



**Vorlage 171/2022**

– öffentlich –

Datum: 21.06.2022

Federführendes Amt	Stadtentwicklung	
Sachbearbeiter	Christian Koller	
Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Stadtrat	28.07.2022	

**Aufstellung des städtischen Bebauungsplans Nr. 187 „Sport- und Vereinsheim in Tegernbach“ – Billigungsbeschluss –**

Der städtische Planungs-, Bau- und Umwelt-Ausschuss hat am 14.11.2019 (Nr. 3.2) den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 187 „Sport- und Vereinsheim in Tegernbach“ der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flächen des Sport- und Vereinsheimes sowie der erforderlichen Stellplätze und Zufahrten des Vereinsgeländes.

Für das Gebiet werden die folgenden (allgemeinen) Planungsziele angestrebt: Schaffung der Bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sanierung und Erweiterung des Vereinsgebäudes.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit von 29.04.2022 bis 30.05.2022 durchgeführt. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

**Zum Bebauungsplanentwurf wurden von Privatpersonen keine Einwendungen vorgebracht.**

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

- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| 1 Bauverwaltung, SG 3.1            | 2 Gesundheitsamt                             |
| 3 untere Denkmalschutzbehörde      | 4 Liegenschaft, SG 3.4                       |
| 5 Bauordnung, SG 3.1               | 6 Bayernwerk AG (Hochspannungsleitungen,     |
| 7 Landesjagdverband Bayern e.V.    | 8 Fernmeldekabeltechnik)                     |
| 9 Deutsche Telekom                 | 10 Kabel Deutschland                         |
| 10 Bund Naturschutz in Bayern e.V. | 11 Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. |

**Stellungnahmen ohne Anregungen wurden abgegeben von:**

- |   |   |
|---|---|
| 1 Handwerkskammer                                   | 2 Bayerischer Bauernverband                     |
| 3 untere Straßenverkehrsbehörde                     | 4 Markt Hohenwart                               |
| 5 staatliches Bauamt, Bereich Straßenbau Ingolstadt | 6 Reg. v. Obb. als höhere Landesplanungsbehörde |
| 7 Regionaler Planungsverband                        | 8 Industrie- und Handelskammer                  |
| 9 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung |   |

**Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen von Behörden oder Trägern öffentlicher Belange:**

1. Landratsamt Pfaffenhofen; Untere Bauaufsichtsbehörde

Die Stadt Pfaffenhofen möchte das bestehende Vereinsheim des FC Tegernbach sanieren und erweitern und stellt daher auf einer Fläche von ca. 0,19 ha einen Bebauungsplan auf. Folgendes wird hierzu angeregt:

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 insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B III 1.5 (Z)).

Erläuterung:

Für Hauptgebäude sind gemäß Punkt D. 2.1 neben Satteldächern auch Pultdächer festge-

setzt. Pultdächer sollten dabei nur für die Anbauten zulässig sein und nur an die benachbarte Traufe anschließen dürfen, da sonst ggf. das Orts- und Landschaftsbild negativ beeinflusst werden kann. Dies gilt es dadurch zu vermeiden.

Abwägung:

*Die Anregung zu einer differenzierteren Festsetzung der Dachformen wird aufgenommen. Die Festsetzung gemäß D 2.1 wird folgendermaßen ergänzt: „2.1 Als Dachform der Hauptgebäude und Nebengebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 34° zulässig. Anbauten an bestehende Gebäude sind mit flachgeneigten Pultdächern mit einer Dachneigung von 4 - 6° zu versehen. Anbauten sind direkt an die benachbarte Traufe anzuschließen.“*

- (2) Die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes setzt klare Festsetzungen voraus, die z.T. noch nicht gegeben sind (vgl. u. a. § 9 BauGB, etc.).

