



B E S C H L U S S

aus der 9. Sitzung
des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses
am Donnerstag, 9. Oktober 2025

3.3 **Aufstellung des städtischen Bebauungsplans Nr. 189 „An der Unthofstraße in Tegernbach“ – Behandlung der Stellungnahmen –**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat am 25.05.2023 (Nr. 2.3) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 189 „An der Unthofstraße in Tegernbach“ beschlossen.

Der Geltungsbereich der Planung erstreckt sich ausgehend von der Ecke Unthofstraße/Oberhofstraße nach Norden bis an die Ecke Unthofstraße/Göbelsbacher Straße jeweils östlich und westlich der Unthofstraße mit fingerartigen Ausweitungen sowohl nach Norden, Osten wie auch Westen, bis an den jeweiligen Siedlungsrand.

Für das Gebiet werden die folgenden (allgemeinen) Planungsziele angestrebt: Regelung der Weiterentwicklung des Ortskerns unter Berücksichtigung der baukulturellen Gegebenheiten und des dörflichen Charakters. Insbesondere sollen ortstypische Strukturen bewahrt und das Gebiet vor einer unverträglichen Nachverdichtung und Überformung bewahrt werden.

Die Planung dient der Innenentwicklung, das Verfahren 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 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 26.06.2024 bis 30.07.2024 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt (§ 13a Abs. 2 iVm. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB).

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

- | | |
|--|--|
| 1 Landesfischereiverband Bayern e.V. | 2 Gesundheitsamt |
| 3 Bauverwaltung, SG 3.1 | 4 Landesamt für Denkmalpflege München |
| 5 Kommunalunternehmen Stadtwerke - Wasser, Kanal | 6 Bauordnung, SG 3.1 |
| 7 Tiefbauabteilung, SG 3.3 | 8 Biomasse Heizkraftwerk Pfaffenhofen |
| 9 Deutsche Telekom | 10 Landesjagdverband Bayern e.V. |
| 11 Bund Naturschutz in Bayern e.V. | 12 Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. |
| 13 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald;
Landesverband Bayern e.V. (SDW) | |

Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen:

1. ID: 1001 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Pfaffenhofen a.d.Ilm

Fehlanzeige

Abwägung:

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

2. ID: 1019 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen nimmt zum Bebauungsplan Nr. 189 wie folgt Stellung:

Bereich Landwirtschaft

Im Planungsgebiet befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe. Teilweise werden diese

im Haupterwerb mit Hopfenanbau und/oder intensiver Tierhaltung bewirtschaftet, so dass die Landwirtschaft die Existenzgrundlage der Betriebsleiterfamilien bildet.

Die landwirtschaftlichen Betriebe dürfen durch die Aufstellung des Bebauungsplans und der damit verbundenen Nachverdichtung mit Wohnbebauung nicht in ihrem Bestand und ihrer Entwicklung (z. B. Umbau zur Erhöhung des Tierwohls) beeinträchtigt werden.

Unabhängig davon ist mit den üblichen Immissionen von den landwirtschaftlichen Hofstellen wie Tiergerüche oder Lärm durch Hopfenerntemaschinen und Fahrverkehr zu rechnen. Es sollte ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan ergänzt werden, dass diese Immissionen zu dulden sind.

Bereich Forsten

Waldrechtliche Belange sind von vorliegender Planung nicht betroffen.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Mit gegenständlicher Bauleitplanung soll die zukünftige Weiterentwicklung des Ortsteils gesteuert und insbesondere dessen dörflicher Charakter und seine regionale Identität durch Vorgaben in der Gestaltung erhalten werden. Eine Nachverdichtung und Neuschaffung von Wohnraum soll im verträglichen Maße ermöglicht, eine Überlastung des Ortes jedoch ausgeschlossen und der Fortbestand landwirtschaftlicher sowie gewerblicher Nutzungen gesichert werden.

Da die vorherrschende Art der baulichen Nutzung im Ortsteil Tegernbach aktuell stark durchmischt ist und zu einem Dorfgebiet passt, in Zukunft jedoch nicht auszuschließen ist, dass insbesondere landwirtschaftliche Betriebe ihre Nutzung aufgeben könnten, soll explizit keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden. So besteht die Möglichkeit einer zukunftsorientierten Weiterentwicklung ohne Einschränkung der bestehenden Nutzungen in Tegernbach.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Bestandsgebäuden vor Ort. Die Baugrenzen gelten nur für Wohnhäuser. Die festgesetzten baulichen Vorgaben stimmen mit der Gestaltung im Bestand überein. Da es sich in Tegernbach um viele große Grundstücke handelt, wurde bisher auch die nun vorgegebene GRZ von 0,3 auf keinem Grundstück ausgeschöpft.

Aus Sicht der Stadt wird mit den getroffenen Festsetzungen ausreichend Spielraum zur Weiterentwicklung für die bestehenden Nutzungen, insbesondere auch für landwirtschaftliche Entwicklungen, gegeben.

Ein Hinweis bezüglich Immissionen aufgrund landwirtschaftlicher Nutzungen ist in den Planunterlagen zu ergänzen. (Einen entsprechenden Hinweis gibt es bereits unter E.8.)

3. ID: 1014 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.

Kabelplanung(en)

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

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

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

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

Abwägung:

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

Mit gegenständlicher Bauleitplanung soll die zukünftige Weiterentwicklung des Ortsteils gesteuert und insbesondere dessen dörflicher Charakter und seine regionale Identität durch Vorgaben in der Gestaltung erhalten werden. Eine Nachverdichtung und Neuschaffung von Wohnraum soll im verträglichen Maße ermöglicht, eine Überlastung des Ortes jedoch ausgeschlossen und der Fortbestand landwirtschaftlicher sowie gewerblicher Nutzungen gesichert werden. Änderungen bei den Anforderungen an die Infrastruktur sind damit grundsätzlich nicht verbunden. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

4. ID: M1 Gasversorgung Pfaffenhofen

Mit Schreiben vom 25. Juni 2024 haben Sie uns als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach Baugesetzbuch über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 „An der Unthofstraße in Tegernbach“ der Stadt Pfaffenhofen informiert.

