



B E S C H L U S S

aus der 13. Sitzung
des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses
am Donnerstag, 21. März 2024

2.2 **Aufstellung des städtischen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 152 „BayWa-Areal“ mit gleichzeitiger Teiländerung von Bebauungsplan Nr. 117 „Verkehrsflächen Bahnhofsbereich“ – Behandlung der Stellungnahmen –**

Der Ausschuss hat am 12.12.2013 (Nr. 8) die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 152 „BayWa-Areal“ beschlossen. Damit geht eine Teiländerung im Bereich der Verkehrsflächen des Bebauungsplans Nr. 117 „Verkehrsflächen Bahnhofsbereich“ einher.

Der Geltungsbereich der beabsichtigten Bauleitplanung umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 2234, 2235 und 2240 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 933, 933/6, 2212 und 2212/1, jeweils Gemarkung Pfaffenhofen, mit einer Fläche von ca. 1,43 ha.

Für das Gebiet werden die folgenden (allgemeinen) Planungsziele angestrebt: Mit Aktivierung der Brachfläche soll dem Bedarf an Wohnraum und wohnortnahen Arbeitsplätzen entsprochen werden.

Die Bauleitplanung dient der Innenentwicklung, sie wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 2 iVm. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 18.07.2023 bis 04.09.2023 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt (§ 13a Abs. 2 iVm. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB).

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

- | | |
|--|--|
| 1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung | 2 Landesamt für Denkmalpflege München |
| 3 Verkehrsrecht, SG 3.1 | 4 Brand- und Katastrophenschutz |
| 5 Bauverwaltung, SG 3.1 | 6 Stadtwerke - Grünflächenunterhalt |
| 7 Straßenwidmung, SG 3.1 | 8 Liegenschaft, SG 3.4 |
| 9 Breitbandversorgung PAF, SG 4.2 | 10 Bauordnung, SG 3.1 |
| 11 Wirtschafts- und Servicegesellschaft mbH (WSP) | 12 Biomasse Heizkraftwerk Pfaffenhofen |
| 13 Bayer. Bauernverband | 14 Tiefbauabteilung, SG 3.3 |
| 15 Bund Naturschutz in Bayern e.V. | 16 Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. |
| 17 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald; Landesverband Bayern e.V. (SDW) | 18 Landesjagdverband Bayern e.V. |

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

ID: M1038 Institution: Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Bodenschutzbehörde

Im Planbereich des Bebauungsplans Nr. 152 „BayWa-Areal“ der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Fl.Nr. 2234/0, 2235/0, 2240/0 Gem. Pfaffenhofen, betrieb die BayWa AG von 1958 bis 2022 u. a. ein Dünger- und Brennstofflager sowie eine Tankstelle, eine SB-Waschanlage und eine Kfz-Werkstatt. Das Gelände liegt heute weitgehend brach.

Auf dem Gelände ist ein mehrgeschossiger Gebäudekomplex mit zulässiger Wohnnutzung, gewerblicher Nutzung (u.a. Einzelhandel, Gastronomie, Hotel) sowie mit zulässigen Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie vier mehrgeschossige Einzelwohnhäuser geplant.

Auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 2240 wurde bereits im Dezember 1995 im Rahmen der Tankstellenmodernisierung (BayWa) eine orientierende Untersuchung für den Wirkungspfad Boden

– Grundwasser durchgeführt. Der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung bzw. Altlast konnte seinerzeit ausgeräumt werden. Der Vorgang wurde aus wasserwirtschaftlicher Sicht im Januar 1997 abgeschlossen.

Im Jahr 2019 wurde ein geotechnischer Bericht zur orientierenden Baugrunduntersuchung der Fa. EFUTEC GmbH erstellt, welcher uns vorliegt.

Es wurden kiesige und schluffige Auffüllungen bis ca. 2,5 m Tiefe vorgefunden, die auf altlastenrelevante Veränderungen des Bodens schließen lassen. In den flächig vorhandenen Auffüllungen wurden bereichsweise erhöhte Schadstoffgehalte für PAK, Arsen, Quecksilber und Zink festgestellt, die es im Rahmen der Erdarbeiten aus abfallrechtlicher Sicht zu berücksichtigen gilt.

Für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden, auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht gelten die §§ 6 bis 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV n. F. ab 01.08.2023).

Wir empfehlen, für das Vorhaben eine bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen (vgl. § 4 Abs. 5 BBodSchV n.F.).

Für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser verweisen wir auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts vom 21.08.2023 (Az. 3-4622-PAF-14024/2023).

Hinsichtlich der Schadstoffparameter wurden PAK, MKW und Schwermetalle inkl. Arsen im Original untersucht. Dabei traten z.T. Hilfswert-1-Überschreitungen bzgl. Arsen, PAK und Quecksilber und Zink auf. Im Eluat ausgewählter Bodenproben lagen die Konzentrationen deutlich unter dem Prüfwert bzw. unter der jeweiligen Bestimmungsgrenze. Zudem wurde an der Messstelle B1 (Abstrom Tankstelle) eine Grundwasserprobe entnommen und auf PAK, MKW, Schwermetalle inkl. Arsen, LHKW und BTEX untersucht. Dabei ergaben sich keine Stufe-1-Wert-Überschreitungen. Aus der Bohrung PBW-BL4 (Nähe Ölabscheider) wurde eine Bodenluftprobe entnommen und auf LHKW und BTEX untersucht. Die in der Bodenluft festgestellte BTEX-Konzentration von 0,55 mg/m³ liegt deutlich unter dem Hilfswert 1 von 10 mg/m³. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG bzw. erhebliche Grundwasserverunreinigungen liegen für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser nicht vor.

Sollten im Zuge der Erkundungen bzw. Baumaßnahmen im Bereich der Tankstelle, der Erdtanks und der Werkstattgrube ein konkreter Altlastenverdacht bekannt werden, ist das Landratsamt Pfaffenhofen sowie 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.

Zum Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze hat das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Augsburg vom 04.08.2023 Stellung genommen. Die Stellungnahme ist im Anhang beigefügt.

Der planungsrechtlich zulässigen Wohnnutzung geht in der Regel eine zulässige Nutzgarten-nutzung der im Rahmen einer Grünordnung entsprechend festgesetzten Bereiche einher. Demnach ist der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze – hier Nutzungskategorie Nutzgärten – grundsätzlich relevant.

Hinsichtlich einer möglichen Gefährdung ist die durchwurzelbare Bodenschicht im Tiefenbereich bis mindestens 0-0,60 m unter der später fertigen Geländeoberkante (GOK) entscheidend.

Für den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze ergeben sich Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung.

Den Wirkungspfad Boden – Mensch hat das Gesundheitsamt Pfaffenhofen fachlich bewertet. Auf die Stellungnahme im Anhang verweisen wir hiermit.

Auf dem Baugrundstück sind Flächen für spielende Kinder oder sonstige Freizeitnutzung geplant.

Generell ist die sensibelste planungsrechtlich zulässige Nutzung (auf entsprechenden Teilflächen) zu untersuchen und bewerten (siehe hierzu auch Merkblatt 3.8/8 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU)).

Auch für den Wirkungspfad Boden – Mensch ergeben sich Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung.

Zusammenfassung der Stellungnahmen der Fachbehörden:

Je nach möglicher Vorgehensweise (Verbleib des Bodens ohne Aushub, Wiedereinbau von Aushubmaterial am Herkunftsort oder Einbau von externem Fremdmaterial) ergeben sich für die beiden Wirkungspfade unterschiedliche Vorgaben im Umgang mit dem Bodenmaterial. Grundsätzlich gelten hierbei die §§ 6 - 8 BBodSchV n.F. Diese haben wir wie folgt kurz zusammengefasst.

Verbleibende Bereiche, in denen kein Aushub erfolgt:

Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist durch eine orientierende Untersuchung nachzuweisen, dass in der für den jeweiligen Wirkungspfad erforderlichen Mindestmächtigkeit die Prüf- und Maßnahmenwerte der BBodSchV sowohl für den Wirkungspfad Boden-Mensch als auch für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze eingehalten werden.

Sollten Oberbodenuntersuchungen auf ausgewählten Teilflächen, die gemäß Bebauungsplan unverändert bleiben sollen, schon vorab durchgeführt werden, muss darauf geachtet werden, dass im Rahmen der Neubebauung keine Eingriffe in diese Teilbereiche mehr stattfinden, um die Aussagekraft dieser Untersuchungsergebnisse zukünftig bewahren zu können.

In den verbleibenden Bereichen ohne Aushub kann eine Gefährdung für die beiden Wirkungspfade auch ohne die Durchführung einer orientierenden Untersuchung ausgeschlossen werden, wenn in diesen Bereichen eine Überdeckung bzw. ein Bodenaustausch mit unbelastetem Bodenmaterial in einer Mindestmächtigkeit von 0,60 m in Bezug auf die spätere Geländeoberkante erfolgt. Beim Einbau von externem Bodenmaterial sind bei einer künftigen gartenbaulichen Nutzung 70 % der Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tabellen 1 und 2 BBodSchV n.F. einzuhalten. Erfolgt die Überdeckung mit Bodenmaterial aus dem Baugrundstück, sind die Vorsorgewerte (100 %) nach Anlage 1 Tabellen 1 und 2 BBodSchV neu einzuhalten.

Künftige Bereiche, in denen Aushubmaterial vom Baugrundstück wieder eingebaut wird:

Das Aushubmaterial ist nach LAGA PN 98 zu beproben. Beim Einbau sind die Vorsorgewerte der BBodSchV (Anlage 1, Tabellen 1 und 2) einzuhalten. Die Vorsorgewerte unterscheiden sich nicht nach Wirkungspfaden. Es gelten die §§ 6 - 8 BBodSchV n.F.

Künftige Bereiche, in denen externes Fremdmaterial eingebaut wird:

Beim Einbau von externem Fremdmaterial sind in Bereichen mit planungsrechtlich zulässiger gartenbaulicher Nutzung 70 % der Vorsorgewerte der BBodSchV n. F. einzuhalten. Es gelten die §§ 6 - 8 BBodSchV n.F.

Die Nachweise, dass die relevanten Vorsorgewerte bzw. in Bereichen ohne Aushub die Prüf- und Maßnahmenwerte eingehalten werden, sind dem Landratsamt Pfaffenhofen (Bodenschutzbehörde) vor Beginn der Wohnnutzung auf dem Grundstück vorzulegen.

Die Fläche (Fl.Nr. 2234/0, 2235/0, 2240/0 Gem. Pfaffenhofen) wurde mit der Katasternummer 18600653 ins Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) aufgenommen. Sobald die oben genannten Nachweise zur Einhaltung der entsprechenden Werte vorliegen, kann die Entlassung aus dem Kataster geprüft werden.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, sind unverzüglich das Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Eine bodenkundliche Baubegleitung wird empfohlen.

Wir bitten darum, im Hinweistext unter „F. Hinweise, 11 Altlasten“ das oben Unterstrichene zu ergänzen.

Bitte beachten sie Folgendes: Seit 01.08.2023 gilt die Mantelverordnung, die u. a. aus der neuen Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und der geänderten Bundes-Bodenschutz- und

Altlastenverordnung (BBodSchV n.F.) besteht. Die EBV ersetzt den RC-Leitfaden und die LAGA M 20 (1997) und ist dann bzgl. des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (Boden, RC-Material usw.) einschlägig.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die gesetzlichen Vorschriften zum Bodenschutz sind einzuhalten.

Zu Wirkungspfad Boden - Grundwasser: Die Hinweise zur Bauweise für Keller etc. sind bereits Bestandteil des Bebauungsplans. Auch nach Beweissicherung sind alle Auffüllungen entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften zu deklarieren und zu verwerten bzw. zu entsorgen. Aufgrund der inzwischen erfolgten Dokumentation zum Rückbau und zur Beweissicherung (Büro Esser Consult, Stand: 09.07.2023) der durchgeführten Maßnahmen erübrigt sich eine permanente Aushubüberwachung. Lediglich bei Antreffen von Auffüllungen mit Fremdmaterial ist ein Bodengutachter hinzuzuziehen.

Ein Rückbau der Bestandsgebäude hat bereits stattgefunden. Anfallende Abfälle wurden fachgemäß entsorgt.

Die Schnittstellen zur Mitteilungspflicht sind vor Baubeginn abzuklären (Wer muss auf der Baustelle informiert werden, wer übernimmt Meldung etc.). Bei Geländeauffüllungen mit Fremdmaterialien ist Erdaushub ohne Fremdbestandteile zu verwenden. Bei einer Umlagerung von Material innerhalb der Baustelle ist eine geringe Menge an Fremdstoffen (< 1 Vol.-%) tolerierbar, sofern daraus keine negative Beeinflussung der Wirkungspfade resultiert. Gegebenenfalls ist der Bodengutachter heranzuziehen.

Hinsichtlich der thematisierten Erdtanks kann mitgeteilt werden, dass diese bereits unter Betreuung des Ing.-Büros Esser Consult ausgebaut und eine Beweissicherung durchgeführt wurde. Der entsprechende Bericht (Dokumentation Rückbau und Beweissicherung, Büro Esser Consult, Stand: 09.07.2023) wird im nächsten Verfahrensschritt den Planunterlagen beigelegt. Weitere Voruntersuchungen sind nicht geplant.

Zu Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Rückbau der vorhandenen baulichen Anlagen auf der Fläche wurde zwischenzeitlich abgeschlossen. Dabei wurde der vorhandene Oberboden weitestgehend entfernt und durch eine Grobplanie ersetzt. Eine Dokumentation zum Rückbau und zur Beweissicherung (Büro Esser Consult, Stand: 09.07.2023) liegt vor und wird im nächsten Verfahrensschritt in den Unterlagen beigelegt. Eine weitere Beweissicherung des Bodens zum Nachweis der erfolgreichen Sanierung ist nur im Falle von bisher unentdeckten Auffüllungsresten bzw. erkennbaren Schadstoffbelastungen in den freigelegten Baugrubensohlen erforderlich. Durch die umfangreichen und tiefgreifenden Erdbaumaßnahmen kann flächendeckend von einer ausreichend mächtigen sauberen Überdeckung (> 0,6 m) innerhalb der Baugrube ausgegangen werden. Eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze ist bei vorgenanntem Vorgehen nicht zu erwarten und weitere Beweissicherungsuntersuchungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht notwendig.

Eine Untersuchung des Oberbodens im Vorfeld der Baumaßnahme ist nicht erforderlich, da nach der Dokumentation zum Rückbau und zur Beweissicherung (Büro Esser Consult, Stand: 09.07.2023) keine altlastenrelevanten Bodenbereiche auf dem Baugelände vorhanden sind. Zudem werden im Zuge der Baumaßnahme umfangreiche Erdarbeiten erfolgen, sodass jetzt durchgeführte Oberbodenuntersuchungen nicht den Endzustand dokumentieren können.

Sollten am Ende der Bauarbeiten tatsächlich noch Bereiche verbleiben, welche künftig als Nutzgarten etc. dienen und noch nicht beprobt oder ausgetauscht worden sein, so sind diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu untersuchen.

Zu Wirkungspfad Boden - Mensch: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Rückbaus der bestehenden baulichen Anlagen im Plangebiet wurde bereits eine Sanierung des Bodens mittels Beweissicherung belegt, so dass eine generelle Baubegleitung (Aushubüberwachung) durch einen Fachgutachter (auch vom Gutachterbüro EFUTECH GmbH in seiner Bodenuntersuchung) nicht für nötig erachtet wird. Auch wenn dies hier aufgrund der Vorarbeiten nicht zu erwarten ist, ist aufgrund bodenschutzrechtlicher Bestimmungen beim

Antreffen von auffälligen Bodenbereichen stets die Hinzuziehung eines Sachverständigen für die Bewertung der Schadstoffsituation und des weiteren Vorgehens notwendig. Die zuständigen Behörden wie Landratsamt und Wasserwirtschaftsamt sind dann zu informieren.

Nach den dokumentierten Erkenntnissen der zwischenzeitlich erfolgten Rückbau- und Sanierungsarbeiten samt Beweissicherung im Plangebiet (Büro Esser Consult, Stand: 09.07.2023 - wird zum nächsten Verfahrensschritt den Planunterlagen beigelegt), ist von keiner relevanten Schadstoffbelastung auszugehen. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet dennoch bisher unentdeckte schadstoffhaltige Bodenbereiche erkannt werden, sind die vom Gesundheitsamt geschilderten Anforderungen entsprechend zu erfüllen und die Verlagerung von Schadstoffen durch geeignete technische Maßnahmen zu unterbinden. Dies kann durch Separierung auffälliger Bodenbereiche und anschließender Verwertung bzw. Entsorgung erreicht werden. Ebenso ist für diesen Fall der Kontakt der Nutzer/Arbeiter/Anwohner mit Schadstoffen aus dem Boden mittels technischer Maßnahmen auszuschließen. Dies wiederum kann für den direkten Kontakt geeignete Schutzkleidung für Arbeiter und durch mäßiges Befeuchten der freigelegten Oberflächen zur Verhinderung von Staubverwehungen sichergestellt werden.

Die genannten Anforderungen des Gesundheitsamtes für den Wiedereinbau von Boden bzw. dem Einbau von Fremdmaterial sind einzuhalten. Dies kann durch entsprechende Untersuchungen (Deklaration bei Wiedereinbau) oder gültigen Bescheinigungen schadstofffreier Materialien (Fremdmaterial) nachgewiesen werden.

Weitere Voruntersuchungen sind nicht veranlasst. Im Zuge des Rückbaus wurden bereits weitgehend die Auffüllungen entfernt. Die durchgeführte Beweissicherung bestätigt dies. Die Einhaltung der sauberen Mindestmächtigkeit für die Wirkungspfade Boden - Mensch und Boden - Nutzpflanze werden bei Auftrag von sauberen Bodenmaterialien somit sicher eingehalten (Planung: Anhebung Gelände um 0,5 m).

Die unterschiedlichen Anforderungen für den Einbau von Aushubmaterial (BBodSchV, Anlage 1, Tabellen 1 und 2) und Fremdmaterial bei Gartennutzung (70 % der Vorsorgewerte der BBodSchV n. F.) sind zu beachten.

Die Löschung des Eintrags im Altlastenkataster wird angestrebt und vom Vorhabenträger angestoßen.

ID: M1037 Institution: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg, Gartenbau

nimmt die Abteilung Gartenbau des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg ... hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze für gärtnerische Kulturen und Gärten unter Berücksichtigung des Inkrafttretens der Neufassung der BBodSchV (09.07.2021) am 01.08.2023 wie folgt Stellung:

Sachverhalt:

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat am 12.12.2013 die Ausstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 "BayWa - Areal" mit gleichzeitiger Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Verkehrsflächen Bahnhofsbereich“ beschlossen. Der künftige räumliche Geltungsbereich soll die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 2234/0, 2235/0, 2240/0 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 933/6, 2212/1 jeweils der Gemarkung Pfaffenhofen umfassen. Demnach beabsichtigt die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet WA im westlichen Bereich des Plangebietes und ein Mischgebiet MI im östlichen Bereich des Plangebietes als innerörtliche Weiterentwicklung zu schaffen. Neben einem mehrgeschossigen Gebäudekomplex mit zulässiger Wohnnutzung, gewerblicher Nutzung (u.a. Einzelhandel, Gastronomie, Hotel) sowie mit zulässigen Büro- und Verwaltungsnutzungen im MI sollen auch vier mehrgeschossige Einzelwohnhäuser im WA ermöglicht werden (vgl. aktuelle Fassung vom 22.06.2023).

Es liegt ein Geotechnischer Bericht zur orientierenden Baugrunduntersuchung vom August 2019 (Büro EFUTEC) vor. Demnach wurde das Untersuchungsgebiet (Fl.-Nrn. 2234/0, 2235/0, 2240/0) durch die BayWa AG u.a. zur Dünger- und Brennstofflagerung (Holz, Kohle etc.) sowie als Tankstelle, SB-Waschanlage und Kfz-Werkstatt vorgeplant. In den flächig vorhandenen Auffüllungen wurden stellenweise anthropogene Fremdbestandteile aufgeschlossen, die

auf altlastenrelevante Veränderungen des Bodens im Plangebiet schließen lassen. Die diesbezüglich durchgeführten Laboranalysen ergaben bereichsweise erhöhte Schadstoffbelastungen u.a. durch PAK und Quecksilber (Hg).

Gefährdungseinschätzung:

Der planungsrechtlich zulässigen Wohnnutzung geht in der Regel eine zulässige Nutzgarten-
nutzung der im Rahmen einer Grünordnung entsprechend festgesetzten Bereiche einher.
Demnach ist der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze hier Nutzungskategorie Nutzgärten grund-
sätzlich relevant. Hinsichtlich einer möglichen Gefährdung ist die durchwurzelbare Boden-
schicht im Tiefenbereich bis mindestens 0-0,60 m unter der später fertigen Geländeoberkante
(GOK) entscheidend.

Zur besseren Einschätzung der Gefährdungssituation benötigen wir vor dem Hintergrund der
flächig vorhandenen Auffüllböden die orientierenden Bodenuntersuchungen nach den Vorga-
ben in § 19 Abs. 6 BBodSchV (neue Fassung vom 09.07.2021, im Folgenden "n.F." genannt)
bzw. § 22 Abs. 4 BBodSchV (n.F.) und Anlage 3 Tab. 3 der BBodSchV (n.F.) sowie die Prüf-
und Maßnahmenwerte nach Anlage 2 Tab. 6 der BBodSchV (n.F.) in den für den Wirkungs-
pfad Boden-Nutzpflanze (Nutzgärten) relevanten Beprobungstiefen.

Hinweise und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen:

Grundsätzliche wirkungspfadbezogene Anforderungen an die Probennahme und Analysenpro-
gramme (in Auszügen, vgl. BBodSchV n.F.):

1. In der Regel werden die Beprobungstiefen 0-0,30 m und 0,30-0,60 m bezogen auf die
GOK gewählt.
2. Für jede Oberbodenmischprobe sind je Beprobungstiefe 20 Einzelstiche vorzunehmen.
Die einzelnen Flurstücke sind getrennt zu beproben.
3. Entsprechend den Vorgaben der BBodSchV (n.F.) wird folgendes Analysenprogramm mit
den zu berücksichtigenden Extraktionsverfahren empfohlen:
 - a) Feststoffe - anorganische Analysenparameter:
Arsen (As) (KW)¹⁾, Blei (Pb) (AN)²⁾, Thallium (Ti) (AN)²⁾, Cadmium (Cd) (AN)²⁾, Queck-
silber (Hg) (KW)¹⁾
¹⁾ KW=Extraktion mit Königswasser; ²⁾ AN=Extraktion mit Ammoniumnitrat
 - b) Feststoffe - organische Analysenparameter:
Benzo(a)pyren (B(a)P)*, DDT*; *Anlage 3 Tab. 5 BBodSchV (n.F.)

Zusätzlich sollte auch der pH-Wert, Humusgehalt und die Bodenart bestimmt werden. Treten
während der Probenahme Auffälligkeiten in Erscheinung, die Hinweise auf andere Analysen-
parameter geben, so sind diese zusätzlich zu untersuchen.

Im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung muss auch nach Abschluss aller Baumaßnahmen
bzw. Erdbewegungen dort wo Bodenmaterial vor Ort - d.h. in den künftig unversiegelten Frei-
flächen – verblieben ist, sichergestellt sein, dass die einschlägigen Prüf- und Maßnahmen-
werte gemäß BBodSchV (n.F.) in den für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (Nutzgärten)
relevanten Bodentiefen eingehalten werden.

Wegen der eventuellen Diskrepanz zwischen der aktuellen und späteren GOK im Zuge von
Erdbewegungen ist aus unserer fachlichen Sicht zu überlegen, ob die vorgenannten Bodenun-
tersuchungen hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze im Vorfeld der geplanten
Erschließungsmaßnahmen Sinn machen.

Soweit im Zuge der Errichtung der geplanten Tiefgarage ein vollständiger Aushub der belaste-
ten Bereiche - d.h. durch Abtrag der anthropogenen Auffüllböden bis zur natürlich anstehen-
den Bodenschicht - vorgesehen ist, kann für diese sanierten Bereiche der Gefahrenverdacht
einer schädlichen Bodenveränderung bzw. Altlast für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze
als ausgeräumt betrachtet werden. Der Erfolg der Sanierungsmaßnahmen wäre anhand der
Ergebnisse aus der Beweissicherungsbeprobung nachzuweisen.

Alternativ kann durch Bodenaustausch und/oder -überdeckung mit neuem unbelastetem Mate-
rial in einer Mindestmächtigkeit von 0,60 m in Bezug auf die spätere GOK der Gefahrenver-
dacht einer schädlichen Bodenveränderung bzw. Altlast für den Wirkungspfad Boden-Nutz-
pflanze ausgeräumt werden. Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht mit
gartenbaulicher Folgenutzung sind insbesondere die Vorsorgeanforderungen gemäß § 7 Abs.

3 BBodSchV (n.F.) zu berücksichtigen. Demnach sollen die Schadstoffgehalte in der entstandenen durchwurzelbaren Bodenschicht 70 Prozent der Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tab. 1 und 2 BBodSchV (n.F.) nicht überschreiten.

Generell ist der Wiedereinbau von Aushubmaterial aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen zu begrüßen. Umlagerungen am Herkunftsort oder in dessen räumlichem Umfeld zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind unter vergleichbaren Bodenverhältnissen sowie geologischen und hydrogeologischen Bedingungen und unter der Voraussetzung, dass eine Altlast oder sonstige schädliche Bodenveränderung aufgrund von Schadstoffgehalten auszuschließen ist, nach § 6 Abs. 3 BBodSchV (n.F.) möglich. Bei geogen erhöhten Schadstoffgehalten ist eine solche Umlagerung ebenfalls möglich.

Vor dem nicht ausgeräumten Verdacht einer Altlast oder sonstigen schädlichen Bodenveränderung ist vor dem Wiedereinbau von Aushubmaterial eine Haufwerkbeprobung nach LAGA PN 98 durchzuführen. Es gelten gemäß § 6 Abs. 5 BBodSchV (n.F.) die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tab. 1 und 2 BBodSchV (n.F.). Für die Einstufung nach den Vorsorgewerten ist die Kenntnis der Bodenart, des pH-Werts und des Humusgehalts erforderlich.

Im Vorfeld etwaiger Bodenuntersuchungen für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze hier Nutzungskategorie Nutzgärten - bitten wir um Vorlage des Untersuchungskonzeptes zur fachlichen Abstimmung.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Rückbau der vorhandenen baulichen Anlagen auf der Fläche wurde zwischenzeitlich abgeschlossen. Dabei wurde der vorhandene Oberboden weitestgehend entfernt und durch eine Grobplanie ersetzt. Eine Dokumentation zum Rückbau und zur Beweissicherung (Büro Esser Consult, Stand: 09.07.2023) liegt vor und wird im nächsten Verfahrensschritt in den Unterlagen beigelegt.