Erläuterung:

- (a) Für die gegenständliche Planung wird eine Grundfläche von insgesamt 380 m<sup>2</sup> festgesetzt, welche gemäß Punkt D 1.2 um bis zu 0,7 überschritten werden darf. Es wird angeregt zu prüfen, ob diese Überschreitung – u. a. für die Erschließung und die Parkplätze – tatsächlich ausreichend ist (siehe dazu auch Flächenbilanz in Kapitel 5.12 der Begründung).
- (b) Zur Rechtssicherheit und -klarheit wird angeregt, Punkt D. 7.1 direktiv zu formulieren, z. B. folgendermaßen: „Als naturschutzrechtlicher Ausgleich für [...] sind innerhalb des Geltungsbereiches [...] anzulegen.“
- (c) Unter Punkt D. 8.1 sollen Festsetzungen zum Niederschlagswasser getroffen werden, z. B. zur Einleitung in die Zisterne. Dies ist grundsätzlich zu befürworten. Es wird angeregt, zu prüfen, ob die Festsetzung dem Bestimmtheitsgebot genügt und sie ggf. zu ergänzen. Dabei ist z. B. in der Begründung die Funktionsfähigkeit des Systems zu erläutern. [Vgl. z. B. EZBK/Söfker BauGB § 9 Rn. 158; danach müssten sich z. B. Einzelheiten der Festsetzung „... aus der Begründung oder aus einem der Begründung in Bezug genommenen Gutachten ... ergeben ...“]
- (d) Unter Kapitel 6.10. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des Umweltberichts wird von einer zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des Bauraumes von 370 m<sup>2</sup> ausgegangen, in den Festsetzungen wird die Zahl 380 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese Abweichung ist zu klären bzw. zu erläutern oder ggf. zu korrigieren.

Abwägung:

*Zu (a): Die Festsetzung D 1.2 ist nicht eindeutig formuliert. Beabsichtigt ist, dass die festgesetzte Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden darf. Daher wird die Festsetzung D 1.2 wie folgt formuliert: „Die festgesetzte Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,7 überschritten werden.“*

*Zu (b): Der Anregung wird entsprochen. Die Festsetzung D 7.1 wird folgendermaßen neu formuliert: „Als naturschutzrechtlicher Ausgleich für [...] sind innerhalb des Geltungsbereichs [...] zu entsiegeln und als Vegetationsflächen anzulegen.“*

*Zu (c): Die Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung wird dahingehend geändert, dass Niederschlagswasser grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern ist, wie es bei der aktuellen Nutzung auch bereits der Fall ist. Entsprechend der im Verfahren eingegangenen Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt wird die Darstellung zur Abwasserbeseitigung geändert. Die bisherige Festsetzung unter D 8 entfällt, und es wird ein Hinweis aufgenommen, welcher darlegt, wie mit der Niederschlagswasserversickerung umzugehen ist. Eine entsprechende Erläuterung wird zudem in der Begründung ergänzt.*

*Zu (d): Bei der im Umweltbericht genannten Zahl von 370 m<sup>2</sup> handelt es sich um einen redaktionellen Fehler. Die Zahl wird korrigiert.*

- (3) Die Bauleitplanung muss Planungssicherheit gewährleisten und die Umsetzung des Planvorhabens für alle am Verfahren Beteiligten nachvollziehbar darstellen. Aus den Planunterlagen sollen sich die Geländehöhen ergeben (vgl. § 1 Abs. 2 PlanZV). Bei der Festsetzung

der Höhe baulicher Anlagen sind gemäß § 18 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.

Erläuterung:

Aus den negativen Erfahrungen einzelner Gemeinden durch fehlende geeignete Geländeschnitte und um die Planung für alle am Verfahren Beteiligten (z. B. Stadtrat, Bauherr, Nachbarn, Planer, Stadtverwaltung) rechtsverbindlich umzusetzen, sind Regelungen für eine eindeutige und rechtssichere Umsetzung unabdingbar. Daher wird angeregt, aussagekräftige Gelände- bzw. Gebäudeschnitte in der Planung entsprechend als Festsetzung zu treffen. *[Dabei sollten Höhenbezugspunkte, z. B. zur Erschließungsstraße (vgl. § 18 BauNVO) festgesetzt werden. Zur Beurteilung des Geländeverlaufes sollen Schnitte ergänzend außerdem das dem Bebauungsplan direkt angrenzende Gelände auf einer Tiefe von ca. 5 m darstellen. Eine abschließende Stellungnahme zu den noch zu erbringenden Geländeschnitten muss daher dem weiteren Verfahren vorbehalten bleiben.]*