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

Abwägung:

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

5. ID: M1020 Handwerkskammer für München und Oberbayern

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung zu o. a. Bebauungsplanneuaufstellungsverfahren der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm für den ca 7,4 ha großen zentralen Bereich des Ortsteils Tegernbach, beidseits der Unthofstraße mit dem planerischen Ziel eine maßvolle Weiterentwicklung im Sinne einer Nachverdichtung zu ordnen und zu sichern.

In wesentlichen Teilen orientiert sich die folgende Stellungnahme an (bzw. bezieht sich auf) unsere Äußerung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur ersten Änderung des Bebauungsplan Nr. 98 von März dieses Jahres.

Auch wenn im Flächennutzungsplan das Plangebiet größtenteils als Mischbaufläche dargestellt ist und die tatsächlich bestehende Mischung aus landwirtschaftlichen Hofstellen, Wohnbebauung und gewerblicher und handwerklicher Nutzung im Geltungsbereich einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO entspricht, soll mit der vorliegenden Änderungsplanung davon abgewichen werden, keine Art der baulichen Nutzung mehr festgesetzt werden und künftig eine Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgen.

Die Erhaltung der Misch- und Dorfgebiete spielt eine wesentliche Rolle für die Sicherung der mittelständischen Wirtschaftsstruktur in den ländlichen Städten und Gemeinden und nimmt aus der Sicht kleiner und mittelständischer Handwerksbetriebe vor allem vor dem Hintergrund der Planungssicherheit hinsichtlich des Betriebsstandortes einen besonderen Stellenwert ein.

Für Handwerksbetriebe ist eine langfristig verlässliche Planung zu dem im Gebiet möglichen Handlungsrahmen von entscheidender Bedeutung. Eindeutige Regelungen zu Zulässigkeiten von Betriebsformen und Betriebsumfang, wie sie in §§ 5 und 6 BauNVO festgeschrieben sind, stellen dabei für kleine und mittelständische Handwerksbetriebe, die sich den stetigen Veränderungen des Marktes anpassen müssen ein zuverlässiges Instrumentarium dar.

Dem Verzicht auf eine Festsetzung als (dörfliches) Mischgebiet und der Feststellung, dass stattdessen eine künftige Beurteilung zulässiger Nutzungen im Plangeltungsbereich nach § 34 BauGB die angestrebte Struktur am besten widergeben kann, stehen wir daher kritisch gegenüber.

Es dürfen auch hier im Zuge der weitergehenden Planungen keine Beeinträchtigungen für die im baulichen Umfeld vorhandenen bestandskräftig genehmigten gewerblichen und handwerklichen Nutzungen resultieren, weder in Hinblick auf den ordnungsgemäßen Betriebsablauf inklusive betriebsüblicher Emissionen und ordnungsgemäßen Betriebsverkehr, noch hinsichtlich angemessener Weiterentwicklungsmöglichkeiten.

Wir bitten Sie, besonderes Augenmerk auf diese Problematik zu richten, denn gerade für Handwerksbetriebe ist der Betriebsstandort und eine damit verbundene Standortsicherheit eine wichtige Grundlage für erfolgreiches Wirtschaften.

Generell ist bei der Weiterentwicklung gewachsenen dörflichen Strukturen z. B. wie vorliegend in unbeplanten Innenbereichen nach § 34 BauGB sowie der Zweckbestimmung in der Baunutzungsverordnung folgend langfristig planerisch sicherzustellen, dass dies dem Gebietscharakter gem. § 5 BauNVO entsprechend geschieht. Dieser ist grundsätzlich über die Einhaltung eines Gleichgewichts, von landwirtschaftlichen Betriebsstellen, Wohnnutzung sowie (nicht wesentlich störenden) Handwerks- und Gewerbebetrieben definiert.

Die planerischen Bemühungen der Stadt und das Bekenntnis zur Zielstellung einer Sicherung einer gemischten, der Ortslage entsprechenden, lebendigen Nutzungsmischung werden auch hier ausdrücklich weiterhin aufrecht erhalten (vgl. Kapitel 4.1), was von unserer Seite wiederum positiv herauszustellen ist.

Die Erhaltung dieser dörflich strukturierten Mischnutzungen ist wie oben bereits erwähnt auch ganz entscheidend für ein lebendiges Ortsbild und erhaltenswerte Nahversorgungsstrukturen und nicht zuletzt sind diese Flächen eben gerade für das nicht wesentlich störende Handwerk wichtige Standorte bzw. stellen Ansiedlungsoptionen dar.

Wir möchten die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm wie auch in vergangenen Beteiligungsverfahren grundsätzlich bitten, ihre Bemühungen zur Nachverdichtung in einem ausgewogenen Verhältnis der Nutzungsarten gemäß dem Gebietscharakter nach § 5 BauNVO fortzuführen, sodass neben Wohnnutzung nach wie vor Raum für die bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen, Handwerks- und Gewerbebenutzungen und deren Weiterentwicklungsmöglichkeiten entstehen kann.

Es ist in diesem Zusammenhang wiederum sehr zu begrüßen, dass die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm reagierend auf vorausgegangenen Stellungnahmen (z. B. zum Bebauungsplan Nr. 98, 1. Änderung) die GRZ II auf 0,6 festgesetzt hat und auch Nebenanlagen mit Blick auf die landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Ebenso ist der Hinweis im Kapitel 7.5 Immissionsschutz wichtig und richtig.