Eine weitere Beweissicherung des Bodens zum Nachweis der erfolgreichen Sanierung ist nur im Falle von bisher unentdeckten Auffüllungsresten bzw. erkennbaren Schadstoffbelastungen in den freigelegten Baugrubensohlen erforderlich. Durch die umfangreichen und tiefgreifenden Erdbaumaßnahmen kann flächendeckend von einer ausreichend mächtigen sauberen Überdeckung (> 0,6 m) innerhalb der Baugrube ausgegangen werden. Eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze ist bei vorgenanntem Vorgehen nicht zu erwarten und weitere Beweissicherungsuntersuchungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht notwendig.

Eine Untersuchung des Oberbodens im Vorfeld der Baumaßnahme ist nicht erforderlich, da nach der Dokumentation zum Rückbau und zur Beweissicherung (Büro Esser Consult, Stand: 09.07.2023) zurzeit keine altlastenrelevanten Bodenbereiche auf dem Baugelände vorhanden sind. Zudem werden im Zuge der Baumaßnahme umfangreiche Erdarbeiten erfolgen, sodass jetzt durchgeführte Oberbodenuntersuchungen nicht den Endzustand dokumentieren können.

Sollten am Ende der Bauarbeiten tatsächlich noch Bereiche verbleiben, welche künftig als Nutzgarten etc. dienen und noch nicht beprobt oder ausgetauscht worden sein, so sind diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu untersuchen.

Entsprechende Ausführungen sind in der Begründung zu ergänzen.

ID: M1034 Öffentlichkeit: Privatperson

Namens und im Auftrag unserer Mandantin erheben wir gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 152 „BayWa-Areal“ die nachfolgenden Einwendungen bzw. geben die nachfolgenden Stellungnahmen ab.

I. Eigentumssituation

Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks XX, das im Südosten des Plangebietes liegt. Dieses Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut.

II. Immissionsschutz

1. Das Grundstück unserer Mandantin liegt an der vielbefahrenen Münchener Straße, an die sich im Osten die Bahnlinie anschließt. In den Jahren 2021/2022 wurde entlang der B13 und der Bahnlinie an der Münchener Straße eine Schallschutzwand errichtet. Zukünftig wird aufgrund des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehenen Riegels, der die

dahinterliegende Bebauung vor den Lärmeinwirkungen schützen soll, die Lärmsituation auf dem Grundstück unserer Mandantin weiter verschärft. Der Schall reflektiert zwischen der Schallschutzwand im Osten und der im Westen des Grundstücks vorgesehenen Riegelbebauung. Die prognostizierte Zunahme von bis zu 5 dB (A) bedeutet, dass sich der Verkehrslärm auf dem Grundstück unserer Mandantin mehr als verdoppeln wird. Dies stellt eine gravierende Beeinträchtigung der Rechte unserer Mandantin dar, die diese nicht hinnehmen muss und wird.

Der Vorhabenträger stellt mit der Planung des Riegels, der im westlichen Plangebiet die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und damit eine erhebliche Wertsteigerung dieser Grundstücke ermöglichen soll, seine Interessen einseitig über die Belange der Eigentümer der Bestandsgebäude. Dies ist nicht zulässig.

Zu prüfen ist, ob und durch welche Maßnahmen - möglicherweise auch der Fassadengestaltung - diese Situation vermieden werden kann.

Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass auf dem Grundstück Fl.Nr. 2227 sich der sogenannte „Eventstadel“ befindet, von dem bei Veranstaltungen erhebliche Emissionen ausgehen. Die bestehenden Wohnhäuser waren bereits vor der Errichtung des Betriebes der BayWa vorhanden.

2. Zu berücksichtigen ist weiter, dass außenliegende Klima- und Heizgeräte vorgesehen sind, die in der schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt wurden. Es ist nicht ausreichend, dass im Plan ein Hinweis darauf enthalten ist, dass eine Unterschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm um mindestens 6 dB (A) gegeben ist und dass am Immissionsort der Immissionsbeitrag nicht tonhaltig sein darf. Es muss nachgewiesen sein, dass eine Belastung unserer Mandantin nicht zu erwarten ist.

Gleiches gilt für die durch die An- und Abfahrten von den oberirdischen Stellplätzen für Besucher/Kunden sowie die Tiefgaragen An- und Abfahrten hervorgerufenen Emissionen.

Zu berücksichtigen ist bei alledem, dass Westwind vorherrscht und damit die Emissionen regelmäßig auf das Grundstück unserer Mandantin getragen werden. Eine Gesamtbetrachtung aller möglicher Emissionsquellen, die von dem geplanten Vorhaben ausgehen, fehlt. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass sich ein Gastronomiebetrieb auf dem Vorhabengrundstück befinden soll, zudem handelt es sich um eine sehr verdichtete Bebauung mit einer hohen Anzahl an Wohnungen, so dass sich viele Menschen auf dem Grundstück und den dazugehörigen Wegen aufhalten werden.

3. Nicht betrachtet wurde die Belastung des Grundstücks unserer Mandantin durch Geruch. Geruchsquellen sind die Müllhäuser, die „außerhalb des Innenhofes“ liegen sollen, die Entlüftung aus der Tiefgarage sowie die Geruchsemissionen des Gastronomiebetriebes.

III. Überschwemmungsgebiet und Hochwasserschutz

1. Das Vorhaben befindet sich in einem Überschwemmungsgebiet. Ob der vorgesehene Ausgleich des Retentionsraumes ausreichend ist, kann unsere Mandantin nicht prüfen.

Zu befürchten ist aber, dass sich die Überschwemmungssituation auf dem Grundstück unserer Mandantin weiter verschärft. Das Grundstück unserer Mandantin liegt nach den vorgesehenen Aufschüttungen auf dem Vorhabengrundstück „in einem Loch“. Es ist zu befürchten, dass sich das Wasser dort sammelt und nicht mehr abfließen kann und wird. In den letzten 20 Jahren hat es drei Hochwasser mit einem Wasserstand bis zu einem Meter im Keller gegeben.

Zur Verdeutlichung der Situation fügen wir in der Anlage A 1 Fotos von dem Unwetter am 26.08.2023 bei, die unsere Mandantin in ihrem Hof/Garten gefertigt hat. Das Wasser - „der See“ auf dem BayWa Areal ist nicht abgelaufen, vielmehr stand es auch eine Woche nach dem Unwetter noch immer hoch. Zudem fügen wir Bilder vom Hochwasser im Juni 2013 aus Keller und Garten unserer Mandantin als Anlage A 2 bei.

2. Nicht nachvollziehbar ist, ob bei der Ermittlung des Retentionsvolumen nur die Aufschüttung berücksichtigt wurde. Es ist weiter zu beachten, dass das Grundstück intensiv bebaut wird, insbesondere Tiefgarage und Keller errichtet werden. Bislang hatte das Grundstück mit großen, nicht versiegelten Flächen die Wirkung eines „Schwamms“, die künftig entfällt.

IV. Grundwasser

Unsere Mandantin befürchtet, dass es durch die Grundwasserabsenkung während der Bauphase und möglicherweise auch später (Errichtung von Kellern und Tiefgaragen) zu Schäden an ihrem Gebäude kommt. Es muss sichergestellt sein, dass der Bauherr vor Beginn der Baumaßnahme den Zustand des Gebäudes und Grundstücks unserer Mandantin mit einem Be-weissicherungsgutachten dokumentiert. Dies ist dem Bauherren aufzugeben.

V. Verkehrssituation

Das Verkehrsaufkommen wurde während des Coronajahres 2020 zwischen Lockdowns ermittelt. Die so ermittelten Werte sind nicht belastbar. Es ist jedem bekannt, dass auch zwischen den Lockdowns das Verkehrsaufkommen geringer war als in „normalen“ Jahren, da nach wie vor viele Beschäftigte im Homeoffice gearbeitet haben.

Das Bauvorhaben verschärft die Verkehrssituation auf der Münchener Straße, die ohnehin stark belastet ist, weiter. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass es sich bei der Münchener Straße um eine Umleitungsstrecke für die „BAB 9“ handelt.

Bislang war nur ein Rechtsabbiegen erlaubt. Das Linksabbiegen auf die Einordnungsspuren ist aufgrund des Verkehrsaufkommens und der Einordnungsspur nahezu unmöglich.

Unsere Mandantin nimmt bereits heute einen Umweg um einige Kilometer in Kauf, um in die Innenstadt zu gelangen, da sie nach links aus ihrer Hofeinfahrt nicht herauskommt. Wenn überhaupt eine Ausfahrt nach links möglich ist, kann diese allenfalls auf die Linksabbiegespur erfolgen, auf die Geradeausspur ist ein Einfädeln nahezu unmöglich.

Zu berücksichtigen ist weiter, dass durch das Bauvorhaben auch der Verkehr auf dem Geh- und Radweg zunehmen wird.

Es ist zu prüfen, dass der Verkehr mindestens teilweise auch über die Schrobenhausener Straße abgewickelt wird.

VI. Massivität der Bebauung

Insbesondere die Errichtung der Riegelbebauung im Südosten des Plangebietes führt dazu, dass das Grundstück unserer Mandantin von beiden Seiten eingebaut wird, im Osten befindet sich die Schallschutzmauer, im Westen künftig der geplante Riegel. Dies hat erhebliche negative Auswirkungen auf die Besonnung und Belichtung des Grundstücks unserer Mandantin.

Auch insoweit stellt der Vorhabenträger seine Interessen an einer bestmöglichen Ausnutzung des Grundstücks einseitig über die Interessen der Eigentümer der Bestandsgebäude. Wenn zusätzlich Schallschutzwände auf den Terrassengeschossen errichtet werden, bedeutet dies, dass die Gebäude weitere drei Meter höher werden, die oben beschriebenen Schallreflektionen und die Einschränkungen bei der Belichtung und Besonnung werden weiter verschärft.

VII. Öffentlicher Entwässerungskanal

Der vorhandene öffentliche Abwasserkanal im BayWa Areal, über den die Grundstücke unserer Mandantin entwässert werden, muss durch entsprechende Festsetzung gesichert werden.

Abwägung:

Zu II. 1. Die Auswirkungen des vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassenen Vorhabens auf die östlich angrenzende Wohnbebauung an der Münchener Straße wurden in der schalltechnischen Untersuchung der C. Hentschel Consulting vom Januar 2024 auf S. 35 f. untersucht. Zugrunde gelegt wurde der Straßenverkehr auf der B 13 und der Schienenverkehr auf der nahegelegenen Bahnlinie für das Prognosejahr DT 2030 unter Berücksichtigung zukünftiger möglicher Erhöhungen im sogenannten Deutschlandtakt sowie der viergleisige Ausbau im Bereich des Bahnhofs.

Die schalltechnische Untersuchung ermittelt Pegelerhöhungen im Planfall gegenüber dem Nullfall für die rückwärtigen Gebäudefassaden infolge einer Reflexion des Schalls durch die Fassade des vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassenen Vorhabens. Für den Immissionsort A wird tags an einem Punkt eine Erhöhung von 57 auf 59 dB(A) ermittelt, nachts von 50 bzw. 52 auf 55 dB(A) im Dachgeschoss. Für den Immissionsort B (Fl.Nr. 2228) wird

nachts eine Erhöhung von 51 auf 53 dB(A) und für den Immissionsort C nachts von 51 auf 52 dB(A) ermittelt.

Bei der Abwägung orientiert sich die Stadt an den Grenzwerten der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung). Diese sind nicht verbindlich, weil der vorhabenbezogene Bebauungsplan keinen Bau oder eine wesentliche Änderung von Straßen oder Schienenwegen zulässt. Sie werden aber als Orientierung in der Abwägung herangezogen. Die Schutzwürdigkeit der betroffenen Wohnbebauung wird entsprechend einem Mischgebiet eingestuft, weil sie nicht im Bereich eines Bebauungsplanes liegt, die Wohnbebauung mit nur wenigen Wohnhäusern kein eigenes Baugebiet darstellt und sich südlich angrenzend überwiegend gewerbliche Nutzungen befinden.

Bezüglich der qualitativen und tatsächlichen Gewichtung der betroffenen Belange der Wohnbebauung ist zunächst zu berücksichtigen, dass die gesundheitsrelevante Schwelle von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts bei den von der planbedingten Pegelerhöhung betroffenen Immissionsorten nicht überschritten ist. Bezüglich der planbedingten Pegelerhöhung am Immissionsort A nachts von 50 bzw. 52 dB(A) auf 55 dB(A), berücksichtigt die Stadt, dass der als Orientierung herangezogene Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein Mischgebiet von 54 dB(A) nachts um 1 dB(A) überschritten wird. Ferner handelt es sich um die einzige Fassade des Immissionsortes A, die der B 13 und der Bahnlinie abgewandt ist und bei der die gesundheitsrelevante Schwelle von 60 dB(A) nachts nicht bereits im Nullfall erreicht bzw. überschritten ist. Diese Pegelüberschreitung an der rückwärtigen Fassade ist mit 1 dB(A) jedoch noch relativ gering und betrifft nur Immissionsorte im Dachgeschoss und nicht an der gesamten rückwärtigen Fassade des Wohngebäudes. Ferner mindert sich das Gewicht des betroffenen Belanges durch die Vorbelastung der früheren gewerblichen Nutzung im Plangebiet, die ebenfalls unmittelbar im Rücken der betroffenen Wohnbebauung erfolgte und die durch die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan neu zugelassene Wohn- und Büronutzung verbessert wird.

Die planbedingten Pegelerhöhungen infolge der Reflexion der Fassade bei den übrigen Immissionsorten B und C werden ebenfalls in die Abwägung eingestellt, jedoch aufgrund der Unterschreitung des als Orientierung herangezogenen Wertes von 54 dB(A) nachts geringer gewichtet.

Demgegenüber sind die für den Bebauungsplan sprechenden Belange ebenfalls hochzugewichten. Die Schaffung von Wohnraum und von Büros bzw. Gewerbe sind als Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) und Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) ein öffentlicher Belang im Allgemeininteresse. Die Nachnutzung eines aufgegebenen gewerblichen Standortes ist als Maßnahme der Innenentwicklung von besonderem Gewicht (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und entspricht der gesetzlich vorgegebenen Abwägungsdirektive des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Wiedernutzbarmachung von Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ferner ist zu berücksichtigen, dass sich die Situation für die östlich angrenzende Wohnbebauung durch die Planung gegenüber der früheren aufgegebenen gewerblichen Nutzung verbessert.

Infolgedessen räumt die Stadt den mit der Planung verfolgten Belangen im Rahmen der Abwägung den Vorrang gegenüber den durch die Reflexionen des Schalls betroffenen östlich angrenzenden Wohngebäuden ein.

Hinsichtlich dem südlich des Vorhabens gelegenen Eventstadels wurden die Auswirkungen für die beabsichtigten Nutzungen in der schalltechnischen Untersuchung geprüft und geeignete Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Zu II.2. Klima- und Heizgeräte: Der nachfolgende Punkt unter den Hinweisen im B-Plan wird als Festsetzung übernommen: „Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z. B. Luftwärmepumpen) oder technischen Anlagen für die Belüftung muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA-Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN45680 zu beachten.“ Zudem kann den Planunterlagen bereits entnommen werden, wo die Tiefgaragenentlüftung über die Dächer der Hochbauten geführt wird.

Zusammen mit der Wärmeversorgung mittels Anschluss an das Fernwärmenetz können die befürchteten Belästigungen bereits entkräftet werden.

An- und Abfahrten: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Immissionsbeitrag wurde in der schalltechnischen Untersuchung bereits berücksichtigt.

Zu II.3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits oben ausgeführt, werden nur nicht störende Betriebe zugelassen. Zum Vorwurf der Belastung durch den Geruch von Müllhäusern, die „außerhalb des Innenhofs“ liegen: Der Bebauungsplan-Entwurf setzt konkrete Bereiche fest, in denen Müllstandorte untergebracht werden dürfen (siehe Planzeichen B.8.1 i.V.m. B.8.2 im aktuellen Entwurf). Wie auch dem Bebauungsplan-Entwurf, welcher bereits ausgelegt wurde, entnommen werden kann, befindet sich auf der Höhe des Grundstücks Fl.Nr. 2229 keine ausgewiesene Fläche für Müll. Die nächstgelegene Fläche für Müll liegt ca. 36 m nördlich der nördlichen Grundstücksgrenze. Darüber hinaus werden die konkreten Standorte über den Freiflächengestaltungsplan festgelegt und sind somit verbindlich. Wie dem Freiflächengestaltungsplan bereits entnommen werden kann, ist eine Einhausung zusätzlich mit Kletterpflanzen vorgesehen. Eine unangemessene Geruchsbelästigung bei Nutzung der Abfallsammelbehältnisse entsprechend der Vorgaben durch den örtlichen Abfallwirtschaftsbetrieb ist insbesondere mit Blick auf die zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht ersichtlich.

Die vorgesehene Fläche für einen optionalen Gastronomiebetrieb ist im Vorhaben- und Erschließungsplan lila markiert und befindet sich im nordöstlichen Gebäude, entlang am Kreuzungsbereich Schrobenhausener Straße/Münchener Straße. Mit Blick auf die Lage der optionalen Gastronomieflächen ist davon auszugehen, dass die weiteren Gebäude des Vorhabens das Grundstück der Einwandführerin hier eher abschirmen.

Abluft/ Entrauchung der Tiefgarage erfolgt bewusst über die Dachflächen (siehe Vorhabenpläne). Eine Beeinträchtigung ist somit nicht zu erwarten. Im Rahmen der Baugenehmigung ist zudem nachzuweisen, dass in Folge der Entlüftung der Tiefgarage oder dem Gastronomiebetrieb keine Belästigungen auf Bewohner oder Nachbarn resultieren.

Zu III.1. Das Büro Blasy & Overland hat ein Konzept zum Retentionsraumausgleich für das BayWa-Areal erarbeitet. Im Rahmen dieser Planungen soll sowohl im Plangebiet als auch westlich der Ilm der erforderliche Retentionsraum geschaffen werden. Zusätzlich sollen die Abtragungsflächen ökologisch aufgewertet werden. Die geplanten Maßnahmen wurden mithilfe hydraulischer Berechnungen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Strömungssituation an der Ilm im Hochwasserfall (HQ100) nach den anerkannten Regeln der Technik untersucht und mit den zuständigen Fachstellen abgestimmt. Die Überschwemmungsvolumina werden für den Ist- und Planungszustand ausgewertet und das durch die Maßnahmen zusätzlich geschaffene Überschwemmungsvolumina ermittelt.

Durch die geplanten Aufschüttungen auf dem BayWa-Gelände wird sich die derzeitige Überschwemmungssituation nicht zusätzlich verschärfen. Im Hochwasserfall treten südlich der Schrobenhausener Straße an mehreren Stellen Ausuferungen an der Ilm auf, die sich beidseitig großflächig über die angrenzenden Gebiete verteilen.

Diese Überschwemmungen betreffen auch die östlich des BayWa-Geländes gelegene Flurstücke 2228 und 2229. Reliefbedingt dringen die Wassermassen entlang der Südgrenze des BayWa-Grundstücks Richtung Osten zu den genannten Grundstücken vor. Mit dem Sinken der Ilm-Wasserstände und dem Rückgang der großflächigen Überschwemmungen fließt das Wasser auf diesen Weg auch wieder ab.

Die geplanten Baumaßnahmen auf dem BayWa-Gelände lassen diesen Fließweg weitestgehend unverändert, so dass auch im Planungsfall der Zu- und Abfluss der Wassermassen entlang der südlichen Grundstücksgrenze erfolgt.

Bei einem Hochwasserereignis der Ilm bestimmt die großräumige Überflutungssituation die Höhe und Dauer der Überschwemmungen auf den betroffenen Grundstücken. Die Baumaßnahmen auf dem BayWa-Gelände beeinflussen diese nur unwesentlich.

Zu III.2. Bei der Ermittlung des Retentionsvolumen werden nur die Aufschüttungen berücksichtigt. Die Wassermenge, die bei einem Ilm-Hochwasser auf dem BayWa-Gelände vor oder auch nach den Baumaßnahmen in der Bodenzone gespeichert werden kann, ist im Vergleich zum Wasservolumen der großräumigen Überschwemmungen sehr gering. Die maximalen

Wasserspiegellagen im Umfeld der betroffenen Grundstücke werden dadurch nicht beeinflusst.

Die Auswirkungen von Starkregenereignissen werden im Entwässerungskonzept berücksichtigt. Bei der Überflutungsprüfung, die im Entwässerungskonzept berücksichtigt ist, wurde der höchste Schutzbedarf für das Bauvorhaben angesetzt, d. h. die Überflutungsprüfung ist in Verbindung mit der Notentwässerung für das fünfminütige, hundertjährige Regenereignis ($r(5, 100)$) nach DIN 1986-100 nachgewiesen. Das benötigte Gesamtvolumen (Speichervolumen aus der Berechnung nach Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem zusätzlichen Überflutungsvolumen $VRück$) wird in den geplanten Rigolen zurückgehalten. Die anfallenden Niederschlags-Wassermengen werden durch ausreichend dimensionierte Leitungen gefahrlos den Rigolen zugeführt und auf dem Gelände abgewickelt, sie beeinträchtigen angrenzende Grundstücke nicht. Die Planung der Regenwasseranlage/-ableitung erfolgt nach den geltenden Regelwerken.

Zu IV. Das Wasserwirtschaftsamt äußert im Rahmen der gegenständlichen Bauleitplanung keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Aufgrund der Nähe zum Grundwasser ist die Errichtung der Untergeschosse bzw. der Tiefgarage nur unter Berücksichtigung der entsprechenden wasserrechtlichen Bestimmungen möglich. Die konkrete Bebauung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen und unterliegt einem eigenen Wasserrechtsverfahren in dem auch die Verträglichkeit mit der umliegenden Bebauung nachzuweisen ist. Eine Beweissicherung, wie vorgeschlagen, wird dem Vorhabenträger empfohlen. Eine Änderung der Planung auf Ebene des Bebauungsplanes ist nicht veranlasst.

Zu V. Tatsächlich werden in der Verkehrsuntersuchung August 2022 (Büro gevas humberg & partner) die Verkehrsmengen im Analysefall auf Basis der Verkehrszählung 2020 ohne Corona-Abgleich/Hochrechnung ermittelt. Im Rahmen der Fortschreibung des Verkehrsgutachtens Januar 2024 (Büro gevas humberg & partner) wird eine aktuelle, vom Staatlichen Bauamt Ingolstadt zur Verfügung gestellte Verkehrszählung 2022 als Grundlage herangezogen. Diese Zählung wurde nach dem Lockdown durchgeführt und mit zusätzlichen Corona-Faktoren auf einen fiktiven Zustand 2022 ohne Coronaauswirkungen hochgerechnet. Mit diesen erhöhten Verkehrszahlen konnten die verkehrlichen Nachweise mit vergleichbaren Qualitätsstufen gemäß der Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung Januar 2024 erbracht werden.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Rückstaubereich vor der Lichtsignalanlage am Knotenpunkt K1 (Münchener Straße/Schrobenhausener Straße), der gemäß Verkehrserhebung immer wieder in der maßgeblichen Spitzenstunde insbesondere auf dem rechten geradeaus/rechts markierten Fahrstreifen kurzzeitig überstaut wird. Dennoch konnten gemäß Verkehrserhebung 2020 die einbiegenden Fahrzeuge aufgrund von Lücken, die sich aus der Signalsteuerung und auch im Abfluss ergeben, einfahren.

Gemäß Verkehrserhebung 2020 ergaben sich an der südlichen Zufahrt des BayWa-Geländes am Knotenpunkt K3 (Zufahrt zu geplanter TG und Stellplätze von Münchener Straße) in der maßgebenden Spitzenstunde ca. 20 ausfahrende Kfz-Fahrten/h (7 Kfz-Fahrten/h in Richtung Süden und 13 Kfz-Fahrten/h in Richtung Norden). Von den 13 Fahrzeugen, die in Richtung Norden fuhren, bogen 8 Fahrzeuge an dem Knotenpunkt K1 (Münchener Straße/Schrobenhausener Straße) nach links ab und 5 Fahrzeuge fuhren in Richtung Norden oder Osten.

Die durchschnittliche Wartezeit für ausfahrende Fahrzeuge in Fahrtrichtung Süden hat ca. 9 Sekunden betragen. In Richtung Norden hat sich eine Wartezeit ca. 18 Sekunden für alle Fahrzeuge ergeben. Unter den abfahrenden Fahrzeugen nach links befanden sich auch 3 Lkws (Baufahrzeuge), die aufgrund ihrer Eigenschaften beim Einbiegen in die Münchener Straße eine längere Wartezeit benötigten, bevor sie sich in den Verkehr einfädeln können. Für Pkw und Lieferwagen waren die Wartezeiten verkürzt und betragen jeweils 7 Sekunden in Richtung Süd und 10 Sekunden in Richtung Nord. In der maßgeblichen Spitzenstunde fuhr nur 1 Pkw von Süden (von Linksabbiegerstrom) zum BayWa-Areal und benötigte ca. 3 Sekunden.

Durch das Bauvorhaben ist im Prognose-Planfall mit einer Zunahme der ausfahrenden Kfz um max. ca. +20 Kfz-Fahrten/h in der maßgebenden Spitzenstunde (nachmittags) zu rechnen (insgesamt 39 Kfz-Fahrten/h, max. doppelt so viele wie heute).

Davon entfallen 2 Kfz-Fahrten/h auf die Fahrtrichtung Süd (4 Kfz-Fahrten/h weniger gegen Verkehrserhebung 2020) und 37 Kfz-Fahrten/h auf die Fahrtrichtung Nord (24 Kfz-Fahrten/h mehr gegen Verkehrserhebung 2020). Vom Linksabbiegerstrom aus Richtung Süden werden 2 Kfz/h erwartet (1 Kfz/h mehr als in der Verkehrsuntersuchung 2020). Das Verkehrsgutachten geht davon aus, dass sich an dieser Situation auch durch die neuen zusätzlichen Verkehre des Bauvorhabens nichts grundlegend ändern wird. Bei den künftigen Bauvorhaben handelt es sich um Wohnnutzungen mit Sondernutzungen. Große Lastkraftwagen und Baufahrzeuge sind im Zu- und Abfahrtsverkehr nicht mehr zu erwarten. Die heutigen Wartezeiten für PKWs und Lieferwagen an der Ausfahrt (bis ca. 10 Sekunden) werden aufgrund der weiterhin geringen Anzahl an Linkseinbiegern (ca. 1 Fahrzeug pro Umlauf der Lichtsignalanlage) auch in Zukunft möglich sein, da eine Einfahrt aufgrund der durch die nördlich gelegene Lichtsignalanlage resultierenden Zeitlücken und den weiterhin nicht überlasteten linken Fahrstreifen nach Norden möglich sein wird. Auch in der Zählung wurden Fälle registriert, in denen zuerst in die linke Spur und dann in die rechte Spur in Richtung Lichtsignalanlage eingefahren wurde, obwohl die Fahrzeuge am rechten Fahrstreifen immer wieder die Zufahrt überstaut haben. Solche Situationen treten heute und auch in Zukunft unregelmäßig auf, wenn bei sehr hohem Verkehrsaufkommen mit Stau auf der Autobahn die Münchener Straße zur Umleitungsstrecke genutzt wird. Da sich jedoch zur Zählung schon regelmäßig Überstauungen der Zufahrt eingestellt haben und dennoch das Einfahren funktioniert hat und die Anzahl der maßgeblichen, nach links einbiegenden Fahrzeuge weiterhin sehr gering sein wird, verändert ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Münchener Straße im Umleitungsfall die Situation nicht grundlegend.