Abwägung:

*Im vorliegenden Fall ist die maximal zulässige Höhe (hier Firsthöhe) der baulichen Anlagen bereits in ausreichender Weise festgesetzt. Des Weiteren ist auf Basis einer Vermessung als Referenzhöhe ein gebäudenaher Geländebezugspunkt mit absoluter Höhenangabe dargestellt. Zudem ist der Geländeverlauf überschlägig anhand der dargestellten Höhenschichtlinien nachvollziehbar. Schließlich bleibt das Hauptgebäude mit seiner bestehenden Kubatur erhalten.*

*Angesichts des hier relativ kleinen, dem Hauptgebäude untergeordneten Anbaus von ca. 140 m<sup>2</sup> erscheinen erläuternde Schnitte oder deren explizite Festsetzung im vorliegenden Planungsfall nicht erforderlich, um eine zusätzliche Rechtssicherheit zu erzielen.*

*Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.*

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

Erläuterung:

Da ein unvollständiger Umweltbericht einen beachtlichen Fehler i. S. des § 214 BauGB darstellen kann, wird angeregt, unter Kapitel 6.1 die planerischen Ziele noch genauer zu beschreiben (u. a. und z. B. betroffene Flächen, überbaute Fläche, Versiegelung, grünordnerische Maßnahmen).

Das Eingehen auf die Gesetze unter Punkt 6.2 wird grundsätzlich begrüßt. Es wird angeregt, hier noch konkreter auf das WHG und das BBodSchG einzugehen.

Unter Kapitel 6.5 Prognose (zur Entwicklung des Umweltzustandes) bei Nichtdurchführung der Planung wird angeregt, z. B. auch den dynamischen Aspekt der Flächenentwicklung (Klimawandel) zu ergänzen.

Abwägung:

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.*

*Der Anregung, die planerischen Ziele im Umweltbericht genauer zu beschreiben, wird im vorliegenden Fall nicht gefolgt. Die Anforderungen an eine Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans im Umweltbericht werden als erfüllt angesehen. In der Begründung sind zudem unter Kapitel 4 die Ziele des Bebauungsplans ausführlich dargestellt und im Kapitel 5 das konkrete Planungskonzept erläutert.*

*Da die Umweltauswirkungen der Planung auf die natürlichen Schutzgüter in ihrer Gesamtheit sehr überschaubar sind, erscheint es im vorliegenden Fall ausreichend die Berücksichtigung der relevanten Gesetze (hier u.a. BBodSchG und WHG) ohne weitere Detaillierung der rechtlichen Unterpunkte darzustellen.*

*Ebenso erscheinen eingehendere Ausführungen zur grundsätzlich im Städtebau relevanten Thematik des Flächenverbrauchs und ihrer Bedeutung für den Klimawandel mit Blick auf gegenständliche Planung nicht geboten.*

*Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.*

- (5) 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:

Es wird angeregt, z. B. für Haupt- und ggf. auch Nebengebäude auch eine Fassadenbegrünung festzusetzen.

Abwägung:

*Da bei gegenständlicher Bauleitplanung letztlich der Bestand überplant wird und sowohl die Nutzung regenerativer Energien (z.B. Photovoltaikanlagen) als auch eine Fassadenbegrünung zulässig sind, ist eine Änderung der Planung nicht veranlasst. Um das Thema der Fassadenbegrünung in den Planunterlagen hervorzuheben wird folgender Hinweis aufgenommen: „Es wird angeregt, geeignete Fassaden mit dauerhaften Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.“*

2. Landratsamt Pfaffenhofen; Untere Naturschutzbehörde

Die Untere Naturschutzbehörde nimmt zum hier gegenständlichen Vorhaben wie folgt Stellung.

Naturschutzfachliche Stellungnahme:

Die Stadt Pfaffenhofen ad. Ilm beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 187 „Sport- und Vereinsheim in Tegernbach“ zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Sanierung und Erweiterung des bestehenden Vereinsgebäudes.