Abwägung:

Mit gegenständlicher Bauleitplanung soll die zukünftige Weiterentwicklung des Ortsteils gesteuert und insbesondere dessen dörflicher Charakter und seine regionale Identität durch Vorgaben in der Gestaltung erhalten werden. Eine Nachverdichtung und Neuschaffung von Wohnraum soll im verträglichen Maße ermöglicht, eine Überlastung des Ortes jedoch ausgeschlossen und der Fortbestand landwirtschaftlicher sowie gewerblicher Nutzungen gesichert werden.

Da die vorherrschende Art der baulichen Nutzung im Ortsteil Tegernbach aktuell stark durchmischt ist und zu einem Dorfgebiet passt, in Zukunft jedoch nicht auszuschließen ist, dass insbesondere landwirtschaftliche Betriebe ihre Nutzung aufgeben könnten, soll explizit keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden. So besteht die Möglichkeit einer zukunftsorientierten Weiterentwicklung ohne Einschränkung der bestehenden Nutzungen in Tegernbach fort.

Aus Sicht der Stadt wird mit den getroffenen Festsetzungen ausreichend Spielraum zur Weiterentwicklung für die bestehenden Nutzungen, insbesondere auch für gewerbliche Entwicklungen, geschaffen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

6. ID: M1005 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft besteht mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 189 „An der Unthofstraße in Tegernbach“ Einverständnis.

Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

Abwägung:

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

7. ID: M1009 Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm, Kreiseigener Tiefbau

Bei dem o. g. Bebauungsplan Nr. 189 "An der Unthofstraße in Tegernbach" ist ein Teil der Kreisstraße PAF-4 betroffen.

Das erforderliche Einvernehmen besteht, wenn folgende Auflagen erfüllt werden:

1. An den Zufahrten/Gemeindestraßen sind ausreichende Sichtdreiecke zu bewahren, die im Einzelnen wie folgt zu bemessen sind:
Schenkellänge auf der Zufahrt/Gemeindestraße: 3,00 m
Schenkellängen auf der Kreisstraße PAF-4 bei 50 km/h: 70,00 m
Schenkellängen auf der Kreisstraße PAF-4 bei 30 km/h: 30,00 m
Die Sichtdreiecke, jeweils in den Straßenachsen und von deren Schnittpunkten aus gemessen, sind von Anpflanzungen aller Art, Stapel, Haufen und ähnlichen mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenständen sowie Einfriedungen freizuhalten, soweit diese sich um mehr als 0,80 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Die Schenkellänge von 3,00 m muss vom Fahrbahnrand der Kreisstraße PAF-4 gewährleistet sein.
2. Falls in Zukunft die Möglichkeit neuer, direkter Zufahrten zur Kreisstraße PAF-4 in Anspruch genommen wird, ist dies vorher mit dem Kreiseigenen Tiefbau nochmals abzustimmen.
3. Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer zugeführt werden.
4. Von der Zufahrt und dem Grundstück darf kein Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen.
5. Baustoffe, Arbeitsgeräte, Abbruchmaterial und sonstige Gegenstände dürfen auf der öffentlichen Verkehrsfläche und auf sonstigem Grund des Landkreises weder vorübergehend noch dauernd gelagert werden.
6. Verschmutzungen und Beschädigungen der Kreisstraße, vor allem während der Bauzeit, sind sofort zu beseitigen.

Abwägung:

Die Sichtdreiecke werden in der Planzeichnung als Hinweise mit aufgenommen.

Der Bebauungsplan überplant den bereits bebauten Ortskern von Tegernbach und übernimmt dabei die Grundstücke in ihrer Bestandssituation. Neue Grundstückszufahrten auf die Kreisstraße PAF-4 ergeben sich hierdurch nicht. Sollte eine entsprechende Zufahrt bei einem späteren Bauvorhaben erforderlich werden, ist dies im Rahmen der Baugenehmigung im Einzelfall zu beurteilen.

Oberflächenwasser ist gemäß Entwässerungssatzung für die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Im Übrigen sind die Ausführungen bei der Bauausführung entsprechend zu beachten.

8. ID: M1006 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Bauaufsichtsbehörde

Die Stadt Pfaffenhofen hat zum Ziel, den Ortskern von Tegernbach mit einem einfachen Bebauungsplan überplanen. Damit möchte sie u. a. regionale Identität erhalten und die Nachverdichtung in verträglichem Maß ermöglichen, eine übermäßige Belastung des Ortes jedoch vermeiden. Die Fachstelle regt zur Bebauungsplanung Folgendes an:

Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung:

1. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, LEP 8.4.1 (G) und Art. 141 Abs. 1 Satz 4 BayVerf sind die Belange der Baukultur zu berücksichtigen, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten sowie gemäß Art 3 Abs. 2 BayVerf die kulturelle Überlieferung zu schützen. Dabei ist die Eigenständigkeit der Region zu wahren (vgl. Art. 3a BayVerf). Auf eine gute Gestaltung der Baugebiete [...] soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), 3.4.4 (Z)).

Erläuterung:

Der planungsrechtlichen Steuerung ortsplanerischer Gestaltung kommt besondere Bedeutung zu. Es wird angeregt, Festsetzungen zu den Einfriedungen zu treffen, z. B. folgendermaßen: „Als Einfriedungen sind an den den Straßen zugewandten Seiten Holzzäune mit senkrecht ausgeführten Elementen (Holzlatten oder Staketen) mit einer max. Höhe von 1,00 m ohne Sockel zulässig. An den straßenabgewandten Seiten sind auch Maschendrahtzäune, mit unauffälliger Farbgebung (z. B. grün) zulässig.“ Derzeit sind Stützmauern innerhalb der Baugrenzen zulässig (vgl. Punkt 3.). Es wird angeregt, auf Stützmauern grundsätzlich – außer im Bereich von Grundstückszufahrten – zu verzichten. Sollte dies nicht möglich sein, wird angeregt, Festsetzungen so zu treffen, dass eine gestalterisch ansprechende Lösung erreicht werden kann, z. B. durch Vorpflanzung.