Zur möglichen Erschließung über die Schrobenhausener Straße: Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung vom Juni 2022 (Büro gevas humberg & partner) wurde u.a. ein Prognose-Planfall mit zwei Tiefgaragenzufahrten von der Münchener Straße und der Schrobenhausener Straße (Prognose-Planfall 2) untersucht. Dieser Planfall wurde aufgrund der schlechteren Qualität des Verkehrsablaufs und der Leistungsfähigkeit an der Zufahrt Schrobenhausener Straße als ungünstig bewertet. Insbesondere die Zufahrt an die Schrobenhausener Straße (Knoten K2) erreicht unter Berücksichtigung der Neuverkehre eine Qualität des Verkehrsablaufs QSV D, während die Zufahrt zur Tiefgarage von der Münchener Straße (Knotenpunkt K3) sowohl als einzige Gebietserschließung (Planfall 1) bzw. als eine der beiden Gebietserschließungen (Planfall 2) die gleiche Verkehrsqualität (QSV B in der Morgenspitze und QSV C in der Abendspitze) aufweist.

Die Ausfahrt von Flur-Nr. 2228 (Haus-Nummer 80) zur Münchener Straße ist nach unseren Unterlagen südlich der Linksabbiegespur gelegen. Eine Zufahrt zur Linksabbiegespur ist durch entsprechende „Lücken“ in der Fahrbahnmarkierung möglich. Die Ausfahrt aus dem Grundstück Nr. 80 in Richtung Norden führt auf die nach Norden gerichtete Fahrspur, die sich mit einer Verziehung in zwei Fahrspuren aufweitet: eine zum Linksabbiegen und eine zum Geradeausfahren sowie eine zum Rechtsabbiegen am signalisierten Knotenpunkt K1 (Münchener Straße/Schrobenhausener Straße). Nach Aussage in der Einwendung sei jedoch zum heutigen Zeitpunkt diese Spur nach Norden überstaut und nicht erreichbar, allenfalls könnte auf die Linksabbiegespur ausgefahren werden. Bei Überstauung müsste jedoch die Ausfahrt über die nach Süden gerichtete Gegengeradeausspur zur Linksabbiegespur erfolgen. Sofern heute dort das Einbiegen in Richtung Norden nicht möglich sein sollte, ändert sich an dieser Situation auch mit dem Vorhaben auf dem ehemaligen BayWa-Areal nichts. Die Geh- und Radwegströme zum Neubauvorhaben dürften vermutlich überwiegend in/aus Richtung Pfaffenhofen und Bahnhof verkehren. Sie verändern die Situation im Bereich der Zufahrt von Flur-Nr. 2228 nicht bzw. nicht wesentlich.

Zu VI. Da im Bebauungsplan keine von der BayBO abweichenden Abstandsflächen festgesetzt sind, gelten Abstandsflächentiefen nach Art. 6 BayBO von 0,4 H, mindestens 3 m. Der Gesetzgeber begründet hiermit eine Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse. Die Tiefe der Abstandsflächen gem. BayBO werden zu den Nachbargrundstücken Fl.Nr. 2228 eingehalten. Von einer Verschärfung der Belichtungs- und Besonnungssituation ist damit nicht gegeben. In der Begründung erfolgt eine Erläuterung und ergänzende Darstellung der künftigen Abstandsflächensituation.

Zu VII. Die Planung der Tiefgarage kollidiert grds. mit dem bestehenden Abwasserkanal, so dass eine Verlegung des Kanals notwendig ist. Mit den zuständigen Kanalnetzbetreibers wurde diesbezüglich vereinbart, dass die Vorhabenträgerin eine Interimslösung im Zeitraum zwischen dem Bau der neuen Entwässerung und dem Rückbau des bestehenden Kanals sicherstellt. Der neue Verlauf des Abwasserkanals wird im Entwässerungsplan dargestellt. Zusätzlich erfolgt eine grundbuchrechtliche Sicherung des neuen Kanalanschlusses. Die Begründung sowie der Durchführungsvertrag sind entsprechend zu ergänzen.

ID: M1033 Öffentlichkeit: Privatperson

Namens und im Auftrag unserer Mandanten erheben wir gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 152 „BayWa-Areal“ die nachfolgenden Einwendungen bzw. geben die nachfolgenden Stellungnahmen ab.

I. Eigentumssituation

___ und ___ sind Miteigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 2229, das mit einem Wohngebäude bebaut ist.

II. Immissionsschutz

1. Das Grundstück unserer Mandanten liegt an der vielbefahrenen Münchener Straße, an die sich im Osten die Bahnlinie anschließt. In den Jahren 2021/2022 wurde entlang der B13 und der Bahnlinie an der Münchener Straße eine Schallschutzwand errichtet. Zukünftig wird aufgrund des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehenen Riegels, der die dahinterliegende Bebauung vor den Lärmeinwirkungen schützen soll, die Lärmsituation auf dem Grundstück unserer Mandanten weiter verschärft. Der Schall reflektiert zwischen der Schallschutzwand im Osten und der im Westen des Grundstücks vorgesehenen Riegelbebauung. Die prognostizierte Zunahme von bis zu 5 dB (A) bedeutet, dass sich der Verkehrslärm auf dem Grundstück unserer Mandanten mehr als verdoppeln wird. Dies stellt eine gravierende Beeinträchtigung der Rechte unserer Mandanten dar, die diese nicht hinnehmen müssen und werden.

Der Vorhabenträger stellt mit der Planung des Riegels, der im westlichen Plangebiet die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und damit eine erhebliche Wertsteigerung dieser Grundstücke ermöglichen soll, seine Interessen einseitig über die Belange der Eigentümer der Bestandsgebäude. Dies ist nicht zulässig.

Zu prüfen ist, ob und durch welche Maßnahmen - möglicherweise auch der Fassadengestaltung - diese Situation vermieden werden kann.

Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass auf dem Grundstück Fl.Nr. 2227 sich der sogenannte „Eventstadel“ befindet, von dem bei Veranstaltungen erhebliche Emissionen ausgehen. Die bestehenden Wohnhäuser waren bereits vor der Errichtung des Betriebes der BayWa vorhanden.

2. Zu berücksichtigen ist weiter, dass außenliegende Klima- und Heizgeräte vorgesehen sind, die in der schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt wurden. Es ist nicht ausreichend, dass im Plan ein Hinweis darauf enthalten ist, dass eine Unterschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm um mindestens 6 dB (A) gegeben ist und dass am Immissionsort der Immissionsbeitrag nicht tonhaltig sein darf. Es muss nachgewiesen sein, dass eine Belastung unserer Mandanten nicht zu erwarten ist.

Gleiches gilt für die durch die An- und Abfahrten von den oberirdischen Stellplätzen für Besucher/Kunden sowie den Tiefgaragen An- und Abfahrten hervorgerufenen Emissionen.

Zu berücksichtigen ist bei alledem, dass Westwind vorherrscht und damit die Emissionen regelmäßig auf das Grundstück unserer Mandanten getragen werden. Eine Gesamtbetrachtung aller möglicher Emissionsquellen, die von dem geplanten Vorhaben ausgehen, fehlt. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass sich ein Gastronomiebetrieb auf dem Vorhabengrundstück befinden soll, zudem handelt es sich um eine sehr verdichtete Bebauung mit einer hohen Anzahl an Wohnungen, so dass sich viele Menschen auf dem Grundstück und den dazugehörigen Wegen aufhalten werden.

3. Nicht betrachtet wurde die Belastung des Grundstücks unserer Mandanten durch Geruch. Geruchsquellen sind die Müllhäuser, die „außerhalb des Innenhofes“ liegen sollen, die Entlüftung aus der Tiefgarage sowie die Geruchsemissionen des Gastronomiebetriebes.

III. Überschwemmungsgebiet und Hochwasserschutz

1. Das Vorhaben befindet sich in einem Überschwemmungsgebiet. Ob der vorgesehene Ausgleich des Retentionsraumes ausreichend ist, können unsere Mandanten nicht prüfen.

Zu befürchten ist aber, dass sich die Überschwemmungssituation auf dem Grundstück unserer Mandanten weiter verschärft. Das Grundstück unserer Mandanten liegt nach den vorgesehenen Aufschüttungen auf dem Vorhabengrundstück „in einem Loch“. Es ist zu befürchten, dass sich das Wasser dort sammelt und nicht mehr abfließen kann und wird. In den letzten 20 Jahren hat es drei Hochwasser mit einem Wasserstand bis zu einem Meter im Keller gegeben.

Zur Verdeutlichung der Situation fügen wir in der Anlage A 1 Fotos von dem Unwetter am 26.08.2023 bei, die die Nachbarin unserer Mandanten ___ in ihrem Hof/Garten gefertigt haben. Das Wasser - „der See“ auf dem BayWa Areal ist nicht abgelaufen, vielmehr stand es auch eine Woche nach dem Unwetter noch immer hoch. Zudem fügen wir Bilder vom Hochwasser im Juni 2013 aus Keller und Garten von ___ als Anlage A 2 bei.

2. Nicht nachvollziehbar ist, ob bei der Ermittlung des Retentionsvolumen nur die Aufschüttung berücksichtigt wurde. Es ist weiter zu beachten, dass das Grundstück intensiv bebaut wird, insbesondere Tiefgarage und Keller errichtet werden. Bislang hatte das Grundstück mit großen, nicht versiegelten Flächen die Wirkung eines „Schwamms“, die künftig entfällt.

IV. Grundwasser

Unsere Mandanten befürchten, dass es durch die Grundwasserabsenkung während der Bauphase und möglicherweise auch später (Errichtung von Kellern und Tiefgaragen) zu Schäden an ihrem Gebäude kommt. Es muss sichergestellt sein, dass der Bauherr vor Beginn der Baumaßnahme den Zustand des Gebäudes und Grundstücks unserer Mandanten mit einem Beweissicherungsgutachten dokumentiert. Dies ist dem Bauherren aufzugeben.

V. Verkehrssituation

Das Verkehrsaufkommen wurde während des Coronajahres 2020 zwischen Lockdowns ermittelt. Die so ermittelten Werte sind nicht belastbar. Es ist jedem bekannt, dass auch zwischen den Lockdowns das Verkehrsaufkommen geringer war als in „normalen“ Jahren, da nach wie vor viele Beschäftigte im Homeoffice gearbeitet haben.

Das Bauvorhaben verschärft die Verkehrssituation auf der Münchener Straße, die ohnehin stark belastet ist, weiter. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass es sich bei der Münchener Straße um eine Umleitungsstrecke für die „BAB 9“ handelt.

Das Linksabbiegen auf die Einordnungsspuren ist bereits jetzt aufgrund des Verkehrsaufkommens und der Einordnungsspur nahezu unmöglich.

Zu berücksichtigen ist weiter, dass durch das Bauvorhaben auch der Verkehr auf dem Geh- und Radweg zunehmen wird.

Es ist zu prüfen, dass der Verkehr mindestens teilweise auch über die Schrobenhausener Straße abgewickelt wird.

VI. Massivität der Bebauung

Insbesondere die Errichtung der Riegelbebauung im Südosten des Plangebietes führt dazu, dass das Grundstück unserer Mandanten von beiden Seiten eingebaut wird, im Osten befindet sich die Schallschutzmauer, im Westen künftig der geplante Riegel. Dies hat erhebliche negative Auswirkungen auf die Besonnung und Belichtung des Grundstücks unserer Mandanten. Auch insoweit stellt der Vorhabenträger seine Interessen an einer bestmöglichen Ausnutzung des Grundstücks einseitig über die Interessen der Eigentümer der Bestandsgebäude. Wenn zusätzlich Schallschutzwände auf den Terrassengeschoßen errichtet werden, bedeutet dies,

dass die Gebäude weitere drei Meter höher werden, die oben beschriebenen Schallreflektionen und die Einschränkungen bei der Belichtung und Besonnung werden weiter verschärft.

VII. Öffentlicher Entwässerungskanal

Der vorhandene öffentliche Abwasserkanal im BayWa Areal, über den die Grundstücke unserer Mandanten entwässert werden, muss durch entsprechende Festsetzung gesichert werden.

Abwägung:

Zu II.1. Die Auswirkungen des vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassenen Vorhabens auf die östlich angrenzende Wohnbebauung an der Münchener Straße wurden in der schalltechnischen Untersuchung der C. Hentschel Consulting vom Januar 2024 auf S. 35 f. erneut untersucht. Zugrunde gelegt wurde der Straßenverkehr auf der B 13 und der Schienenverkehr auf der nahegelegenen Bahnlinie für das Prognosejahr DT 2030 unter Berücksichtigung zukünftiger möglicher Erhöhungen im sogenannten Deutschlandtakt sowie der viergleisige Ausbau im Bereich des Bahnhofs.

Die schalltechnische Untersuchung ermittelt Pegelerhöhungen im Planfall gegenüber dem Nullfall für die rückwärtigen Gebäudefassaden infolge einer Reflexion des Schalls durch die Fassade des vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassenen Vorhabens. Für den Immissionsort A wird tags an einem Punkt eine Erhöhung von 57 auf 59 dB(A) ermittelt, nachts von 50 bzw. 52 auf 55 dB(A) im Dachgeschoss. Für den Immissionsort B wird nachts eine Erhöhung von 51 auf 53 dB(A) und für den Immissionsort C (Fl.Nr. 2229) nachts von 51 auf 52 dB(A) ermittelt.

Bei der Abwägung orientiert sich die Stadt an den Grenzwerten der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung). Diese sind nicht verbindlich, weil der vorhabenbezogene Bebauungsplan keinen Bau oder eine wesentliche Änderung von Straßen oder Schienenwegen zulässt. Sie werden aber als Orientierung in der Abwägung herangezogen. Die Schutzwürdigkeit der betroffenen Wohnbebauung wird entsprechend einem Mischgebiet eingestuft, weil sie nicht im Bereich eines Bebauungsplanes liegt, die Wohnbebauung mit nur wenigen Wohnhäusern kein eigenes Baugebiet darstellt und sich südlich angrenzend überwiegend gewerbliche Nutzungen befinden.

Bezüglich der qualitativen und tatsächlichen Gewichtung der betroffenen Belange der Wohnbebauung ist zunächst zu berücksichtigen, dass die gesundheitsrelevante Schwelle von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts bei den von der planbedingten Pegelerhöhung betroffenen Immissionsorten nicht überschritten ist. Bezüglich der planbedingten Pegelerhöhung am Immissionsort A nachts von 50 bzw. 52 dB(A) auf 55 dB(A), berücksichtigt die Stadt, dass der als Orientierung herangezogene Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein Mischgebiet von 54 dB(A) nachts um 1 dB(A) überschritten wird. Ferner handelt es sich um die einzige Fassade des Immissionsortes A, die der B 13 und der Bahnlinie abgewandt ist und bei der die gesundheitsrelevante Schwelle von 60 dB(A) nachts nicht bereits im Nullfall erreicht bzw. überschritten ist. Diese Pegelüberschreitung an der rückwärtigen Fassade ist mit 1 dB(A) jedoch noch relativ gering und betrifft nur Immissionsorte im Dachgeschoss und nicht an der gesamten rückwärtigen Fassade des Wohngebäudes. Ferner mindert sich das Gewicht des betroffenen Belanges durch die Vorbelastung der früheren gewerblichen Nutzung im Plangebiet, die ebenfalls unmittelbar im Rücken der betroffenen Wohnbebauung erfolgte und die durch die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan neu zugelassene Wohn- und Büronutzung verbessert wird.

Die planbedingten Pegelerhöhungen infolge der Reflexion der Fassade bei den übrigen Immissionsorten B und C werden ebenfalls in die Abwägung eingestellt, jedoch aufgrund der Unterschreitung des als Orientierung herangezogenen Wertes von 54 dB(A) nachts geringer gewichtet.

Demgegenüber sind die für den Bebauungsplan sprechenden Belange ebenfalls hoch zu gewichten. Die Schaffung von Wohnraum und von Büros bzw. Gewerbe sind als Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) und Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) ein öffentlicher Belang im Allgemeininteresse. Die Nachnutzung eines aufgegebenen gewerblichen Standortes ist als Maßnahme der Innenentwicklung von

besonderem Gewicht (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und entspricht der gesetzlich vorgegebenen Abwägungsdirektive des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Wiedernutzbar-
machung von Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ferner ist zu berücksichtigen, dass sich
die Situation für die östlich angrenzende Wohnbebauung durch die Planung gegenüber der
früheren aufgegebenen gewerblichen Nutzung verbessert.

Infolgedessen räumt die Stadt den mit der Planung verfolgten Belangen im Rahmen der Ab-
wägung den Vorrang gegenüber den durch die Reflexionen des Schalls betroffenen östlich an-
grenzenden Wohngebäuden ein.

Hinsichtlich dem südlich des Vorhabens gelegenen Eventstadels wurden die Auswirkungen für
die beabsichtigten Nutzungen in der schalltechnischen Untersuchung geprüft und geeignete
Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Zu II.2. Klima- und Heizgeräte: Der nachfolgende Punkt unter den Hinweisen im B-Plan wird
als Festsetzung übernommen: „Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden
Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) oder technischen Anlagen für die Belüftung
muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) un-
terschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Ge-
räusche ist die DIN45680 zu beachten.“ Zudem kann den Planunterlagen bereits entnommen
werden, wo die Tiefgaragenentlüftung über die Dächer der Hochbauten geführt wird. Zusam-
men mit der Wärmeversorgung mittels Anschluss an das Fernwärmenetz können die befürch-
teten Belästigungen bereits entkräftet werden.

An- und Abfahrten: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Immissionsbeitrag wurde in
der schalltechnischen Untersuchung bereits berücksichtigt.

Zu II.3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits oben ausgeführt, werden nur
nicht störende Betriebe zugelassen. Zum Vorwurf der Belastung durch den Geruch von Müll-
häusern, die „außerhalb des Innenhofs“ liegen: Der Bebauungsplan-Entwurf setzt konkrete
Bereiche fest, in denen Müllstandorte untergebracht werden dürfen (siehe Planzeichen B.8.1
i.V.m. B.8.2 im aktuellen Entwurf). Wie auch dem Bebauungsplan-Entwurf, welcher bereits
ausgelegt wurde, entnommen werden kann, befindet sich auf der Höhe des Grundstücks
Fl.Nr. 2229 keine ausgewiesene Fläche für Müll. Die nächstgelegene Fläche für Müll liegt ca.
36 m nördlich der nördlichen Grundstücksgrenze. Darüber hinaus werden die konkreten
Standorte über den Freiflächengestaltungsplan festgelegt und sind somit verbindlich. Wie dem
Freiflächengestaltungsplan bereits entnommen werden kann, ist eine Einhausung zusätzlich
mit Kletterpflanzen vorgesehen. Eine unangemessene Geruchsbelästigung bei Nutzung der
Abfallsammelbehältnisse entsprechend der Vorgaben durch den örtlichen Abfallwirtschaftsbe-
trieb ist insbesondere mit Blick auf die zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht ersichtlich.

Die vorgesehene Fläche für einen optionalen Gastronomiebetrieb ist im Vorhaben- und Er-
schließungsplan lila markiert und befindet sich im nordöstlichen Gebäude, entlang am Kreu-
zungsbereich Schrobenhausener Straße/Münchener Straße. Mit Blick auf die Lage der optio-
nalen Gastronomieflächen ist davon auszugehen, dass die weiteren Gebäude des Vorhabens
das Grundstück der Einwandführerin hier eher abschirmen.

Abluft/Entrauchung der Tiefgarage erfolgt bewusst über die Dachflächen (siehe Vorhaben-
pläne). Eine Beeinträchtigung ist somit nicht zu erwarten. Im Rahmen der Baugenehmigung ist
zudem nachzuweisen, dass in Folge der Entlüftung der Tiefgarage oder dem Gastronomiebe-
trieb keine Belästigungen auf Bewohner oder Nachbarn resultieren.

Zu III.1. Das Büro Blasy & Overland hat ein Konzept zum Retentionsraumausgleich für das
BayWa-Areal erarbeitet. Im Rahmen dieser Planungen soll sowohl im Plangebiet als auch
westlich der Ilm der erforderliche Retentionsraum geschaffen werden. Zusätzlich sollen die
Abtragungsflächen ökologisch aufgewertet werden. Die geplanten Maßnahmen wurden mit-
hilfe hydraulischer Berechnungen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Strömungssituation
an der Ilm im Hochwasserfall (HQ100) nach den anerkannten Regeln der Technik untersucht
und mit den zuständigen Fachstellen abgestimmt. Die Überschwemmungsvolumina werden
für den Ist- und Planungszustand ausgewertet und das durch die Maßnahmen zusätzliche ge-
schaffene Überschwemmungsvolumina ermittelt.

Durch die geplanten Aufschüttungen auf dem BayWa-Gelände wird sich die derzeitige Überschwemmungssituation nicht zusätzlich verschärfen. Im Hochwasserfall treten südlich der Schrobenhausener Straße an mehreren Stellen Ausuferungen an der Ilm auf, die sich beidseitig großflächig über die angrenzenden Gebiete verteilen. Diese Überschwemmungen betreffen auch die östlich des BayWa-Geländes gelegene Flurstücke 2228 und 2229. Reliefbedingt dringen die Wassermassen entlang der Südgrenze des BayWa-Grundstücks Richtung Osten zu den genannten Grundstücken vor. Mit dem Sinken der Ilm-Wasserstände und dem Rückgang der großflächigen Überschwemmungen fließt das Wasser auf diesem Weg auch wieder ab. Die geplanten Baumaßnahmen auf dem BayWa-Gelände lassen diesen Fließweg weitestgehend unverändert, so dass auch im Planungsfall der Zu- und Abfluss der Wassermassen entlang der südlichen Grundstücksgrenze erfolgt.

Bei einem Hochwasserereignis der Ilm bestimmt die großräumige Überflutungssituation die Höhe und Dauer der Überschwemmungen auf den betroffenen Grundstücken. Die Baumaßnahmen auf dem BayWa-Gelände beeinflussen diese nur unwesentlich.

Zu III.2. Bei der Ermittlung des Retentionsvolumen werden nur die Aufschüttungen berücksichtigt. Die Wassermenge, die bei einem Ilm-Hochwasser auf dem BayWa-Gelände vor oder auch nach den Baumaßnahmen in der Bodenzone gespeichert werden kann, ist im Vergleich zum Wasservolumen der großräumigen Überschwemmungen sehr gering. Die maximalen Wasserspiegellagen im Umfeld der betroffenen Grundstücke werden dadurch nicht beeinflusst.

Die Auswirkungen von Starkregenereignissen werden im Entwässerungskonzept berücksichtigt. Bei der Überflutungsprüfung, die im Entwässerungskonzept berücksichtigt ist, wurde der höchste Schutzbedarf für das Bauvorhaben angesetzt, d. h. die Überflutungsprüfung ist in Verbindung mit der Notentwässerung für das fünfminütige, hundertjährige Regenereignis ($r(5, 100)$) nach DIN 1986-100 nachgewiesen. Das benötigte Gesamtvolumen (Speichervolumen aus der Berechnung nach Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem zusätzlichen Überflutungsvolumen $VRück$) wird in den geplanten Rigolen zurückgehalten. Die anfallenden Niederschlags-Wassermengen werden durch ausreichend dimensionierte Leitungen gefahrlos den Rigolen zugeführt und auf dem Gelände abgewickelt, sie beeinträchtigen angrenzende Grundstücke nicht. Die Planung der Regenwasseranlage/-ableitung erfolgt nach den geltenden Regelwerken.

Zu IV. Das Wasserwirtschaftsamt äußert im Rahmen der gegenständlichen Bauleitplanung keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Aufgrund der Nähe zum Grundwasser ist die Errichtung der Untergeschosse bzw. der Tiefgarage nur unter Berücksichtigung der entsprechenden wasserrechtlichen Bestimmungen möglich. Die konkrete Bebauung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen und unterliegt einem eigenen Wasserrechtsverfahren in dem auch die Verträglichkeit mit der umliegenden Bebauung nachzuweisen ist. Eine Beweissicherung, wie vorgeschlagen, wird dem Vorhabenträger empfohlen. Eine Änderung der Planung auf Ebene des Bebauungsplanes ist nicht veranlasst.

Zu V. Tatsächlich werden in der Verkehrsuntersuchung August 2022 (Büro gevas humberg & partner) die Verkehrsmengen im Analysefall auf Basis der Verkehrszählung 2020 ohne Corona-Abgleich/Hochrechnung ermittelt. Im Rahmen der Fortschreibung des Verkehrsgutachtens Januar 2024 (Büro gevas humberg & partner) wird eine aktuelle, vom Staatlichen Bauamt Ingolstadt zur Verfügung gestellte Verkehrszählung 2022 als Grundlage herangezogen. Diese Zählung wurde nach dem Lockdown durchgeführt und mit zusätzlichen Corona-Faktoren auf einen fiktiven Zustand 2022 ohne Coronaauswirkungen hochgerechnet. Mit diesen erhöhten Verkehrszahlen konnten die verkehrlichen Nachweise mit vergleichbaren Qualitätsstufen gemäß der Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung Januar 2024 erbracht werden.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Rückstaubereich vor der Lichtsignalanlage am Knotenpunkt K1 (Münchener Straße/Schrobenhausener Straße), der gemäß Verkehrserhebung immer wieder in der maßgeblichen Spitzenstunde insbesondere auf dem rechten geradeaus/rechts markierten Fahrstreifen kurzzeitig überstaut wird. Dennoch konnten gemäß

Verkehrserhebung 2020 die einbiegenden Fahrzeuge aufgrund von Lücken, die sich aus der Signalsteuerung und auch im Abfluss ergeben, einfahren.