Anlass des Bebauungsplans ist die Absicht des FC Tegernbach 1969 e.V., das bestehende Sport- und Vereinsheim zu sanieren und zu erweitern. Insbesondere soll ein Gymnastik- und Mehrzweckraum neu geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst dabei eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 196 der Gemarkung Tegernbach und hat eine Größe von ca. 0,19 ha.

Im Zuge der geplanten Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen kommt es zu geringfügigen Eingriffen in angrenzende Gehölzbestände sowie zu Eingriffen in Fortpflanzungs- und Ruhestätten von häufigen Brutvogelarten und pot. Tagesquartieren von Fledermausarten.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind daher Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogene artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Folgendes wird daher angeregt:

(1) Die gutachterliche Stellungnahme zum Artenschutz (vgl. Anlage 1) kommt zu dem Ergebnis, dass zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände neben dem vorgezogenen Aufhängen von insgesamt 10 Vogelnistkästen (davon 8 an umliegenden und geeigneten Baumbestand sowie zwei weitere an vorhandenen Nebengebäuden) auch mind. drei wartungsfreie Flachkästen für Fledermäuse in der Umgebung erforderlich sind. Die Untere Naturschutzbehörde teilt diese Einschätzung.

In den Festsetzungen zum Artenschutz gern. Ziffer 6.2 werden jedoch lediglich die Ersatzquartiere für Brutvögel sowie ein Fledermausersatzquartier im Bebauungsplan verankert. Es wird daher dringend angeregt, auch die übrigen zwei Fledermaus-Flachkästen festzusetzen.

(2) Die Aufhängung sämtlicher Nistkästen ist durch eine fachkundige Person zu begleiten. Insb. Exposition, Höhe und Abstände spielen eine wichtige Rolle bei der künftigen Annahme der bereitgestellten Ersatzquartiere.

(3) Mit dem Bauantrag ist neben einem Freiflächengestaltungsplan gem. textlichem Hinweis Nr. 5.1 (redaktionelle Anmerkung hierzu: geschrieben steht hier „Mit dem Bebauungsplan ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, (...)“ gemeint sein dürfte vermutlich jedoch „Mit dem Bauantrag (...)“ auch ein Lageplan mit Standortkoordinaten und Fotos der aufgehängten Nistkästen einzureichen ist.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Aufhängung sämtlicher Nistkästen als vorgezogene artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme rechtzeitig vor Beginn der Brutsaison im Jahr vor der Gebäudesanierung zu erfolgen hat.

Abwägung:

Zu (1): Gemäß der Festsetzung D 6.2 des Bebauungsplans sind sowohl Ersatzquartiere für Fledermäuse in den umliegenden Baumbeständen oder Gebäuden als auch ein dauerhaftes Fledermausquartier im oder am Gebäude des Vereinsheims aufzuhängen. Damit sind die Vorgaben der artenschutzrechtlichen Stellungnahme bereits berücksichtigt.

Die Festsetzung fordert vier Ersatzquartiere für Fledermäuse in den umliegenden Baumbeständen (und ein Quartier am Gebäude). Da die gutachterliche Stellungnahme nur drei Quartiere in den Bäumen fordert, wird die Anzahl vier auf drei Ersatzquartiere korrigiert.

Zu (2): Der Hinweis, dass die Aufhängung der Ersatzquartiere durch eine fachkundige Person zu begleiten ist, wird aufgenommen.

Zu (3): Die Anregungen werden aufgenommen. Unter Hinweise 5.1 wird der redaktionelle Fehler korrigiert und das Wort „Bebauungsplan“ durch „Bauantrag“ ersetzt. Zusätzlich wird aufgenommen, dass die vorgezogen aufzuhängenden Nistkästen in einem Lageplan und fotografisch zu dokumentieren sind.

Die Festsetzungen und Hinweise werden entsprechend angepasst.

### 3. Landkreis Pfaffenhofen; Kreiseigener Tiefbau

Bei dem o. g. Bebauungsplans 187 „Sport- und Vereinsheim in Tegernbach“ ist ein Teil der Kreisstraße PAF-9 betroffen.