2. Einige Planunterlagen entsprechen noch nicht in allen Punkten den planungsrechtlichen Anforderungen. Die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes setzt klare und eindeutige Angaben voraus, die z. T. noch nicht gegeben sind (vgl. z. B. § 9 BauGB, etc.).

Erläuterung:

Es wird angeregt, die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO festzusetzen. Auch wird angeregt, Doppelhäuser z. B. profil- und höhengleich festzusetzen (vgl. Punkt D. 2.3 der Festsetzungen). Da es sich bei der gegenständlichen Überplanung um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB handelt, gelten darin bezüglich der Beurteilung von Innen- bzw. Außenbereich weiterhin § 34 bzw. § 35 BauGB. Es wird deshalb angeregt, z. B. alle Flächen auf die Möglichkeit der gewünschten Bebauungen hin zu prüfen, da die Planung einzelne Flächen innerhalb des Umgriffes enthält, wie z. B. Flurnummer 92 Teilfläche oder die westliche Teilfläche der Flurnummer 998/3, wo diese ggf. nicht möglich sein könnten.

3. Die Begründung gemäß § 2a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist noch nicht ausreichend.

Erläuterung:

Die Begründung sollte einerseits knapp und allgemein verständlich sein, andererseits müssen das Ziel, der Zweck und die Auswirkungen der Planung gemäß § 2a Satz 2 BauGB in der Begründung dargelegt werden. Es wird angeregt, für die Festsetzung gern. Punkt D. 3.6 in der Begründung – z. B. unter Punkt 5.2 Bauweise, Abstandsflächen und bauliche Gestaltung Unterpunkt Balkone, Terrassen und Loggien – noch zu erläutern, warum Loggien von zwei Seiten mit mindestens 1,20 m Wandfläche geschlossen werden sollen und Freisitze mindestens 5 m² groß sein müssen.

Abwägung:

Zu 1.: An den Festsetzungen zu Stützmauern wird festgehalten. Aufgrund des leicht hängenden Geländes ist es notwendig, Stützmauern bis zu 1,0 m Höhe zuzulassen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu 2.: Ein entsprechender Hinweis zur Anwendung des Art. 6 BayBO befindet sich bereits in den Unterlagen. Die Festsetzung D.2.3 zur Profilingleichheit der Doppelhäuser wird um die Höhengleichheit ergänzt.

Bezüglich der Flächenzuordnung in Innen- und Außenbereich ist festzustellen, dass sich der Verlauf der Baugrenzen am bebauten Innenbereich des Ortsteils orientiert. Dabei ist auch berücksichtigt, dass bei einem schrittweisen Umbau der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke künftig auch dort eine Wohnbebauung entstehen kann, wo diese nach den Maßstäben des § 34 BauGB aktuell vielleicht noch nicht möglich ist. Der Geltungsbereich selbst reicht zu dem teilweise auch weiter in den Außenbereich hinein, da private Gartennutzungen sowie landwirtschaftliche Nutzungen den Siedlungsbereich dort mitunter stark prägen und die

Regelungen des Bebauungsplans damit städtebaulich geboten sind. Zudem erscheint die teilweise Einbindung dieser Flächen insbesondere vor dem Hintergrund des fortschreitenden Strukturwandels in der Landwirtschaft sinnvoll.

Zu 3.: Die Begründung ist um entsprechende Erläuterungen zu Loggien und Freisitzen zu ergänzen.

9. ID: M1010 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Bodenschutzbehörde

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 189 „An der Unthofstraße in Tegernbach“ der Stadt Pfaffenhofen sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Alttablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sowie das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu informieren.

Wir weisen darauf hin, dass bei Baumaßnahmen die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen einzuhalten sind.

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, empfehlen wir dazu nur schadstofffreier Erdaushub ohne Fremdanteile zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Wir möchten darauf hinweisen, dass seit 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung in Kraft getreten ist, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n. F.

Sollten Flächen landwirtschaftlich genutzt worden sein, weisen wir darauf hin, dass ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen, insbesondere des Oberbodens, bei Erdarbeiten hinsichtlich abfallrechtlicher Belange zu berücksichtigen sind.

Abwägung:

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

10. ID: M1011 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Denkmalschutzbehörde

Es befindet sich im Geltungsbereich die Kapelle „Kirendl“; Baudenkmal (Aktennummer: D-1-86-143-108) Adresse: Am Kirendl 3; 85276 Tegernbach.

Das BLfD ist zu beteiligen.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das bezeichnete Denkmal wird im Bebauungsplan bereits berücksichtigt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Das BLfD ist bereits am Verfahren beteiligt, eine Stellungnahme wurde jedoch nicht abgegeben.

11. ID: M1007 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Immissionsschutzbehörde

Immissionsschutzfachliche Stellungnahme:

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a iVm. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Stadt Pfaffenhofen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 189 „An der Unthofstraße in Tegernbach“. Der ursprüngliche Ortskern des Ortsteils Tegernbach soll überplant werden. Durch den Bebauungsplan soll die regionale Identität durch Vorgaben in der Gestaltung erhalten bleiben. Und gleichzeitig die Weiterentwicklung des Ortes ermöglichen.

Das Plangebiet umfasst mehrere Flurnummern der Gemarkung Tegernbach und ist zu großen Teilen bereits mit Hofstellen, Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern bebaut. Vereinzelt befinden sich auch gewerblich genutzte Gebäude (Bäcker, Gastronomie) im Geltungsbereich. Der Geltungsbereich umfasst ca. 74.349 m².

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet größtenteils als Mischbaufläche und in einem kleinen Abschnitt als Wohnbaufläche dargestellt. Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft befinden sich ebenso im Geltungsbereich. Im o.g. Bebauungsplan wird keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt, weshalb die Planung dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht widerspricht.

