichnung „Hanggeschoss“ erläutert. Es wird angeregt, zu prüfen, ob hier nicht die gleiche Bedeutung vorliegt. Ist dies der Fall, sind die Begrifflichkeiten zu harmonisieren.

Die Verfahrensvermerke sind noch nicht vollständig und korrekt. Es wird zur Eindeutigkeit sowie zur Rechtssicherheit und -klarheit dringend angeregt, die Verfahrensvermerke (G.) an den Planungshilfen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr [Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr p20/21 – Planungshilfen für die Bauleitplanung – Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen, München, Juli 2021. vgl. Anhang A S. 217] – hier Anhang A Seite 217 – zu orientieren.

4. 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. Teilweise beträgt die Breite der Eingrünung nur 2,15 m. Zur schonenden Einbindung des Baugebietes in Natur und Landschaft und zur Abschirmung wird angeregt, die Eingrünung an der Nord-, West, und Südseite mit mindestens 10 m Breite festzusetzen, auch 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. Dabei wird gemäß Art. 49 AGBGB bei Bäumen „von der Mitte des Stammes, an der Stelle, an der dieser aus dem Boden hervortritt“ bzw. „bei Sträuchern und Hecken von der Mitte der zunächst an der Grenze befindlichen Triebe“ gemessen.]

5. 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 festgesetzten Geländeschnitte werden begrüßt. Auch 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.

6. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Normalverfahren sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Erläuterung:

Ein unvollständiger Umweltbericht kann einen beachtlichen Fehler iSd. § 214 BauGB darstellen. Gemäß Punkt 1b) der Anlage 1 ist die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden, zu beschreiben. Daher erscheint es notwendig, Kapitel 1.2.1 Fachgesetze bzw. 1.2.2 Fachpläne (vgl. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und ihrer Berücksichtigung) diesbezüglich noch zu ergänzen (z. B. zu BNatSchG, BauGB, BImSchG, BBodSchG, etc.).

Redaktionelle Anregungen:

Festsetzungen durch Text: Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind nächsten Verfahrensschritt festzusetzen.

Umweltbericht: In Kapitel 1.2.2 Fachpläne müsste es wohl „Region Ingolstadt“ heißen

Abwägung:

Zu 1.: Die Fachbehörde regt an, auch den Geschosswohnungsbau zu ermöglichen. Die Stadt kann die Intention der Fachbehörde grundsätzlich nachvollziehen, sieht den Standort in Ortsrandlage aber dafür als ungünstig an. Dies würde das durch die vorliegende Planung erwartbare Verkehrsaufkommen und den Bedarf an Stellplätzen sowie die Besucherfrequenz zusätzlich erhöhen. Des Weiteren würde es dem Charakter des bestehenden Siedlungsgebietes zuwiderlaufen. Die Erhöhung der Siedlungsdichte am äußersten Ortsrand von Sulzbach über das geplante Maß hinaus ist städtebaulich nicht beabsichtigt. Mit der geplanten Siedlungsstruktur wird zudem eine verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu 2.: Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung der Wohngebäude orientieren sich am Siedlungsbestand. Die unmittelbar angrenzenden Wohngebäude sind mit asymmetrischen Satteldächern versehen. Die Stadt hält dies angesichts des abfallenden Geländes aus ästhetischen Gründen und aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes für gerechtfertigt, da ansonsten talseitig enorme Wandhöhen ausgebildet wären, die eine massive Erscheinung der

Baukörper bewirken würden. Zudem vergrößern sich mit dieser Ausgestaltung der Dachflächen mit Ausrichtung nach Süden auch die Flächen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Die Dachüberstände wurden nicht differenziert, um größere Spielräume bei der planerischen Gestaltung zu ermöglichen. Die Festsetzung „helle Farbtöne“ zum Beispiel durch Hellbezugswerte zu konkretisieren ist nach Meinung der Stadt nicht geeignet.

Die Fachbehörde regt eine redaktionelle Modifikation der Festsetzungen zu den Einfriedungen an, um der Ortsrandsituation und dem Ortsbild Rechnung zu tragen. So sollen an straßenzugewandten Seiten lediglich Holzzäune ohne Sockel Verwendung finden. Dem wird nicht gefolgt, die diesbezüglich bereits getroffenen Festsetzung werden als ausreichend und verträglich in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild erachtet.

Die vorhandene Festsetzung zu möglichen Hinterpflanzungen sowie den Einfriedungen entlang privater Grundstücksgrenzen sollen verbleiben. Hier steht die Wahrung der jeweiligen Privatsphäre im Vordergrund, so dass von geringeren Maximalhöhen, wie von der Fachbehörde angeregt, Abstand genommen wird.

Der Anregung Stützmauern mit einer Vorpflanzung zu versehen wird nicht gefolgt. Stützmauern sind lediglich bis max. 1,0 m sichtbare Höhe zulässig. Die Regelung einer Begrünung wird nicht für Notwendig erachtet.

Zu 3.: Die Fachbehörde weist in Punkt drei ihrer Stellungnahme auf eine unzureichende Auseinandersetzung mit der Standortthematik, gerade auch im Hinblick auf die benachbarte Hofstelle mit Schweinehaltung und dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen hin. In der Begründung und im Umweltbericht sind noch dahingehende Ergänzungen vorzunehmen.

Bezüglich der Standortalternativen wird auf die entsprechenden Ausführungen zur Stellungnahme bezüglich dem Flächennutzungsplan verwiesen. Hinsichtlich der im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans untersuchten Planungsalternativen werden die entsprechenden Ausführungen in der Begründung ergänzt.

Die vorliegende Planung begründet sich auf konkreten Bauabsichten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Die Nachbarschaft zur erwähnten Hofstelle mit Schweinehaltung ist daher bekannt und wird demzufolge von diesen als nicht störend empfunden. Das Immissionsschutzgutachten kommt zum Ergebnis, dass lediglich bei den Parzellen 6 bis 9 eine Lüftungsanlage zu installieren ist. Damit können schädliche Umwelteinwirkungen im Ergebnis vermieden werden.

Um Irritationen zu vermeiden, wird die Bezeichnung „UG“ unter der Ziffer D2.2 durch „Hanggeschoss“ ersetzt.

Die Fachbehörde regt an, die Verfahrensvermerke gemäß des Leitfadens „Planungshilfen für die Bauleitplanung“ zu orientieren. Die Verfahrensvermerke werden entsprechend überarbeitet.

Zu 4.: In Punkt 4 ihrer Stellungnahme regt die Fachbehörde eine mindestens 10 m breite Eingrünung des Planungsgebietes an. Die ausgewiesene private Grünfläche schließt im Süden in der Tiefe an eine bereits bestehende an. Eine durchgehende Breite von 10 m lässt sich jedoch nicht umsetzen, da dies eine Bebauung im vorgesehenen Umfang nicht ermöglichen würde.

Nichtsdestotrotz wird eine Einbindung des Planungsgebietes in das Orts- und Landschaftsbild mit der vorgesehenen Gehölzpflanzung ausreichend gewährleistet. Hinsichtlich der Abstandsflächenregelung zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist bereits ein Hinweis auf die Rechtsgrundlage nach AGBGB im Bebauungsplan unter E2 enthalten.

Zu 5.: Die Untere Bauaufsichtsbehörde weist darauf hin, dass die Bezugspunkte zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen sind. Dies erfolgt in der Planung durch die Festsetzung von Bezugspunkten gemäß Plandarstellung i. V. mit der Festsetzung durch Text unter D 2.4. Die Bezugspunkte werden mit eindeutigen Bezugshöhen in N.N. ergänzt.

Zu 6.: Die Fachbehörde weist in Punkt 6 auf einen etwaigen beachtlichen Fehler hin, sollten die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, nicht benannt und beschrieben werden, wie sie in der Planung Berücksichtigung finden. Der Sachverhalt ist zu prüfen und ggf. entsprechend anzupassen.

Wie schon in den Vorentwurfsunterlagen angemerkt, werden die Ausgleichsmaßnahmen nun im zweiten Verfahrensschritt im Detail ausgeführt und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Die Angabe der Region in Kapitel 1.2.2 des Umweltberichtes ist, wie von der Fachbehörde richtigerweise angemerkt, falsch. Statt „Landshut“ muss es „Ingolstadt“ lauten. Dies wird korrigiert.

14. ID: M 1036 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Bodenschutzbehörde

Im Bereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sulzbach III“ 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 Untere Bodenschutzbehörde bestätigt, dass im Änderungsbereich des FNP keine Altlasten oder Hinweise darauf bekannt sind. Dies ergeht zur Kenntnis. Sollte doch eine andere Situation eintreten, sind das Landratsamt und das WWA Ingolstadt zu informieren. Punkt 7 in der Begründung bzw. 2.3.7.1 im Umweltbericht wird entsprechend ergänzt. Der Hinweis auf den Umgang mit landwirtschaftlich genutzten Böden ist zu beachten.

15. ID: M 1027 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Bodenschutzbehörde

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 172 „Sulzbach III“ 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.

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung wurde eine orientierende Schadstoffuntersuchung durchgeführt. Die Analyse zeigte in der Probe BS1 Kupfergehalte von 122 mg/kg, was als Z1.2 Material einzustufen ist. Das Eluat lag mit < 5 µg/l unter der Bestimmungsgrenze. Demzufolge liegt nur ein geringfügiges Lösungsverhalten vor.

Inwieweit die übrigen Bereiche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes belastet sind, kann nur anhand weiterer Untersuchungen beurteilt werden.

Mit Bezug auf den genannten Befund wird für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser zur Klarstellung darauf hingewiesen, dass keine schädliche Bodenveränderung oder Altlast im Sinne des BBodSchG im untersuchten Bereich vorhanden ist, jedoch abfallrechtlich relevante Böden bzw. Materialien vorliegen.

Bei erfolgenden Abgrabungen z. B. im Zuge von Baumaßnahmen oder Erdumlagerungen sind insofern die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Sämtliche anfallenden Abfälle sind anhand der Abfallart und ihrer abfalltechnischen Einstufung zu separieren, ordnungsgemäß zwischen zu lagern und schadlos zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Schadstoffhaltige Chargen dürfen grundsätzlich nicht mit unbelastetem oder gering belastetem Material vermischt werden (Vermischungsverbot).

Für die Wirkungspfade Boden - Mensch und Boden - Nutzpflanze sind keine eindeutigen Grenzwerte für Kupfer festgelegt oder nicht relevant.