Das erforderliche Einvernehmen besteht, wenn folgende Auflagen erfüllt werden:

- (1) Der erste Stellplatz an der Zufahrt liegt innerhalb der Anbauverbotszone an Kreisstraßen. Dieser darf ausnahmsweise wie eingezeichnet errichtet werden. Der Abstand vom Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße PAF-9 darf jedoch nicht weiter unterschritten werden. Dies stellt eine Ausnahme nach Art. 23 Abs. 2 Satz 1 i. V. m. Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayStrWG dar.
- (2) Die bestehende Zufahrt ist weiterhin zu benützen. Eine neue Zufahrt zur Kreisstraße PAF-9 darf nicht angelegt werden.
- (3) An der Einmündung der Zufahrt in die Kreisstraße müssen ausreichende Sichtfelder vorhanden sein. Die Sichtfelder sind frei von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von mehr als 0,80 m Höhe über Straßenoberkante zu halten und wie folgt zu bemessen:  
 Schenkellänge auf der Zufahrt: 03 m  
 Schenkellängen auf der Kreisstraße in beide Richtungen: 85 m
- (4) Es ist innerhalb des Grundstückes eine Wendemöglichkeit zu schaffen, damit aus dem Grundstück vorwärts in die Kreisstraße PAF-9 eingefahren werden kann. Ein Rückwärtsausfahren in die Kreisstraße PAF-9 wird aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zugelassen.
- (5) Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer zugeführt werden.
- (6) Von der Zufahrt und dem Grundstück darf kein Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen.
- (7) Baustoffe, Arbeitsgeräte, Abbruchmaterial und sonstige Gegenstände dürfen auf der öffentlichen Verkehrsfläche und auf sonstigem Grund des Landkreises weder vorübergehend noch dauernd gelagert werden.
- (8) Verschmutzungen und Beschädigungen der Kreisstraße, vor allem während der Bauzeit, sind sofort zu beseitigen.

Abwägung:

Zu (1): Der Hinweis, dass seitens des Tiefbauamts eine Ausnahme für die Positionierung des ersten Stellplatzes erteilt wurde und der Abstand zur Kreisstraße nicht weiter unterschritten werden darf, wird in die Begründung aufgenommen.

Zu (2): Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine neue Zufahrt zur Kreisstraße PAF-9 geplant.

*Zu (3): Der Hinweis wird aufgenommen. Eine Darstellung der freizuhaltenden Sichtfelder und eine entsprechende Erläuterung werden in die Begründung aufgenommen.*

*Zu (4): In der Vorzone vor dem Vereinsgebäude ist eine Wendemöglichkeit gegeben. Südlich der dargestellten Stellplätze ist eine mind. 2,30 m breite befestigte Fläche dargestellt, in die zum Wenden eingefahren werden kann und dann über einen hier mindestens 7 m tiefen Rückstoßbereich rückwärts Richtung Norden gewendet werden kann.*

*Zu (5) bis (8): Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Bauherren weitergeleitet. Sie sind im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen. Eine Darstellung der bestehenden Entwässerung der Erschließungsflächen wird in die Begründung aufgenommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.*

#### 4. Landratsamt Pfaffenhofen; Untere Wasserrechtsbehörde

Der Vorhabensbereich des Bebauungsplanes liegt in keinem Überschwemmungsgebiet. Wir weisen allerdings darauf hin, dass das Gebiet im Bayern Atlas als wassersensibler Bereich ausgewiesen ist. Der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt kommt hier besondere Bedeutung zu.

##### Abwägung:

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und eine entsprechende Darstellung in der Begründung ergänzt. Das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt ist im Verfahren bereits beteiligt.*

#### 5. Landratsamt Pfaffenhofen; Untere Bodenschutzbehörde

Aus Sicht des Bodenschutzes wird wie folgt Stellung genommen:

Nach derzeitiger Aktenlage sind im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 187 "Sport- und Vereinsheim in Tegernbach" der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm keine Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt.

Sollten im weiteren Verfahren oder im Zuge von Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

Dieser Hinweis ist in der Begründung unter Punkt 3.10 Altlasten bereits enthalten.

