



B E S C H L U S S

aus der 2. Sitzung
des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses
am Donnerstag, 20. Februar 2020

2.8 **Aufstellung des städtischen Bebauungsplans Nr. 150d „Gewerbe- und Mischgebiet am Heimgartenweg“ – Behandlung der Stellungnahmen –**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat am 24.09.2015 (Nr. 2.3) den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 150d „Gewerbegebiet westlich der Ingolstädter Straße“ der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm gefasst.

Die Planungsziele wurden im Aufstellungsbeschluss wie folgt formuliert: Ausweisung eines Gewerbegebiets, Ausschluss sensibler Nutzungen (Betriebsleiterwohnen, Beherbergungsbetriebe, Boardinghäuser, Arbeiterunterkünfte, soziale Einrichtungen mit wohnähnlicher Nutzung); Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Berücksichtigung der Verkehrsimmissionen von der Ingolstädter Straße; Lärmimmissionen des Sportzentrums nördlich des Volksfestplatzes müssen mit einer zukünftigen gewerblichen Nutzung verträglich sein um etwaige Nutzungseinschränkungen für das Sportzentrum a priori auszuschließen; Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen (aktive- und passive Schallschutzmaßnahmen, Lärmkontingentierung) zur Sicherstellung der Verträglichkeit gewerblicher Nutzungen mit den im Süden liegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen.

Da im Planbereich zwischenzeitlich die Verfahren der Bebauungspläne Nr. 143 „Sondergebiet gewerbliches Boardinghouse“ und Nr. 164 „Ziegelstraße Ecke Ingolstädter Straße“ zum Abschluss gebracht werden konnten, wurde gegenständlicher Bebauungsplan schließlich unter der Bezeichnung „Gewerbe- und Mischgebiet am Heimgartenweg“ für die übrigen Flächen des ursprünglichen Geltungsbereiches fortgeführt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 02.10.2019 bis 05.11.2019 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Zum Bebauungsplanentwurf wurden von Privatpersonen keine Einwendungen vorgebracht.

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

- | | |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 1 Kommunalunternehmen Stadtwerke - Wasser, Kanal | 2 Klimaschutz, Nachhaltigkeit, SG 1.1 |
| 3 Bayernwerk AG (Geschäftsstelle Draht 7, PAF) | 4 Bayernwerk AG (Hochspannungsleitungen, |
| 5 Wirtschafts- und Servicegesellschaft mbH (WSP) | 6 Fernmeldekabeltechnik) |
| 7 Liegenschaft, SG 3.4 | 8 Biomasse Heizkraftwerk Pfaffenhofen |
| 9 Bund Naturschutz in Bayern e.V. | 10 Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. |
| 11 Bauverwaltung, SG 3.1 | 12 Tiefbauabteilung, SG 3.3 |
| 13 Bauordnung, SG 3.1 | 14 Brand- und Katastrophenschutz |
| 15 Straßenwidmung, Verkehrsrecht, SG 3.1 | |

Stellungnahmen ohne Anregungen wurden abgegeben von:

- | | |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1 Kabel Deutschland | 2 Gesundheitsamt |
| 3 untere Straßenverkehrsbehörde | 4 staatliches Bauamt, Bereich Straßenbau Ingolstadt |
| 5 Regionaler Planungsverband | 6 Industrie- und Handelskammer |
| 7 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung | |

Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen von Behörden oder sonstigen Trägern

öffentlicher Belange

1. Landratsamt Pfaffenhofen, untere Bauaufsichtsbehörde:

Die Stadt Pfaffenhofen plant eine Nachverdichtung mit einer gewerblichen und Mischbebauung im Bereich des bestehenden Gewerbe- bzw. Mischgebietes (GE bzw. MI) westlich der Ingolstädter Straße und südliches GE Altstadt und südöstlich des Bebauungsplanes St. Wendelin und St. Andreasstraße. Im vorliegenden Entwurf sind aus Sicht der Fachstelle dabei noch einige Änderungen vonnöten:

- (1) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, LEP 2013 8.4.1 (G) und Art. 141 Abs. 1 Satz 4 BayVerf sind die Belange der Baukultur zu berücksichtigen, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten sowie gemäß Art 3 Abs. 2 BayVerf die kulturelle Überlieferung zu schützen. Dabei ist die Eigenständigkeit der Region zu wahren (vgl. Art 3a BayVerf). Auf eine gute Gestaltung der Baugebiete [...] soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B III 1.5 (Z)).