Folgende Hinweise bitten wir jedoch zu berücksichtigen:

- Die Bereiche mit erhöhten Kupfergehalten sollten während der Bauphase für Kinder unzugänglich abgesichert werden.
Nach der Bauphase sollte man die „belasteten“ Bereiche durch geeignete Maßnahmen einem Zugriff (Hand/Mund) für Kinder entziehen. Dies kann entweder durch eine Abdeckung mittels Rasen oder ähnlichem erfolgen.
- Es wird vorsorglich empfohlen, in den Bereichen mit erhöhten Kupfergehalten in den später unversiegelten Bereichen mind. 60 cm unbelastetes Material aufzubringen (vgl. § 6 und 7 BBodSchV n.F.).

Wir weisen darauf hin, dass der Geltungsbereich laut aktuellem Luftbild landwirtschaftlich genutzt wird. Ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen, insbesondere des Oberbodens, empfehlen wir bei Erdarbeiten hinsichtlich abfallrechtlicher Belange zu berücksichtigen (z.B. bei Abfuhr von Boden zur Verwertung auf Flächen Dritter).

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden sollte als Auffüllmaterial nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden. Bzgl. des Wiedereinbaus 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 n.F.

Empfehlungen der Bodenschutzbehörde zur weiteren Vorgehensweise:

Gemäß dem „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der Fachkommission „Städtebau“ der ARGEBAU vom 26.09.2001, Nr. 2.1.2, ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass der Träger der Bauleitplanung mit der Ausweisung von Bauland das Vertrauen erzeugt, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar, insbesondere der Boden nicht übermäßig mit Schadstoffen belastet ist. Insoweit ist ein Bebauungsplan „Verlässlichkeitsgrundlage“ für Dispositionen der Eigentümer oder Bauwilligen beim Erwerb von Grundstücken sowie bei der Errichtung oder dem Kauf von Wohnungen.

Aus Sicht der Bodenschutzbehörde sind in Bereichen, in denen abfallrechtlich relevante Schadstoffgehalte (insbesondere Kupfergehalte) bestätigt wurden, bei einer Wohnbebauung der Grundstücke ohne vorherige Beseitigung des belasteten Bodenmaterials nicht unerhebliche Vollzugsprobleme zu erwarten.

Daher empfehlen wir der Stadt Pfaffenhofen folgende Vorgehensweise:

Vor Ausweisung von Baurecht sollte in den Bereichen mit abfallrechtlich relevanten Schadstoffgehalten durch die Stadt Pfaffenhofen eine entsprechende Beseitigung des belasteten (Ober-)bodens erfolgen. Nach erfolgter Parzellierung ist anderenfalls jeder einzelne Bauherr für die Durchführung der erforderlichen abfallrechtlichen Maßnahmen (Beprobung, Lagerung, Entsorgung) verantwortlich.

Abwägung:

Die Untere Bodenschutzbehörde bestätigt, dass im Änderungsbereich des FNP keine Altlasten oder Hinweise darauf bekannt sind. Dies ergeht zur Kenntnis. Sollte doch eine andere Situation eintreten, sind das Landratsamt und das WWA Ingolstadt zu informieren. Dies wird im Bebauungsplan unter dem Punkt E7 ausgeführt.

Die weiteren Hinweise der Fachbehörde zum Umgang mit Boden werden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der Umsetzung zu beachten.

16. ID: M1037 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.

17. ID: M 1028 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Denkmalschutzbehörde

Zum Bebauungsplan: Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Abwägung:

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

18. ID: M 1035 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Immissionsschutzbehörde

Im Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm wird der westliche Bereich des Plangebiets (Flur Nr. 10/7, 19/1 und 19/2 der Gemarkung Sulzbach) als Fläche für die Landwirtschaft, der nordöstliche Teil als gemischte Baufläche und der südöstliche Teil als Wohnbau- bzw. Grünfläche dargestellt. Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet als Wohnbaufläche mit Grünfläche und untergeordneter Strassenverkehrsfläche dargestellt. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 172 „Sulzbach III“ aufgestellt.

Auf die immissionsschutzfachliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 172 „Sulzbach III“ wird hingewiesen.

Aus Sicht der Immissionsschutz-Technik bestehen keine Bedenken gegen die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pfaffenhofen an der Ilm.

Abwägung:

Die Untere Immissionsschutzbehörde äußert keine Bedenken gegen die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

19. ID: M 1026 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Immissionsschutzbehörde

Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 172 „Sulzbach III“ die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes auf den Grundstücken Flur Nr. 10/7, 19/1 und 19/2 der Gemarkung Sulzbach. Der Bebauungsplan beinhaltet vier Doppelhäuser und ein Einfamilienhaus. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert (6. Änderung). Im Nordosten des Plangebietes befindet sich auf dem Grundstück Flur Nr. 3 der Gemarkung Sulzbach ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Schweinehaltung.

Zur Überprüfung, ob der Anspruch der geplanten schutzbedürftigen Bebauung auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch erhebliche Geruchsbelästigung gewährleistet ist und es zu keiner Einschränkung des landwirtschaftlichen Betriebs mit Schweinehaltung führen kann, wurde ein „Immissionsschutztechnisches Gutachten: Luftreinhaltung: Bebauungsplan Nr. 172 „Sulzbach III“ der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm: Prognose und Beurteilung anlagenbedingter Geruchseinwirkungen, hervorgerufen durch einen landwirtschaftlichen Betrieb“ der Hock & Partner Sachverständige Part GmbH mit der Projekt-Nr. PAF-6091-02 / 6091-02_E01 vom 24.07.2014 beigefügt.

Oben genanntes immissionsschutztechnisches Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis. Auf den überbaubaren Flächen der Parzellen 1 bis 5 werden Geruchsstundenhäufigkeiten von maximal 7 % der Jahresstunden hervorgerufen. Der Immissionswert der TA Luft von 10 % der Jahresstunden für Wohngebiete kann demnach unterschritten werden, so dass davon auszugehen ist, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch erhebliche Geruchsbelästigungen zu befürchten sind.

Auf den überbaubaren Flächen der Parzellen 6 bis 9 werden Geruchsstundenhäufigkeiten von 9 bis 14 % der Jahresstunden prognostiziert. Der Immissionswert der TA Luft von 10 % der Jahresstunden für Wohngebiete ist demnach im nördlichen Bereich überschritten.

Von der Gutachterin wird deshalb vorgeschlagen, die Wohnhäuser auf Parzellen 6 bis 9 mit einer ausreichend dimensionierten automatischen Lüftungsanlage auszustatten, deren Luftansaugung über die Südfassade im Bereich mit Geruchsstundenhäufigkeiten < 10 % erfolgt.

Der Vorschlag der Gutachterin wurde in den Bebauungsplan übernommen und festgesetzt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Parzellen in der Planzeichnung nicht angegeben sind. Des Weiteren sollte in der Festsetzung Immissionsschutz die Luftansaugung für den Bereich mit Geruchsstundenhäufigkeiten < 10 % erfolgen. Das Symbol < sollte ergänzt werden.

Zur 2. Beteiligung wird die Gutachterin um Erläuterung der Zuordnung der Rauigkeitslänge aus Abb. 9 gebeten (Immissionstechnisches Gutachten: S. 18).

Aus Sicht der Immissionsschutz-Technik bestehen - unter Beachtung oben genannter Punkte - keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 172 „Sulzbach III“ der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm.

Abwägung:

Die Untere Immissionsschutzbehörde weist zu Unrecht darauf hin, dass die Parzellen in der Planzeichnung nicht angegeben wären: Die Nummerierung, und damit die Zuordnung der betroffenen Parzellen hinsichtlich einer notwendigen Lüftungsanlage ist der Planzeichnung zu entnehmen. Ein Verweis auf die entsprechende Abbildung soll ergänzt und die Nummerierung der Parzellen hervorgehoben werden.

Das Symbol < wird in dem Festsetzungsvorschlag zur Geruchsstundenhäufigkeit ergänzt.

Die Fachbehörde bittet ferner um Erläuterung der Zuordnung der Rauigkeitslänge aus Abb. 9 des Immissionstechnischen Gutachtens auf S. 18. Die entsprechende Erläuterung wird im Entwurfsverfahren aufgezeigt.

Weitere Handlungserfordernisse sind nicht abzuleiten.

20. ID: M 1042 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Naturschutzbehörde

Zur Flächennutzungsplanänderung:

Die Eigentümer der Flurstücke 10/7, 19/1 und 19/2 sind an die Stadt mit konkreten Bauabsichten herangetreten, welcher sich die Stadt Pfaffenhofen nicht verschließen und auch ihren ansässigen Bürgern wohnbauliche Perspektiven einräumen möchte, zumal Teile des Baulandes an die Stadt für wohnbauliche Zwecke veräußert werden.

Der vorliegende Planungsbereich trennt sich durch einen mittig verlaufenden Flurweg, der hier zur späteren Erschließungsstraße ausgebaut wird, in einen nördlichen und südlichen Teil. Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von 5.375 m² auf und befindet sich am (Orts-)Rand der bestehenden Bebauung. Der vorliegende Geltungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt und es liegen keine (amtlich kartierten) Biotope innerhalb des Plangebiets vor.

Die den Unterlagen beiliegende Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Umsetzung der vorliegenden Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Mit der vorliegenden Planung besteht daher Einverständnis, es gibt keine weiteren Anregungen.

Abwägung:

Die Untere Naturschutzbehörde erklärt mit der vorliegenden 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ihr Einverständnis. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

21. ID: M 1033 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Naturschutzbehörde

Zum Bebauungsplan:

Die Eigentümer [...] wortgleich mit M1042] innerhalb des Plangebiets vor.

Die den Unterlagen beiliegende Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Umsetzung der vorliegenden Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Mit der vorliegenden Planung besteht daher Einverständnis, es gibt keine weiteren Anregungen.

Abwägung:

Die Untere Naturschutzbehörde erklärt mit der vorliegenden Bebauungsplanung ihr Einverständnis. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

22. ID: M 1039 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Straßenverkehrsbehörde

Zur Flächennutzungsplanänderung: Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 172 „Sulzbach III“ keine Einwände. Ebenso bestehen keine Bedenken gegen die 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Pfaffenhofen.

Abwägung:

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

23. ID: M 1032 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Straßenverkehrsbehörde

Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 172 „Sulzbach III“ keine Einwände.

Ebenso bestehen keine Bedenken gegen die 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Pfaffenhofen.

Abwägung:

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

24. ID: M 1038 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Wasserrechtsbehörde

Zur Flächennutzungsplanänderung: Der Vorhabensbereich befindet sich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Risikogebiet nach § 78 b Abs. 1 Satz 1 WHG. Seitens der Unteren Wasserrechtsbehörde werden keine Bedenken vorgebracht. Auf die fachliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt wird verwiesen.