Gemäß Verkehrserhebung 2020 ergaben sich an der südlichen Zufahrt des BayWa-Geländes am Knotenpunkt K3 (Zufahrt zu geplanter TG und Stellplätze von Münchener Straße) in der maßgebenden Spitzenstunde ca. 20 ausfahrende Kfz-Fahrten/h (7 Kfz-Fahrten/h in Richtung Süden und 13 Kfz-Fahrten/h in Richtung Norden). Von den 13 Fahrzeugen, die in Richtung Norden fuhren, bogen 8 Fahrzeuge an dem Knotenpunkt K1 (Münchener Straße/Schrobenhausener Straße) nach links ab und 5 Fahrzeuge fuhren in Richtung Norden oder Osten.

Die durchschnittliche Wartezeit für ausfahrende Fahrzeuge in Fahrtrichtung Süden hat ca. 9 Sekunden betragen. In Richtung Norden hat sich eine Wartezeit ca. 18 Sekunden für alle Fahrzeuge ergeben. Unter den abfahrenden Fahrzeugen nach links befanden sich auch 3 Lkws (Baufahrzeuge), die aufgrund ihrer Eigenschaften beim Einbiegen in die Münchener Straße eine längere Wartezeit benötigten, bevor sie sich in den Verkehr einfädeln können. Für Pkw und Lieferwagen waren die Wartezeiten verkürzt und betragen jeweils 7 Sekunden in Richtung Süd und 10 Sekunden in Richtung Nord. In der maßgeblichen Spitzenstunde fuhr nur 1 Pkw von Süden (von Linksabbiegerstrom) zum BayWa-Areal und benötigte ca. 3 Sekunden.

Durch das Bauvorhaben ist im Prognose-Planfall mit einer Zunahme der ausfahrenden Kfz um max. ca. +20 Kfz-Fahrten/h in der maßgebenden Spitzenstunde (nachmittags) zu rechnen (insgesamt 39 Kfz-Fahrten/h, max. doppelt so viele wie heute). Davon entfallen 2 Kfz-Fahrten/h auf die Fahrtrichtung Süd (4 Kfz-Fahrten/h weniger gegen Verkehrserhebung 2020) und 37 Kfz-Fahrten/h auf die Fahrtrichtung Nord (24 Kfz-Fahrten/h mehr gegen Verkehrserhebung 2020). Vom Linksabbiegerstrom aus Richtung Süden werden 2 Kfz/h erwartet (1 Kfz/h mehr als in der Verkehrsuntersuchung 2020). Das Verkehrsgutachten geht davon aus, dass sich an dieser Situation auch durch die neuen zusätzlichen Verkehre des Bauvorhabens nichts grundlegend ändern wird. Bei den künftigen Bauvorhaben handelt es sich um Wohnnutzungen mit Sondernutzungen. Große Lastkraftwagen und Baufahrzeuge sind im Zu- und Abfahrtsverkehr nicht mehr zu erwarten. Die heutigen Wartezeiten für PKWs und Lieferwagen an der Ausfahrt (bis ca. 10 Sekunden) werden aufgrund der weiterhin geringen Anzahl an Linkseinbiegern (ca. 1 Fahrzeug pro Umlauf der Lichtsignalanlage) auch in Zukunft möglich sein, da eine Einfahrt aufgrund der durch die nördlich gelegene Lichtsignalanlage resultierenden Zeitlücken und den weiterhin nicht überlasteten linken Fahrstreifen nach Norden möglich sein wird. Auch in der Zählung wurden Fälle registriert, in denen zuerst in die linke Spur und dann in die rechte Spur in Richtung Lichtsignalanlage eingefahren wurde, obwohl die Fahrzeuge am rechten Fahrstreifen immer wieder die Zufahrt überstaut haben. Solche Situationen treten heute und auch in Zukunft unregelmäßig auf, wenn bei sehr hohem Verkehrsaufkommen mit Stau auf der Autobahn die Münchener Straße zur Umleitungsstrecke genutzt wird. Da sich jedoch zur Zählung schon regelmäßig Überstauungen der Zufahrt eingestellt haben und dennoch das Einfahren funktioniert hat und die Anzahl der maßgeblichen, nach links einbiegenden Fahrzeuge weiterhin sehr gering sein wird, verändert ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Münchener Straße im Umleitungsfall die Situation nicht grundlegend.

Zur möglichen Erschließung über die Schrobenhausener Straße: Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung vom Juni 2022 (Büro gevas humberg & partner) wurde u.a. ein Prognose-Planfall mit zwei Tiefgaragenzufahrten von der Münchener Straße und der Schrobenhausener Straße (Prognose-Planfall 2) untersucht. Dieser Planfall wurde aufgrund der schlechteren Qualität des Verkehrsablaufs und der Leistungsfähigkeit an der Zufahrt Schrobenhausener Straße als ungünstig bewertet. Insbesondere die Zufahrt an die Schrobenhausener Straße (Knoten K2) erreicht unter Berücksichtigung der Neuverkehre eine Qualität des Verkehrsablaufs QSV D, während die Zufahrt zur Tiefgarage von der Münchener Straße (Knotenpunkt K3) sowohl als einzige Gebietserschließung (Planfall 1) bzw. als eine der beiden Gebietserschließungen (Planfall 2) die gleiche Verkehrsqualität (QSV B in der Morgenspitze und QSV C in der Abendspitze) aufweist.

Die Ausfahrt von Flur-Nr. 2228 (Haus-Nummer 80) zur Münchener Straße ist nach unseren Unterlagen südlich der Linksabbiegespur gelegen. Eine Zufahrt zur Linksabbiegespur ist durch entsprechende „Lücken“ in der Fahrbahnmarkierung möglich. Die Ausfahrt aus dem Grundstück Nr. 80 in Richtung Norden führt auf die nach Norden gerichtete Fahrspur, die sich mit

einer Verziehung in zwei Fahrspuren aufweitet: eine zum Linksabbiegen und eine zum Geradeausfahren sowie eine zum Rechtsabbiegen am signalisierten Knotenpunkt K1 (Münchener Straße/Schrobenhausener Straße). Nach Aussage in der Einwendung sei jedoch zum heutigen Zeitpunkt diese Spur nach Norden überstaut und nicht erreichbar, allenfalls könnte auf die Linksabbiegespur ausgefahren werden. Bei Überstauung müsste jedoch die Ausfahrt über die nach Süden gerichtete Gegengeradeausspur zur Linksabbiegespur erfolgen. Sofern heute dort das Einbiegen in Richtung Norden nicht möglich sein sollte, ändert sich an dieser Situation auch mit dem Vorhaben auf dem ehemaligen BayWa-Areal nichts. Die Geh- und Radwegeströme zum Neubauvorhaben dürften vermutlich überwiegend in/aus Richtung Pfaffenhofen und Bahnhof verkehren. Sie verändern die Situation im Bereich der Zufahrt von Flur-Nr. 2228 nicht bzw. nicht wesentlich.

Zu VI. Da im Bebauungsplan keine von der BayBO abweichenden Abstandsflächen festgesetzt sind, gelten Abstandsflächentiefen nach Art. 6 BayBO von 0,4 H, mindestens 3 m. Der Gesetzgeber begründet hiermit eine Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse. Die Tiefe der Abstandsflächen gem. BayBO werden zu den Nachbargrundstücken Fl.Nr. 2229 eingehalten. Von einer Verschärfung der Belichtungs- und Besonnungssituation ist damit nicht gegeben. In der Begründung erfolgt eine Erläuterung und ergänzende Darstellung der künftigen Abstandsflächensituation.

Zu VII. Die Planung der Tiefgarage kollidiert grds. mit dem bestehenden Abwasserkanal, so dass eine Verlegung des Kanals notwendig ist. Mit den zuständigen Kanalnetzbetreiber wurde diesbezüglich vereinbart, dass die Vorhabenträgerin eine Interimslösung im Zeitraum zwischen dem Bau der neuen Entwässerung und dem Rückbau des bestehenden Kanals sicherstellt. Der neue Verlauf des Abwasserkanals wird im Entwässerungsplan dargestellt. Zusätzlich erfolgt eine grundbuchrechtliche Sicherung des neuen Kanalanschlusses. Die Begründung sowie der Durchführungsvertrag sind entsprechend zu ergänzen.

ID: M1036 Institution: Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Immissionsschutzbehörde

Immissionsschutzfachliche Stellungnahme:

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flur Nr. 2234, 2235, 2240, jeweils Gemarkung Pfaffenhofen und Teilflächen der angrenzenden Straßen.

Der Begründung (S. 4) ist zu entnehmen, dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist.

O. g. Bebauungsplan gliedert das Plangebiet in ein Mischgebiet (MI: IO 1 bis IO 5) und ein Allgemeines Wohngebiet (WA: IO 6 bis IO 9). Die Bebauung im Mischgebiet ist als L-förmiger abschirmender Gebäuderiegel entlang der Schrobenhausener Straße (St 2045) im Norden und Münchner Straße (B 13)/Bahn im Osten geplant. Es wird eine Baureihenfolge festgesetzt, d. h. die Nutzungsaufnahme im WA ist erst zulässig, wenn die abschirmende Wirkung im MI vorhanden ist.

Zusätzlich wird im südlichen MI auf den niedrigeren Terrassengeschossen eine Schallschutzwand mit einer Wandhöhe von 3 m festgesetzt (s. auch schalltechnische Untersuchung: S. 4).

Es ist eine Tiefgarage mit insgesamt 130 Pkw-Stellplätzen, davon 36 Pkw-Stellplätze für gewerbliche Nutzungen sowie 31 oberirdische Pkw-Stellplätze (für Besucher, gewerbliche Nutzungen und CarSharing) geplant (Begründung: S. 18 und Bebauungsplan).

Der Begründung (S. 14) ist zu entnehmen, dass im Erdgeschoss entlang der Münchener und Schrobenhausener Straße gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind, die durch weitere Büroflächen in den oberen Geschossen, entlang der Münchener Straße, ergänzt werden und so das Arbeitsplatzangebot am Standort ausbauen sollen. Ergänzend sollen im Erdgeschoss der Randbebauung Einzelhandels- und Gastronomieangebote zur Belebung des öffentlichen Raums beitragen. Entsprechende Sitzmöglichkeiten sind dabei sowohl im öffentlichen Raum entlang der Münchener Straße als auch im Innenhof des Planungsgebietes denkbar.

Der Planzeichnung 1 und Festsetzung B 4.3 des Bebauungsplanes ist zu entnehmen, dass ein Wirtsgarten der Gastronomie mit einer maximalen Größe von 60 m² westlich der Riegelbebauung vorgesehen ist.

Aus Sicht der Immissionsschutz-Technik wird darauf hingewiesen, dass im Baugenehmigungsverfahren der gewerblichen Nutzungen eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung für notwendig erachtet werden kann.

Zu o. g. Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung „Bebauungsplan Nr. 152 „BayWa-AREAL“; Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm: Schalltechnische Untersuchung“ der C. Hentschel Consult mit der Projekt-Nr. 1616-2023 B-Plan V01 vom 06.06.2023 erstellt.

In o. g. schalltechnischen Untersuchung wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (Verkehrslärm: St 2045; B 13; Schiene und Gewerbelärm) berechnet und beurteilt.

Im Kreuzungsbereich Münchner Straße / Schrobenhausener Straße werden Immissionsbelastungen durch den Gesamtverkehr von tags bis zu 72 dB(A) und von nachts bis zu 66 dB(A) ermittelt. Damit wird die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) überschritten. In o. g. schalltechnischen Untersuchung wurden entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Die Festsetzungsvorschläge wurden teilweise (Festsetzungsvorschlag 4) in leicht abgeänderter Form in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei wurde auch die Nummerierung verändert, so dass die Verweise der immissionsschutzfachlichen Hinweise zu den immissionsschutzfachlichen Festsetzungen (E 10.X) nicht mehr übereinstimmen. Der immissionsschutzfachliche Hinweis F 13.4 wurde vom Planfertiger ergänzt.

Zur besseren Verständlichkeit ist der immissionsschutzfachliche Hinweis F 13.4 zu streichen und die anderen immissionsschutzfachlichen Hinweise in Bezug auf die immissionsschutzfachlichen Festsetzungen zu korrigieren.

Büros und schutzbedürftige Arbeitsräume müssen über eine Fassade belüftet werden können, an welcher der IGW 16. BImSchV von 64 dB(A) eingehalten wird. Alternativ können Räume dieser Art mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet werden (schalltechnische Untersuchung: S. 31). Diese Anforderung ist als Festsetzung in o. g. Bebauungsplan aufzunehmen.

Aus Sicht der Immissionsschutz-Technik bestehen keine Einwände gegen den vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 152 „BayWA-Areal“ mit gleichzeitiger Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 117 „Verkehrsflächen Bahnhofsbereich“ sofern o. g. Korrekturen und Ergänzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die Geschäftsstelle Bauleitplanung am Landratsamt Pfaffenhofen erhält einen Abdruck dieser Stellungnahme.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der Nutzung Wirtsgarten wird unter den Hinweisen ergänzt, dass hierfür im Genehmigungsverfahren eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich werden kann.

Die Festsetzungen zum Schallschutz wurden zwischenzeitlich an die weiterentwickelte Ausführungsplanung angepasst; sie werden daher entsprechend neu festgesetzt. Die überarbeiteten Planunterlagen samt entsprechend angepasster schalltechnischer Untersuchung werden im nächsten Verfahrensschritt den Unterlagen beigelegt.

ID: M1035 Institution: Handwerkskammer für München und Oberbayern

Nachdem 2017 der Firmenstandort der BayWa AG in das Gewerbegebiet in Bruckbach verlagert wurde und das Gelände an _____ verkauft wurde, liegt das ca. 1,37 ha große ehemalige BayWa-Areal an der Münchner Straße (B 13) brach.

Am Standort südlich der Schrobenhausener Straße westlich des Bahnhofs mit Busbahnhof und P+R Anlage und der Bahnstrecke München – Ingolstadt soll zur Realisierung der beabsichtigten Mischnutzung aus Wohnen, Büronutzung, Einzelhandel und Gewerbe als Art der

baulichen Nutzung im westlichen Bereich des Planungsgebiets ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sowie im östlichen Bereich ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan wird nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt, der vollständig Mischbaufläche für das Areal darstellt, was eine Berichtigung desselben für den Geltungsbereich im Nachgang erfordert.

Im Erdgeschoss eines aus Lärmschutzgründen abschirmend geplanten Gebäuderiegels entlang der Münchener und Schrobenhausener Straße sind gewerbliche Nutzungen vorgesehen, die durch weitere Büroflächen in den oberen Geschossen, entlang der Münchener Straße . Ergänzend sollen im Erdgeschoss der Randbebauung Einzelhandels- und Gastronomieangebote angesiedelt werden. Im Westen des Planungsgebiets zur Ilm hin sind für das Wohnen vier Punkthäuser mit je drei Geschossen und einem Staffelgeschoss vorgesehen.

Zwar mag das Planvorhaben vor dem Hintergrund der großen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und einem grundsätzlich sehr knappen Angebot an ebendiesen Flächen nahe der Großräume München und Ingolstadt zu bewerten sein, jedoch sehen wir die Überformung auch gewerblich nutzbarer Flächen prinzipiell kritisch.

Es ist bedauerlich, dass sich als Nachfolgenutzung nicht wie im bisherigen Maße gewerbliche Nutzung ausgewogen zur Wohnnutzung, sondern im Westen nur noch „in untergeordnetem Maße“ fortführen lässt, zumal für einen derart von u.a. Verkehrslärm vorbelasteten Bereich, wie es die Ergebnisse der immissionsschutzrechtlichen Prüfung verdeutlichen.

Zumindest die differenzierten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet versuchen hierzu jedoch immerhin eine Lösung über eine positiv hervorzuhebende Ausnahmeregel für sonstige nicht störende gewerbliche Betriebe nach § 4 Abs 3 BauNVO zu finden sowie auch im Wohngebiet weiterhin (wenn auch nicht annähernd ausgewogen) Spielraum auch für das Wohnen ergänzende gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen.

Auch wenn in gewissem Maße auch oberirdische Stellplatzkapazitäten geschaffen werden – besteht hier allerdings ein gewisser Widerspruch zu der Feststellung „PKW-Verkehr oder Anlieferverkehr sind im Quartier nicht vorgesehen.“ (Kapitel 5.1 Städtebauliches Konzept).

Für die im Plangebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen ist die Erreichbarkeit für und von ihren Kunden unabdingbar und wir weisen darauf hin, dass auch ausreichende Stellplatzkapazitäten zur Nutzung durch z.B. Handwerksbetriebe zur Verfügung zu stellen sind, die darauf angewiesen sind, mit ihren Fahrzeugen im Plangebiet zu liefern oder zu leisten, um Aufträge auszuführen etc. ohne dass diese dadurch in ihren Arbeitsmöglichkeiten und in ihren Betriebsabläufen behindert werden.

Die Festsetzung eines auf maximal 200 m² Verkaufsfläche und die Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Apothekenwaren und Pharmazeutika beschränkten Einzelhandels im Plangebiet halten wir für sehr sinnvoll.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der wirksame Flächennutzungsplan wird entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Im Plangebiet hat bisher eine ausschließlich gewerbliche Nutzung stattgefunden. Ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnen und Gewerbe kann daher an dieser Stelle bisher nicht erkannt werden. Mit der Neustrukturierung des Areals wird das bereits im Flächennutzungsplan vorgesehene Mischverhältnis nun für die straßenbegleitenden Bereiche an der Schrobenhausener und Münchener Straße hergestellt. Mit der Neuordnung des Areals sollen insbesondere neue gewerbliche Nutzungen aktiviert werden.

Damit ein hochwertiger und vielfältig nutzbarer Innenhofbereich entstehen kann, wurde der Pkw- und Lieferverkehr zum Zwecke der Vermeidung von Beeinträchtigungen für diesen Bereich bewusst in den Randbereichen des Quartiers organisiert. Für den Besucherverkehr stehen in den Zufahrtbereichen oberirdische Stellplätze zur Verfügung. Die gemäß Stellplatzsatzung notwendigen Besucherstellplätze werden überwiegend in der Tiefgarage bereitgehalten. Diese ist mittels Treppenhäusern und Aufzügen mit jedem Wohngebäude unmittelbar

verbunden und ermöglicht Bewohnern wie auch Handwerkern und sonstigen Besuchern kurze Wege zum Wohn- bzw. Einsatzort. Die Begründung ist unter Kapitel 5.1 entsprechend zu ergänzen.

ID: 1017 Institution: Kommunalunternehmen Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm, Fernwärme

Kein Handlungsbedarf. Wärmeversorgung wird durch Wärmenetzanschluss von DanPower realisiert.

Abwägung:

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

ID: 1023 Öffentlichkeit: Privatperson

mit Blick auf die bestehende Wohnbebauung (Fl.-Nr. 2232) an der B13 ist es mir für die Bauausführung ein besonderes Anliegen, dass die Gebäudefassaden hoch schallabsorbierend ausgeführt werden und so keine Beeinträchtigungen durch Schallreflexionen entstehen. Beispiel: dh. die Fassade im Rückgebäude soll versetzt ausgeführt werden um die Schallwellen zu brechen. Die db-Zahl soll reduziert werden. Die Oberflächen sollen mit absorbierendem Material versehen werden, z.B. wie gegenüberliegend bei DB. Sonst wird sich die Lage verschlechtern.

Die Auffüllung des Geländes am BayWa-Areal wird dazu führen, dass bei Starkregenereignissen Wasser zu uns auf das Grundstück fließt, was unbedingt zu vermeiden ist. Ich möchte Sie bitten, bei der Freiflächenplanung das Gelände so zu gestalten, dass im Graben oder im Wall das Wasser zur Ilm hin abfließen kann.

Abwägung:

Zu Schallreflexion: Die Auswirkungen des vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassenen Vorhabens auf die östlich angrenzende Wohnbebauung an der Münchener Straße wurden in der schalltechnischen Untersuchung der C. Hentschel Consulting vom Januar 2024 auf S. 35 f. erneut untersucht. Zugrunde gelegt wurde der Straßenverkehr auf der B 13 und der Schienenverkehr auf der nahegelegenen Bahnlinie für das Prognosejahr DT 2030 unter Berücksichtigung zukünftiger möglicher Erhöhungen im sogenannten Deutschlandtakt sowie der viergleisige Ausbau im Bereich des Bahnhofs.

Die schalltechnische Untersuchung ermittelt Pegelerhöhungen im Planfall gegenüber dem Nullfall für die rückwärtigen Gebäudefassaden infolge einer Reflexion des Schalls durch die Fassade des vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassenen Vorhabens. Für den Immissionsort A (Fl.Nr. 2232) wird tags an einem Punkt eine Erhöhung von 57 auf 59 dB(A) ermittelt, nachts von 50 bzw. 52 auf 55 dB(A) im Dachgeschoss. Für den Immissionsort B wird nachts eine Erhöhung von 51 auf 53 dB(A) und für den Immissionsort C nachts von 51 auf 52 dB(A) ermittelt.

Bei der Abwägung orientiert sich die Stadt an den Grenzwerten der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung). Diese sind nicht verbindlich, weil der Vorhabenbezogene Bebauungsplan keinen Bau oder eine wesentliche Änderung von Straßen oder Schienenwegen zulässt. Sie werden aber als Orientierung in der Abwägung herangezogen. Die Schutzwürdigkeit der betroffenen Wohnbebauung wird entsprechend einem Mischgebiet eingestuft, weil sie nicht im Bereich eines Bebauungsplanes liegt, die Wohnbebauung mit nur wenigen Wohnhäusern kein eigenes Baugebiet darstellt und sich südlich angrenzend überwiegend gewerbliche Nutzungen befinden.

Bezüglich der qualitativen und tatsächlichen Gewichtung der betroffenen Belange der Wohnbebauung ist zunächst zu berücksichtigen, dass die gesundheitsrelevante Schwelle von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts bei den von der planbedingten Pegelerhöhung betroffenen Immissionsorten nicht überschritten ist. Bezüglich der planbedingten Pegelerhöhung am Immissionsort A nachts von 50 bzw. 52 dB(A) auf 55 dB(A), berücksichtigt die Stadt, dass der als Orientierung herangezogene Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein Mischgebiet von 54 dB(A) nachts um 1 dB(A) überschritten wird. Ferner handelt es sich um die einzige

Fassade des Immissionsortes A, die der B 13 und der Bahnlinie abgewandt ist und bei der die gesundheitsrelevante Schwelle von 60 dB(A) nachts nicht bereits im Nullfall erreicht bzw. überschritten ist. Diese Pegelüberschreitung an der rückwärtigen Fassade ist mit 1 dB(A) jedoch noch relativ gering und betrifft nur Immissionsorte im Dachgeschoss und nicht an der gesamten rückwärtigen Fassade des Wohngebäudes. Ferner mindert sich das Gewicht des betroffenen Belanges durch die Vorbelastung der früheren gewerblichen Nutzung im Plangebiet, die ebenfalls unmittelbar im Rücken der betroffenen Wohnbebauung erfolgte und die durch die vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan neu zugelassene Wohn- und Büronutzung verbessert wird.

Die planbedingten Pegelerhöhungen infolge der Reflexion der Fassade bei den übrigen Immissionsorten B und C werden ebenfalls in die Abwägung eingestellt, jedoch aufgrund der Unterschreitung des als Orientierung herangezogenen Wertes von 54 dB(A) nachts geringer gewichtet.

Demgegenüber sind die für den Bebauungsplan sprechenden Belange ebenfalls hochzuwichten. Die Schaffung von Wohnraum und von Büros bzw. Gewerbe sind als Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) und Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) ein öffentlicher Belang im Allgemeininteresse. Die Nachnutzung eines aufgegebenen gewerblichen Standortes ist als Maßnahme der Innenentwicklung von besonderem Gewicht (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und entspricht der gesetzlich vorgegebenen Abwägungsdirektive des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Wiedernutzbarmachung von Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ferner ist zu berücksichtigen, dass sich die Situation für die östlich angrenzende Wohnbebauung durch die Planung gegenüber der früheren aufgegebenen gewerblichen Nutzung verbessert.

Infolgedessen räumt die Stadt den mit der Planung verfolgten Belangen im Rahmen der Abwägung den Vorrang gegenüber den durch die Reflexionen des Schalls betroffenen östlich angrenzenden Wohngebäuden ein.

Vermeidung von Beeinträchtigungen bei Starkregenereignissen: Die Auswirkungen von Starkregenereignissen werden im Entwässerungskonzept berücksichtigt. Bei der Überflutungsprüfung, die im Entwässerungskonzept berücksichtigt ist, wurde der höchste Schutzbedarf für das Bauvorhaben angesetzt, d. h. die Überflutungsprüfung ist in Verbindung mit der Notentwässerung für das fünfminütige, hundertjährige Regenereignis (r(5,100)) nach DIN 1986-100 nachgewiesen. Das benötigte Gesamtvolumen (Speichervolumen aus der Berechnung nach Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem zusätzlichen Überflutungsvolumen VRück) wird in den geplanten Rigolen zurückgehalten. Die anfallenden Niederschlags-Wassermengen werden durch ausreichend dimensionierte Leitungen gefahrlos den Rigolen zugeführt und auf dem Gelände abgewickelt, sie beeinträchtigen angrenzende Grundstücke nicht. Die Planung der Regenwasseranlage/-ableitung erfolgt nach den geltenden Regelwerken.

Die geplanten Maßnahmen zum Hochwasserschutz des gegenständlichen Vorhabens werden mithilfe hydraulischer Berechnungen nach den aktuellen Regeln der Technik hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Strömungssituation an der Ilm im Hochwasserfall (HQ100) untersucht. Die Überschwemmungsvolumina werden für den Ist- und Planungszustand ausgewertet und das durch die Maßnahmen zum Hochwasserschutz zusätzlich geschaffene Überschwemmungsvolumina ermittelt.

Die aktuellen Planungen erfolgen in Abstimmung mit den Projektbeteiligten und den jeweils zuständigen Fachbehörden und Fachstellen.

Durch die geplanten Aufschüttungen auf dem BayWa-Gelände wird sich die derzeitige Überschwemmungssituation nicht zusätzlich verschärfen. Im Hochwasserfall treten südlich der Schrobenhausener Straße an mehreren Stellen Ausuferungen an der Ilm auf, die sich beidseitig großflächig über die angrenzenden Gebiete verteilen.

Diese Überschwemmungen betreffen auch die östlich des BayWa-Geländes gelegenen Flurstücke 2228 und 2229. Reliefbedingt dringen die Wassermassen entlang der Südgrenze des BayWa-Geländes Richtung Osten zu den genannten Grundstücken vor. Mit dem Sinken der Ilm-Wasserstände und dem Rückgang der großflächigen Überschwemmungen fließt das Wasser auf diesen Weg auch wieder ab.

Die geplanten Baumaßnahmen auf dem BayWa-Gelände lassen diesen Fließweg weitestgehend unverändert, so dass auch im Planungsfall der Zu- und Abfluss der Wassermassen entlang der südlichen Grundstücksgrenze erfolgt.