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

##### Abwägung:

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.*

#### 6. Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm

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 Abfallbehälter sind wie bisher an der Ehrenberger Straße bereitzustellen.

##### Abwägung:

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.*

#### 7. Landratsamt Pfaffenhofen; Untere Immissionsschutzbehörde

Die Stadt Pfaffenhofen plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 187 „Sport- und Vereinsheim in Tegernbach“. Das Plangebiet soll als Fläche für Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen ausgewiesen werden. Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Teile der Flurnummer 196, Gemarkung Tegernbach.

Anlass der Planung ist die geplante Sanierung bzw. Erweiterung des Vereinsheims. U.a. ist die Schaffung eines Gymnastik- und Mehrzweckraums vorgesehen. Der Mehrzweckraum kann u.a. auch als Versammlungsraum genutzt werden.

Bisher ist keine Bauleitplanung auf der Fläche vorhanden.

Westlich in ca. 100 m und nordwestlich in ca. 150 m Entfernung sind die nächstgelegenen Bauungen.

Sowohl in der Begründung als auch in der Planzeichnung wurden keine Angaben zum Thema Immissionsschutz getroffen. Im Umweltbericht wurde u.a. beim Schutzgut Mensch die Angaben gemacht, dass mit einer geringfügigen Zunahme an Lärm zu rechnen ist.

In den Festsetzungen durch Text unter Nummer 1.1 wird bei den zulässigen Nutzungen u.a. Mehrzweckraum für Kurse, Versammlungen, Veranstaltungen angegeben.

Aufgrund der vorliegenden Angaben kann die Lärmbelastung nicht qualitativ bewertet werden. Aus den Unterlagen wird nicht ersichtlich, ob durch die Erweiterung des Vereinsheims mehr Veranstaltungen/Versammlungen stattfinden werden und in welchem Ausmaß diese stattfinden.

Aus Sicht des Immissionsschutzes sind für Stellungnahme weitere Informationen hinsichtlich der konkreten Nutzung erforderlich. Hierfür sind alle Veranstaltungen/Versammlungen nach Art, Dauer und Ausmaß zu benennen.

Ggf. können diese Angaben schon vor der nächsten Beteiligung erfolgen, um zu klären ob hierfür eine schalltechnische Untersuchung einer nach § 29b BImSchG bekanntgegeben Messstelle notwendig wird.

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

#### Abwägung:

*Die Anregung wird aufgenommen. Der Umweltbericht wird um die relevanten Sachverhalte zum Thema Immissionsschutz ergänzt. Hierzu werden unter Kapitel 6.3 Angaben eingefügt. In der Bestandsbeschreibung wird folgender Textbaustein ergänzt:*

*„Im Ausgangszustand finden in der Regel folgende grundsätzlich lärmrelevanten Veranstaltungen und Nutzungen statt:*

*Die Gastronomie ist 6 Tage in der Woche geöffnet mit einem Besucheraufkommen von ca. 20 bis max. 50 Personen; sie bietet mittägliche und abendliche Öffnungszeiten (bis maximal 24 Uhr) an. Vorstands- und Jugendtrainersitzungen mit ca. 10 Teilnehmenden finden ca. 1 mal monatlich statt. Die nächstliegende Wohnbebauung liegt in einem Abstand von mindestens 240 m. Näher liegende Gebäude werden rein landwirtschaftlich genutzt.*

*Im Ausgangszustand ist von keiner nennenswerten Lärmbelastung durch Nutzungen im Sportheim auszugehen.“*

*In der Beschreibung der betriebsbedingten Auswirkungen wird folgender Textbaustein ergänzt:*

*„Im Erweiterungsgebäude werden zukünftig zusätzlich zu bestehenden Veranstaltungen voraussichtlich zwei abendliche Gymnastikkurse pro Woche mit ca. 20 Teilnehmenden angeboten. Außerdem können im Jahresverlauf singuläre Veranstaltungen wie Weihnachtsfeiern oder Jubiläen dazukommen. Diese finden maximal zwei- bis dreimal im Jahr statt und mit einer Besucherzahl von höchstens 80 Personen.*