Abwägung:

Die Untere Wasserrechtsbehörde äußert zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

25. ID: M 1030 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Wasserrechtsbehörde

Zum Bebauungsplan: Der Vorhabensbereich befindet sich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Risikogebiet nach § 78 b Abs. 1 Satz 1 WHG.

Seitens der Unteren Wasserrechtsbehörde werden keine Bedenken vorgebracht. Auf die fachliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt wird verwiesen.

Abwägung:

Die Untere Wasserrechtsbehörde äußert zur vorliegenden Bebauungsplanung keine Bedenken. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

26. ID: M 1012 Planungsverband Region Ingolstadt

Keine Einwendungen.

Abwägung:

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

27. ID: 1009 Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde

Stellungnahme ROB-2-8314.24_01_PAF-11-53-4 zur Flächennutzungsplanänderung:

Planung

Die Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm beabsichtigt im Parallelverfahren die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Das Planungsgebiet befindet sich im Westen des Ortsteils Sulzbach. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt sind Flächen als landwirtschaftliche Nutzfläche, Mischbaufläche und teilweise bereits als Wohnbaufläche sowie als Grünfläche dargestellt.

Ergebnis

Die Planung entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Stellungnahme ROB-2-8314.24_01_PAF-11-54-4 zum Bebauungsplan:

Planung

Die Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm beabsichtigt im Parallelverfahren die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Das Planungsgebiet befindet sich im Westen des Ortsteils Sulzbach. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt sind Flächen als landwirtschaftliche Nutzfläche, Mischbaufläche und teilweise bereits als Wohnbaufläche sowie als Grünfläche dargestellt.

Ergebnis

Die Planung entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Abwägung:

Gemäß der Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde entspricht die Planung grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung. Es ist somit kein Handlungserfordernis abzuleiten.

28. ID: 1005 Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm – SG Brand- und Katastrophenschutz, Löschwasserbedarf

Es wird eine Löschwasserleistung von 800 l/min (48 m³/h) für die Dauer von mindestens 2 Stunden benötigt. Diese kann durch das öffentliche Hydranten Netz sowie über offene Gewässer, Zisternen oder ähnlichem sichergestellt werden. Auf Punkt 1.3 der Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes wird verwiesen. Wird der Löschwasserbedarf rein aus dem öffentlichen Hydranten Netz abgedeckt, ist die Löschwasserversorgung durch die Gemeinde bzw. das WVU zu bestätigen. Der nächstliegende Hydrant muss sich im Bereich von ca. 80 m zum Objekt befinden.

Für die Entnahme aus offenen Gewässern, Zisternen etc. ist eine Löschwasserentnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen. Die Zufahrt sowie die Aufstell- und Bewegungsfläche ist gemäß der „Richtlinie der Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Die Ausführung der Löschwasserversorgung ist mit dem Unterzeichner abzustimmen.

Zweiter Rettungsweg

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

Abwägung:

Die Aussagen des Brand- und Katastrophenschutzes zum Löschwasserbedarf und Zweiter Rettungsweg werden mit den Ausführungen in der Begründung unter der Ziffer 10 Brandschutz abgeglichen und diese ggf. ergänzt.

29. ID: M1016 Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01400079

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.

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01400080

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.

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01400081

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

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 Vodafone GmbH weist auf vorhandene Telekommunikationsanlagen ihres Unternehmens im Planbereich hin. Diese sind entsprechend zu schützen bzw. zu sichern. Das Unternehmen ist daher rechtzeitig vom Baubeginn zu informieren. Dies wird im Zuge der Umsetzung entsprechend veranlasst.

30. ID: 1011 Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, Abteilung 3 - Landkreis Pfaffenhofen

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

1. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

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

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist nicht nur das Landratsamt Pfaffenhofen, sondern auch das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

Das Gelände fällt zur geplanten Bebauung hin ab. Im Bereich des Planungsgebiets fällt das Gelände von ca. 474 auf ca. 461 m ü. NHN ab. Lt. Baugrundgutachten vom 08.12.2023 vom Grundbaulabor Aichach wurden zur Erkundung der Grundwasserstände zwei Kleinbohrungen und zwei Rammsondierungen abgeteuft, hierbei wurde kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen. Mit einem zusammenhängenden freien Grundwasserspiegel kann lt. Gutachten erst in größerer Tiefe gerechnet werden. Schichtwasservorkommen können hier nicht ganz ausgeschlossen werden. Sollten aufgrund temporär vorhandenen Grundwassers ggf. Bauwasserhaltungen erforderlich werden, sind diese beim Landratsamt Pfaffenhofen im wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

Bei Einbinden von Baukörpern in Schichtwasserhorizonte wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.

Es wurde eine orientierende Schadstoffuntersuchung durchgeführt. Die Analyse zeigte bei BS1 Kupfer mit 122 mg/kg, was als Z1.2 Material einzustufen ist. Das Eluat lag mit <5 µg/l unter der Bestimmungsgrenze. Demzufolge liegt nur ein geringfügiges Lösungsverhalten vor.

Mit Bezug zu den genannten Befunden wird zur Klarstellung darauf hingewiesen, dass keine schädliche Bodenveränderung oder Altlast im Sinne des BBodSchG im untersuchten Bereich vorhanden ist, jedoch, abfallrechtlich relevante Böden bzw. Materialien vorliegen. Bei erfolgreichen Abgrabungen z. B. im Zuge von Baumaßnahmen oder Erdumlagerungen sind insofern die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Sämtliche anfallenden Abfälle sind anhand der Abfallart und ihrer abfalltechnischen Einstufung zu separieren, ordnungsgemäß zwischen zu lagern und schadlos zu entsorgen bzw. zu verwerten. Schadstoffhaltige Chargen dürfen grundsätzlich nicht mit unbelastetem oder gering belastetem Material vermischt werden (Vermischungsverbot).

Wir weisen darauf hin, dass der Geltungsbereich laut aktuellem Luftbild landwirtschaftlich genutzt wird. Ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen, insbesondere des Oberbodens,

empfehlen wir bei Erdarbeiten hinsichtlich abfallrechtlicher Belange zu berücksichtigen (z.B. bei Abfuhr von Boden zur Verwertung auf Flächen Dritter).

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden sollte als Auffüllmaterial nur schadstofffreies Material (z. B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden. Bzgl. des Wiedereinbaus 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 n.F.

2. Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser

Das Gelände fällt von Westen zur geplanten Bebauung hin ab. Bedingt durch die Hanglage könnte bei Starkregen und/oder der Schneeschmelze ein Eindringen von wild abfließenden Oberflächenwasser aus dem nördlichen Einzugsgebiet möglich sein.

Aus diesem Grund empfehlen wir die geplante Bebauung vor wild abfließendem Oberflächenwasser zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sollten auf ein 100-jährliches, mindestens aber auf ein 20-jährliches Regenereignis ausgelegt werden. Zudem empfehlen wir die Rohfußbodenoberkante sowie alle Gebäudeöffnungen mindestens 50 cm über dem geplanten Geländeniveau zu errichten.

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.

3. Zusammenfassung

Bei Beachtung unseres Schreibens bestehen keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 172. Wir empfehlen Schutzvorkehrungen vor wild abfließendem Wasser vorzusehen.

Das Landratsamt Pfaffenhofen erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Abwägung:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt (WWA) wird in den einzelnen Punkten wie folgt gewürdigt:

Zu 1.: Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Gemäß WWA sind im Planungsgebiet keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Die weiteren Hinweise zum Umgang mit Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen werden in die Hinweise durch Text, Ziffer 7 übernommen.

Hinsichtlich der Ausführungen zum Grundwasser wird der folgende Text in die Hinweise durch Text unter der neuen Ziffer 1 „Grundwasserschutz“ übernommen: „Schichtwasservorkommen können nicht ganz ausgeschlossen werden. Sollten aufgrund temporär vorhandenen Grundwassers ggf. Bauwasserhaltungen erforderlich werden, sind diese beim Landratsamt Pfaffenhofen im wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen. Bei Einbinden von Baukörpern in Schichtwasserhorizonte wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und etwaige Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.“

Die Hinweise der Fachbehörde zum Umgang mit Boden werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Umsetzung beachtet. Der Sachverhalt wird in die Begründung übernommen.

Zu 2.: Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser

Die Fachbehörde weist aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes auf Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser hin und empfiehlt entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen. Das Planungsgebiet reicht bis zum oberhalb verlaufenden Wirtschaftsweg. Jenseits dieses Weges fällt das Gelände zur abgewandten Seite hin ab. Das Einzugsgebiet nördlich des Planungsgebietes ist damit zu gering, um schädliche Auswirkungen auf das Planungsgebiet selbst hervorrufen zu können und ist im Ergebnis zu vernachlässigen. Die private Grünfläche mit Pflanzgebot stellt eine zusätzliche Schutzwirkung dar. Zudem sind auf dem eigenen Grundstück selbständig und eigenverantwortlich Vorkehrungen zum Schutz Dritter zu veranlassen.

Ergänzend wird in die Hinweise durch Text Ziffer 5 „Niederschlagswasser“ der Text „Es wird empfohlen, die Rohfußbodenoberkante sowie alle Gebäudeöffnungen mindestens 50 cm über

dem geplanten Geländeniveau zu errichten. 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.“
übernommen.

31. ID: 1020 Privatperson

Ich möchte eine Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans Sulzbach III und zu Bebauungsplan Sulzbach III abgeben. Ich halte die vorgelegten Planungen für schlecht und lehne sie aufgrund folgender Gründe ab.