Bei einem Hochwasserereignis der Ilm bestimmt eine großräumige Überflutungssituation die Höhe und Dauer der Überschwemmungen auf den betroffenen Grundstücken. Die Baumaßnahmen auf dem BayWa-Gelände beeinflussen diese nur unwesentlich.

Bei der Ermittlung des Retentionsvolumen werden nur die Aufschüttungen berücksichtigt. Die Wassermenge, die bei einem Ilm-Hochwasser auf dem BayWa-Gelände vor oder auch nach den Baumaßnahmen in der Bodenzone gespeichert werden kann, ist im Vergleich zum Wasservolumen der großräumigen Überschwemmungen sehr gering. Die maximalen Wasserspiegellagen im Umfeld der betroffenen Grundstücke werden dadurch nicht beeinflusst.

Wie bereits ausgeführt, berücksichtigt das Entwässerungskonzept zum gegenständlichen Vorhaben auch Starkregenereignisse. Die Ausgestaltung der Freiflächen sowie der Entwässerungsanlagen wurde dabei so gewählt, dass eine Beeinträchtigung für benachbarte Grundstücke durch Starkregenereignisse im Rahmen der geltenden technischen Regelwerke ausgeschlossen werden kann.

ID: M1031 Institution: Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm, SG 12 Tiefbau

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

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

ID: M1030 Institution: Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Straßenverkehrsbehörde

das Planungsgebiet wird direkt über die Bundesstraße 13 (B13) (Münchner Straße) im Osten und die Staatsstraße Schrobenhausener Straße im Norden erschlossen. Um den fließenden Verkehr in der Schrobenhausener- und Münchner Straße so gering wie möglich zu beeinträchtigen, wird für das Planungsgebiet in beiden Straßen jeweils ein Zufahrtsbereich festgesetzt.

Zur Beurteilung des Verkehrsaufkommens wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Ing.-Büro gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH (in der Fassung von September 2022) erstellt.

Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen deshalb keine Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 152 BayWa-Areal der Stadt Pfaffenhofen.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

ID: M1029 Institution: Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Denkmalschutzbehörde

Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Abwägung:

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

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

Unter Beachtung der Mindestanforderungen an die Zufahrtswege, die für eine geordnete und reibungslose Abfallentsorgung notwendig sind, wird dem Bebauungsplan in der vorliegenden Form zugestimmt.

Die Abfallsammelbehältnisse sind an der Schrobenhausener Straße oder an der Münchener Straße zur Abholung bereitzustellen.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und sind in der Planung bereits berücksichtigt. Entsprechende Flächen zur Bereitstellung von Abfallsammelbehältnissen sind im Freiflächengestaltungsplan bereits ausgewiesen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

ID: M1027 Institution: Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Gesundheitsamt

auf dem im Betreff genannten, aktuell brachliegenden Areal ist laut Unterlagen eine Mischnutzung aus Wohnen, Büronutzung, Einzelhandel und Gewerbe geplant.

Das Planungsgebiet grenzt zum einen östlich an eine Bundesstraße, nördlich an eine Staatsstraße. Oberhalb befindet sich ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet (Ilm); aktuell ist die gesamte Planungsfläche fast vollständig versiegelt. Die orientierenden Baugrunduntersuchungen stammen aus dem Jahr 2019; Teilbereiche wurden bei den Untersuchungen, aufgrund des damals noch laufenden Betriebs einiger Anlagenteile, ausgeschlossen. Bei den Untersuchungen, vor allem in den flächig vorhandenen Auffüllungen wurden bereichsweise erhöhte Schadstoffgehalte z.B. der Parameter PAK, Arsen, Quecksilber und Zink festgestellt. In einer orientierenden Untersuchung für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser, die jedoch aus dem Jahr 1995 stammt, konnten seinerzeit schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten ausgeschlossen werden. Zur vollständigen Beurteilung wird seitens Gesundheitsamtes zu weiteren, mindestens baubegleitenden Untersuchungen geraten.

Wirkungspfad Boden-Mensch:

Bereits in der Bauphase ist bei sämtlichen Eingriffen in den Boden darauf zu achten, dass belastetes Material nicht an die Oberfläche verlagert bzw. fachgerecht entsorgt/ausgetauscht wird. Es ist sicherzustellen, dass die belasteten Bereiche und sämtliches Material, vor allem für Kinder, unzugänglich abgesichert werden. Neben dem Verschlucken und Einatmen von Bodenmaterial (z.B. über Staub), kann bei einzelnen Substanzen auch die Aufnahme über die Haut eine Rolle spielen. Sämtliche Gefährdungen für den Menschen, die von den Schadstoffen im Boden ausgehen können, sind weitestgehend auszuschließen.

Aus dem Bauvorhaben geht zudem keine Planung für Flächen für spielende Kinder oder sonstige Freizeitnutzung hervor. Nach Abschluss der geplanten Baumaßnahmen müssen im Oberboden auf allen verbleibenden unversiegelten Freiflächen (Beprobungstiefen 0-10 cm/10-30 cm, tiefendifferenziert für die Szenarien Wohngebiete/Kinderspielflächen) beim Wiedereinbau von Boden, der sich bereits auf dem Flurstück befindet, die Prüfwerte hinsichtlich der Parameter für den Direktpfad Boden - Mensch gemäß BBodSchV Anlage 2 Tabelle 4 (Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch) bzw. beim Einbau von Fremdmaterial die Vorsorgewerte gemäß BBodSchV Anlage 1 Tabelle 1 (Vorsorgewerte für anorganische Stoffe) und 2 (Vorsorgewerte für organische Stoffe) eingehalten werden. Generell ist stets die sensibelste planungsrechtlich zulässige Nutzung zu bewerten (siehe hierzu auch Merkblatt 3.8/8 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU)).

Lärm:

Lärm führt, neben schädigenden Auswirkungen auf das Gehör, auch zu Schlaf- und Konzentrationsstörungen, Stoffwechselerkrankungen, Herz-Kreislauf-Erkrankungen usw. Zudem wirkt sich Lärm negativ auf die Psyche aus. Der Ausweisung des Areals als u.a. Wohngebiet kann seitens Gesundheitsamtes demnach nur unter Einhaltung sämtlicher lärmschützender Maßnahmen zugestimmt werden.

Grundwasser, Überschwemmungsgebiet:

Das Gesundheitsamt verweist hierbei auf die fachliche Beurteilung des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt. Anmerkung: Ob die geplanten Retentionsflächen tatsächlich die bisherigen Rückhalteflächen ausgleichen können, sollte ausreichend geprüft werden. Jüngste Starkereignisse haben wiederholt gezeigt, dass sich die Natur dahingehend keine Vorschriften machen lässt; vor allem in bereits ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten.

Sollte bei der Planung zur Nutzung regenerativer Energien im Sinne des nachhaltigen Umgangs mit Trinkwasser an Anlagen zur z.B. Regenwassernutzung für die Toilettenspülung gedacht werden, sind die gesetzlichen Vorgaben der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) zu beachten.

Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze:

Zur Beurteilung einer möglichen Gefährdung durch den Verzehr von Pflanzen, die Schadstoffe aus dem Boden aufnehmen können, verweist das Gesundheitsamt auf die fachliche Beurteilung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. Dies gilt vor allem hinsichtlich möglicher kleingärtnerischer Nutzung im Planungsgebiet.

Zudem sollte generell darauf geachtet werden, im gesamten Außenbereich des Quartiers auf giftige bzw. allergieauslösende Pflanzen zu verzichten.

Unter Berücksichtigung vorbenannter Vorgaben besteht mit dem im Betreff genannten Bebauungsplan seitens Gesundheitsamtes Pfaffenhofen Einverständnis. Sollten im Verlauf neue Untersuchungsergebnisse bekannt werden oder sich Änderungen in den Planungen ergeben, bitten wir um frühzeitige Information, um unsere Stellungnahme erforderlichenfalls anzupassen.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Im Zuge des Rückbaus der bestehenden baulichen Anlagen im Plangebiet wurde bereits eine Sanierung des Bodens mittels Beweissicherung belegt, so dass eine generelle Baubegleitung (Aushubüberwachung) durch einen Fachgutachter (auch vom Gutachterbüro EFUTEC GmbH in seiner Bodenuntersuchung) nicht für nötig erachtet wird. Auch wenn dies hier aufgrund der Vorarbeiten nicht zu erwarten ist, ist aufgrund bodenschutzrechtlicher Bestimmungen beim Antreffen von auffälligen Bodenbereichen stets die Hinzuziehung eines Sachverständigen für die Bewertung der Schadstoffsituation und des weiteren Vorgehens notwendig. Die zuständigen Behörden wie Landratsamt und Wasserwirtschaftsamt, sind dann zu informieren.

Nach den dokumentierten Erkenntnissen der zwischenzeitlich erfolgten Rückbau- und Sanierungsarbeiten samt Beweissicherung im Plangebiet (Büro Esser Consult, Stand: 09.07.2023 – wird zum nächsten Verfahrensschritt den Planunterlagen beigelegt), ist von keiner relevanten Schadstoffbelastung auszugehen. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet dennoch bisher unentdeckte schadstoffhaltige Bodenbereiche erkannt werden, sind die vom Gesundheitsamt geschilderten Anforderungen entsprechend zu erfüllen und die Verlagerung von Schadstoffen durch geeignete technische Maßnahmen zu unterbinden. Dies kann durch Separierung auffälliger Bodenbereiche und anschließender Verwertung bzw. Entsorgung erreicht werden. Ebenso ist für diesen Fall der Kontakt der Nutzer/Arbeiter/Anwohner mit Schadstoffen aus dem Boden mittels technischer Maßnahmen auszuschließen. Dies wiederum kann für den direkten Kontakt geeignete Schutzkleidung für Arbeiter und durch mäßiges Befeuchten der freigelegten Oberflächen zur Verhinderung von Staubverwehungen sichergestellt werden.

Die genannten Anforderungen des Gesundheitsamtes für den Wiedereinbau von Boden bzw. dem Einbau von Fremdmaterial sind einzuhalten. Dies kann durch entsprechende Untersuchungen (Deklaration bei Wiedereinbau) oder gültigen Bescheinigungen schadstofffreier Materialien (Fremdmaterial) nachgewiesen werden.

Das Thema Lärm wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung bereits berücksichtigt und notwendige Maßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bebauungsplan festgesetzt. Die entsprechenden Unterlagen wurden dem Gesundheitsamt bereits im Rahmen der Verfahrensbeteiligung zur Verfügung gestellt.

Im Hinblick auf die Ausführungen zu Grundwasser und Überschwemmungsgebiet wurde vom Büro Blasy & Overland bereits ein Konzept zum Retentionsraumausgleich für das Plangebiet ausgearbeitet. Im Rahmen dieser Planungen soll westlich der Ilm im Bereich der Flurstücke 913/1, 915/5, 2250, 2252 und 2230 der mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmte Retentionsraum entsprechend geschaffen und nachgewiesen werden. Die geplanten Maßnahmen werden mithilfe hydraulischer Berechnungen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Strömungssituation an der Ilm im Hochwasserfall (HQ100) untersucht. Das Konzept ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt bereits vor der nächsten Verfahrensbeteiligung abzustimmen.

Die gesetzlichen Vorgaben zur Trinkwasserverordnung (TrinkwV) sind einzuhalten. Eine entsprechende Regenwassernutzung ist aktuell nicht vorgesehen.

Hinsichtlich der Ausführungen zum Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze sind die Hinweise zu giftigen bzw. allergieauslösenden Pflanzen im Bebauungsplan zu ergänzen. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ist bereits am Verfahren beteiligt.

ID: M1026 Institution: Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Wasserrechtsbehörde

der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im westlichen Bereich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Ilm. Außerdem wird fast das komplette Grundstück Flurnummer 2235 bei einem sogenannten 100-jährlichen als auch bei einem Extremhochwasser überschwemmt.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Hochwasserschutzes auf der Ebene der Abwägung zu berücksichtigen und mit dem ihnen gebührenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Auf § 78 Abs. 3 und § 78 b Abs. 1 Nr. 1 WHG wird hingewiesen.

Aber auch der vorbeugende Hochwasserschutz ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Die Gemeinden haben den Belangen des Hochwasserschutzes damit auch bei sonstigen Hochwassergefahren – insbesondere auch in faktischen Überschwemmungsgebieten – in der bauleitplanerischen Abwägung das erforderliche Gewicht einzuräumen. Dies entspricht auch der Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung als Ziel der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB).

Im Rahmen der Abwägung ist insbesondere auch das Erhaltungsgebot nach § 77 Abs. 1 WHG als Planungsleitsatz entsprechend zu berücksichtigen. Nach § 77 WHG sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Dieses grundsätzliche Erhaltungsgebot steht nach den dort geregelten Maßgaben der Ausweisung von Bauflächen in Bebauungsplänen entgegen. Ein Eingriff in das Gebiet ist nur zulässig, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit für die Realisierung des Vorhabens sprechen und dieser Belang von höherem Gewicht als der Erhalt des Überschwemmungsgebietes ist.

Auf die Handlungsanleitung zur Hochwasservorsorge und zum Hochwasserschutz in der Raumordnungs- und in der Bauleitplanung sowie bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben der ARGE Bau (Stand: 26.11.2018) wird hingewiesen, insbesondere auf die Ausführungen unter Nummer 3, bzw. 3.3 (Hochwasserschutz in der bauleitplanerischen Abwägung).

Aus Sicht der Unteren Wasserrechtsbehörde ist aus den Planunterlagen nicht ersichtlich, dass die Belange des Hochwasserschutzes nach § 1 Abs. 7 BauGB mit dem gebührenden Gewicht in die Abwägung eingestellt worden sind, bzw. überhaupt eine Abwägung stattgefunden hat.

Vielmehr hat sich die Stadt bereits mit dem nächsten Schritt, der Bewältigung, der sich aus der Überplanung eines Überschwemmungsgebietes ergebenden Konsequenzen beschäftigt. Hierzu möchten wir bereits jetzt darauf hinweisen, dass der vollständige Retentionsraumverlust auszugleichen ist und die Maßnahmen zur hochwasserangepassten Bauweise sicherzustellen sind. Auf die Möglichkeit zur Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 b und c BauGB wird hingewiesen.

Folgende Änderungen und Ergänzungen wären erforderlich:

Bebauungsplan:

- E. 11.1: Hier wird auf den gem. B.7.7 festgesetzten Retentionsraum verwiesen. Der Retentionsraum ist unter B. 7.6 festgesetzt. Wir bitten um entsprechende Berichtigung.
- F 7.1 und 7.2: Hier wird auf den zusätzlichen Ausgleich hingewiesen, der nicht im Baugebiet selber nachgewiesen werden soll. Aus Sicht der Unteren Wasserrechtsbehörde ist dieser Hinweis nicht ausreichend. Es ist rechtlich, in geeigneter Weise sicherzustellen, dass der Verlust in Höhe von 580 m³ vor Baubeginn ausgeglichen wird. Bereits während der Bauleitplanung muss eine konkrete Planung, ggf. eine Genehmigung für den Retentionsraumausgleich vorliegen.
- Im Rahmen der Bauleitplanung muss sichergestellt werden, dass der Retentionsraumausgleich dauerhaft aufrechterhalten wird.

Fachlich wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt verwiesen. Zusammenfassend wird festgehalten, dass in einem ersten Schritt die notwendige Gewichtung der Belange des Hochwasserschutzes im Rahmen der Abwägung erfolgen muss.

Abwägung:

Die Grundstücke des hier vorliegenden Bebauungsplans waren durch die vorherige Eigentümerin (BayWa) bereits genutzt und bebaut. Der Versiegelungsgrad liegt im Bestand bei ca. 90 %. Aufgrund der Umnutzung und dem Auszug der BayWa aus den Gebäuden bestand lange eine Brachfläche in diesem Bereich. Die Stadt ist nun daran interessiert, die Grundstücke als angemessenen Stadteingang wieder qualitativ zu entwickeln. Somit wird der Innenentwicklung und der Reaktivierung von untergenutzten Flächen im Innenbereich Rechnung getragen. Durch das geplante Vorhaben wird vor allem auch bezahlbarer Wohnraum geschaffen, was ein Ziel des öffentlichen Interesses darstellt. Das Planungsgebiet stellt eine Bestandsüberplanung in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 78 Abs. 3 S. 1 WHG dar. In diesem Fall besteht hier kein generelles Planungsverbot und damit ein entsprechender gemeindlicher Handlungs- und Gestaltungsspielraum.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurden die Belange des Hochwasserschutzes sowie die Gefährdungspotenziale ausreichend berücksichtigt, indem erforderliche Maßnahmen zur Hochwasservorsorge in Form von Retentionsraumausgleich getroffen wurden. Der erforderliche Retentionsraum, liegt z. T. im Geltungsbereich des Bebauungsplans und zum Großteil auf externen Flächen der Stadt, westlich der Ilm, im Bereich der Flurstücke 913/1, 915/5, 2250, 2251, 2252, 2253, 2230. Dabei wird sowohl die Ablöse auf den städtischen Flächen, wie auch die Herstellung der Retentionsflächen auf den Grundstücken des Vorhabenträgers im Durchführungsvertrag bzw. im Bebauungsplan selbst geregelt. Auch die Herstellung der Retentionsflächen vor Baubeginn wird dort geregelt.

Die Erläuterungen zu den Belangen des Hochwasserschutzes etc. werden in der Begründung des Bebauungsplans dargestellt.

Die Festsetzung unter E.12.1 (vorher E 11.1) wird entsprechend angepasst. Der erforderliche zusätzliche Retentionsraumausgleich wird auf den externen Flächen der Stadt nachgewiesen. Die entsprechende Ablösevereinbarung erfolgt im Durchführungsvertrag. Entsprechende Ausführungen werden auch in der Begründung ergänzt.

ID: M1025 Institution: Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Naturschutzbehörde

Die Stadt Pfaffenhofen plant mit dem brachliegende ehemaligen BayWa-Areal die Innenentwicklung durch Aktivierung einer großflächigen Brachfläche im Stadtgebiet voranzutreiben.

Folgendes wird angeregt:

1. Artenschutz

Dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Büro Naturperspektiven, 12/2020) zufolge wurde eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF 1 - Anbringen von Ersatznistkästen) festgelegt (vgl. Ziffer 3.2, S. 6), um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG im Zuge der Abbrucharbeiten auszuschließen.

Die Lage der Ersatznistkästen sollten mit einem Ornithologen abgestimmt und der Unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt werden.

Nachdem die Abbrucharbeiten bereits abgeschlossen sind, geht die Untere Naturschutzbehörde davon aus, dass die Stadt Pfaffenhofen eine Übersicht der aktuellen Lage der Nistkästen nachreicht, da der UNB keine entsprechenden Angaben vorliegen.

Ferner sind in der Planzeichnung bereits Angaben für die Nistkästen innerhalb des neuen Gebiets zu machen bzw. die geplanten Standorte mit der UNB abzustimmen.

2. Grünordnung

An der Südseite, der Westseite sowie der Südostseite des Plangebiets, innerhalb der dargestellten begrünten Flächen auf Baugrundstücken, sind bedeutend mehr Gehölze vorhanden als in der Planzeichnung dargestellt. Diese sind als zu erhalten in die Planzeichnung mitaufzunehmen. In den genannten Flächen sind Baumpflanzungen vorgesehen, an deren Stelle ak-

tuell bereits Bäume wachsen. Diese widersprüchliche Darstellung ist zur Vermeidung von Gehölzfällungen bzw. einer nicht umsetzbaren Grünordnung den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort entsprechend anzupassen.

Ferner legt die Grünordnung bzw. der Freiflächenplan keine Baumarten fest. Diesbezüglich sind Angaben der zu pflanzenden heimischen, auch klimaresistenten, Laubbäume zu machen und in der Planung zu ergänzen. Dadurch wird die Freiflächenplanung sowie -gestaltung der Baumaßnahmen erleichtert.

Es wird zudem ausdrücklich nahegelegt, aufgrund des Klimawandels sowie seiner zu erwartenden Auswirkungen keine künstlich bewässerungsbedürftigen Kletterpflanzen in die Grünordnung aufzunehmen. Diese sind aus naturschutzfachlicher Sicht aus der Planung zu nehmen.

Gemäß dem textlichen Grünordnungskonzept der Begründung (Ziffer 5.13, vgl. S. 23) sollen „gerade die beiden langen Fassadenbereiche der Gebäude entlang der Münchener und Schrobenhausener Straße“ durch Fassadenbegrünung das Umfeld und den Stadteingang aufwerten.

Der Vorschlag der Fassadenbegrünung wird aus naturschutzfachlicher Sicht sehr begrüßt.

Der Freiflächenplan jedoch sieht dazu lediglich an einem kleinen Gebäudeteil an der nördlichen Seite eine Fassadenbegrünung vor, sonst an keiner der beschriebenen Gebäudeseiten und sollte daher angepasst und ergänzt werden.

So können die beschriebenen positiven Eigenschaften auch vollständig umgesetzt und ausgeschöpft werden.

Abwägung:

Zu 1. Die erforderlichen Ersatznistkästen gemäß der durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden zwischenzeitlich bereits aufgehängt. Die Lage der Ersatznistkästen wurde dabei der Unteren Naturschutzbehörde übermittelt. Ebenso wurde die Verortung der Ersatznistkästen an den neu gebauten Gebäuden zwischenzeitlich durch den zuständigen Ornithologen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Nistkästen innerhalb des Plangebietes: Die geplanten Standorte wurden zwischenzeitlich mit einem Fachgutachter abgestimmt und als Maßnahme für die Natur entsprechend festgesetzt.

Zu 2. Grünordnung: Die Gehölze entlang der Nachbargrundstücke wurden neu vermessen und nun als zu erhaltende Gehölze aufgenommen. Der Freiflächengestaltungsplan sieht die Erhaltung sowie die Ergänzung mit neuer heimischer Bepflanzung vor. In den Hinweisen des Bebauungsplans wird eine Pflanzliste geführt, in der unterschiedliche Baumarten verschiedener Wuchsordnungen aufgelistet werden. Da die Pflanzliste lediglich ein Hinweis ist, können auch weitere, standortgerechte, klimaresistente Bäume im Planungsgebiet vorgesehen werden.

Im südlichen Bauteil des Mischgebiets sind auf den Gebäudeteilen mit einer Wandhöhe von 10,3 m aus schallschutztechnischen Gründen Lärmschutzwände erforderlich. Diese werden gemäß Freiflächengestaltungsplan im Sinne des Klimaschutzes begrünt. Die Fassadenbegrünung an den Häuserfassaden wird gemäß Freiflächengestaltungsplan bodengebunden ausgeführt.

Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. In Abstimmung mit der Stadt und der Vorhabenträgerin erfolgen Regelungen zur Begrünung der Fassadenflächen über die Ansichten der Vorhabenpläne bzw. des Freiflächengestaltungsplans. Hier werden die zu begrünenden Fassaden zeichnerisch festgelegt. Da die Vorhabenpläne und der Freiflächengestaltungsplan rechtlich bindend sind, werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans lediglich die Pflanzart und -qualität aufgenommen. Somit entfällt die bisherige Festsetzung B.12.16.

ID: M1024 Institution: Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Bauaufsichtsbehörde

Die Stadt Pfaffenhofen möchte auf dem ehemaligen BayWa-Gelände nahe des Bahnhofs eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Büronutzung, Einzelhandel und Gewerbe entwickeln und

stellt daher für das Gebiet auf einer Fläche von 1,38 ha einen Bebauungsplan gem. § 13a BauGB auf. Folgende Anregungen werden dazu getroffen:

Planungsrechtliche und ortsplannerische Beurteilung:

1. Der Knotenpunkt der Bundesstraße 13 mit der Ortsumgehungsstraße sollte auf seine langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten hin optimiert werden. In diesem Zusammenhang wird die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbes empfohlen.

Erläuterung:

Der Knotenpunkt der Bundesstraße 13 mit der Ortsumgehungsstraße und geplante Weiterführung unter der Bahnlinie ist für die städtische Infrastruktur von großer Bedeutung. Hier ist u. a. ein reibungsloser, zukunftsfähiger PKW- und LKW- Verkehr zu berücksichtigen. Gleichzeitig sollte ein gleichberechtigter Fuß- und Radwegverkehr möglich sein.

Unter diesen Gesichtspunkten sollte der Straßenraum auf seine langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten hin optimiert und entsprechender Entwicklungsraum vorgehalten werden. Ein städtebaulicher Wettbewerb, der u. a. diesen Verkehrsknoten, den Bahnhof(svorplatz), das Grundstück Fl.-Nr. 934 und das BayWa-Gelände einbezieht, wird daher angeregt.

2. Da u. a. die Höhenentwicklung der Riegelbebauung in Bezug zu Münchener- und Schrobenhausener Straße städtebauliche Spannungen hervorrufen würde, wird angeregt, die Geschossigkeit zu reduzieren.

Erläuterung:

Der vorliegende Entwurf der urban anmutenden Wohn- und Mischbebauung überzeugt durch die städtebauliche Struktur mit abschirmender und den frequentierten Straßenraum fassender Riegelbebauung sowie durch die Auflösung dieser Bebauung in Richtung des Talraumes der Ilm durch die vorgesehenen Punkthäuser. Auch die großzügigen, zentral gelegenen Grün- und Spielflächen als sozialer Treffpunkt des Quartiers sowie die geplante Bereicherung des Straßenraumes durch Baumpflanzungen werden begrüßt. Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe des Bahnhofes besteht für die geplanten Mischnutzungen zudem ein sinnvoller Zusammenhang. Die Entwicklung dieser Konversionsnutzung wird daher als sinnvoll erachtet. Durch die im Vergleich zu der in der (unmittelbaren) Nachbarschaft vorzufindenden Bestandsbebauung (meist Geschossigkeiten von II, II + Hanggeschoss bzw. II + D) und den geplanten neuen Kubaturen – insbesondere entlang der Münchener Straße – werden vor allem durch die in Teilen geplante, überhöhte Riegelbebauung (mit Wandhöhen von 14,1 m an der Nordseite, bis 16 m an der Ostseite und bis zu 19,3 m im Bereich der Straßenkreuzung) städtebauliche Spannungen erzeugt. Die Punkthäuser im Talraum sollten daher maximal und konsequent als III+D-Häuser in Erscheinung treten, d. h. umlaufend zurückgesetzt und nicht IV- geschossig. Die Riegelbebauung entlang der Münchener- und Schrobenhausener Straße ist unter Berücksichtigung und der Zielsetzung einer harmonischen und verträglichen städtebaulichen Weiterentwicklung – ohne städtebauliche Spannungen aufzuwerfen – in ihrer Höhenentwicklung zu überprüfen und entsprechend verträglich zu reduzieren. Eine zeichnerische Abwicklung des städtebaulichen Straßenraumes ist für solche Vorhaben unerlässlich und wird daher dringend empfohlen.

Zudem wird zur Schaffung einer glaubwürdigen Eckbetonung angeregt, die Geschossigkeit der erhöhten Eckbebauung entlang der Schrobenhausener Straße auf eine vergleichbare Länge wie an der Münchener Straße auszudehnen.

3. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, LEP 8.4.1 (G) und Art. 141 Abs. 1 S. 4 BayVerf sind die Belange der Baukultur zu berücksichtigen, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten sowie gemäß Art. 3 Abs. 2 BayVerf die kulturelle Überlieferung zu schützen. Dabei ist die Eigenständigkeit der Region zu wahren (vgl. Art. 3a BayVerf). Auf eine gute Gestaltung der Baugebiete [...] soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B III 1.5 (Z)).

Erläuterung:

Es wird angeregt, zur Vermeidung von auffälliger Farbgebung der Fassade z. B. folgende Formulierung festzusetzen: "Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen. Zulässig sind weiße und pastellfarbene Anstriche. Grelle und leuchtende Farben werden ausgeschlossen."

4. Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sowie die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB).

Erläuterung:

Gemäß dem Leitfaden für klimaorientierte Kommunen in Bayern haben dunkle Fassadenanstriche unter dem Aspekt der Klimaveränderung einen negativen Einfluss wegen ihrer überhöhten Wärmeaufnahme. Dies führt insbesondere im Sommer zu zusätzlicher Erwärmung. Ziel einer dem Klimawandel angepassten Bauleitplanung sollte es daher sein, z. B. helle Materialien bzw. Farben festzusetzen.

5. Die Planunterlagen entsprechen noch nicht den planungsrechtlichen Anforderungen (vgl. u. a. § 9 BauGB, Anlage PlanZV, etc.). Die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes setzt klare Festsetzungen voraus, die z.T. noch nicht gegeben sind.

Erläuterung:

Unter Abgrabungen und Aufschüttungen, Punkt B. 11.1 der Festsetzungen ist für den Bezug zum Retentionsraum die Ziffer 7.7 in Ziffer 7.6 zu ändern.

Punkt B. 12.16 regelt den Mindestanteil der Begrünung von Fassadenflächen durch Kletterpflanzen. Dieser %-Anteil ist bis zum nächsten Verfahrensschritt noch zu benennen.

Es wird angeregt, zu prüfen, ob die Begründungen des Ausschlusses von Vergnügungsstätten wie z. B. Spielhallen in dieser Form ausreichen.

Der Hinweis unter Punkt 14. zu den DIN-Normen wird grundsätzlich begrüßt. Es wird dabei auf das Urteil vom 22.06.2023 (Az. 9 N 21.2234) des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes hingewiesen, welches dazu weitergehende Anforderungen formuliert. (Das Urteil vom 22.06.2023 (Az. 9 N 21.2234) des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes erläutert dazu u. a. Folgendes: „Die sich aus dem Rechtsstaatsgebot ergebenden Anforderungen sind erfüllt, wenn das in Bezug genommene Regelwerk bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten und hierauf in der Bebauungsplanurkunde oder alternativ in der ortsüblichen Bekanntmachung hinsichtlich Ort und Zeit der Einsichtnahmemöglichkeit hingewiesen wird.“) Diese Anforderungen sind zudem zu beachten.

6. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind in der Bauleitplanung die Belange des Hochwasserschutzes auf der Ebene der Abwägung zu berücksichtigen und mit dem ihnen gebührenden Gewicht in die Abwägung einzustellen.

Neben festgesetzten Überschwemmungsgebieten sollen u. a. auch gemäß § 9 Abs. 6a BauGB als Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 WHG bestimmte Gebiete im Bebauungsplan vermerkt werden.

Erläuterung:

Im westlichen Teil des Umgriffes des gegenständlichen Bebauungsplanentwurfes befinden sich Teile eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes, welches im gegenständlichen Bebauungsplanentwurf gekennzeichnet ist. Dieses Gebiet wird zu kleinen Teilen von zwei Wohngebäuden überlagert. Die Fläche war bis 2022 jedoch durch Hallen der Firma BayWA bereits bebaut. „Sofern kein Planungsverbot [...] besteht und auch Ziele der Raumordnung [...] einer Planung nicht entgegenstehen, sind die Belange des Hochwasserschutzes auf der Ebene der Abwägung zu berücksichtigen und mit dem ihnen gebührenden Gewicht in die Abwägung einzustellen.“ (Siehe z. B. ARGE BAU, Handlungsanleitung zur Hochwasservorsorge und zum Hochwasserschutz in der Raumordnungs- und in der Bauleitplanung sowie bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben, Kapitel 3.3, S. 16).

Sofern die Belange des Hochwasserschutzes ausreichend in die Abwägung eingestellt werden können, wird angeregt, für die gemäß Kapitel 5.1.3 Grünordnungskonzept – Hochwasserschutz und Fließgewässer vorgesehenen Retentionsflächen zwingend Regelungen – z. B. im Durchführungsvertrag oder durch Festsetzungen im Bebauungsplan – zu treffen und diese Retentionsflächen vor der Bebauung des Grundstückes fertigzustellen.

Es wird in diesem Zusammenhang auch auf die Stellungnahme der Unteren Wasserrechtsbehörde verwiesen.

Darüber hinaus sind neben festgesetzten Überschwemmungsgebieten auch sog. Risikogebiete in die Planung zu übernehmen. Neben der Lage von Teilflächen im

Überschwemmungsgebiet im westlichen Teil des Umgriffes sind weitere Teile der Flächen (vgl. z. B. Bayernviewer Naturgefahren) in einem Risikogebiet (Hochwassergefahrenflächen HQextrem) gelegen. Auch diese Flächen wären gem. § 9 Abs. 6a BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich aufzunehmen.

Redaktionelle Anregungen:

Festsetzungen durch Text

- Es wird angeregt, die Baugrenzen bis zur Grundstücksgrenze zu bemaßen.

Begründung

- Unter Kapitel 3.9.2. Kampfmittel müsste es im letzten Satz wohl "Fundmunition" heißen.
- Unter Kapitel 5.1 Städtebauliches Konzept sollte es in Absatz 5 wohl „... vier Punkthäusern ...“ heißen.
- Unter Kapitel 5.2 Art der baulichen Nutzung sollte es in Absatz 5 wohl „... und die Kernsortimente ...“ heißen.

Vorhaben- und Erschließungsplan

- Der Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollte der Gemeinde vor dem Satzungsbeschluss vorliegen.

Abwägung:

Zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ausbauplanungen des Staatlichen Bauamtes für den Knotenpunkt werden in der Bauleitplanung bereits berücksichtigt und sind mit dem zuständigen staatlichen Bauamt abgestimmt.

Ein städtebauliches Konzept für das Bahnhofsumfeld wurde bereits zur Gartenschau 2017 erarbeitet. Die vollständige Umsetzung musste aufgrund der Bauarbeiten der Deutschen Bahn bisher verschoben werden. Die dem Plan zugrundeliegende Planung für das BayWa-Areal entspringt bereits einem städtebaulichen Wettbewerb.

In Vorbereitung zum Wettbewerb wurde zunächst ein städtebauliches Konzept erstellt, welches die Grundlage für das Wettbewerbsverfahren darstellte. In diesem Zusammenhang wurde das städtebauliche Grundgerüst erarbeitet und mit der Stadtverwaltung und -politik ausführlich diskutiert. Die Stadt hat vor dem Hintergrund sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden maximal 5 Geschosse als angemessene Höhenentwicklung angesehen.

Im Rahmen des architektonischen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs „Auenquartier an der Ilm“ wurden mehrere Entwurfsvarianten geprüft und u.a. in ihrer Höhenentwicklung beurteilt. Der drittplatzierte Entwurf von garnisch+werndle Architekten in Zusammenarbeit mit logo verde Landschaftsarchitekten wurde als Bearbeitungsgrundlage für den vorliegenden Bebauungsplan ausgewählt. Der städtische Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat dem samt Entwurf des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans in seiner Sitzung am 22.06.2023 per Beschluss zugestimmt.

Zu 2. Mit dem gewählten Plankonzept soll gerade entlang der Straßenkreuzung Schrobenhauener Straße/Münchner Straße das Quartier durch eine erhöhte Geschossigkeit städtebaulich akzentuiert werden. Der vorliegende Bebauungsplan hält dabei die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO von 1,2 für das MI sowie das WA ein bzw. wird der Orientierungswert für das WA nicht einmal ausgeschöpft. Insofern kann eben nicht von einer städtebaulichen Spannung ausgegangen werden. Eine zeichnerische Abwicklung des städtebaulichen Straßenraums kann im Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassadenansicht entnommen werden.

Zu 3. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen werden dahingehend ergänzt, dass Außenwände von Gebäuden als Putz- oder Holzfassaden auszuführen sind und als Fassadenfarben helle, gedeckte Farbtöne zulässig sind. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung sowie dunkler Materialität oder Farbe sind unzulässig.

Zu 4. Das geplante Vorhaben sieht die Umsetzung von PV-Anlagen vor. Im Durchführungsvertrag ist die Errichtung einer PV-Anlage auf den Dächern mit einer Gesamtleistung von mind. 157 kWp vereinbart. Diese ist gemäß Festsetzung E.6.4 zwingend mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Des Weiteren sieht der Bebauungsplan viele weitere Klimaschutz- und

Klimaanpassungsmaßnahmen (z. B. Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen etc.) vor. Dunkle Fassadenmaterialien oder Farben werden ausgeschlossen.

Zu 5. Die Formulierung der Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen bleibt bestehen, da der Verweis aufgrund von Änderungen an anderer Stelle nun richtig ist. Die Fassadenbegrünung wird im nächsten Verfahrensschritt im Freiflächengestaltungsplan bzw. in den Ansichten der Vorhabenpläne geregelt, wo das Thema wesentlich detaillierter dargestellt und geregelt werden kann. Die Festsetzung E. 12.16 entfällt daher im nächsten Verfahrensschritt.

Der Anregung bezüglich der Begründung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten wird gefolgt und die Begründung dahingehend ergänzt, dass durch mögliche Vergnügungsstätten (z. B. Spielhallen) sowohl Anwohner der Wohnnutzung innerhalb des Planungsgebiets als auch außerhalb in der Umgebung gestört werden. Des Weiteren werden diese ausgeschlossen, um einen Konflikt mit sensiblen sozialen Nutzungen und Einrichtungen vor Ort wie beispielsweise der Kindertagesstätten im Nahbereich auszuschließen.

Der Hinweis bezüglich DIN-Normen wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt führt entspr. Hinweise in ihren Bebauungsplänen wie auch Bekanntmachungen bereits regelmäßig auf.

Zu 6. Belange des Hochwasserschutzes: Die Grundstücke des hier vorliegenden Bebauungsplans waren durch die vorherige Eigentümerin (BayWa) bereits genutzt und bebaut. Der Versiegelungsgrad liegt im Bestand bei ca. 90 %. Aufgrund der Umnutzung und dem Auszug der BayWa aus den Gebäuden bestand lange eine Brachfläche in diesem Bereich. Der Stadt Pfaffenhofen ist nun daran gelegen, die Grundstücke als angemessenen Stadteingang wieder qualitativ zu entwickeln. Somit wird der Innenentwicklung und der Reaktivierung von untergenutzten Flächen im Innenbereich Rechnung getragen. Durch das geplante Vorhaben wird vor allem auch bezahlbarer Wohnraum geschaffen, was ein Ziel des öffentlichen Interesses darstellt. Wie bereits in der Stellungnahme angesprochen, stellt das Planungsgebiet eine Bestandsüberplanung in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 78 Abs. 3 S. 1 WHG dar. In diesem Fall besteht hier kein generelles Planungsverbot und damit ein entsprechender gemeindlicher Handlungs- und Gestaltungsspielraum.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurden die Belange des Hochwasserschutzes sowie die Gefährdungspotenziale ausreichend berücksichtigt, indem erforderliche Maßnahmen zur Hochwasservorsorge in Form von Retentionsraumausgleich getroffen wurden.

Zu vorgesehenen Retentionsflächen: Der erforderliche Retentionsraum, wird z. T. im Geltungsbereich des Bebauungsplans und zum Großteil auf externen Flächen westlich der Ilm im Bereich der städtischen Flurstücke 913/1, 915/5, 2250, 2251, 2252, 2253, 2230 nachgewiesen. Die entsprechende Ablösevereinbarung für die externen Flächen wird im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan gesichert. Der Retentionsraum innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird durch entsprechende Festsetzungen geregelt. Auch die Herstellung der Retentionsflächen vor Baubeginn bzw. der Bebauung der Grundstücke wird geregelt.

Zu Darstellung Risikogebiet: Das Risikogebiet (Hochwassergefahrenflächen HQextrem) wird nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6a BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen und in der Begründung erläutert.

Den redaktionellen Anregungen wird gefolgt.

ID: M1032 Institution: Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01276364, Datum: 31.08.2023

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.

Abwägung:

Die Telekommunikationsanlagen befinden sich innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen. Innerhalb dieser sind sie grundsätzlich zulässig. Der Bebauungsplan steht folglich dem Erhalt der bestehenden Anlagen nicht entgegen.

Die Hinweise zum Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

ID: M1021 Institution: Deutsche Telekom Technik GmbH, Bauamt

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 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 des eigenen Netzes zu verzichten.

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

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 Straße 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 Leitung 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.

Anlage 1 Lageplan

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Bauausführung, insbesondere bei Baumaßnahmen an den betroffenen öffentlichen Verkehrsflächen, entsprechend zu beachten.

*Die Leitungen der Telekom befinden sich in Bereichen öffentlicher Verkehrsflächen.
Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.*

ID: 1013 Institution: Kommunalunternehmen Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm, Trinkwasserversorgung

Die Stadtwerke Pfaffenhofen sind frühzeitig in die Planung mit einzubeziehen i[n] Bezug auf die Verlegung von Hausanschlussleitungen auf dem betroffenen Flurstück.

Abwägung:

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

ID: 1015 Institution: Kommunalunternehmen Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm, Abwasserentsorgung

Die geplante Bebauung mit einer großflächigen Tiefgarage unterbricht die Entwässerung der Grundstücke Münchner Straße 78 (FSt. 2232) und 80 (FSt. 2228) über das Flurstück 2235 mit einem öffentlichen Kanal (siehe Stellungnahme zum Bebauungsplan). Sollte der Grundstückseigentümer an der aktuellen Planung festhalten wollen, so ist entsprechender Ersatz herzustellen.

Abwägung:

Die gegenständliche Entwässerungsleitung ist aufgrund der beabsichtigten Bebauung neu zu verlegen. Eine Abstimmungen mit dem Kommunalunternehmen ist bereits erfolgt. Der neue Entwässerungsverlauf ist im Erschließungsplan entsprechend darzustellen.

Vorhabenträger und Kommunalunternehmen haben bereits geklärt, dass die Interimslösung im Zeitraum zwischen Bau der neuen Entwässerungsleitung und dem Rückbau des bestehenden Kanals durch den Vorhabenträger sichergestellt wird. Der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz für die Grundstücke Münchner Straße 78 (FSt. 2232) und 80 (FSt. 2228) erfolgt künftig mittels Anschluss an das Kanalsystem des gegenständlichen Vorhabens. Ein entsprechendes Leitungsrecht ist mittels Grunddienstbarkeit zu sichern. Die Begründung sowie der Durchführungsvertrag sind entsprechend zu ergänzen.

ID: 1014 Institution: Kommunalunternehmen Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm, Abwasserentsorgung

Im Bebauungsplan ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser vorgesehen. Eine Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers kann an dem von uns festgelegten Anschlusspunkt erfolgen.

Auf dem beplanten Grundstück verläuft an der Westkante der beplanten Flurstücke 2235 und 2234 der Sammler, der Abwasser aus der Gemeinde Hettenshausen sowie der weiter südlichen entlang der Münchner Straße befindlichen Bebauung übernimmt und ableitet. Dieser besitzt eine Nennweite von DN 1000 und ist aus Beton gefertigt. Im Anschluss an das Grundstück 2234 befindet sich ein Drosselbauwerk, so dass der Kanal als Stauraumkanal wirkt. Im Bebauungsplan ist es jedoch geplant an dieser Stelle einen 5 m breiten Retentionsraum zu schaffen. An dieser Stelle bestehen folgende Konfliktpotentiale, die auszuräumen sind:

- Der Retentionsraum ist so auszuführen, dass die bestehende Kanalisation weiterhin ihre Funktion erfüllen kann.
- Der Kanal muss so gesichert sein, dass ein Aufschwimmen im Hochwasserfall verhindert wird.
- Der Kanal ist gegen eintretendes Flusswasser im Hochwasserfall zu sichern.

Des Weiteren endet der bestehende Graben entlang der Westkante des zu bebauenden Areals in einer Verrohrung, die unterhalb des Wehrs wieder in die Ilm einmündet. Auf diese Verrohrung mündet ein Regenwasserkanal mit einem davor liegenden Regenrückhaltebecken ein. (siehe beiliegenden Bestandsplan). Auf die Grabenverrohrung ist in der Betrachtung der Flutmulde Rücksicht zu nehmen.

Im Rahmen der Abbrucharbeiten wurde festgestellt, dass die Grundstücke Münchner Straße 78 (FIST. 2232) und 80 (FIST. 2228) über das Flurstück 2235 mit einem öffentlichen Kanal entwässert wird. Diese Information lag zwar in alten Bestandsplänen vor, ist jedoch anscheinend im Zuge der Digitalisierung des Kanalbestandes verloren gegangen. Diese Entwässerungsschiene ist aufrecht zu erhalten, da eine Entwässerung der Grundstücke über die Münchner Straße aufgrund des bestehenden Höhenunterschieds nicht möglich ist und zu erheblichen Umbaumaßnahmen auf den Grundstücken führen würde.

Es ist der Stellungnahme der Auszug aus dem GIS beigelegt, jedoch ist der vorgefundene öffentliche Kanal in diesem Dokument nicht enthalten. Die entsprechenden Planausschnitte aus alten Bestandsplänen sind ebenfalls beigelegt.

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

Die aktuell gültige Satzung, sowie derzeit geltende Normen sind zwingend einzuhalten (speziell die Vorgaben zur Rückstauenebene sowie der Regenwasserversickerung).

Aus den oben genannten Gründen bestehen Bedenken aus dem Bereich Abwasser.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Thematisierte „Sammler“ ist in der Planung bereits berücksichtigt und eine ausreichende Überdeckung des Kanals gewährleistet. Der Retentionsraum sowie die ausreichende Überdeckung des Kanals ist den Planunterlagen zu entnehmen.

Bereits zu Beginn des Bauleitplanverfahrens wurde durch das Büro Blasy Overland der Graben inkl. der Grabenverrohrung genau vermessen. Diese Informationen sind in die Modelle zur Überflutungsberechnung mit eingeflossen und damit in der gegenständlichen Planung bereits berücksichtigt. Eine Beeinträchtigung kann daher ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich des Kanalanschlusses für die Grundstücke Fl.-Nrn. 2228 und 2232, Gem. Pfaffenhofen haben Vorhabenträger und Kommunalunternehmen bereits geklärt, dass die Interimslösung im Zeitraum zwischen dem Bau der neuen Entwässerungsleitung und dem Rückbau des bestehenden Kanals durch den Vorhabenträger sichergestellt wird. Der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz für die Grundstücke Münchner Straße 78 (Fl.-St. 2232) und 80 (Fl.-St. 2228) erfolgt künftig mittels Anschluss an das Kanalsystem des gegenständlichen Vorhabens. Ein entsprechendes Leitungsrecht ist mittels Grunddienstbarkeit zu sichern.

Die Begründung sowie der Durchführungsvertrag sind entsprechend zu ergänzen.

Die Ausführungen zum Entwässerungskonzept sind in den Planunterlagen, insbesondere der Begründung und dem Erschließungsplan entsprechend zu ergänzen und mit dem Kommunalunternehmen abzustimmen.

ID: 1016 Institution: Kommunalunternehmen Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm, Abwasserentsorgung

Es ist zu prüfen, inwieweit der Kanalbestand mit der geplanten Retentionsmulde kollidiert und ggf. weitere Maßnahmen zu ergreifen. Des Weiteren ist zu prüfen, inwieweit die Grabenverrohrung vom Graben bis unterhalb des Wehrs einen Einfluss auf die Überflutungsberechnung hat. Weitere Ausführung sind den Anmerkungen zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der thematisierte Kanalbestand ist in der Planung bereits berücksichtigt und eine ausreichende Überdeckung des Kanals gewährleistet. Der Retentionsraum sowie die ausreichende Überdeckung des Kanals sind den Planunterlagen zu entnehmen.

Bereits zu Beginn des Bauleitplanverfahrens wurde durch das Büro Blasy Overland der Graben inkl. der Grabenverrohrung genau vermessen. Diese Informationen sind in die Modelle zur Überflutungsberechnung mit eingeflossen und damit in der gegenständlichen Planung bereits berücksichtigt. Eine Beeinträchtigung kann daher ausgeschlossen werden.

ID: M1022 Öffentlichkeit: Privatperson

Wie bereits tel. erwähnt, möchte ich zum Bebauungsplan 152 "BayWa - Areal" einige Informationen und erlebte Bedenken an Sie weitergeben.

Mein Einfamilienhaus u. Grundstück ist Bebauungsplan _____. Baugrund besteht, wie rundum bis hin zur Münchener Straße aus Kies, Sand, Lehm und Tegel.

Der Grundwasserspiegel steht meist sehr hoch. Es ist eigentlich ein Hochwassergebiet.

Beim Bau auf dem gegenüberliegenden Grundstück meinerseits, dem Ausbildungsplatz vom Bayernwerk (Eon) einem langen, gewichtsstarkem Gebäude, wurde meine wasserfeste Bodenwanne durch Bodenplattenrisse beschädigt. Es dringt gerne mal Grundwasser ein,

Daher, für dies neue Bauvorhaben wäre zu bedenken!

Kleinere Häuser in der Umgebung, egal welches Baujahr, erleiden im Mauerwerk, u. Fundament, Sprünge, und es gibt dabei erhebliche Schäden an den Gebäuden. Auch bei Grundwasserabsenkung.

Eine Hauseinmessung wäre bei allen direkten Anliegern angezeigt. (wegen späterer Haftung)

Durch die große Bausubstanz, wird auch eine riesige Masse an Fläche versiegelt, die bei derzeit häufig auftretendem Starkregen, die Lage in diesem Hochwasser gefährdetem Gebiet immens verschärft wird. (was sagt das Wasserwirtschaftsamt?)

Straßenverkehrsführung:

Wenn es eine Linksabbiegespur von dem Gelände auf die B 13 geben wird, wie vereinbart sich das Ganze dann, wenn es zu bestimmten Zeiten und Stunden mit bereits stehenden Autos an der Ampel, ein einfädeln in den Verkehr geben soll.

Wie verhält es sich erst, wenn riesige Mengen Fahrzeuge von der Autobahn kommend, auf beiden Seiten durchgeleitet werden?

Wegen Verkehrsunfällen und Stau auf der A 9 ist die Münchener Straße die Umleitung.

Abwägung:

Das Wasserwirtschaftsamt äußert im Rahmen der gegenständlichen Bauleitplanung keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Aufgrund der Nähe zum Grundwasser ist die Errichtung der Untergeschosse bzw. der Tiefgarage nur unter Berücksichtigung der entsprechenden wasserrechtlichen Bestimmungen möglich. Die konkrete Bebauung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen und unterliegt einem eigenen Wasserrechtsverfahren, in dem auch die Verträglichkeit mit der umliegenden Bebauung nachzuweisen ist. Zudem wird dem Vorhabenträger empfohlen, ein Beweissicherungsgutachten zur Dokumentation der benachbarten Gebäude und Grundstücke bereits vor Baubeginn durchzuführen. Ggf. auftretende Schäden können so später transparent abgewickelt werden. Eine Änderung der Planung auf Ebene des Bebauungsplanes ist nicht veranlasst.

Zu Starkregen: Das Entwässerungskonzept berücksichtigt die Auswirkungen von Starkregeneignissen. Bei der Überflutungsprüfung, die im Entwässerungskonzept berücksichtigt ist, wurde der höchste Schutzbedarf für das Bauvorhaben angesetzt, d. h. die Überflutungsprüfung ist in Verbindung mit der Notentwässerung für das fünfminütige, hundertjährige Regeneignis (r(5,100)) nach DIN 1986-100 nachgewiesen. Das benötigte Gesamtvolumen (Speichervolumen aus der Berechnung nach Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem zusätzlichen Überflutungsvolumen VRück) wird in den geplanten Rigolen zurückgehalten. Die anfallenden Niederschlags-Wassermengen werden durch ausreichend dimensionierte Leitungen gefahrlos den Rigolen zugeführt und auf dem Gelände abgewickelt. Die Planung der Regenwasseranlage/-ableitung erfolgt nach den geltenden Regelwerken. Das Entwässerungskonzept wird in den Planunterlagen für die erneute Beteiligung ergänzt.

Zu Straßenverkehrsführung: Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Rückstaubereich vor der Lichtsignalanlage am Knotenpunkt K1 (Münchener Straße/Schrobenhausener Straße), der gemäß Verkehrserhebung immer wieder in der maßgeblichen Spitzenstunde insbesondere auf dem rechten geradeaus/rechts markierten Fahrstreifen kurzzeitig überstaut wird. Dennoch konnten gemäß Verkehrserhebung 2020 die einbiegenden Fahrzeuge aufgrund von Lücken, die sich aus der Signalsteuerung und auch im Abfluss ergeben, einfahren.

Gemäß Verkehrserhebung 2020 ergaben sich an der südlichen Zufahrt des BayWa-Geländes am Knotenpunkt K3 (Zufahrt zu geplanter TG und Stellplätze von Münchener Straße) in der maßgebenden Spitzenstunde ca. 20 ausfahrende Kfz-Fahrten/h (7 Kfz-Fahrten/h in Richtung Süden und 13 Kfz-Fahrten/h in Richtung Norden). Von den 13 Fahrzeugen, die in Richtung Norden fuhren, bogen 8 Fahrzeuge an dem Knotenpunkt K1 (Münchener Straße/Schrobenhausener Straße) nach links ab und 5 Fahrzeuge fuhren in Richtung Norden oder Osten.

Die durchschnittliche Wartezeit für ausfahrende Fahrzeuge in Fahrtrichtung Süden hat ca. 9 Sekunden betragen. In Richtung Norden hat sich eine Wartezeit von ca. 18 Sekunden für alle Fahrzeuge ergeben. Unter den abfahrenden Fahrzeugen nach links befanden sich auch 3 Lkws (Baufahrzeuge), die aufgrund ihrer Eigenschaften beim Einbiegen in die Münchener Straße eine längere Wartezeit benötigten, bevor sie sich in den Verkehr einfädeln können. Für Pkw und Lieferwagen waren die Wartezeiten verkürzt und betragen jeweils 7s in Richtung Süd und 10 Sekunden in Richtung Nord. In der maßgeblichen Spitzenstunde fuhr nur 1 Pkw von Süden (von Linksabbiegerstrom) zum BayWa-Areal und benötigte ca. 3 Sekunden.