Der Begründung ist in Kapitel 7.5 bezüglich Immissionsschutz folgendes zu entnehmen:

„Aufgrund der dörflichen Strukturen und den landwirtschaftlichen Hofstellen sowie den Gewerbebetrieben ist mit Emissionen zu rechnen. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt und die Art der baulichen Nutzung nicht vorgegeben ist, sind mögliche Einwirkungen je nach geplanter Nutzung im Baugenehmigungsverfahren zu lösen. Auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen befinden sich zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung keine Hopfenfelder, zu welchen ein erhöhter Abstand einzuhalten wäre.“

Der Planzeichnung ist hinsichtlich des Immissionsschutzes folgendes zu entnehmen:

Hinweis 8: „Bedingt durch die dörfliche Lage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.“

Beurteilung:

Im Plangebiet befinden sich mehrere Hofstellen bzw. Gewerbebetriebe (Bäcker, Gastronomie). Für bereits bestehende Betriebe können keine immissionsschutzfachlichen Auflagen festgesetzt werden. Bei Neugenehmigungen bzw. Änderungsgenehmigungen innerhalb des Plangebietes können bei Einzelbauvorhaben Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 189 „An der Unthofstraße in Tegernbach“ der Stadt Pfaffenhofen.

Abwägung:

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

12. ID: M1008 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Naturschutzbehörde

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 189 „An der Unthofstraße in Tegernbach“ soll der ursprüngliche Ortskern des Ortsteil Tegernbach überplant werden. Ziel des Bebauungsplans ist es, zukünftige Weiterentwicklungen des Ortes zu ermöglichen, den Charakter und die regionale Identität durch Vorgaben in der Gestaltung jedoch zu erhalten. Eine Nachverdichtung und Neuschaffung von Wohnraum soll im verträglichen Maß ermöglicht werden, eine Überlastung des Ortes jedoch ausgeschlossen werden. Der Geltungsbereich der Planung umfasst ca. 74.349 m².

Der Bebauungsplan Nr. 189 „An der Unthofstraße in Tegernbach“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten hierbei die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; auch eine Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich. Das Plangebiet weist weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO aus. Zulässig sind bei einem Nettobauland von 66.563 m² und einer GRZ von 0,3 eine max. Grundfläche von 19.968,9 m². Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind daher auf seiner Grundlage zu erwartende Eingriffe als iSd. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht Ausgleichspflichtige Eingriffe anzusehen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet.

Auf Basis des derzeitigen Kenntnisstandes wird erwartet, dass keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 iVm. Abs. 5 BNatSchG durch die Planung ausgelöst werden. Eventuelle artenschutzrechtliche Konflikte können auf Ebene der Bauantragsverfahren abgehandelt werden. Mit der vorliegenden Planung besteht aus naturschutzfachlicher Sicht daher Einverständnis.

Es wird angeregt, in die Planung, z. B. in den textlichen Hinweisen der Planzeichnung, einen Hinweis aufzunehmen, dass im Bauantragsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans mit einzureichen ist. Dadurch können die nachgelagerten Genehmigungsverfahren beschleunigt werden.

Abwägung:

Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis, dass im Bauantragsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans mit einzureichen ist, wird ergänzt.

13. ID: M1012 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Straßenverkehrsbehörde

Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 189 „An der Unthofstraße in Tegernbach“ der Stadt Pfaffenhofen.

Abwägung:

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

14. ID: M1013 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Wasserrechtsbehörde

Der betroffene Bereich befindet sich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Risikogebiet nach § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG, wird im BayernAtlas aber zum Großteil als wassersensibler Bereich ausgewiesen. Seitens der Unteren Wasserrechtsbehörde keine Bedenken vorgebracht. Auf die fachliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, insbesondere hinsichtlich des Tegernbachs und der Niederschlagswasserbeseitigung wird verwiesen.

Abwägung:

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

Die Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt wird separat behandelt.

15. ID: M1003 Markt Hohenwart, Bauverwaltung

Der Markt Hohenwart hat gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 189 – Tegernbach „An der Unthofstraße“ keine Einwände.

Abwägung:

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

16. ID: M2 Planungsverband Region Ingolstadt

Der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt gibt auf Anforderung der Geschäftsstelle des Planungsverbandes Region Ingolstadt gemäß Art. 8 Abs. 4 BayLplG zu o. g. Planungen folgende gutachtliche Äußerung ab:

Sachverhalt

Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm beabsichtigt mit o.g. Vorhaben die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung in Teilbereichen der Ortschaft Tegernbach zu schaffen. Das Plangebiet (insgesamt ca. 7,4 ha) umfasst den zentralen Ortsbereich, in 6 Baufeldern soll nunmehr im Wesentlichen eine Doppelhausbebauung mit bis zu drei Vollgeschossen zulässig sein. Der Planbereich ist fast zur Gänze im Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebiet dargestellt und bebaut.

Bewertung

Grundsätzlich sind die Planungen als Vorhaben der verdichtenden Innentwicklung zu begrüßen. Aussagen zu einer Ortsrandeingrünung gem. RP 10 3.4.4 Z sind in den Planunterlagen allerdings nicht getroffen. Hinsichtlich der Grünordnung wird lediglich auf die städtische Begrünungssatzung verwiesen. Aus regionalplanerischer Sicht müssten daher explizit Aussagen bzw. Festsetzungen zu einer Ortsrandeingrünung ergänzt werden.

Wenn dem o.g. Ziel zur Eingrünung in den Ortsrandlagen entsprechend Rechnung getragen werden kann, kann den Planungen aus Sicht der Regionalplanung grundsätzlich zugestimmt werden.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Regelung zur Ortsrandeingrünung gemäß RP 10 3.4.4 Z wird ergänzt.