- Die Stichstrasse (Sulzbach) zum neuen Baugebiet ist nur 3,6 m breit und es existiert keine Wendemöglichkeit an ihrem Ende. Wenn an der Strasse Sulzbach alle vorhandenen Baulücken geschlossen werden, wird die Verkehrsbelastung für diese Strasse eh schon zu hoch, zusätzlicher Verkehr durch das neue Baugebiet führt zu täglicher Blockade der Strasse. Dies ist insbesondere problematisch für den vorhandenen landwirtschaftlichen Verkehr und der Zugänglichkeit der Rettungswege.
- Das Baugebiet liegt im Bereich der ausgewiesenen Kältezone zur Frischluftversorgung von Pfaffenhofen. Diese Zone mal eben so für das Baugebiet zu verkleinern, ist sehr fragwürdig.
- Eine Abrundung des Ortsbildes wie in der Planung erwähnt, ist durch das neue Baugebiet nicht gegeben. Im Gegenteil das neue Baugebiet ragt wie eine Beule aus der vorhandenen Bebauung heraus. Der Einwand von Stadtrat Meier bei der entsprechenden öffentlichen Stadtratssitzung, dass diese Baugebiet der Einstieg sein wird in die weitere Bebauung in diesen Bereich ist offensichtlich. Wenn überhaupt wäre es eine Abrundung mit jeweils ein Haus auf dem nördlichen und südlichen Grundstück nah an der vorhandenen Bebauung.
- Das südliche Grundstück wird seit Jahrzehnten nur extensiv landwirtschaftlich genutzt, ohne Düngung und Pflanzenschutz. Dadurch hat sich eine vielfältige Pflanzen- und Tierwelt in der Wiese entwickelt. Bei einer fachkundigen Kartierung der Wiese würden sich sicherlich schützenswerte Pflanzen und Tiere in der Wiese finden. Zusätzlich gehört die Wiese zum Jagdgebiet von Mäusebussard und Weihen. Durch das Baugebiet wird das Nahrungsangebot für diese Vögel sinken wodurch die Gefahr besteht, dass sie nicht mehr genügend Nahrung finden und damit aus dieser Gegend verschwinden.

Ich hoffe meine Ausführungen tragen dazu bei, dass die Planungen noch einmal überdacht und das Baugebiet verkleinert wird.

Abwägung:

Zu den Punkten der Stellungnahme ist folgendes festzustellen:

- *Eine Wendemöglichkeit am Ende der Stichstraße ist nicht erforderlich. Die Anlieger können auf ihrem eigenen Grundstück wenden. Die Abfallbeseitigung erfolgt über die geplante Müllsammelstelle am Eingang zum Planungsgebiet.*
- *Das Planungsgebiet befindet sich in direktem Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet und orientiert sich an dessen Abschluss zum Tal. Das Planungsgebiet wirkt dadurch nicht als Barriere und der Kaltluftabfluss wird weder beeinträchtigt noch sein Entstehungsgebiet verkleinert.*
- *Der Ortsteil Sulzbach findet an seinem westlichen Siedlungsrand mit dem vorliegenden Planungsgebiet nun seinen städtebaulichen Abschluss.
Im Plangebiet wurde in der Vergangenheit bereits für zwei der drei Grundstücke eine Wohnbebauung genehmigt, die bisher allerdings nicht realisiert wurden. Mit gegenständlicher Planung kann nun die Gelegenheit genutzt werden, den Ortsrand in einem planerischen Gesamtkonzept neu zu definieren und insbesondere auch den Übergang in die Landschaft zu gestalten.
Aus klimatologischen, landesplanerischen und erschließungstechnischen Gründen ist eine Fortsetzung der Siedlungsentwicklung hier nicht ersichtlich.*
- *Die extensive Nutzung sowie faunistische und floristische Vielfalt konnte bei der Ortseinsicht zur Erstellung des Umweltberichts nicht bestätigt werden. Auch seitens der Unteren*

Naturschutzbehörde als zuständige Fachbehörde wurden diesbezüglich keine Hinweise abgegeben und in der Verfahrensbeteiligung keine Einwände gegen das Planungsgebiet erhoben.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

32. ID: 1023 Privatperson

Zur beabsichtigten Ausweisung des Baugebietes Sulzbach 3 möchte ich einige Anmerkungen machen:

- Es kann keine Rede von einer Ortsbildabrundung bzw. Baulückenauffüllung sein, da es sich bei der Ausweisung nur um eine verspätete Legalisierung einer illegal erteilten Baugenehmigung im Außenbereich ohne irgendeine Landschaftsplanung handelt. Erschwerend kommt hinzu, dass diese Baugenehmigung an eine vom Baurecht her nicht privilegierte Person erfolgte.
- Im Baugebiet Sulzbach 1 wurden Flächen aus der Bebauung genommen, mit der Begründung die Gebäude sind zu weit von der Stadtmitte entfernt. Das auszuweisende Baugebiet befindet sich noch weiter im Westen und nimmt die Form eines Wurmforstsatzes an, so dass von einer organischen Bebauung lt. bay. Baugesetz keine Rede sein kann.
- Eine UVP wurde im März durchgeführt, also in einem Zeitraum in den sämtlichen Reptilien und Amphibien sich noch in der Winterruhe befinden. Auf den Flächen befindet sich eine starke Population von Ringelnatter, Blindschleiche, Zauneidechse und Erdkröte. Das sind alles unter Naturschutz stehende Arten. Des Weiteren dient der im Falle von Schneeschmelze und Starkregen erscheinende Sulzbach als Brücke in die östlich gelegenen Gärten für Teichmolche und Frösche.
- Auf der Fläche wird immer wieder Uhu, Schleiereule, Waldkauz und seit zwei Jahren auch der rote Milan und andere Taggreifvögel wie Habicht, Sperber Bussard Turmfalke bei der Jagd beobachtet bzw. gesehen.
- Wie man dieses Jahr im Sommer während der Hitzeperiode beobachten konnte ist eine funktionierende Kalt- und Frischluftschneise auf Grund des Klimawandels für urbane Siedlungen unbedingt von Nöten, durch die vorgesehene Bebauung ist ein relativ ungestörter Kalt- und Frischluftaustausch nicht mehr gegeben. Führende Politiker und Städteplaner erhoben die Forderung solche Gegebenheiten nicht durch Baulandausweisungen zu zerstören. Der Behauptung diese Schneise wäre erst ab dem Talgrund nach Süden vorhanden entspricht nicht den Tatsachen, da im Westen von der Nordseite zu Zeit ungehindert frische Luft zuströmt.
- Des Weiteren erfolgte die Ausweisung lt. Herrn Bürgermeister und dem Stadtbaumeister nur um eventuellen Schadensersatzforderungen zu entgehen, deren Entstehung durch eine pflichtbewusste und vor allem effektive Dienstaufsicht überhaupt nicht entstanden wäre. Man muss also von einem Totalversagen der Dienstaufsicht in der Stadtverwaltung und auch im Landratsamt als vorgesetzte Dienststelle ausgehen.
- Die Erstellung der wahrscheinlich projektierten Bebauung würde schon in der Bauphase mit Sicherheit zu Schäden an bestehenden Gebäuden führen, da die Auslegung des Weges Sulzbach in keinsten Weise schwerem Bauverkehr entspricht. Eine Totalsanierung der kompletten Straße müsste dann erfolgen, zuzüglich der Schadensersatzforderungen für eventuelle Bauschäden am vorhandenen Bestand durch die betroffenen Anwohner.
- Es ist davon auszugehen, dass der zu erwartende Verkehr durch evtl. Neuanwohner zu einer massiven Mehrbelastung der dort wohnhaften Bevölkerung führen wird, was die Lebensqualität stark einschränken wird. Des Weiteren ist, durch die Enge der Straße bedingt, eine mit Sicherheit problematische Situation im Rettungswesen zu erwarten, da Fahrzeuge nicht einander passieren können, da es nicht auf Gegenverkehr ausgelegt ist. Auch die Entsorgungsfahrzeuge sind nicht in der Lage, oder lehnen es ab, die Tonnen an den Gebäuden abzuholen. Es wird von evtl. Bewohnern verlangt, die Tonnen in die Einfahrt bzw. Straßeneinführung zu verbringen, weil der Weg zu eng ist.
- Zum Abschluss möchte ich auch noch anmerken, dass im Innenbereich der Stadt, innerhalb der Umgehungsstraße und in den von der Verwaltung jetzt schon ausgewiesenen Baugebieten immer noch Flächen unbebaut sind und angepriesen werden. Eine Verdichtung der

Bebauung wäre auch im Stadtgebiet möglich, ohne dass Flächen im Außenbereich versiegelt werden müssen.

Abwägung:

Zu den Punkten in der Stellungnahme wird Folgendes ausgeführt:

- *Inwieweit die Rechtsauffassung des Einwandführers bezüglich einer erteilten Baugenehmigung hier zutreffend ist, ist für gegenständliche Bauleitplanung letztlich nicht relevant. Mit gegenständlicher Planung wird die Gelegenheit genutzt, den Ortsrand in einem planerischen Gesamtkonzept neu zu definieren und insbesondere auch den Übergang in die Landschaft städtebaulich zu gestalten. Diese planerische Entscheidung obliegt einzig der Planungshoheit der Stadt.*
- *Die thematisierte Flächenrücknahme „Sulzbach 1“ wurde bei der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans gemäß der planerischen Leitvorstellung, dass Flächen außerhalb der Anton-Schranz-Straße als westlicher Stadttangente zukünftig nicht mehr in Anspruch genommen werden sollen, zurückgenommen. Insgesamt wurde hier eine Fläche von ca. 1,6 ha im Flächennutzungsplan zurückgenommen. Die gegenständliche Planung umfasst hingegen insgesamt eine Fläche von lediglich ca. 0,54 ha, wovon ein Großteil bereits im Flächennutzungsplan für eine Wohnbebauung vorgesehen ist. Die reine Wohnbauflächenerweiterung im Flächennutzungsplan umfasst hier letztlich ca. 0,15 ha und stellt damit sicherlich kein Baugebiet im eigentlichen Sinne dar.
Die für die Ortsrandabrundung hier im Vergleich zum aktuellen Flächennutzungsplan vorgesehene Wohnbauflächenerweiterung stellt an dieser Stelle eine untergeordnete Siedlungserweiterung dar und ist städtebaulich nicht zu beanstanden. Nachteilige Auswirkungen sind nicht ersichtlich und mit der angeführten Flächenrücknahme aus dem Flächennutzungsplan nicht zu vergleichen.
Mit der vorliegenden Planung findet der Ortsrand am betreffenden Standort seinen Abschluss. Die Höhere Landesplanung der Regierung von Oberbayern hat die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumplanung bestätigt.*
- *Die vom Einwender vorgebrachten Arten konnten im Zuge der Ortseinsicht nicht bestätigt werden. Auch ist die Lebensraumeignung für sie nicht gegeben. Das Planungsgebiet stellt zudem keine Barriere dar. Wanderbewegungen sind für Tiere weiterhin uneingeschränkt möglich.*
- *Auch im Hinblick auf die beobachteten Vogelarten hat das Planungsgebiet keine Bedeutung. Die Untere Naturschutzbehörde hat zudem keine Bedenken oder Einwände gegen die vorliegende Planung vorgebracht.*
- *Die Stadt gibt dem Einwender hinsichtlich der Bedeutung und dem Erhalt von Kalt- und Frischluftbahnen recht. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Abflussweg dargestellt. Dieser wird durch die Bebauungsplanung nicht behindert.*
- *Die Aussagen zur Dienstaufsicht ergehen zur Kenntnis. Sie sind für die Bauleitplanung nicht relevant.*
- *Die angesprochenen, durch Bautätigkeiten eventuell auftretenden Schäden an Bestandsgebäuden und der vorhandenen Straße werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise haben auf Ebene der Bauleitplanung keine Relevanz. Es liegt keine Grenzbebauung bei den Bestandsgebäuden vor, bei der die Baukörper direkt aneinanderstoßen. Insofern ist kein erhöhtes Gefahrenpotential festzustellen.*
- *Der Status quo der Verkehrssituation wird sich durch das Planungsgebiet nicht wesentlich verändern. Die vorhandene Erschließung kann den zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Die Abfallbeseitigung wird im Planungsgebiet durch die geplante Müllsammelstelle gewährleistet, die mit dem zuständigen Abfallwirtschaftsbetrieb abgestimmt wurde.
Für die Bestandsgebäude ändert sich an der bisherigen Regelung nichts. Seitens der Fachbehörden gab es zu den vorgebrachten Aussagen des Einwenders keine Bedenken. Insbesondere durch den Brand- und Katastrophenschutz wurden keinerlei Beanstandungen hinsichtlich der Erschließung vorgebracht.*