Durch das Bauvorhaben ist im Prognose-Planfall mit einer Zunahme der ausfahrenden Kfz um max. ca. +20 Kfz-Fahrten/h in der maßgebenden Spitzenstunde (nachmittags) zu rechnen (insgesamt 39 Kfz-Fahrten/h, max. doppelt so viele wie heute).

Davon entfallen 2 Kfz-Fahrten/h auf die Fahrtrichtung Süd (4 Kfz-Fahrten/h weniger gegen Verkehrserhebung 2020) und 37 Kfz-Fahrten/h auf die Fahrtrichtung Nord (24 Kfz-Fahrten/h mehr gegen Verkehrserhebung 2020). Vom Linksabbiegerstrom aus Richtung Süden werden 2 Kfz/h erwartet (1 Kfz/h mehr als in der Verkehrsuntersuchung 2020).

Das Verkehrsgutachten geht davon aus, dass sich an dieser Situation auch durch die neuen zusätzlichen Verkehre des Bauvorhabens nichts grundlegend ändern wird. Bei den künftigen Bauvorhaben handelt es sich um Wohnnutzungen mit Sondernutzungen. Große Lastkraftwagen und Baufahrzeuge sind im Zu- und Abfahrtsverkehr nicht mehr zu erwarten. Die heutigen Wartezeiten für PKWs und Lieferwagen an der Ausfahrt (bis ca. 10 Sekunden) werden aufgrund der weiterhin geringen Anzahl an Linkseinbiegern (ca. 1 Fahrzeug pro Umlauf der Lichtsignalanlage) auch in Zukunft möglich sein, da eine Einfahrt aufgrund der durch die nördlich gelegene Lichtsignalanlage resultierenden Zeitlücken und den weiterhin nicht überlasteten linken Fahrstreifen nach Norden möglich sein wird. Auch in der Zählung wurden Fälle registriert, in denen zuerst in die linke Spur und dann in die rechte Spur in Richtung Lichtsignalanlage eingefahren wurde, obwohl die Fahrzeuge am rechten Fahrstreifen immer wieder die Zufahrt überstaut haben.

Solche Situationen treten heute und auch in Zukunft unregelmäßig auf, wenn bei sehr hohem Verkehrsaufkommen mit Stau auf der Autobahn die Münchener Straße zur Umleitungsstrecke genutzt wird. Da sich jedoch zur Zählung schon regelmäßig Überstauungen der Zufahrt eingestellt haben und dennoch das Einfahren funktioniert hat und die Anzahl der maßgeblichen, nach links einbiegenden Fahrzeuge weiterhin sehr gering sein wird, verändert ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Münchener Straße im Umleitungsfall die Situation nicht grundlegend.

ID: M1020 Institution: IHK für München und Oberbayern, Standort, Mobilität, Handel, Dienstleistungen

aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist die Schaffung eines vielfältigen Quartiers für Wohn- und Gewerbe Zwecke zu begrüßen. Allerdings weisen wir darauf hin, dass durch die Umwidmung von einem Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet im betreffenden Teil des Plangebietes keine Potentiale für gewerbliche Nutzungen mehr zur Verfügung stehen. Dennoch ist zu begrüßen, dass im weiterhin bestehenden Mischgebiet gewerbliche Nutzung auch zukünftig vorgesehen ist.

Rein vorsorglich weisen wir außerdem darauf hin, dass die durch die Planung betroffenen ansässigen Unternehmen bei der Ausübung ihrer gewerblichen Tätigkeit nicht beeinträchtigt und in ihrer Entwicklung eingeschränkt werden dürfen.

Weitere Anregungen oder Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 152 "BayWa-Areal" sind nicht vorzubringen.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes wurde hier bewusst der Schaffung von Wohnraum in Zentrumsnähe Vorrang gegeben. Allerdings sind auch im Allgemeinen Wohngebiet u.a. nicht störende Handwerksbetriebe zulässig, wodurch, wenn auch in untergeordnetem Maße, grundsätzlich weiterhin gewerbliche Nutzungen möglich sind.

Mit der Nutzungsaufgabe des ursprünglich hier ansässigen Gewerbebetriebes ist derzeit kein Unternehmen im Plangebiet ansässig, weshalb eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann. Eine Beeinträchtigung benachbarter Betriebe wird nicht erwartet, diese sind in der Planung, insbesondere in der schalltechnischen Untersuchung, bereits berücksichtigt.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

ID: 1012 Institution: Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, Abteilung 3 – Landkreis Pfaffenhofen

aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zu o.g. Bebauungsplanaufstellung bzw. Teiländerung als Träger öffentlicher Belange Stellung.

1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Pfaffenhofen sichergestellt. Im Bereich des Planungsgebiets liegen keine Wasserschutzgebiete. Das Wasserrecht für die Brunnen I, II und III (Spitalholz) ist bis zum 31.12.2025 befristet. Für eine langfristige Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung sind daher rechtzeitig die nötigen Antragsunterlagen beim Landratsamt Pfaffenhofen einzureichen.

2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Das Gelände fällt von Norden nach Süden von ca. 427,28 auf 426,47 m ü. NHN leicht ab. Zur orientierenden Baugrunderkundung wurden im Jahr 2019 vom Büro Efutec Bohrungen durchgeführt (mit Ausnahme der Tankstelle, Erdtanks und Werkstattgrube). Dabei wurden kiesige und schluffige Auffüllungen bis ca. 2,5 m Tiefe vorgefunden, die jedoch für die Gründung nicht tragfähig sind. Das Grundwasser wurde an der GWM B1 in 2019 bei ca. 1,5-3,3 m unter GOK angetroffen. Dies entspricht einer Grundwasserhöhe von ca. 425,0 bis 423,8 m ü. NN. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen. Bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Öltanks gegen Auftrieb zu sichern. Zudem sind die Ausführungen im BBP unter F. Hinweise, 5.1 zu beachten. Hinsichtlich der Schadstoffparameter wurden PAK, MKW und Schwermetalle inkl. Arsen im Original untersucht. Dabei traten z.T. Hilfwert-1-Überschreitungen bzgl. Arsen, PAK und Quecksilber und Zink auf. Im Eluat ausgewählter Bodenproben lagen die Konzentrationen deutlich unter dem Prüfwert bzw. unter der jeweiligen Bestimmungsgrenze. Zudem wurde an der Messstelle B1 (Abstrom Tankstelle) eine Grundwasserprobe entnommen und auf PAK, MKW, Schwermetalle inkl. Arsen, LHKW und BTEX untersucht. Dabei ergaben sich keine Stufe-1-Überschreitungen. Aus der Bohrung PBW-BL4 (Nähe Ölabscheider) wurde eine Bodenluftprobe entnommen und auf LHKW und BTEX untersucht. Die in der Bodenluft festgestellte BTEX-Konzentration von 0,55 mg/m³ liegt deutlich unter dem Hilfwert 1 von 10 mg/m³. In den flächig vorhandenen Auffüllungen wurden bereichsweise erhöhte Schadstoffgehalte für PAK, Arsen, Quecksilber und Zink festgestellt, die es im Rahmen der Erdarbeiten aus abfallrechtlicher Sicht zu berücksichtigen gilt. Schädliche Bodenveränderungen bzw. erhebliche Grundwasserverunreinigungen im Sinne des BBodSchG liegen nicht vor. Wegen der ermittelten Bodenbelastungen empfehlen wir, etwaige Bodenabtragungen im Geltungsbereich durch eine fachtechnische Aushubüberwachung bzw. einen Stoffstrommanager begleiten zu lassen. Auf einer Teilfläche der FI.Nr. 2240 wurde im Dezember 1995 im Rahmen der Tankstellenmodernisierung (BayWa) eine orientierende Untersuchung für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser durchgeführt. Der Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung bzw. Altlast konnte seinerzeit ausgeräumt werden. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wurde der Vorgang im Januar 1997 abgeschlossen. Ob in der Zeit zwischen Januar 1997 und heute Einträge von Schadstoffen in den Boden stattgefunden haben, ist uns nicht bekannt. Der Gutachter des Büros Efutec

rät dazu in seinem Bericht vom 06.08.2019, den Bereich der Tankstelle, der Erdtanks und der Werkstattgrube nach Rückbau der technischen Anlagen zu untersuchen und zu bewerten. Sollten im Zuge dieser Erkundungen ein konkreter Altlastenverdacht bekannt werden, ist 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. Sämtliche beim Rückbau von bestehenden Gebäuden anfallenden Abfälle und anfallender Boden/Auffüllungen mit organoleptischen Auffälligkeiten sind zu separieren, ordnungsgemäß zwischen zu lagern, zu deklarieren und zu verwerten/entsorgen. Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, empfehlen wir dazu nur schadstofffreier Erdaushub ohne Fremdanteile zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden dann im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt. Wir möchten darauf hinweisen, dass seit 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung gilt, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Die bereits durchgeführte Kampfmittelvorerkundung ergab, dass im Geltungsbereich keine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden konnte.

3. Abwasserbeseitigung

Das geplante Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Da ein bestehendes Gebiet (ehemalige gewerblich genutzt durch Fa. BayWa) überplant werden soll und das bestehende Gebiet bereits im Mischsystem an das öffentliche Kanalnetz der Stadtwerke Pfaffenhofen angeschlossen war, ist die ausreichende Entsorgung gesichert. Gemäß Bebauungsplan soll anfallendes Niederschlagswasser möglichst breitflächig versickert werden (Geotechnischer Bericht liegt vor). Allerdings wird in der Begründung zum Bebauungsplan darauf verwiesen, dass im Bereich der Tiefgarage nur eingeschränkt eine oberflächige Versickerung stattfinden kann und daher im Planungsgebiet auch Rigolen allgemein zulässig sind. Auch in den Festsetzungen durch Text (Punkt 13) wird darauf eingegangen, dass Rigolen allgemein zulässig sind. Diese Aussage kann so jedoch nicht allgemein getroffen werden, da das Grundwasser z.T. hoch ansteht und somit Rigolen möglicherweise gar nicht zum Tragen kommen können. Im Zuge der weiteren Bauleitplanung ist daher ein Entwässerungskonzept aufzuplanen, das in den wesentlichen Grundzügen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen ist. Ggf. ist dann der Bebauungsplan an das abgestimmte Entwässerungskonzept anzupassen. Hinweise:

Ob eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten von anfallendem Niederschlagswasser in das Grundwasser erforderlich ist lässt sich anhand der uns vorliegenden Unterlagen nicht beurteilen. Dies ist im weiteren Verfahren zu prüfen. Eine Versickerung von gesammeltem anfallendem Niederschlagswasser, also im Bereich von künftigen Versickerungsanlagen, darf nur über unbelastete Bodenzonen stattfinden. Evtl. kontaminierte Auffüllungen bzw. Bodenhorizonte sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

4. Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans kommt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Ilm, sowie in den Hochwasserrisikogebieten HQ100 und HQextrem zu liegen. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen: 1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, 2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und 3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben. [...] Die zuständige Behörde hat der Gemeinde die hierfür erforderlichen Informationen nach § 4 Absatz 2 Satz 6 des Baugesetzbuches zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus sind gem. § 77 WHG Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Soweit überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Ob überwiegende Gründe des Wohles der Allgemeinheit dem Erhalt des Retentionsraumes entgegen stehen kann von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes nicht beurteilt werden. Laut dem beiliegenden hydraulischen Gutachten der Ingenieur GmbH Dr. Blasy-Dr. Overland vom 31.01.2023, ist durch die geplante

Bebauung und der damit einhergehenden Auffüllung des Geländes auf ein Niveau von 427,50 bis 428,00 m ü NHN nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu rechnen, sofern der verlorengelassene Rückhalteraum von 580 m³ wirkungsgleich ausgeglichen wird. Eine konkrete Planung zum Retentionsraumausgleich liegt dem Bebauungsplan nicht bei. Es muss sichergestellt sein, dass der erf. Retentionsraumausgleich vor Baubeginn erfolgt. Hierzu ist dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt noch eine detaillierte Planung des Ausgleiches vorzulegen. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes bedingt durch die geplante Bewauung ist nicht zu erwarten. Es ist geplant das Gelände auf ein Niveau von 427,50 bis 428,00 m ü NHN anzuheben. Der errechnete Wasserspiegel eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses plus 15 % Klimazuschlag liegt im Planungsgebiet zwischen 426,62 und 426,57 m ü NN und damit min. 0,9 m unter der geplanten Geländeoberkante. Somit kann auch eine hochwasserangepasste Bauweise bestätigt werden, sofern die Untergeschosse so ausgeführt werden, dass auch bei hochwasserbedingten, sehr hoch anstehenden Grundwasserständen, das Eindringen von Grundwasser ausgeschlossen bleibt. Die Einhaltung der Voraussetzungen nach § 78 Abs. 3 WHG kann bei Einhaltung der o.g. Voraussetzungen (Retentionsraumausgleich, angepasste Ausführung der UG's) bestätigt werden. Bei plangemäßer Ausführung der Bewauung kann auch davon ausgegangen werden, dass der Geltungsbereich auch bei einem seltenen Hochwasserereignis (HQextrem) nicht von Überflutungen betroffen sein wird.

5. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden. Folgendes ist bis zum nächsten Verfahrensschritt noch zu erbringen: - Aufplanung eines Entwässerungskonzeptes basierend auf dem Bodengutachten und Übernahme der wesentlichen Ergebnisse daraus in den Bebauungsplan - Zeitnahe Vorlage einer detaillierten Darstellung des Retentionsraumausgleichs beim Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt. Der Retentionsraumausgleich ist vor Baubeginn herzustellen! Wir empfehlen wie vom Gutachter des Büros Efütec in seinem Bericht (siehe S. 27) vom 06.08.2019 beschrieben, den Bereich der Tankstelle, der Erdtanks und der Werkstattgrube nach Rückbau der technischen Anlagen untersuchen und bewerten zu lassen. Sollte in diesem Zuge ein konkreter Altlastenverdacht bekannt werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren (Vorgehensweise siehe oben). Das Landratsamt Pfaffenhofen erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Abwägung:

Zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadtwerke sind über den Stand des Wasserrechts informiert.

Zu 2. Die Hinweise zum wasserrechtlichen Verfahren werden in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen. Die Hinweise zur Bauweise für Keller etc. sind bereits Bestandteil des Bebauungsplans.

Auch nach Beweissicherung sind alle Auffüllungen entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften zu deklarieren und zu verwerten bzw. zu entsorgen. Aufgrund der inzwischen erfolgten Dokumentation zum Rückbau und zur Beweissicherung (Büro Esser Consult, Stand: 09.07.2023) der durchgeführten Maßnahmen erübrigt sich eine permanente Aushubüberwachung. Lediglich bei Antreffen von Auffüllungen mit Fremdmaterial ist ein Bodengutachter hinzuzuziehen.

Ein Rückbau der Bestandsgebäude hat bereits stattgefunden. Anfallende Abfälle wurden fachgemäß entsorgt.

Die Schnittstellen zur Mitteilungspflicht sind vor Baubeginn abzuklären (Wer muss auf der Baustelle informiert werden, wer übernimmt Meldung etc.). Bei Geländeauffüllungen mit Fremdmaterialien ist Erdaushub ohne Fremdbestandteile zu verwenden. Bei einer Umlagerung von Material innerhalb der Baustelle ist eine geringe Menge an Fremdstoffen (< 1 Vol.-%) tolerierbar, sofern daraus keine negative Beeinflussung der Wirkungspfade resultiert. Gegebenenfalls ist der Bodengutachter heranzuziehen.

Zu 3. Durch den Vorhabenträger wurde ein Entwässerungskonzept u.a. zum Umgang mit dem Niederschlagswasser erarbeitet (Stand: Januar 2024, Büro Hubert + Freihart Ingenieure).

Entsprechende Abstimmungen wurden mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt geführt. Aus dem Entwässerungskonzept geht hervor, dass das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Planungsgebiets versickert wird. Ein Teil des Regenwassers kann über die herzustellende Dachbegrünung sowie über die Freiflächen aufgenommen und versickert werden. Aufgrund der erforderlichen Tiefgarage reichen die zur Verfügung stehenden Freiflächen nicht aus, um das gesamte anfallende Niederschlagswasser aufnehmen zu können. Aus diesem Grund sind über das Grundstück verteilt fünf Rigolen vorgesehen. Bei Auslegung der Rigolen wurde der kf-Wert von $5,6 \times 10^{-4}$ m/s laut geotechnischem Bericht vom 06.08.2019 für das Baufeld zugrunde gelegt. Dieser kf-Wert ist nach den Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 für eine Versickerung ausreichend. Die Ausführung der Rigolen erfolgt nach Arbeitsblatt DWA-A 138. Des Weiteren wird das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der Freianlagen über Bodenabläufe und Entwässerungsrinnen dem Regenwassernetz und den Rigolen zugeführt. Die Ergebnisse des Entwässerungskonzepts wurden in den Bebauungsplanunterlagen ergänzt und entsprechend dargestellt.

Zu 4. Das Büro Blasy & Overland hat ein Konzept zum Retentionsraumausgleich für das Bay-Wa-Areal erarbeitet. Im Rahmen dieser Planungen soll sowohl im Plangebiet als auch außerhalb, westlich der Ilm im Bereich der Flurstücke 913/1, 915/5, 2250, 2251, 2252, 2230 Gemarkung Pfaffenhofen, der ermittelte Retentionsraum geschaffen bzw. ausgeglichen werden. Zusätzlich sollen die Abtragungsflächen ökologisch aufgewertet werden. Die geplanten Maßnahmen werden mithilfe hydraulischer Berechnungen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Strömungssituation an der Ilm im Hochwasserfall (HQ100) untersucht. Die Überschwemmungsvolumina werden für den Ist- und Planungszustand ausgewertet und das durch die Maßnahmen zusätzliche geschaffene Überschwemmungsvolumina ermittelt. Die aktuellen Planungen sind in Abstimmung mit den Projektbeteiligten und den jeweiligen Fachbehörden erfolgt und werden den Planunterlagen zur erneuten Beteiligung beigelegt.

Zu 5. Ein Entwässerungskonzept, das mit dem Bodengutachten abgestimmt ist, wurde erstellt und die Ergebnisse für das nächste Beteiligungsverfahren in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die Planungen zum Retentionsausgleich wurden fertiggestellt und mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abgestimmt. Die Hinweise zum Bodengutachten werden dem Büro E-FUTEC GmbH weitergeleitet.

ID: 1011 Institution: Staatliches Bauamt Ingolstadt

das Staatliche Bauamt Ingolstadt plant in Abstimmung mit der Stadt Pfaffenhofen hier von Westen kommend auf der St 2045 eine eigene Rechtsabbiegespur zur B13 errichten.

Hierfür wird Grund von den Fläche des Bebauungsplan benötigt. Inwieweit die Grundstücksverhandlungen mit der Stadt abgeschlossen sind ist mit der Stadt abzustimmen.

Der dafür vorgesehene Flächenbedarf wird als Straßengrund deklariert.

Abwägung:

Die Planungen des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt wurden zwischenzeitlich neu abgestimmt und in den Planunterlagen entsprechend ergänzt.

Der zukünftige Straßenausbau wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien gesichert. Darüber hinaus werden vertragliche Vereinbarungen zum erforderlichen Grunderwerb getroffen.

ID: 1010 Öffentlichkeit: Privatperson

meine Bedenken und Anregungen sind:

1. Geh- und Radweg (2 Streifen und nicht nur Radfahrer frei) sowohl an der Münchener Straße als auch an der Schrobenhausener Straße

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Münchener Straße und der Schrobenhausener Straße ist zum Schutz der Radfahrer ein Geh- und Radweg getrennt oder als kombinierter Geh- und Radweg auszuweisen. „Radfahrer frei“ nützt nichts, da die Radfahrer Schrittgeschwindigkeit fahren müssten, was sie nicht tun werden und nicht zielführend ist.

2. Gründächer als Flachdächer:

Die Stadt Pfaffenhofen möchte grüner werden. Dann sollte es nicht nur ein Lippenbekenntnis sein. Die Flachdächer müssen zwingend als Gründächer vorgeschrieben werden. Alternativ kann man Solaranlagen auch aufständern.

3. Zurückrücken der Wohnblöcke sowohl an der Münchener Straße als auch an der Schrobenhausener Straße für einen Grünstreifen mit leichtem Baumbestand

Aufgrund der Klimaverschiebung ist es nicht zielführend, solche Teerlandschaften (Kreuzungsbereich mit Zufahrten) zu bilden. Hier wäre es besser, 2 m breite Grünstreifen auszubilden wie z. B. in der Ingolstädter Straße auswärts ab dem Volksfestplatz, um eine geringe Beschattung zu erreichen. Das Grundstück wäre groß genug. Oder will man wirklich künftig solche Schluchten an den Straßen. Könnte man nicht eine Fassadenbegründung vorschreiben, zumindest an den Fassaden im Straßenbereich?

4. Tiefgaragenzufahren verteilen

Wenn ich es richtig sehe, müssten die Linksabbiegespuren (von Süden) verkürzt werden oder überfahrbar ausgestaltet werden, damit die Ein- und Abfahrt zur TG möglich sein wird. Sollte man nicht evtl. die Ausfahrt über die Schrobenhausener und die Zufahrt über die Münchner Straße machen. Eine Ausfahrt aus der Münchener Straße ist bei viel Verkehr nach links schlicht nicht möglich. Am Freitagmittag stauen sich die Fahrzeuge bis Reisgang.

5. Fünf Stockwerke sind eine sehr verdichtete Bebauung:

Es handelt sich bei dem BayWa-Areal um eine sehr verdichtete Bebauung (5 Stockwerke). Sollte man nicht evtl. doch einiges an Baurecht zurücknehmen? Muss man wirklich ins Hochwassergebiet hineinbauen? Wurden an Folgekostenverträge gedacht (Zunahme Kindergarten – und Krippenplätze, Schulen usw.). Die Folgekosten für die Stadt Pfaffenhofen werden enorm sein.

6. Lärmschutz für die Wohnbebauung in den 1-5 Stockwerken:

Die Deutsche Bahn befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Bahn hat neue Werte „Deutschlandtakt“ herausgegeben. Wurden diese Werte zugrunde gelegt?

Es handelt sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Wie wird die Mischung im Mischgebiet aufgeteilt, sind überwiegend Wohnungen oder noch 50/50 Gewerbe/Wohnen angedacht, wie wird dies kontrolliert?

7. St. Florians-Prinzip beim Hochwasser?

Das Gelände wird ca. ½ m aufgeschüttet. Wie wirkt sich das auf die benachbarten Grundstücke und Häuser aus? Teilweise liegt das Gelände im HQ 100. Reicht die Abgrabung sich aus.

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Gelände muss zwingend vorgeschrieben werden. Da habe ich leider auch nichts gefunden (investorenfreundliches Planungsbüro? Wird das Wasser – wenn auch verzögert – in die Ilm eingeleitet, ist das zwar billig für den Investor, für den Grundwasserspiegel und unser schwindendes Trinkwasser und für Grundstücke im Hochwassergebiet äußerst schädlich.

8. Ausgleichsfläche für diese BPl.Aufstellung

Der Investor muss für die Baurechtsmehrung mit Sicherheit eine Ausgleichsfläche zur Verfügung stellen. Damit die Stadt Pfaffenhofen hier die „Hand“ darauf hat und die Überwachung des Ausgleichs einhalten kann, sollte die Fläche unentgeltlich ins Eigentum der Stadt und die Pflegekosten für 25 Jahre eingefordert werden. Zudem steht der Biotopverbund des Freistaats Bayern im Raum, wonach die Gemeinden Grundstücke für den Artenschutz vorhalten müssen. Das wäre dann eines. Bei diesem Investorengewinn hat man auch erwarten, dass diese einige Flächen unentgeltlich zur Verfügung stellen. Das wäre fair und die Stadt könnte Flächen kostenlos erwerben.

Abwägung:

Zu 1. Dem Einwand wird bereits entsprochen. Für den Ausbau der Schrobenhausener Straße liegt eine Straßenplanung des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt vor. Dieser wird dem Bebauungsplan-Entwurf zu Grunde gelegt. Die Straßenplanung sieht in der Schrobenhausener Straße einen kombinierten Geh- und Radweg von ca. 3,00 m Breite vor. Zusätzlich verläuft parallel hierzu ein durch Straßenbegleitgrün abgetrennter reiner Fußgängerbereich. In der

Münchner Straße steht ebenfalls ein 3m breiter kombinierter Geh- und Radweg zur Verfügung der durch Straßenbegleitgrün zusätzliche Gehwegflächen von mehr als 3 m Breite abtrennt. Der zukünftige Straßenausbau wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien gesichert. Darüber hinaus werden vertragliche Vereinbarungen mit dem zuständigen Straßenbauamt getroffen.

Zu 2. Gemäß textlicher Festsetzung E. 13.17 sind die Flachdächer in den festgesetzten Bereichen (B.7.6) als begrünte Flachdächer herzustellen. Dabei ist eine Mindestschichtdicke von 15 cm aufzubauen. Es ist eine blütenreiche Mischung aus mindestens 50 % Kräutern und Gräsern aus ein- und mehrjährigen Arten zu verwenden. Eine Kombination mit Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie ist zwingend festgesetzt (vgl. Festsetzung E. 6.4)

Zu 3. Gemäß Planzeichnung sind Straßenbegleitgrünflächen mit neuen Baumpflanzungen vorgesehen. (vgl. Plan II i.V.m. Festsetzung E. 13.9 sowie Angaben des Freiflächengestaltungsplans).

In den Ansichten der Vorhabenpläne bzw. des Freiflächengestaltungsplans sind die Bereiche, die mit einer Fassadenbegrünung ausgestaltet werden, dargestellt. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind diese Pläne rechtsverbindlich. Somit ist an bestimmten Bereichen der Gebäude eine Fassadenbegrünung herzustellen.

Zu 4. Die Linksabbiegespur (von Süden kommend) zum signalisierten Knotenpunkt K1 (Münchener Straße/Schrobenhausener Straße) dient derzeit auch als Ein-/Ausfahrt in das/aus dem BayWa-Gelände (Tankstelle 2020). In Höhe der Einfahrt zum BayWa-Gelände ist heute schon eine gestrichelte (unterbrochene) Linie markiert, die sowohl das Linksabbiegen von der Münchener Straße zum Vorhaben als auch das Einbiegen vom Vorhaben in die Münchener Straße ermöglicht. Gegenüber der früheren Verkehrsführung zum/vom BayWa-Gelände gibt es an dieser Stelle keine Veränderung.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung vom Juni 2022 wurde u. a. ein Prognose-Planfall mit zwei Tiefgaragenzufahrten von der Münchener Straße und der Schrobenhausener Straße (Prognose-Planfall 2) untersucht. Dieser Planfall wurde aufgrund der schlechteren Qualität des Verkehrsablaufs und der Leistungsfähigkeit an der Zufahrt Schrobenhausener Straße als ungünstig bewertet. Insbesondere die Zufahrt an die Schrobenhausen (Knoten K2) erreicht unter Berücksichtigung der Neuverkehre eine Qualität des Verkehrsablaufs QSV D, während die Zufahrt zur Tiefgarage von der Münchener Straße (Knotenpunkt K3) sowohl als einzige Gebietserschließung (Planfall 1) bzw. als eine der beiden Gebietserschließungen (Planfall 2) die gleiche Verkehrsqualität (QSV B in der Morgenspitze und QSV C in der Abendspitze) aufweist.