17. ID: 1000 Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Planung

Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm beabsichtigt Maßnahmen zur Nachverdichtung in Teilbereichen des Ortsteils Tegernbach zu ergreifen. Das bereits bebaute Planungsgebiet (Größe ca. 7,4 ha) umfasst den zentralen Ortsbereich des Ortsteils. In 6 Baufeldern soll künftig eine Doppelhausbebauung mit bis zu drei Vollgeschossen zulässig sein. Die Flächen sind im gültigen Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche dargestellt.

Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

Ergebnis

Die Planung entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Abwägung:

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

18. ID: 1002 Staatliches Bauamt Ingolstadt

Keine Einwände.

Abwägung:

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

19. ID: M1004 Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH

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

Abwägung:

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

20. ID: 1017 Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, Abteilung 3 – Landkreis Pfaffenhofen

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

1. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

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

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist 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.

Die Unthofstraße hat eine Höhenlage zwischen 428 m ü. NHN und 418 m ü. NHN. Das Grundwasser steht im Geltungsbereich in Teilbereichen relativ oberflächennah an. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen evtl. 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.

Auf S. 21 der Begründung wird bereits beschrieben was beim Rückbau von Gebäuden bzw. hinsichtlich Auffüllmaterial zu beachten ist.

Für die Bereich Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten.

2. Abwasserbeseitigung

2.1 Häusliches Schmutzwasser

Das Schmutzwasser des geplanten Baugebiets soll zur Kläranlage Pfaffenhofen abgeleitet werden. Das geplante Baugebiet ist im Trennsystem (Trennsystem gemäß WHG, Stand 01.03.2010) zu erschließen.

Auch wenn ausschließlich Schmutzwasser aus dem Baugebiet abgeleitet wird, sollte überprüft werden, ob hydraulische Verbesserungsmaßnahmen im weiteren Verlauf erforderlich sind. Grundsätzlich ist auch der Zustand (z.B. Schäden, Dichtheit, Fehlan schlüsse) des nachfolgenden Kanalsystems zu überprüfen.

Sollten Kanalschäden vorhanden sein, sind die jeweiligen Kanalabschnitte gemäß der vorliegenden Schadenseinstufung zu optimieren, d.h. zu sanieren bzw. zu erneuern.

Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

2.2 Niederschlagswasser

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.

Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten. Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnahe versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Wir empfehlen, bei der Aufstellung der Erschließungskonzeption frühzeitig alle Fachrichtungen (u. a. Naturschutz, Straßenbau, Wasserwirtschaft, Landschaftsplanung) einzubeziehen.

Auf die notwendige weitergehende Vorbehandlung von Niederschlagswasser von Metalldächern wird hingewiesen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22/DWA-A 102 erforderlich. Sofern diese ergibt, dass vor Einleitung eine Drosselung erforderlich ist, sind die dazu erforderlichen Rückhalteflächen im Bebauungsplan festzusetzen.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG iVm. Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Für den Regenwasserkanal mit Einleitung in den Göbelsbach existiert bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 05.07.2022, Az.: 42/6323.2, welche bis 31.12.2042 befristet ist. Vor Einleitung in den Regenwasserkanal ist zu prüfen, ob das Niederschlagswasser gereinigt werden muss, um den Bescheidsvorgaben zu entsprechen. Bei einer Änderung der Einzugsgebietsgröße ist ggf. eine Tektur der bestehenden Erlaubnis erforderlich.

3. Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von Süden nach Norden hin vom Tegernbach, einem Gewässer III. Ordnung, durchflossen. Zudem mündet ein weiteres Gewässer aus dem westlichen Außeneinzugsgebiet im Bereich des Kirchweges in den Tegernbach. Der Tegernbach weist bei einem 100 – jährlichen Hochwasserereignis, am südlichen Ortsrand, einen Abfluss von ca. 5,0 m³/s auf.

Unter Anbetracht der Geländetopographie in Verbindung mit dem zu erwartenden Abfluss kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich zumindest Teilbereiche der im Bebauungsplan definierten Baugrenzen im Überschwemmungsgebiet eines 100 – jährlichen Hochwasserereignisses und damit in einem faktischen Überschwemmungsgebiet, befinden.

Sollte sich der BBP in einem faktischen Überschwemmungsgebiet befinden, wäre bei der Abwägungsentscheidung der materielle Gehalt des § 78 Abs. 3 WHG zu berücksichtigen.

Demnach hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen in Überschwemmungsgebieten 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.

Um die Auswirkungen des Überschwemmungsgebiets des Tegernbaches und des Seitenzuflusses auf den BBP ausreichen beurteilen zu können und um dann die o.g. Punkte im BBP entsprechend zu berücksichtigen muss das Überschwemmungsgebiet eines 100 – jährlichen Hochwasserereignisses des Tegernbaches inkl. des Seitenzuflusses durch die Stadt Pfaffenhofen ermittelt werden. Auf dieser Basis können dann entsprechende Festlegungen (z.B. Anpassungen der Baugrenzen) getroffen sowie die Auswirkungen des BBPs auf den Wasserstand bzw. den Hochwasserabfluss bestimmt werden. Darüber hinaus wären dann im BBP Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise zu treffen. Hierfür sind die Überschwemmungshöhen eines 100 – jährlichen Hochwasserereignisses inkl. 15% Klimazuschlag zu bestimmen.

Unabhängig von der Hochwassersituation ist ein Uferstreifen von 5,00 m gemessen ab der Uferböschungsoberkannte von jeglicher Bebauung, Auffüllungen und Einzäunungen freizuhalten. Dieser 5,00 m Streifen ist auch in den verrohrten Bereichen der Gewässer einzuhalten, hier gilt der Abstand von der Rohrmitte.

Nach Möglichkeit wäre es sinnvoll die verrohrten Gewässerstrecken wieder zu öffnen. Dies hätte zum einen positive Auswirkungen auf die Gewässerökologie und zum anderen vermutlich auch auf die Hochwassersituation.