- *Der Einwender weist zu Recht auf unbebaute Grundstücke im Innenbereich hin. Der Stadt ist das Problem der Baulücken bewußt. Leider gibt es bei den Eigentümern nur selten auch eine Verkaufsbereitschaft, so dass bebaubare Grundstücke im Bestand nur selten dem freien Markt zugeführt werden können.*

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

33. ID: 1024 Privatperson

Gegen die von Ihnen geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes und des neuen Bebauungsplanes Sulzbach III möchten wir folgende Einwendungen vorbringen:

1.

Als Planungsanlass wird von Ihnen angegeben, dass dies auf Wunsch der Grundstückeigentümer zur Schaffung einer Bebauung erfolgt. Dem ist augenscheinlich nicht voll umfänglich so, da bereits bekannt ist, dass sich die Stadt Pfaffenhofen das Recht auf den Erwerb der nicht durch die Grundstückseigentümer zu bebauenden Flächen gesichert hat.

Desweiteren scheint es sich vielmehr auch um eine Legalisierung einer vor Jahren unrechtmäßig ausgesprochenen Baugenehmigung zu handeln, die seit vielen Jahren immer wieder verlängert wird, anstatt sie zu entziehen.

Darüber hinaus wird von einer Ortsrandabrundung gesprochen, um die es sich hier auch nicht handelt, da die Bebauung nur als Wurmfortsatz an einer bestehenden Straße fortgeführt wird.

Ein anderes Gebiet wurde mit ebendieser Begründung bereits mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wieder aus dem Baugebiet Sulzbach 1 herausgenommen.

Die Begründung, dass es im Stadtgebiet keine ausreichenden innerörtlichen Potenziale gibt, ist auch nicht nachvollziehbar. Dazu sei auf die zahlreich vorhandenen unbebauten Flächen entlang des Bistumer Weges verwiesen, um nur ein Beispiel zu nennen. Ansonsten empfehlen wir einen Blick in den Bayernatlas.

Im Übrigen widerspricht die Ausweisung eines neuen Baugebietes im Westen dem grundsätzlichen planerischen Leitgedanken der Stadt und dem Landesentwicklungsplanes, die Bebauung kompakt zu halten und grundsätzlich nach Osten zu erweitern, sowie innerstädtische Freiflächen vorrangig zu bebauen.

2.

Die verkehrliche Anbindung über die bestehende, einspurige Straße erscheint uns als völlig unzureichend. Mit dem neuen Baugebiet Sulzbach 3 werden statistisch etwa 30 weitere Fahrzeuge zum bestehenden Bestand von 21 hinzukommen. Bei der auf über 300m Länge einspurigen Straße kommt es bereits heute, auch durch den zunehmenden Lieferverkehr, immer wieder zu Engpässen, da ein gleichzeitiges passieren unmöglich ist. Sobald aber Handwerker, Öllieferanten, Paketboten u.ä. auf der Straße parken, kommt es bereits heute zu Blockaden. Vor diesem Hintergrund ist auch nicht nachvollziehbar, warum der neue Straßenanteil auf 5 Meter ausgebaut werden soll. Dies bringt dem bestehenden Teil keinerlei Entlastung.

Des Weiteren wird dieser zusätzliche Verkehr auch die Hohenwarter Straße benutzen, was zu einer weiteren Verschärfung der jetzigen verkehrlichen Belastung führen wird, der seit ein paar Jahren bereits versucht wird entgegen zu wirken.

Wie Ihnen bekannt sein dürfte, ist die Nutzlast der Straße auf 7 Tonnen beschränkt, wobei davon auszugehen ist, dass diese zumindest während der Bauzeit (geschätzt 3 Jahre) regelmäßig massiv überschritten werden wird. Hierbei ist nicht nur mit massiven Schäden an der Straße selbst, sondern auch an den angrenzenden Grundstücken und höchstwahrscheinlich, durch die starke Hangneigung bei der südlichen bestehenden Bebauung, auch an den Gebäuden selbst zu rechnen.

Ich weise sie ausdrücklich darauf hin, dass wir die jetzige einwandfreie Bausubstanz per Gutachten dokumentieren lassen werden, wenn es zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes kommen sollte. Alle auftretenden Schäden können damit eindeutig der neuen Straßennutzung zugeordnet werden, gefolgt von entsprechenden Schadensersatzansprüchen.

3.

Mit der Anbindung des neuen Baugebietes an den bestehenden Kanal, ist davon auszugehen,

dass dieser unterdimensioniert ist, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass bei der Auslegung bereits eine weitere Bebauung berücksichtigt wurde. Besonders, da die Einleitung von Oberflächenwasser nicht geregelt und damit im Ermessen des Bauherren ist. Die Begründung im Bebauungsplan bezüglich der Entwässerung über den bestehenden Kanal erscheint uns daher als unzureichend.

Falls es entgegen Ihren Erwartungen doch zu einem Ausbau des Kanals kommen sollte, werden uns damit die entstehenden aufgedrängt.

4.

Die Begründungen aus dem Umweltgutachten stehen im Widerspruch zum vor einigen Jahren vorgestellten Landschaftsplan, in dem die besondere Bedeutung und Erhaltung der Kalt- und Frischluftschneisen hingewiesen wurde. Eine fachliche Begründung, warum diese in aktuellen Fall von untergeordneter Bedeutung sein soll, kann ich nicht erkennen. Entsprechende Nachweise fehlen ebenso.

Dies steht mit Ausweisung des Baugebietes Sulzbach 3 besonders im Widerspruch, da es sich um eine der letzten intakten Frischluftschneisen der Stadt handelt, deren Bedeutung bei voranschreitendem Klimawandel eine immer größere Bedeutung zukommt. Zumal sich die Stadt bei Klimaschutz stark engagiert, ist nicht nachvollziehbar, warum diese nicht mit allen Mitteln geschützt wird.

Abwägung:

Zu den Punkten in der Stellungnahme wird Folgendes ausgeführt:

Zu 1.: Inwieweit die Rechtsauffassung der Einwandführer bezüglich einer erteilten Baugenehmigung hier zutreffend ist, ist für gegenständliche Bauleitplanung letztlich nicht relevant. Mit gegenständlicher Planung wird die Gelegenheit genutzt, den Ortsrand in einem planerischen Gesamtkonzept neu zu definieren und insbesondere auch den Übergang in die Landschaft städtebaulich zu gestalten. Diese planerische Entscheidung obliegt einzig der Planungshoheit der Stadt.

Dass zunächst die Grundstückseigentümer an die Stadt herantreten sind und die Stadt die Bauleitplanung dem Baulandmodell unterworfen hat, um bebaubare Grundstücke dem angespannten Immobilienmarkt zur Verfügung zu stellen, ist weder ungewöhnlich noch zu beanstanden. Schließlich können Wohnbauflächen letztlich nur von den jeweiligen Grundstückseigentümern zur Verfügung gestellt werden.

Die thematisierte Flächenrücknahme „Sulzbach 1“ wurde bei der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans gemäß der planerischen Leitvorstellung, dass Flächen außerhalb der Anton-Schranz-Straße als westliche Stadttangente zukünftig nicht mehr in Anspruch genommen werden sollen, zurückgenommen. Insgesamt wurde hier eine Fläche von ca. 1,6 ha im Flächennutzungsplan zurückgenommen. Die gegenständliche Planung umfasst hingegen insgesamt eine Fläche lediglich ca. 0,54 ha, wovon ein Großteil bereits im Flächennutzungsplan für eine Wohnbebauung vorgesehen ist. Die reine Wohnbauflächenerweiterung im Flächennutzungsplan umfasst hier ca. 0,15 ha und stellt damit sicher keine Wohnbausiedlung im eigentlichen Sinne dar.

Die für die Ortsrandabrundung hier im Vergleich zum aktuellen Flächennutzungsplan vorgesehene Wohnbauflächenerweiterung stellt an dieser Stelle eine untergeordnete Siedlungserweiterung dar und ist städtebaulich nicht zu beanstanden. Nachteilige Auswirkungen sind nicht ersichtlich und mit der angeführten Flächenrücknahme aus dem Flächennutzungsplan nicht zu vergleichen.

Mit der vorliegenden Planung findet der Ortsrand am betreffenden Standort seinen geordneten Abschluss. Die Höhere Landesplanung der Regierung von Oberbayern hat die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumplanung bestätigt.

Die Einwander weisen zu Recht auf unbebaute Grundstücke im Innenbereich hin. Der Stadt ist das Problem der Baulücken bewusst. Leider gibt es bei den Eigentümern nur selten auch eine Verkaufsbereitschaft, so dass bebaubare Grundstücke im Bestand nur selten dem freien Markt zugeführt werden können.

Zudem ist anzumerken, dass Freiflächen in Innerortslage angesichts zunehmender Trockenheits- und Hitzeperioden nicht per se einer Bebauung zugeführt werden können, da sie eine wichtige kleinklimatische Ausgleichsfunktion wahrnehmen.