Zu 5. In Vorbereitung zum Wettbewerb hat das Büro Dragomir Stadtplanung GmbH ein städtebauliches Konzept erstellt (Stand 17.03.2020), das die Grundlage für das Wettbewerbsverfahren darstellte. In diesem Zusammenhang wurde das städtebauliche Grundgerüst erarbeitet und mit der Stadtverwaltung und den zuständigen Gremien ausführlich diskutiert. Die Stadt Pfaffenhofen hat vor dem Hintergrund sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden maximal 5 Geschosse als angemessene Höhenentwicklung angesehen. Im Rahmen der Auslobung wurde dies dann auch so als Ziel definiert.

Zu Bauen im Hochwasserschutzgebiet: Die Grundstücke des hier vorliegenden Bebauungsplans waren durch die vorherige Eigentümerin (BayWa) bereits genutzt und bebaut. Der Versiegelungsgrad liegt im Bestand bei ca. 90 %. Aufgrund der Umnutzung und dem Auszug der BayWa aus den Gebäuden bestand lange eine Brachfläche in diesem Bereich. Der Stadt Pfaffenhofen ist nun sehr daran gelegen, die Grundstücke als angemessenen Stadteingang wieder qualitativ zu entwickeln. Somit wird der Innenentwicklung und der Reaktivierung von untergenutzten Flächen im Innenbereich Rechnung getragen. Durch das geplante Vorhaben wird vor allem auch bezahlbarer Wohnraum geschaffen, was ein Ziel des öffentlichen Interesses darstellt. Wie bereits in der Stellungnahme angesprochen, stellt das Planungsgebiet eine Bestandsüberplanung in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 78 Abs. 3 S. 1 WHG dar. In diesem Fall besteht hier kein generelles Planungsverbot und damit ein entsprechender gemeindlicher Handlungs- und Gestaltungsspielraum.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurden die Belange des Hochwasserschutzes sowie die Gefährdungspotenziale ausreichend berücksichtigt, indem erforderliche Maßnahmen zur Hochwasservorsorge in Form von Retentionsraumausgleich getroffen wurden.

Zu vorgesehenen Retentionsflächen: Der erforderliche Retentionsraum wird z. T. im Geltungsbereich des Bebauungsplans und zum Großteil auf externen Flächen westlich der Ilm im Bereich der städtischen Flurstücke 913/1, 915/5, 2250, 2251, 2252, 2253, 2230 nachgewiesen. Die entsprechende Ablösevereinbarung für die externen Flächen wird im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan gesichert. Der Retentionsraum innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird durch entsprechende Festsetzungen geregelt. Auch die Herstellung der Retentionsflächen vor Baubeginn bzw. der Bebauung der Grundstücke wird geregelt.

Zu Darstellung Risikogebiet: Das Risikogebiet (Hochwassergefahrenflächen HQextrem) wird nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6a BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen und in der Begründung erläutert.

Der Ausgleich von Folgekosten wird im Rahmen des städtischen Baulandmodells umgesetzt. So entstehen insgesamt 26 Wohnungen für Berechtigte aus dem sog. Einheimischenmodell wie auch dringend benötigte Sozialwohnungen.

Zu 6. Die Werte zum „Deutschlandtakt“ wurden bei der Deutschen Bahn eingeholt und die Planunterlagen samt Gutachten überarbeitet. Die Ergebnisse werden im nächsten Verfahrensschritt mit ausgelegt.

Über das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der zukünftige Nutzungsmix gesichert. Der Bebauungsplan legt dabei den allgemeinen Rahmen der zulässigen Nutzungen fest. Die konkreten Nutzflächen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan in ihrer Lage und Fläche verortet. Die Flächen für Gewerbe- und Wohnnutzungen sind dort bereits zu entnehmen.

Zu 7. Das Büro Blasy & Overland hat ein Konzept zum Retentionsraumausgleich für das BayWa-Areal erarbeitet. Im Rahmen dieser Planungen soll sowohl im Plangebiet als auch westlich der Ilm der erforderliche Retentionsraum geschaffen werden. Zusätzlich sollen die Abtragungsflächen ökologisch aufgewertet werden. Die geplanten Maßnahmen wurden mithilfe hydraulischer Berechnungen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Strömungssituation an der Ilm im Hochwasserfall (HQ100) nach den anerkannten Regeln der Technik untersucht und mit den zuständigen Fachstellen abgestimmt. Die Überschwemmungsvolumina werden für den Ist- und Planungszustand ausgewertet und das durch die Maßnahmen zusätzliche geschaffene Überschwemmungsvolumina ermittelt.

Durch die geplanten Aufschüttungen auf dem BayWa-Gelände wird sich die derzeitige Überschwemmungssituation nicht zusätzlich verschärfen. Im Hochwasserfall treten südlich der Schrobenhausener Straße an mehreren Stellen Ausuferungen an der Ilm auf, die sich beidseitig großflächig über die angrenzenden Gebiete verteilen. Diese Überschwemmungen betreffen auch die östlich des BayWa-Geländes gelegene Flurstücke 2228 und 2229. Reliefbedingt dringen die Wassermassen entlang der Südgrenze des BayWa-Grundstücks Richtung Osten zu den genannten Grundstücken vor. Mit dem Sinken der Ilm-Wasserstände und dem Rückgang der großflächigen Überschwemmungen fließt das Wasser auf diesen Weg auch wieder ab. Die geplanten Baumaßnahmen auf dem BayWa-Gelände lassen diesen Fließweg weitestgehend unverändert, so dass auch im Planungsfall der Zu- und Abfluss der Wassermassen entlang der südlichen Grundstücksgrenze erfolgt.

Bei einem Hochwasserereignis der Ilm bestimmt die großräumige Überflutungssituation die Höhe und Dauer der Überschwemmungen auf den betroffenen Grundstücken. Die Baumaßnahmen auf dem BayWa-Gelände beeinflussen diese nur unwesentlich.

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Im Entwässerungskonzept werden hierbei auch die Auswirkungen von Starkregenereignissen berücksichtigt. Bei der Überflutungsprüfung, die im Entwässerungskonzept berücksichtigt ist, wurde der höchste Schutzbedarf für das Bauvorhaben angesetzt, d. h. die Überflutungsprüfung ist in Verbindung mit der Notentwässerung für das fünfminütige, hundertjährige Regenereignis (r(5,100)) nach DIN 1986-100 nachgewiesen. Das benötigte Gesamtvolumen (Speichervolumen aus der Berechnung nach Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem zusätzlichen

Überflutungsvolumen VRück) wird in den geplanten Rigolen zurückgehalten. Die anfallenden Niederschlags-Wassermengen werden durch ausreichend dimensionierte Leitungen gefahrlos den Rigolen zugeführt und auf dem Gelände abgewickelt, sie beeinträchtigen angrenzende Grundstücke nicht. Die Planung der Regenwasseranlage /-ableitung erfolgt nach den geltenden Regelwerken.

Zu 8. Bei gegenständlicher Bauleitplanung wird eine bereits bebaute Fläche (BayWa-Areal) im Innenbereich überplant. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird daher im Wege eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung sowie eine Ausgleichsbilanzierung müssen daher nicht durchgeführt werden, da in den Fällen des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. D.h. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 14 bis 19 BNatSchG ist nicht anzuwenden.

ID: M1019 Institution: Gemeinde Hettenshausen, Bauamt

von Seite der Gemeinde Hettenshausen werden zu o. g. Bauleitplanverfahren nachfolgende Anregungen bzw. Bedenken vorgetragen.

1. Der Abwasserhauptsammler (DN600) der Gemeinden Ilmmünster und Hettenshausen verläuft parallel westlich der Bundesstraße B13 auf Privatgrund zur Kläranlage Pfaffenhofen. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist der Verlauf des Hauptsammlers per Grunddienstbarkeit auf den Grundstücken Fl. Nrn. 2234, 2235 und 2240 Gmkg. Pfaffenhofen zugunsten des Abwasserverbands Gerolsbach Ilm zu sichern. Der Verlauf des Abwasserkanals sollte nachrichtlich in die Planzeichnung mit aufgenommen werden.

2. Bei der Bauausführung sind ausreichend große Abstände zum Abwasserkanal einzuhalten, um negative Auswirkungen auf den Bestand des Kanals auszuschließen. Die Zugänglichkeit zum Hauptsammler muss für Unterhaltsarbeiten stets möglich sein; ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Abwasserverbands Gerolsbach Ilm ist daher auf die vorgenannten Grundstücke einzutragen.

3. Die Anbindung des BayWa - Areals für Fahrradfahrer ist derzeit nur über die Bundesstraße B13 und die Staatsstraße 2045 möglich. Im Zuge der Erschließungsplanung wird angeregt einen ausreichend breiten Geh- und Radweg nördlich im Bereich der Schrobenhausener Straße und östlich im Bereich der Münchner Straße vorzusehen. So wäre mittelfristig ein Anschluss an den bestehenden Geh- und Radweg entlang der B13 ab Fl.Nr. 2226 Gmkg. Pfaffenhofen sowie an die Posthofstraße (Fl.Nr. 2272 Gmkg. Pfaffenhofen) möglich.

Der Abwasserverband Gerolsbach Ilm erhält einen Abdruck dieses Schreibens. Ich bitte Sie um weitere Beteiligung im Verfahren sowie um Mitteilung über den Ausgang des Verfahrens.

Abwägung:

Zu 1.: Der Anregung wird gefolgt. Der Abwasserkanal wird in den Planunterlagen ergänzt und bis zum Satzungsbeschluss per Grunddienstbarkeit gesichert.

Zu 2.: Der Anregung wird gefolgt. Auf dem Baugrundstück wird ein Leitungsrecht zugunsten des Abwasserverbands Gerolsbach Ilm zur Sicherstellung von Unterhaltsarbeiten am Hauptsammler in der Planzeichnung ergänzt. Dieses Recht umfasst gleichzeitig die Zugänglichkeit sowie notwendige Instandhaltungsarbeiten des Kanals. Zusätzlich erfolgt eine grundbuchrechtliche Vereinbarung.

Zu 3.: Zum Ausbau der Schrobenhausener Straße liegt eine Straßenplanung des Staatlichen Bauamts Ingolstadt vor. Diese liegt dem Bebauungsplan-Entwurf bereits zu Grunde und sieht einen kombinierten Geh- und Radweg von ca. 3,00 m Breite vor. Dieser verläuft auf der Südseite der Schrobenhausener Straße in Richtung Münchner Straße und setzt sich dort Richtung Süden fort. Der zukünftige Straßenausbau wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien gesichert.

ID: M1018 Öffentlichkeit: Privatperson

ich fahre häufig mit dem Fahrrad die Münchener Straße entlang und komme an diesem genannten Grundstück vorbei, ebenso benutze ich den schmalen Fußweg, der ja eigentlich kein

Radweg ist, in der Schrobenhausener Straße, aber als Radfahrer lebt man auf den Fahrbahnen in dem gesamten Bereich der Bahnhofskreuzung äußerst gefährlich.

Seit Jahren ist keine Verbesserung bezüglich der unhaltbaren Situation für Radfahrer erkennbar; nun habe ich erfahren, dass die neue Bebauung dieses Grundstückes bis zum letzten Quadratmeter auf genau derselben Fläche erfolgen soll wie vorher; d.h. die dringend notwendige Verbreiterung von Rad- und Fußweg wird verschenkt. Wie auch zu erfahren war, hat der Eigentümer, die VR-Bank Pfaffenhofen, sich anscheinend geweigert, einen 1 oder 2 m breiten Streifen entlang der Schrobenhausener Straße und der Münchner Straße an die Stadt zu verkaufen, was aber unumgänglich ist, um hier ausreichend Platz für zukünftige Rad- und Fußwege zu schaffen. Grundstückseigentümer ist offenbar die Raiffeisenbank. Warum waren die Verantwortlichen der Stadt nicht dafür gesorgt, dass ein jeweils 2 Meter breiter Streifen entlang der Straßenseiten zur dringend benötigten Verkehrsraumerweiterung verwendet wird? Stichwort: Vorkaufsrecht, was ist damit? Die Öffentlichkeit hat wohl ein Recht, das zu erfahren, oder? Es ist absehbar, dass nach der Bebauung der fehlende Platz mit der fehlenden Verkehrsfläche für Radfahrer die Gefahr für Radfahrer und Fußgänger weiter zunimmt. Wie soll das erst mit der geplanten „Umgehung 2000“ (!), heute wohl Südost-Umgehung genannt, und dem allgemein anwachsenden Verkehr werden? Die Kreuzung ist heute schon ein überlastetes Nadelöhr. Wenn man mit dem Fahrrad an die Ampelkreuzung kommt, weiß man nicht, wie man sich überhaupt verhalten soll. Die Radwege enden zum Teil einfach vorher. Private Anleger stellen Schilder auf: „Achtung, hier kein Radweg“. Will die Stadt weiterhin tatenlos zusehen, wie Radfahrer und auch Fußgänger in immer größere Gefahr gebracht werden und das angesichts der allseits proklamierten "Verkehrswende"? Ich kann nicht verstehen, dass die Stadtverwaltung, die Stadträte und der Bürgermeister das alles so weiter laufen lassen.

Abwägung:

Anders als hier dargestellt, wurden sowohl entlang der Schrobenhausener Straße wie auch der Münchener Straße Grundstücksflächen an die Stadt abgetreten, um entlang dieser Straßen künftig neben einem Gehweg auch einen Fahrradweg umsetzen zu können. Zusammen mit dem vom Straßenbauamt Ingolstadt angestrebten Umbau des Kreuzungsbereiches sollte sich die Situation für Fahrradfahrer hier künftig also verbessern lassen.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

ID: 1009 Institution: Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Sachbereich 1

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 152 „BayWa-Areal“ mit gleichzeitiger Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 117 „Verkehrsflächen Bahnhofsbereich“ berührt, da die nächstgelegene Bahnanlage die Bahnlinie 5501, München - Treuchtlingen in einer Entfernung von ca. 40 m östlich davon vorbeiführt.

Die aktuell veröffentlichten Unterlagen zum Vorhabenbez. Bebauungsplan Nr. 152 „BayWa-Areal“ mit gleichzeitiger Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 117 „Verkehrsflächen Bahnhofsbereich“ auf der Homepage der Stadt PAF haben wir zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch die Festlegungen im Bebauungsplan, der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten. Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen des Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen wären.

Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i.S.d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn-, Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen. Für Änderungen an Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes in Zusammenhang mit Bauvorhaben sind die entsprechenden Anträge auf planungsrechtliche Zulassungsentscheidung über die DB AG beim Eisenbahn-Bundesamt zu stellen.

Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München (Kompetenzteam Baurecht: KTB.Muenchen@deutschebahn.com) als Trägerin öffentlicher Belange empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und sind insbesondere bei der Bauausführung entsprechend zu berücksichtigen. Die geschilderten Beeinträchtigungen durch den Bahnbetrieb können mit Blick auf die Entfernung des Vorhabengebietes zu den Bahnanlagen sowie der vorhandenen Lärmschutzwand an Bahndamm und Bahnhof ausgeschlossen werden. Ebenso kann umgekehrt eine Beeinträchtigung aufgrund von Bauarbeiten im Vorhabengebiet für die Bahnanlagen ausgeschlossen werden.

Die Auswirkungen von Lärm aufgrund des Bahnbetriebes wurden in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan bereits untersucht und im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Festsetzungen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind dahingehend zu ergänzen, dass eine Beeinträchtigung des Schienenverkehrs durch Belendwirkungen ausgeschlossen werden können. Hierzu dürfen diese die Attika nicht überschreiten bzw. müssen die Verträglichkeit mit den Verkehrsanlagen in einem Blendgutachten nachweisen.

Die Deutsche Bahn AG wird bereits am Verfahren beteiligt. Änderungen an den Betriebsanlagen der Bahn sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

ID: 1001 Institution: Staatliches Bauamt Ingolstadt

das Staatliche Bauamt Ingolstadt plant in Abstimmung mit der Stadt Pfaffenhofen (Email Verkehr vom 21.11.2022 und 25.01.2023), auf Grundlage des hochgeladenen Lageplans vom 03.02.2023, eine Rechtsabbiegespur in die B13 Richtung München zu errichten. Dies ist in der Bauleitplanung als Abtretung von Bauleitplangebiet für die Staatsstraße 2045 zu berücksichtigen. Ebenso wird in dem Zusammenhang der bestehende Geh- und Radweg in Richtung Bauleitplangebiet verlegt und in der Breite angepasst.

Bitte Planung vom Staatlichen Bauamt Ingolstadt mit Herrn ____, Stadt Pfaffenhofen abstimmen und in dem Bauleitplanverfahren berücksichtigen.

Der dafür erforderliche Flächenbedarf wird als Straßengrund deklariert.

Abwägung:

Die Planungen des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt wurden zwischenzeitlich neu abgestimmt und in den Planunterlagen entsprechend aktualisiert.

Der zukünftige Straßenausbau wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien gesichert. Darüber hinaus werden vertragliche Vereinbarungen zum erforderlichen Grunderwerb getroffen.

ID: 1008 Institution: Bayernwerk Netz GmbH Kundencenter Pfaffenhofen, Kundencenter Pfaffenhofen

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

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

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

Kabel

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

Die Trafostation inkl. 20kV-Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Befinden sich unsere Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

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

Kabelplanung(en)

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

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

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

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

Transformatorstation(en)

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

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

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

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

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

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und sind insbesondere bei der Bauausführung entsprechend zu beachten.

Die thematisierte Trafostation ist in den Planunterlagen bereits entsprechend berücksichtigt. Da zwischenzeitlich bekannt wurde, dass die Leistungsfähigkeit der bestehenden Trafostation für das beabsichtigte Vorhaben nicht ausreicht, wird eine entsprechende Erweiterung, wie mit dem Netzbetreiber bereits abgestimmt, in den Planunterlagen ergänzt. Darüberhinausgehend befinden sich keine Kabelleitungen des Netzbetreibers im Baufeld des Vorhabens.

Ein Hinweis zu Baumpflanzungen und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ist in den Hinweisen des Bebauungsplans zu ergänzen.

ID: 1007 Institution: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen

aus landwirtschaftlich-fachlicher und forstfachlicher Sicht bestehen zur o. g. Planung keine Anmerkungen oder Bedenken.

Abwägung:

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

ID: M1004 Institution: Deutsche Bahn AG - DB Immobilien, Kundenteam Eigentumsmanagement Baurecht, Aktenzeichen : TOEB-BY-23-163008

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet werden:

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) aus dem Bahnbetrieb kommen kann.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sicht Einschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflexionseffekte erhöht werden.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

Bei der Ausführung von Bauarbeiten sind folgende Hinweise zu beachten und einzuhalten:

Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Bei der Bauausführung darf grundsätzlich kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, auch nicht für die Lagerung von Aushub- und Baumaterialien, Abstellung von Baggern oder anderen Arbeitsgeräten.

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe/Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Der Eisenbahnbetrieb darf nicht behindert noch gefährdet werden.

Werden bei dem Bauvorhaben Großgeräte (Baukräne, Bagger usw.) eingesetzt, so sind diese so aufzustellen, dass das Bahnbetriebsgelände mit dem Ausleger und angehängten Transportteilen nicht überschwenkt werden kann. Gegebenenfalls sind Schwenkbegrenzungen einzubauen.

Der Gefahrenbereich beträgt horizontal 3,50 m von der nächstgelegenen Gleisachse und reicht bis in eine Höhe von $\leq 3,00$ m über dem höchstgelegenen unter Spannung stehendem Teil der Oberleitungsanlage. Dieses Abstandsmaß ist auch von allen unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitungsanlage einzuhalten, die sich außerhalb des Gefahrenbereichs befinden.

Ist diese Forderung aus technischen Gründen nicht erfüllbar, so ist mit der DB Netz AG, eine kostenpflichtige Kranvereinbarung aufzustellen. Der Antrag hierfür ist rechtzeitig (mind. 14 Tage vor Erstellung des Kranes) an folgende Anschrift zu richten: DB Netz AG, Richelstraße 1, 80634 München. Der Antrag muss den Schwenkradius des Kranes (Baustelleneinrichtungsplan) sowie die Höhe des Auslegers beinhalten.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.

Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung *Baden-Württemberg* als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.

Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Laut den Hinweisen zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (LAI-Hinweise der 26. BImSchV) beträgt der Bereich um eine Bahnüberleitung, bei der diese einen signifikanten von der Hintergrundbelastung abhebenden Immissionsbeitrag verursacht, 10 m. Da der Abstand der Bahnstrecke zum Plangebiet ca. 50 m beträgt, ist mit keiner Belastung durch elektrische oder magnetische Felder aufgrund der Bahnstrecke zu rechnen. Es ist damit kein Gutachten zu elektrischen und magnetischen Feldern erforderlich.

Die Anmerkungen zu Beleuchtungsanlagen sowie Photovoltaik- bzw. Solaranlagen betreffen den Bauvollzug und werden zur Kenntnis genommen. Um die Blendwirkung aufgrund der vorgesehenen Nutzung solarer Strahlungsenergie wirksam ausschließen zu können, ist in den Festsetzungen zu ergänzen, dass entsprechende Anlagen die Attika nicht überschreiten dürfen bzw. müssen die Verträglichkeit mit den Verkehrsanlagen in einem Blendgutachten nachweisen.

Die Auswirkungen von Lärm aufgrund des Bahnbetriebes wurden in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan bereits untersucht und im Bebauungsplan berücksichtigt. Eine Beeinträchtigung durch Staubeinwirkungen aufgrund des Eisenbahnbetriebes kann aufgrund der Entfernung sowie der vorhandenen Lärmschutzwand am Bahndamm bzw. Bahnhof ausgeschlossen werden. Das Bahn- sowie Bahnhofsgelände selbst ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, weshalb entsprechende Aussagen zum Bahngelände selbst nicht geboten sind. Ebenso sind aufgrund der Entfernung umgekehrt auch Beeinträchtigungen aus dem Bauvollzug des gegenständlichen Vorhabens für den Bahnbetrieb auszuschließen.

ID: M1006 Institution: Energienetze Bayern GmbH & Co. KG

Von unserer Seite bestehen keine Einwände. Das Planungsgebiet kann mit Erdgas versorgt werden. Im Bereich der Münchener Straße und der Schrobenhausener Straße sind Erdgasmittel- und Erdgashochdruckleitungen vorhanden. Vor Baubeginn ist eine Gasleitungseinweisung einzuholen, und das Merkblatt Schutzanweisung ist zu beachten.

Im betreffenden Bereich sind Erdgashochdruckleitungen und stillgelegte Erdgasleitungen vorhanden.

Gasleitungen wurden zur Sicherung ihres Bestandes in einem Schutzstreifen verlegt. Im Schutzstreifen dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden.

Der Schutzstreifen darf nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden.

Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gasleitung beeinträchtigen oder gefährden.

So ist u.a. das Einrichten von Dauerstellplätzen (Campingwagen, Container) sowie das Lagern von Silage und schwer zu transportierenden Materialien unzulässig.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Bauausführung entsprechend zu beachten.

Die Erdgashochdruckleitung HD 0705-F befindet sich einschließlich ihres Schutzstreifens innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Baumpflanzungen sind in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Die stillgelegte Erdgasleitung wird im Rahmen des Bauvollzugs zurückgebaut. Eine hinweisliche Darstellung im Bebauungsplan ist somit nicht mehr notwendig, ist aber zur Vollständigkeit im Erschließungsplan entsprechend darzustellen.

ID: M1005 Institution: Planungsverband Region Ingolstadt

Keine Einwendungen.

Hinweis: Höchst vorsorglich weisen wir daraufhin, dass im Zuge der kommunalen Bauleitplanung die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen gem. LEP 5.3.1 Z zu vermeiden ist.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Unter Ausnutzung der rechtlichen Möglichkeiten werden Einzelhandelsagglomerationen durch folgende Maßnahmen verhindert:

- *Festsetzung der zulässigen Sortimente*
- *Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m² je zulässigem Sortiment*
- *Festsetzung im Mischgebiet, dass Einzelhandelsnutzungen ausschließlich im Erdgeschoss zulässig sind.*

Die Planung ist entsprechend anzupassen.

ID: 1002 Institution: Regierung von Oberbayern - höhere Landesplanungsbehörde

Planung

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm beabsichtigt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO sowie eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO. Ziel der Planung ist die Nachnutzung und Nachverdichtung einer großen Brachfläche in Richtung Mischnutzung aus Wohnen, Büronutzung, Einzelhandel und Gewerbe. Das Planungsgebiet (Größe ca. 1,37 ha) befindet sich im Süden der Stadt auf dem ehemaligen BayWa-Areal an der Münchner Straße. Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt sind die Flächen derzeit als gemischte Baufläche dargestellt. Die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß LEP-Ziel 3.2 sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Landesplanerische Bewertung

Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung in Gewerbe- und Mischgebieten durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1).

Laut der vorgelegten Begründung bzw. den Festsetzungen im o.g. Bebauungsplan sind Einzelhandelsbetriebe im Mischgebiet nur zulässig, wenn deren Kernsortimente aus den Sortimenten Nahrungs- und Genussmitteln sowie Apothekenwaren und Pharmazeutika bestehen und eine maximale Verkaufsfläche von 200 m² je Sortiment nicht überschreiten. Darüber hinaus ist eine Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 1.000 m² zulässig.

Ergebnis

Die Planung entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung und wird aus landesplanerischer Sicht vor dem Hintergrund der Reaktivierung einer Brachfläche begrüßt!

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Diskussion:

Zur Frage von Stadtrat Kaindl nach möglichen Verbesserungen zum Hochwasserschutz führte der Vorsitzende aus, unabhängig von der Bauleitplanung gebe es wohl auch ein privates Vorhaben zur Errichtung einer rückwärtigen Mauer.

Beschluss:

Der Ausschuss beschloss einstimmig gemäß Verwaltungsvorschlag über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 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 überarbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 152 „BayWa-Areal“ mit gleichzeitiger Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 117 „Verkehrsflächen Bahnhofsbereich“ mit der Begründung und seinen übrigen Bestandteilen. Die Verwaltung wurde beauftragt, den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und seinen übrigen Bestandteilen erneut öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen (§ 4a Abs. 3 BauGB).

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

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