Darüber hinaus ist bei den weiteren Planungen der § 77 WHG zu beachten, wonach Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten sind.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zur Hochwasserproblematik, ausgehend von den o.g. Gewässern auch kurzzeitige Überschwemmungen durch wild über die Geländeoberfläche abfließendes Wasser auftreten könnten. Diesbezüglich möchten wir auf den § 37 WHG verweisen, wonach der Abfluss von wild über die Geländeoberfläche abfließendem Wasser nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verändert werden darf.

Wir empfehlen das wild abfließende Oberflächenwasser mit in die hydraulische Berechnung zu integrieren. In diesem Zusammenhang möchten wir auch auf die Möglichkeit hinweisen ein Integrales Konzept zum kommunalen Sturzflut-Risikomanagement erstellen zu lassen. Diese Konzepte werden im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel vom Freistaat Bayern mit 75%

und einer max. Förderung 150.000 € gefördert und beinhalten zum Teil die hier geforderten Berechnungen.

4. Zusammenfassung

Derzeit bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht Bedenken hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 189. Diesen Bedenken kann von Seiten der Stadt Pfaffenhofen abgeholfen werden wenn bis zum nächsten Verfahrensschritt:

- Eine Erschließungskonzeption (Entwässerungskonzept) für die Niederschlagswasserbeseitigung erstellt und in den wesentlichen Grundzügen mit dem WWA Ingolstadt abgestimmt wird. Der Bebauungsplan ist dann ggf. daran anzupassen.
- Eine zweidimensionale hydraulische Ermittlung des Überschwemmungsgebiets durchgeführt wird. Wir empfehlen auch das wild abfließende Oberflächenwasser in diese Berechnung zu integrieren. Anschließend ist der Bebauungsplan an die Berechnungsergebnisse anzupassen.

Das Landratsamt Pfaffenhofen erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Abwägung:

Zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Bauausführung entsprechend zu beachten. Ein Hinweis bezüglich der hohen Grundwasserstände in der Unthofstraße wird ergänzt.

Zu 2.1 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Mit gegenständlicher Planung wird die Bestandsbebauung überplant. Neue Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich. Das zuständige Kommunalunternehmen wurde am Verfahren beteiligt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu 2.2 Auch hier ist anzumerken, dass das Plangebiet bereits bebaut ist und die Erschließungseinrichtungen schon vorhanden sind. Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung gilt die Entwässerungssatzung für die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm. Demnach ist anfallendes Niederschlagswasser grundsätzlich auf dem Baugrundstück zu versickern. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu 3. Für den Ortsteil Tegernbach wurde zwischenzeitlich eine hydraulische Untersuchung zur Ermittlung von Überschwemmungsgebieten erstellt und dabei insbesondere das Einwirken von Außenwasser untersucht. Im Ergebnis der Untersuchung sind bei HQ100 und HQ100+Klima im Bereich des Bebauungsplans kleinere Ausuferungen zu erkennen, die aber nur einen geringen Einfluss auf das Gebiet des Bebauungsplans haben.

Die Überschwemmungsgebiete werden in den Planunterlagen ergänzt und die Festsetzungen in den betroffenen Bereichen auf die Überschwemmungssituation angepasst.

Ausführungen zu einem entsprechenden Gewässerrandstreifen von 5,0 m, auch für die verrohrten Bereiche, werden als Hinweis in den Planunterlagen ergänzt.

21. ID: 1018 Bayerischer Bauernverband

Der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und als Interessensvertretung der bayerischen Landwirtschaft nimmt zum oben genannten Projekt wie folgt Stellung:

Die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe dürfen durch das geplante Bauvorhaben die Möglichkeiten Ihre landwirtschaftlichen Anlagen zu erweitern nicht verlieren. Aus dem vorliegenden Bebauungsplan sollte deutlicher hervorgehen, dass landwirtschaftliche Gebäude auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, um die Nutzung und Weiterentwicklung landwirtschaftlicher Betriebe nicht einzuschränken. Auf die Duldungspflicht bzgl. Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und Nutzflächen ist hinzuweisen.

Wir bitten Sie, die o.g. Einwände bei der Planung und Durchführung des Projekts zu berücksichtigen.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Dass Anlagen, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren

Grundstücksflächen zulässig sind, wird bereits unter Festsetzung „D.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche“ deutlich geregelt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Ein Hinweis bezüglich der Duldung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und Nutzflächen ist in den Planunterlagen zu ergänzen. (Einen entsprechenden Hinweis gibt es bereits unter E.8.)

22. ID: 1015 Öffentlichkeitsbeteiligung – Privatperson

Wir begrüßen grundsätzlich die Aufstellung des Bebauungsplanes 'An der Unthofstraße', zur zukünftigen Regelung der Bebauung in unserer beschaulichen Ortschaft. Der eingezeichnete Geltungsbereich des Bebauungsplanes (BBP) schließt am westlichen Ende der Straße 'Grünwies' eine Teilfläche der Fl.Nr. 1186 Gemarkung Tegernbach aus. Diese Teilfläche ist nach dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan (FNP) (Stand 12.09.2019) als Fläche zur Wohnbebauung ausgewiesen. Ein BBP soll nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem FNP entwickelt werden, daher sollte die Teilfläche der Fl.Nr. 1186 wie im FNP eingezeichnet, auch in den geplanten BBP Nr. 189 'An der Unthofstraße' übernommen werden.

Der Geltungsbereich beschränkt sich nicht auf vollständige Grundstücke (Teilung in den Grundstücke[n] Fl.Nr. 90, 87/2,105), weiterhin kragt die Fl.Nr. 998/3 in die offene Flur in westlicher Richtung aus, obwohl in südlicher, westlicher und nördlicher keinerlei Wohnbebauung angrenzt. Hier wird eine zukünftige Bebauung im 'Außenbereich' nicht unterbunden. Im Gegensatz dazu würde eine Bebauung auf einer Teilfl. der Fl.Nr. 1186 wie im FNP eingezeichnet, gegenüber der Haus Nr. 6 und neben der Haus Nr. 3 in der 'Grünwies' die Bebauung in der Straße vervollständigen.