Zu 2.: Die Einschätzung der Einwandführer wird nicht geteilt. Die Straße ist leistungsfähig genug, um den durch die Planung zukünftig entstehenden Verkehr aufzunehmen. Auch die Ausbauqualität ist ausreichend und entspricht dabei insbesondere auch den Anforderungen des Brand- und Katastrophenschutzes sowie der Müllabfuhr. Dass Verkehrsteilnehmer bei Begegnungsverkehr kurz abwarten müssen, ist nicht unüblich, zwingt zum Langsamfahren und ist für die Verkehrssicherheit von Vorteil.

Die Tonnagenbeschränkung trifft hier keine Aussage zur Beschaffenheit des Straßenaufbaus. Sie ist hier viel mehr als Verkehrssteuerungsinstrument zu verstehen, um unnötigen Schwerlastverkehr aus dem Siedlungsbereich zu halten.

Mit Bautätigkeiten und unregelmäßigem Schwerlastverkehr ist zudem auch in einem bestehenden Siedlungsgebiet zu rechnen. Diese stellen Ausnahmen temporärer Art dar, welche allgemein zu dulden sind.

Die Ausführungen zu eventuell auftretenden Schäden aufgrund von Bautätigkeiten an den Bestandsgebäuden und der vorhandenen Straße werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise haben auf der Ebene der Bebauungsplanung keine Relevanz. Es liegt auch keine Grenzbebauung zu den Bestandsgebäuden vor, bei der die Baukörper direkt aneinanderstoßen. Insofern ist kein erhöhtes Gefahrenpotential festzustellen. Die konkrete Bebauung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen.

Es bleibt den Einwendern unbenommen, ein Gutachten zur Beweissicherung für den eigenen Baubestand in Auftrag zu geben. Belange um Schadensregulierungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern sind zivilrechtlich zu klären.

Zu 3.: Die Planung des Baugebietes ist mit den Stadtwerken, die für die Abwasserbeseitigung verantwortlich zeichnen, abgestimmt. Die Abwasserbeseitigung ist gewährleistet. Das vorhandene Kanalnetz ist für das hinzukommende Abwasser ausreichend dimensioniert.

Zu 4.: Die Stadt gibt den Einwendern hinsichtlich der Bedeutung und dem Erhalt von Kalt- und Frischluftbahnen recht. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Abflussweg dargestellt. Dieser wird durch die Bauleitplanung nicht behindert.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

34. ID: 1019 Privatperson

Folgende Stellungnahme zu den Begründungen im Bebauungsplan 172 „Sulzbach III“

Zum Punkt 5.5.3 Hochwasser

Im letzten Absatz wird auf den Flurweg (Fl. Nr. 20) hingewiesen. Der Oberflächenablauf des besagten Flurweges läuft im Regelfall im Weg Richtung Osten und weiter nach unten am Weg entlang der östlich Grenze zwischen der Fl. Nr. 19/1 und der Hausnummer 20, von dort wild abfließend in das Flurstück 19/1 und auch bis zum unteren Flurweg (Fl. Nr. 7)

Am Ende der Asphaltdecke oberhalb der Garage der Hausnummer 20 sollte das Wasser z. B. über eine Regenrinne und einem Einlauf bereits gefasst werden und von dort abgeleitet. Die Asphaltdecke ist dort auch bereits in einem schlechten Zustand und ohne Wasserablauf und Regenrinne.

Bei Starkregen oder Schneeschmelze läuft das Wasser auch wild von Norden Richtung Planungsgebiet ab. Wie bereits von Ihnen beschrieben, sollte man Bedenken das ein Risiko nicht auszuschließen ist.

Zum Punkt 11.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Ergänzt muss werden im Text:

In nordöstlicher Nachbarschaft befindet sich eine landwirtschaftliche Betriebsstätte mit Schweinehaltung und Hopfenbau. Die Pflückhalle befindet sich direkt östlich des Planungsgebietes. Bei der Hopfenernte ist auch mit Emissionen außerhalb der Ruhezeiten zu rechnen. Deshalb ist in diesem Bereich die Gehölzpflanzung auch notwendig.

Abwägung:

Der Einwender nimmt zu Punkt 5.5.3 der Begründung Stellung und weist auf Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser hin.

Die Gefahren werden angesichts der überschaubaren Fläche des Einzugsgebietes als gering erachtet, sind aber grundsätzlich nie auszuschließen. Das Planungsgebiet reicht bis zum oben verlaufenden Wirtschaftsweg. Jenseits dieses Weges fällt das Gelände zur abgewandten Seite hin ab. Das Einzugsgebiet nördlich des Planungsgebietes ist damit zu klein, um schädliche Auswirkungen auf das Planungsgebiet selbst hervorrufen zu können und ist im Ergebnis zu vernachlässigen.

Die private Grünfläche mit Pflanzgebot stellt eine zusätzliche Schutzwirkung dar. Zudem sind auf dem eigenen Grundstück selbständig und eigenverantwortlich Vorkehrungen zum Schutz Dritter zu veranlassen. Zusätzlich ergeht im Bebauungsplan der textliche Hinweis „Es wird empfohlen, die Rohfußbodenoberkante sowie alle Gebäudeöffnungen mindestens 50 cm über dem geplanten Geländeniveau zu errichten.“

Der Einwender verweist zudem auf Punkt 11.3 in der Begründung. Danach sollte die Charakterisierung der landwirtschaftlichen Betriebsstätte durch den Zusatz Hopfenanbau ergänzt werden. Dem wird entsprochen. Die Hinweise zu den damit verbundenen Emissionen werden entsprechend der Stellungnahme des AELF und des Bayerischen Bauernverbandes in die Begründung bzw. Hinweise durch Text übernommen. Zusätzliche Gehölzpflanzungen sind nicht erforderlich.

Hinweise durch Text Nr. 8: „Die von der Hofstelle ausgehenden Immissionen wie Lärm (insbesondere durch den Betrieb der Hopfenemteteknik, der Schweinehaltung, Fahrverkehr) und Gerüche (Schweinehaltung) sind zu dulden.“

35. ID: 1022 Privatperson

Gegen die von Ihnen bekanntgegebenen Pläne möchte ich folgende Einwendungen vorbringen:

1.

Als Planungsanlass wird von Ihnen angegeben, dass neuer Wohnraum im Sinne der Nachverdichtung in einem schon erschlossenen Gebiet geschaffen sowie der Ortsrand abgerundet werden soll. Es liegt jedoch hier weder eine Nachverdichtung noch eine Abrundung des Ortsrandes, vielmehr eine Ausweitung dessen vor. Das Gebiet ist weder erschlossen, noch liegt es im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Die Planung steht dem aktuell bestehenden Flächennutzungsplan diametral gegenüber. Dort ist als einer der planerischer Hauptleitgedanken festgehalten, dass eine Westerweiterung nicht erwünscht ist. Es sollen Flächen außerhalb der Anton-Schranz-Straße als westlicher Stadtangabe künftig nicht mehr in Anspruch genommen werden, um den Siedlungskörper kompakt zu halten und verkehrliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Es wurden deshalb auch im Baugebiet Sulzbach 1 Flächen aus der Bebauung herausgenommen unter der Begründung, dass diese zu weit von der Stadtmitte entfernt liegen. Das angedachte Baugebiet befindet sich noch weiter im Westen und nimmt die Form eines Wurmforstsatzes an, so dass von einer organischen Bebauung lt. bay. Baugesetz keine Rede sein kann. Auch gibt es im Innenbereich laut Auskunft der hiesigen Makler genügend Ausweisungsflächen.

Da bekanntermaßen auf einer Teilfläche des Gebiets (unmittelbar angrenzend an das letzte bebaute Grundstück im Süden) vor vielen Jahren eine Baugenehmigung rechtswidrig erteilt wurde, welche nach Angaben des Landratsamts bis heute Bestand hat, erscheint gerade dies ein Motiv für die Planung zu sein.

2.

Die Verkehrsanbindung zum Überplanungsgebiet ist völlig ungenügend. Es besteht eine regelrechte „Nadelöhr-Situation“. Die Zubringerstraße „Sulzbach“ ist lediglich auf eine Breite von ca. 3 m ausgebaut. Ein passierender Verkehr ist dort nicht möglich. Ausweichmöglichkeiten bestehen nicht, weshalb bei Gegenverkehr rückwärtsgefahren werden muss. In Hinblick auf diese Gegebenheiten gibt schon genügend Anwohner. Im Gegensatz dazu ist die Erschließungsstraße mit 6 m Breite, davon 5 m Fahrbahnbreite, geplant. Der mit dem neuen

Baugebiet zu erwartende Zuzug (9 Einheiten à 2 Wohnungen à 2 PKWs = 36 PKWs) steht nicht im Verhältnis zur geringen Anwohnerzahl an der Zubringerstraße (21 PKWs).

Ein Befahren der Zubringerstraße Sulzbach mit Baumaschinen ist nicht möglich, da diese mit einer maximalen Traglast von 7 Tonnen ausgewiesen ist. Es besteht die konkrete, massive Gegenfahr für die Bausubstanz der Anlieger im Süden aufgrund der besonders starken Hanglage, so auch für mich.

In diesem Zusammenhang möchte ich ausdrücklich darauf hinweisen, dass ich als Anwohnerin im Süden der Zubringerstraße größte Bedenken gegen deren Frequentierung mit großen Baulastmaschinen mit regelmäßig weit über 20 Tonnen habe. Unser Anwesen wurde in 1999/2000 mit hohen Kosten erbaut und hat die Zeit bis heute ohne jegliche Risse überdauert. Belege hierzu werde ich in jedem Fall vorsorglich über eine Dokumentation eines Sachverständigen beschaffen. Neu auftretende Bauschäden könnten daher zweifelsfrei zugeordnet werden.

3.

Ausweislich der Begründung des Bebauungsplans wurde die Situation „Entwässerung über den bestehenden Kanal“ nicht hinreichend erläutert.

Der bestehende Kanal funktioniert für die Anwohner derzeit einwandfrei. Eine Beteiligung an den Kosten für einen möglichen späteren Ausbau wäre daher aufgedrängt.

Ein Ausbau ist jedoch vor dem Hintergrund, dass im Plangebiet beliebiges Niederschlagswasser eingeleitet werden kann, zumal die Entwässerung in das freie Ermessen der Bauherren gestellt wird, nicht von der Hand zu weisen.

4.

Die überplante Fläche erweist sich in Hinblick auf Topografie sowie die landespflegerische Bedeutung als letzte Kalt- und Frischluftschneise nach Pfaffenhofen als völlig ungeeignet.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Baufenster reichen nicht nur an den Schutzbereich heran, sondern füllen diesen komplett aus. Dies gilt auch für den nördlichen Planungsteil, da von dort die Frischluft zuströmt. Die Kaltluft sammelfunktion in diesem Bereich ist augenscheinlich, wenn sich dort Nebel legt. Lichtbilder hierzu können vorgelegt werden. Den unbegründeten Ausführungen im Umweltbericht kann insoweit nicht gefolgt werden.