*Die Räume werden nur vereinsintern genutzt. Eine Nutzung durch externe Veranstalter ist nicht vorgesehen. Für die Gastronomie bedeutet die Erweiterung des Gebäudes keine Veränderung der Besucherzahlen.*

*Insgesamt führt die Benutzung des Gebäudes damit zu einer lediglich geringfügigen Zunahme an Verkehr und Lärm. Von erheblichen Immissionsbelastungen für umliegende Wohnbebauungen ist auch weiterhin nicht auszugehen.“*

## 8. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

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

### 1. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 187 „Sport- und Vereinsheim in Tegernbach“ der Stadt Pfaffenhofen sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Alttablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt (s. auch Begründung Seite 7, Kapitel 3.10 Altlasten).

Derzeit liegen uns keine Angaben zu Grundwasserständen vor. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen evtl. Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.

Sollten vorhandene Bauwerke rückgebaut bzw. abgerissen werden, weisen wir darauf hin, dass sämtliche beim Rückbau bzw. Abriss von Bauwerken anfallenden Abfälle zu separieren, ordnungsgemäß zwischen zu lagern, zu deklarieren und schadlos zu verwerten/entsorgen sind. Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, empfehlen wir dazu nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremdanteile (Z0-Material) zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden dann im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt.

Sollte RW1- bzw. RW2-Material eingebaut werden, sind die Einbaubedingungen gem. dem RC-Leitfaden „Anforderung an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken“ vom 15.06.2005 einzuhalten. Ggf. ist bzgl. des Einbauvorhabens ein Antrag beim Landratsamt Pfaffenhofen zu stellen.

Für den 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

Die in der Planzeichnung unter dem Punkt 8 (Niederschlagswasser) der Festsetzungen durch Text gemachte Aussage bzgl. der Versickerung kann nur so getroffen werden, wenn bereits nachgewiesen ist, dass eine Versickerung entsprechend den allgemein anerkannten Regeln überhaupt möglich ist. Sollte dies nicht der Fall sein, so kann allenfalls unter Hinweise durch Text folgendes aufgenommen werden:

Sollte geplant werden, anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern, so ist folgendes zu beachten:

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung-NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine erlaubnisfreie Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.

Nützliche Hinweise zum Umgang mit Regenwasser sind im Internetangebot des Bay. Landesamtes für Umwelt (LfU) unter folgenden Links zu finden:

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang\\_mit\\_niederschlagswasser/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang_mit_niederschlagswasser/index.htm) und

<http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm>.

Somit kann geprüft werden, ob eine Einleitung in ein Gewässer erlaubnisfrei ist und welche technischen Vorgaben im Einzelfall einzuhalten sind.

## 3. Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 187 befinden sich keine Oberflächengewässer. Zudem grenzen keine Gewässer direkt an.

Auf Grund der Topographie (Hanglage) ist mit wild abfließendem Wasser aus dem nordöstlich angrenzenden Außeneinzugsgebiet zu rechnen. Wir empfehlen daher die geplanten Erweiterungen sowie die Bestandsgebäude durch entsprechende Sicherheitsmaßnahmen vor wild abfließendem Oberflächenwasser (Sturzfluten) zu schützen.

Diesbezüglich verweisen wir auf den § 37 WHG wonach der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil Dritter verändert werden darf.



#### 4. Zusammenfassung

Bei Beachtung unseres Schreibens bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 187.

Das Landratsamt Pfaffenhofen erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

#### Abwägung:

*Zu 1: Die Informationen zu Grundwasser- und Bodenschutz sowie zu Altlasten werden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis bezüglich Altlasten ist bereits im Bebauungsplan enthalten. Die Anregungen werden an den Bauherrn zur Berücksichtigung im Zuge der Umsetzung weitergeleitet.*

*Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.*

*Zu 2: Der Vorschlag des Wasserwirtschaftsamtes wird aufgenommen. Die bisherige Festsetzung zum Niederschlagswasser entfällt, und es wird der vom Wasserwirtschaftsamt vorgeschlagene Hinweis aufgenommen.*

*In der Begründung wird zudem dargestellt, dass der Verein das Niederschlagswasser bereits derzeit in Zisternen sammelt und zur Bewässerung der Grünflächen verwendet und eine Fortsetzung dieser Nutzung beabsichtigt.*

*Zu 3: Die Information zu grundsätzlichen Gefährdungen aufgrund wild abfließenden Wassers wird an den Bauherrn weitergeleitet. Durch den geplanten, relativ kleinen Erweiterungsbau des bestehenden Vereinsgebäudes im Südosten entstehen keine nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich des natürlichen Ablaufs wild abfließenden Wassers. Somit können diesbezüglich keine Nachteile Dritter entstehen.*

*Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.*

#### 9. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

#### Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1–2 BayDSchG unterliegen.

#### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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

#### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

Abwägung:

Die Anregung wird aufgenommen. Der bereits vorhandene Hinweis zum fachgerechten Umgang mit möglicherweise zutage tretenden Bodendenkmälern im Bebauungsplan unter Buchstabe E Ziffer 1 wird um Art. 8 Abs. 2 BayDSchG ergänzt.

10. Bayernwerk Netz GmbH

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.

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, in dem die Anlagen dargestellt sind.

Abwägung:

Die Planung kollidiert nicht mit den vorhandenen Anlagen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

11. Gasversorgung Pfaffenhofen

Das Plangebiet ist bereits mit Erdgas erschlossen. Änderungen oder Neuanschlüsse sind möglich.

Abwägung:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

12. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen

Zum o. g. Vorhaben wurde das AELF Ingolstadt-Pfaffenhofen zur Stellungnahme aufgefordert. Es werden folgende Sachverhalte mitgeteilt.

Bereich Landwirtschaft

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es kann zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung kommen. Die Emissionen können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden und sollten den künftigen Bauwerbern mitgeteilt werden.

Bezüglich der Grenzbeplantzung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen werden ab einer Bewuchshöhe von zwei Metern Grenzabstände von mindestens vier Metern zum Nachbargrundstück empfohlen, um künftige Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Bereich Forsten

Der Bereich Forsten ist von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Eine Stellungnahme erfolgt nicht.

Abwägung:

Zu (1): Es wird folgender Hinweis in die Planung aufgenommen:

„Im Planungsgebiet sind auf den umliegenden Flächen entstehende, zeitweilig auftretende Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch an Wochenende, Sonn- und Feiertagen zu dulden, soweit sie im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung und bei guter fachlicher Praxis nicht vermieden werden können.“

Zu (2): Da der Geltungsbereich nicht unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen grenzt, sind die Ausführungen hier nicht relevant. Eine Ergänzung der Planung ist nicht erforderlich.

### 13. Stadtwerke Pfaffenhofen, Wasser und Kanal

Vielen Dank für das Einbeziehen in das Bauleitplan-Verfahren Nr. 187 „Sport- und Vereinsheim in Tegernbach“. Unsere Stellungnahme lautet wie folgt:

#### Stellungnahme Bereich Abwasser:

Das bestehende Gebäude ist erschlossen.

Eine Schmutzwassereinleitung ins öffentliche Kanalnetz kann weiterhin über die bestehende Druckleitung erfolgen.

Das Regenwasser ist weiterhin auf dem Vereinsgelände zu versickern.

Die aktuell gültige Satzung, sowie derzeit geltende Normen sind einzuhalten.

Der Bereich Abwasser hat keine grundsätzlichen Bedenken zu o. g. Bebauungsplan.

#### Stellungnahme Bereich Wasser:

Das bestehende Gebäude ist erschlossen.

Der Bereich Wasser hat keine weiteren Anregungen zu o.g. Bebauungsplan.

#### Abwägung:

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.*

#### Vorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß der vorliegenden Zusammenstellung.

Die Verwaltung wird 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 Stadtrat billigt den Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 187 „Sport- und Vereinsheim in Tegernbach“ mit der Begründung einschließlich des Umweltberichts. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen. Ein wichtiger Grund für eine Verlängerung der Auslegungsfrist nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB oder der Beteiligungsfrist nach § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB aufgrund besonderer Komplexität, besonders umfangreicher Unterlagen oder ähnlichem liegt nicht vor.

#### Anlage(n):

- (1) Planauszug