Ich bitte sie daher den Geltungsbereich um den Bereich wie er im FNP eingezeichnet ist in ihrem aktuellen Entwurf zu überarbeiten.

Abwägung:

Mit gegenständlicher Bauleitplanung soll die zukünftige Weiterentwicklung des Ortsteils gesteuert und insbesondere der dörfliche Charakter und die regionale Identität durch Vorgaben in der Gestaltung erhalten werden. Eine Nachverdichtung und Neuschaffung von Wohnraum soll im verträglichen Maße ermöglicht, eine Überlastung des Ortes jedoch ausgeschlossen und der Fortbestand landwirtschaftlicher sowie gewerblicher Nutzungen gesichert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt sich daher auf den unbeplanten Innenbereich im Ortskern von Tegernbach. Eine bauliche Entwicklung in den Außenbereich möchte der Bebauungsplan hier explizit nicht anstoßen. Dass insbesondere am Ortsrand landwirtschaftliche Gebäude in den Außenbereich hineinragen und nicht in den Geltungsbereich einbezogen werden, ist mit Blick auf die Aufgabenstellung des Bebauungsplans nur folgerichtig. Dem widerspricht auch die vollständige Einbeziehung von Grundstücken, die in den Außenbereich hineinragen und ausschließlich für Wohnnutzungen genutzt werden, nicht. Anders als bei Anlagen, die einem land- und/oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, sollen bei Wohnnutzungen die Vorgaben zur Bewahrung des dörflichen Charakters und der regionalen Identität vollständig Anwendung finden.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

23. ID: 1016 Öffentlichkeitsbeteiligung – Privatperson

Mein Anliegen ist es, landwirtschaftliche Bauten besser aus dem Bebauungsplan abzugrenzen, oder am besten gleich ganz herauszunehmen. Manche Punkte sind für mich nicht eindeutig geklärt, ob das nur für Wohngebäude gilt, oder für alle Bauten. Insbesondere folgende Punkte:

- zu D.3.1: Trapezbleche oder Alubleche müssen für landw. Bauten zulässig sein, insbesondere für Vordächer wegen der geringeren Dachneigung und Vordächer sollen auch unter 25 ° zulässig sein.
- zu D3.3: Dachüberstände sollen an der Traufe und am Giebel bis zu 1,0 Meter erlaubt sein, um die Vorteile der Schattenspende (Gebäudekühlung) und als Witterungsschutz nutzen zu können.
- zu D3.5: als Fassade für landw. Gebäude sollen auch Sandwichplatten zulässig sein.

- zu D4.3 auch höhere Stützmauern als 1,0 Meter müssen zulässig sein, wenn das Grundstück ein hohes Gefälle aufweist, wie es bei mir der Fall ist auf Fl. Nr. 64
- zu D2.2: gibt es für landwirtschaftliche Bauten eine Begrenzung der Gebäudelänge ?
- für landw. Bauten soll auch geschlossene Bauweise zulässig sein, da sie in den letzten 100 Jahren in der Unthofstraße bereits dominiert und das Straßenbild prägt. (also ausgebaute Grenzen)

Ich würde es für sinnvoll finden die landwirtschaftlichen Bauten generell von den Punkten D 2, D 3 und D 4 auszunehmen

Frage: Was zählt alles als „Hauptgebäude“? auch landwirtschaftliche Bauten?

Abwägung:

Zu Vordächern: In den Unterlagen wird ergänzt, dass die Vorgaben zur Materialität und Dachneigung nicht für Vordächer gelten.

Zu Dachüberständen: Die Festsetzung zu Dachüberständen wird vollständig gestrichen, damit Bauinteressierte von den Vorteilen größerer Dachüberstände profitieren können.

Zu Sandwichplatten: Eine Zulässigkeit von Sandwichplatten ist nicht vorgesehen. Die Festsetzung zur Fassadengestaltung lässt Gestaltungsspielraum zu, sorgt jedoch dafür, dass die Fassaden ein harmonisches Ortsbild bilden.

Zu Stützmauern: An der Festsetzung zu Stützmauern wird festgehalten. Für die Höhenentwicklungen im Gebiet erscheint eine Obergrenze von 1,0 m als ausreichend.

Zu Bauweise: Die Begrenzung der Gebäudelänge bezieht sich ausschließlich auf Wohngebäude, landwirtschaftlich genutzte Gebäude können aufgrund der festgesetzten offenen Bauweise eine Länge von bis zu 50m erlangen.

Zu Grenzbebauung: An der Regelung zu Abstandsflächen wird festgehalten. Eine allgemeine Zulässigkeit zur Errichtung landwirtschaftlicher Gebäude an der Grenze wird mit Blick auf die Wahrung der Rechte und Interessen der Nachbarschaft nicht aufgenommen. Sollten die Abstandsflächen von den Nachbarn im Einzelfall jedoch übernommen werden, ist es möglich, an die Grenze zu bauen. Für die bestehende Bebauung besteht zudem Bestandsschutz.

Zu Definition Hauptgebäude: Wird ein landwirtschaftliches Gebäude zur Hauptnutzung des Betriebes genutzt, gilt dieses Gebäude als Hauptgebäude; Beispiele sind etwa Tierställe.

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 den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 189 „An der Unthofstraße in Tegernbach“ mit der Begründung. Die Verwaltung wurde beauftragt, den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung erneut öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Die Dauer der Veröffentlichungsfrist im Internet und die Frist zur Stellungnahme wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB auf drei Wochen verkürzt.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimme(n), 0 Nein-Stimme(n)