Die Überplanung dieses Bereichs erscheint daher in diesen Zeiten, in denen es um die „Anpassung an den Klimawandel“ geht, regelrecht befremdlich.

5.

Auch widerspricht die Planungen dem derzeitigen Flächennutzungsplan insoweit, als dieser die konsequente Freihaltung von Bachauen fordert. So kommt es regelmäßig in der Talsohle zum Heraustreten des „Sulzbachs“, welcher talabwärts in die Entwässerung der Hohenwarterstraße fließt. Wohl aus diesem Grund (Biotopvernetzung) findet sich dort eine besonders vielfältige Fauna, wie Ringelnatter, Blindschleiche, Molch, Kröte und anderes.

6.

Auch ist zu erwähnen, dass es sich bei dem Plangebiet um eines der wenigen Naherholungsgebiete von Pfaffenhofen handelt. Es zieht aktuell eine Vielzahl an Erholungssuchenden an, welche dort wandern. Es handelt sich um einen ruhigen Raum, welcher unter Ausweisung eines Baugebiets seine Beschaulichkeit verlieren wird.

Abwägung:

Zu den Punkten in der Stellungnahme wird Folgendes ausgeführt:

Zu 1.: Inwieweit die Rechtsauffassung der Einwandführerin bezüglich einer erteilten Baugenehmigung hier zutreffend ist, ist für gegenständliche Bauleitplanung letztlich nicht relevant. Mit gegenständlicher Planung wird die Gelegenheit genutzt, den Ortsrand in einem planerischen Gesamtkonzept neu zu definieren und insbesondere auch den Übergang in die Landschaft städtebaulich zu gestalten. Diese planerische Entscheidung obliegt einzig der Planungshoheit der Stadt.

Die thematisierte Flächenrücknahme „Sulzbach 1“ wurde bei der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans gemäß der planerischen Leitvorstellung, dass Flächen außerhalb der Anton-Schranz-Straße als westlicher Stadttangente zukünftig nicht mehr in Anspruch

genommen werden sollen, zurückgenommen. Insgesamt wurde hier ein angedachtes Baugebiet mit einer Fläche von ca. 1,6 ha im Flächennutzungsplan zurückgenommen. Die gegenständliche Planung umfasst hingegen insgesamt eine Fläche von lediglich ca. 0,54 ha, wovon ein Großteil bereits im Flächennutzungsplan für eine Wohnbebauung vorgesehen ist. Die reine Wohnbauflächenerweiterung im Flächennutzungsplan umfasst hier ca. 0,15 ha und stellt damit sicher kein Baugebiet im eigentlichen Sinne dar.

Die für die Ortsrandabrundung hier im Vergleich zum aktuellen Flächennutzungsplan vorgesehene Wohnbauflächenerweiterung stellt an dieser Stelle eine untergeordnete Siedlungserweiterung dar und ist städtebaulich nicht zu beanstanden. Nachteilige Auswirkungen sind nicht ersichtlich und mit der angeführten Flächenrücknahme aus der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans nicht zu vergleichen.

Mit der vorliegenden Planung findet der Ortsrand am betreffenden Standort seinen Abschluss. Die Höhere Landesplanung der Regierung von Oberbayern hat die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumplanung bestätigt.

Zu 2.: Die Einschätzung der Einwandführerin wird nicht geteilt, die Straße ist leistungsfähig genug, um den durch die Planung zukünftig entstehenden Anliegerverkehr aufzunehmen. Auch die Ausbauqualität ist ausreichend und entspricht dabei insbesondere auch den Anforderungen von Seiten des Brand- und Katastrophenschutzes sowie der Müllabfuhr. Dass Verkehrsteilnehmer bei Begegnungsverkehr kurz abwarten müssen, ist nicht unüblich, zwingt zum Langsamfahren und ist für die Verkehrssicherheit von Vorteil.

Die Tonnagenbeschränkung trifft hier keine Aussage zur Beschaffenheit des Straßenaufbaus. Sie ist hier vielmehr als Verkehrssteuerungsinstrument zu verstehen, um unnötigen Schwerlastverkehr aus dem Siedlungsbereich zu halten.

Mit Bautätigkeiten und unregelmäßigem Schwerlastverkehr ist auch in einem bestehenden Siedlungsgebiet zu rechnen. Diese stellen Ausnahmen temporärer Art dar, welche allgemein zu dulden sind.

Die Ausführungen zu eventuell auftretenden Schäden aufgrund von Bautätigkeiten an den Bestandsgebäuden und der vorhandenen Straße werden zur Kenntnis genommen. Die konkrete Bebauung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Die Hinweise haben auf der Ebene der Bauleitplanung keine Relevanz. Es liegt auch keine Grenzbebauung zu den Bestandsgebäuden vor, bei der die Baukörper direkt aneinanderstoßen würden. Insofern ist kein erhöhtes Gefahrenpotential festzustellen.

Belange um Schadensregulierungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern sind zivilrechtlich zu klären. Es bleibt der Einwandführerin unbenommen, ein Gutachten zur Beweissicherung für den eigenen Baubestand in Auftrag zu geben.

Zu 3.: Die Planung des Baugebietes ist mit den Stadtwerken, die für die Abwasserbeseitigung verantwortlich zeichnen, abgestimmt. Die Abwasserbeseitigung ist gewährleistet. Das vorhandene Kanalnetz ist für das hinzukommende Abwasser ausreichend dimensioniert.

Zu 4.: Die Stadt gibt der Einwandführerin hinsichtlich der Bedeutung und dem Erhalt von Kalt- und Frischluftbahnen Recht. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Abflussweg dargestellt. Dieser wird durch die Bebauungsplanung nicht behindert.

Zu 5.: Die Freihaltung der Bachauen von Bebauung, wie sie der Flächennutzungsplan fordert, wird durch die vorliegende Planung beachtet. Sie folgt der Flucht der bestehenden Siedlung und folglich dem gleichen Höhenniveau. Die Talsohle wird damit nicht überplant und ein „Heraustreten“ des Sulzbachs ist weiterhin uneingeschränkt möglich.

Die von der Einwanderin vorgebrachten Arten sind im Planungsgebiet nicht relevant. Die Lebensraumeignung ist für sie nicht gegeben. Dies bestätigt auch die Untere Naturschutzbehörde in ihrer Stellungnahme, in der sie keine Einwände zu gegenständlicher Planung vorgebracht hat.

Zu 6.: Der Landschaftsraum wird nur in geringem Umfang in Anspruch genommen und bleibt in seinem Charakter erhalten und damit für Naherholungssuchende weiterhin attraktiv. Das Planungsgebiet umfasst nur wenige Parzellen und schließt direkt an die Bestandsbebauung an. Zudem wird der neue Ortsrand durch Pflanzmaßnahmen aufgewertet.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

36. ID: 1015 Privatperson

Im Kap. 2 "VERANLASSUNG" wird angeführt, dass der Anlass für die vorliegende Planung die Ausweisung von Wohnbauflächen in westlicher Ortsrandlage von Sulzbach aufgrund konkreter Nachfragen der betreffenden Grundstückseigentümer ist.

Im Kap. 3.2 Planungsalternativen steht die Aussage, dass "in Bezug auf eine alternative Planung keine weiteren Varianten in Erwägung gezogen wurden, da die vorliegende Planung die optimale Lösung darstellt, die Anforderungen der jeweiligen Nutzungen zu gewährleisten und dabei die wirtschaftlichen, städtebaulichen, aber auch ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkte am besten zu vereinen."

Im Dokument "Stadt Pfaffenhofen: Gesamtfortschreibung und Änderung des Flächennutzungsplans > Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB > Feststellungsbeschluss" vom 12.09.2019 findet man auf der Seite 101 von 164 im Kapitel 1.6 Gemarkung Sulzbach folgende Aussage: Die bisherige Darstellung als Wohnbaufläche wird zurückgenommen. Dies begründet sich aus der großen Entfernung zum Stadtzentrum.

"Gemäß der planerischen Leitvorstellung sollen Flächen außerhalb der Anton-Schranzstraße als westlicher Stadttangente zukünftig nicht mehr in Anspruch genommen werden. Ein weiteres Vordringen bestehender Ortsteile in Richtung Westen ist daher ebenfalls zu vermeiden."

Auf den beim Kap. 2 "VERANLASSUNG" dargestellten beiden Grafiken "Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan" kann man die zurückgenommene Fläche gut erkennen. Für die Nutzung dieser Fläche hätte man eher als "Abrundung des Ortsrandes" sehen können.

Die nun geplante Ausweitung westlich der bestehenden Bebauung bedeutet aber ein Vordringen in Richtung Westen und keine Abrundung des Ortsrandes.

Sie steht im Widerspruch zu den Aussagen im Feststellungsbeschluss vom 12.9.2019.

Eine Ortsbesichtigung würde ich Ihnen empfehlen, um selbst eine Vorstellung von der geplanten Erweiterung zu bekommen.

Sie werden dann zu der Erkenntnis kommen, dass es sich um keine optimale Lösung handelt.

Abwägung:

Die thematisierte Flächenrücknahme in Sulzbach wurde bei der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans gemäß der planerischen Leitvorstellung, dass Flächen außerhalb der Anton-Schranz-Straße als westlicher Stadttangente zukünftig nicht mehr in Anspruch genommen werden sollen, vorgenommen. Insgesamt wurde hier ein angedachtes Baugebiet mit einer Fläche von ca. 1,6 ha im Flächennutzungsplan zurückgenommen. Die gegenständliche Planung umfasst hingegen insgesamt eine Fläche von lediglich ca. 0,54 ha, wovon ein Großteil bereits im Flächennutzungsplan für eine Wohnbebauung vorgesehen ist. Die reine Wohnbauflächenerweiterung im Flächennutzungsplan umfasst hier ca. 0,15 ha und stellt damit sicher kein „Baugebiet“ im eigentlichen Sinne dar.

Die für die Ortsrandabrundung hier im Vergleich zum aktuellen Flächennutzungsplan vorgesehene Wohnbauflächenerweiterung stellt an dieser Stelle eine untergeordnete Siedlungserweiterung dar und ist städtebaulich nicht zu beanstanden. Nachteilige Auswirkungen sind nicht ersichtlich und mit der angeführten Flächenrücknahme aus der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans nicht zu vergleichen.

Mit der vorliegenden Planung findet der Ortsrand am betreffenden Standort seinen Abschluss. Die Höhere Landesplanung der Regierung von Oberbayern hat die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumplanung bestätigt.

37. ID: 1008 Privatperson

Im Kapitel 3.2 "Innenentwicklung vor Außenentwicklung"

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Die vorliegende Planung beruht auf konkreten Bauanfragen der Grundstückseigentümer. Es sind keine ausreichenden innerörtlichen Potentiale für Wohnbauflächen entsprechend der Anfragen in der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm vorhanden.

In der Nähe des geplanten Gebietes sind innerörtlich – südlich der Straße Sulzbach und des Bistumerweges – noch mehrere unbebaute Grundstücke vorhanden.

Abwägung:

Unter Berücksichtigung, dass ein Großteil des gegenständlichen Plangebietes bereits im Flächennutzungsplan für eine Wohnbebauung vorgesehen ist, kann festgestellt werden, dass die für die Ortsrandabrundung hier im Vergleich zum aktuellen Flächennutzungsplan vorge sehene Wohnbauflächenerweiterung an dieser Stelle eine untergeordnete Siedlungserweiterung darstellt und städtebaulich nicht zu beanstanden ist.

Mit der vorliegenden Planung findet der Ortsrand am betreffenden Standort seinen Abschluss. Die Höhere Landesplanung der Regierung von Oberbayern hat die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumplanung bestätigt.

Der Einwender weist zu Recht auf unbebaute Grundstücke im Innenbereich hin. Der Stadt ist das Problem der Baulücken bewusst. Leider gibt es bei den Eigentümern nur selten auch eine Verkaufsbereitschaft, so dass bebaubare Grundstücke im Bestand nur selten dem freien Markt zugeführt werden können.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

38. ID: 1006 Privatperson

Beim Punkt 11.3 "Landwirtschaftliche Immissionen" wird nur die "landwirtschaftliche Betriebsstätte mit Schweinehaltung" aber nicht die Hopfenpflückmaschine thematisiert.

In unmittelbarer Nähe des Doppelhauses 8+9 steht aber die Scheune mit der Hopfenpflückmaschine.

Dort werden die Dolden von der Rebe gepflückt und mittels eines Gebläse die Blätter von den Dolden getrennt. Dieses Gebläse verursacht während der ganzen Hopfenemte einen erheblichen Lärm (Heulen) von ca 6 Uhr bis 18 Uhr mit kurzen Unterbrechungen. Die kleingehäckselte Rebe wird zusammen mit dem Laub auf einen Platz westlich vor der Halle geblasen und dort gesammelt.

Bei der Lagerung entstehen auch Gase, bis das Material später als Dünger auf die Felder ausgebracht wird.

Die Lärm- und Geruchsbelästigung ist für die Nachbarschaft eine nicht zu unterschätzende Beeinträchtigung.

Abwägung:

Die Auswirkungen des nahegelegenen Hopfenbetriebes wurde n zwischenzeitlich einer immisionsschutztechnischen Untersuchung betrachtet. Die empfohlenen Schutzmaßnahmen für die angedachte Wohnbebauung werden im Bebauungsplan-Entwurf ergänzt. Damit sind keine unzulässigen Einwirkungen im Plangebiet zu erwarten.

39. ID: 1004 Privatperson

Bei meiner Stellungnahme vom 8.8.24, Nr. 1003, bin ich fälschlicherweise von 2 Wohnungen pro Doppelhaus ausgegangen. Im Dokument steht aber beim Punkt 5.2 "Maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte".

In der Summe könnten dann künftig in den 4 Doppelhäusern zusammen 16 Mietparteien wohnen und damit den Verkehr auf der Sackstraße "Sulzbach" noch stärker ansteigen lassen.

Abwägung:

Der Status quo der Verkehrssituation wird sich durch das Planungsgebiet nicht wesentlich verändern. Die vorhandene Erschließung kann den zusätzlichen Verkehr aufnehmen.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

40. ID: 1003 Privatperson

Der Bebauungsplan sieht 4 Doppelhäuser und 1 Einzelhaus mit jeweils max. 2 Wohnungen vor. In der Summe wohnen dort 9 Familien. Damit würde sich die Anzahl der in der Straße Sulzbach wohnenden Familien verdoppeln.

Der Verkehr auf der Sackstraße „Sulzbach“ würde dadurch stark ansteigen.

Zudem handelt es sich bei der derzeitigen Planung nicht um eine Abrundung des Ortsrandes, sondern eine Erweiterung.

Abwägung:

Die vorhandene Erschließung kann den zusätzlichen Verkehr aufnehmen.

Mit gegenständlicher Planung wird die Gelegenheit genutzt, den Ortsrand in einem planerischen Gesamtkonzept neu zu definieren und insbesondere auch den Übergang in die Landschaft städtebaulich zu gestalten. Die für die Ortsrandabrundung hier im Vergleich zum aktuellen Flächennutzungsplan vorgesehene Wohnbauflächenerweiterung stellt an dieser Stelle eine untergeordnete Siedlungserweiterung dar und ist städtebaulich nicht zu beanstanden. Auch die Höhere Landesplanung der Regierung von Oberbayern hat die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumplanung bestätigt.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

41. ID: 1002 Privatperson

Zum Punkt "5 Verkehr" auf Seite 10/15) gibt es nur eine grobe Aussage zu der Verkehrsanbindung.

"Das Planungsgebiet liegt in äußerster Randlage im Westen des Ortsteiles Sulzbach und ist nur über das innerörtliche Straßennetz zu erreichen. Erst am nördlichen und östlichen Ortsrand sind überörtliche Straßen vorhanden."

Es fehlt eine Aussage zu der sehr speziellen Verkehrssituation für das geplante Baugebiet.

Bei der Straße Sulzbach, über die das neue Baugebiet erreichbar wäre, handelt es sich um eine einspurige Sackstraße ohne einen Bereich für Fußgänger.

Sie endet am Ende der aktuellen Bebauung. Abfallsammelfahrzeuge z.B. müssen die ganze Straße rückwärts befahren.

Abwägung:

Zur Verkehrssituation sind bereits unter der Ziffer 8.5 der Begründung zum Bebauungsplan weitergehende Aussagen beinhaltet. Die Ausführungen sind noch hinsichtlich des innerörtlichen Straßennetzes zu ergänzen.

Am Eingang des neuen Baugebietes ist bereits eine Müllsammelstelle eingeplant, welche mit dem örtlichen Abfallwirtschaftsbetrieb abgestimmt ist. Das Müllfahrzeug ist dadurch nicht gezwungen in die Sackstraße einzufahren.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

42. ID: 1001 Privatperson

Eine Erweiterung des Flächennutzungsplans Bestand steht nicht im Einklang mit den Aussagen in folgenden Dokumenten:

FNP_Zusammenfassende_Erklärung_westlich_16.pdf, Seite 16 von 21

Durch Su-1 entfällt bereits erschlossene Fläche. Die Rücknahme des Bereichs trotz bereits bestehender Anbindung begründet sich in der Konzeption der Stadt Pfaffenhofen zur Siedlungsentwicklung. In der Begründung zum FNP ist dargelegt, dass Flächen westlich der Anton-Schranzstraße auf Grund der Entfernung zur Kernstadt zukünftig nicht mehr für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen werden sollten, insbesondere um zusätzlichen Verkehrsbelastungen entgegenzuwirken.

FNP_Zusammenfassende_Erklärung_westlich_22.pdf, Seite 20 von 21

Planerischer Leitgedanke bei der Identifikation neuer möglicher Wohnbauflächen war daher neben der Ausschöpfung der Möglichkeiten der Nachverdichtung insbesondere die

Hinterfragung ehemals geplanter weiterer Wohnbauflächen in der westlichen Hälfte der Stadt sowie die eingehende Untersuchung von Flächen im Osten.

Abwägung:

Die thematisierte Flächenrücknahme wurde bei der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans gemäß der planerischen Leitvorstellung, dass Flächen außerhalb der Anton-Schranz-Straße als westlicher Stadttangente zukünftig nicht mehr in Anspruch genommen werden sollen, vorgenommen. Insgesamt wurde hier ein angedachtes Baugebiet mit einer Fläche von ca. 1,6 ha im Flächennutzungsplan zurückgenommen. Die gegenständliche Planung umfasst hingegen insgesamt eine Fläche von lediglich ca. 0,54 ha, wovon ein Großteil bereits im Flächennutzungsplan für eine Wohnbebauung vorgesehen ist. Die reine Wohnbauflächen-erweiterung im Flächennutzungsplan umfasst hier ca. 0,15 ha und stellt damit sicher keine Siedlungsentwicklung im geschilderten Kontext dar.

Die für die Ortsrandabrundung hier im Vergleich zum aktuellen Flächennutzungsplan vorgesehene Wohnbauflächen-erweiterung stellt an dieser Stelle eine untergeordnete Siedlungserweiterung dar und ist städtebaulich nicht zu beanstanden. Nachteilige Auswirkungen sind nicht ersichtlich und mit der angeführten Flächenrücknahme aus der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans nicht zu vergleichen.

Mit der vorliegenden Planung findet der Ortsrand am betreffenden Standort seinen Abschluss. Die Höhere Landesplanung der Regierung von Oberbayern hat die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumplanung bestätigt.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Diskussion:

Stadtrat Schrott erkundigte sich, ob angesichts der Tonnagenbeschränkung der Straße auf 7t eine Zustandsfeststellung vor der späteren Befahrung durch Baufahrzeuge stattfindet. Verwaltung erklärte, das betroffene Teilstück des Bistumerweg entspricht einer gewöhnlichen „Wohnstraße“ ohne Wendemöglichkeit für Schwerverkehr, weshalb dieser Straßenabschnitt auf 7t begrenzt ist. Für gewöhnlich stellen Hoch-/ Wohnungsbaumaßnahmen ein regelmäßiges Verkehrsbedürfnis dar und übersteigen den Zweck des Gemeingebrauchs nicht. Dennoch werden Stadt bzw. Stadtwerke vor Baubeginn eine Zustandsfeststellung sowie ggf. auch eine Beweissicherung der Anliegenden Grundstücke / Gebäude veranlassen.

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 einstimmig gemäß Verwaltungsvorschlag den Entwurf der sechsten Änderung des Flächennutzungsplans „Sulzbach III“ sowie des Bebauungsplans Nr. 172 „Sulzbach III“ 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 umfangreicher Unterlagen oder ähnlichem liegt nicht vor.

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