Erläuterung:

Aufgrund eines Altbestandes kann eine Anpassung an diese bestehenden Bauten vorgenommen werden.

Derzeit sollen unter Punkt 7.1 der textlichen Festsetzungen u. a. Stützwände mit bis zu 2,2 m Höhe zugelassen werden. Es wird angeregt, auf Stützmauern grundsätzlich zu verzichten. Sollte dies – z. B. aufgrund des Geländesprunges – nicht möglich sein, wird angeregt, die Höhe zu reduzieren bzw. Festsetzungen so zu treffen, dass eine gestalterisch ansprechende Lösung erreicht werden kann, z. B. durch eine abgetreppte Stützwand mit Vorpflanzungen auf jeder Höhenstufe oder z. B. eine Vorpflanzung mit Kletterpflanzen im Bereich des Mischgebietes.

Die Festsetzungen von Werbeanlagen werden grundsätzlich begrüßt. Dabei sollten Fahnen entweder eindeutig ausgeschlossen oder zumindest begrenzt werden (z. B. max. 1 Fahne je 20 m Straßenfrontlänge; die errechnete Gesamtzahl kann auch gruppenartig zusammengefasst werden). Bezüglich der maximal zulässigen Ansichtsfläche je Werbeanlage von derzeit 3 m Höhe und 15 m Länge (vgl. Punkt 20. Werbeanlagen und Fahnen) wird wegen der Verhältnismäßigkeit bzw. aus gestalterischen Gründen dringend angeregt, Einzelwerbflächen von maximal 3 m x 6 m zuzulassen.

Abwägung:

Zu Stützmauern: Aufgrund des Höhenunterschieds von ca. 16 m von der Ingolstädter Straße zur westlichen Grenze des Planbereiches sind die Festsetzungen insbesondere mit Blick auf die beabsichtigte Gewerbenutzung vertretbar. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

Zu Werbeanlagen: Die Regelung bezüglich der Werbeanlagen wird mit Blick auf das Umfeld und die nähere Umgebung als angemessen beurteilt. Zudem sind Fahnen bereits als unzulässig festgesetzt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

- (2) 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:

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. Aus den negativen Erfahrungen einiger Gemeinden durch fehlende geeignete Geländeschnitte und aufgrund der Höhenunterschiede im Gelände wird dringend angeregt, die Planunterlagen durch aussagekräftige Geländeschnitte zu ergänzen, welche für eine einvernehmliche Umsetzung unabdingbar sind, ggf. sind entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Abwägung:

Mit Blick auf den überschaubaren Planbereich erscheinen die getroffenen Festsetzungen ausreichend nachvollziehbar. Zudem können die Bezugshöhen aufgrund der Bestandsbebauung vor Ort praktisch schon eingesehen werden. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

- (3) Es wird empfohlen, im gegenständlichen Bebauungsplan vollständig auf die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber zu verzichten.

Erläuterung:

Aus den negativen Erfahrungen einer solchen Festsetzung im Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren wird dringend empfohlen, auf die (ausnahmsweise) Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber in Gewerbegebieten vollständig zu verzichten, da dies für das Gewerbegebiet z. B. eine Einschränkung der Nutzung, die Störung des Nachbarschaftsfriedens sowie nachträgliche Betriebseinschränkungen zur Folge haben kann.

Abwägung:

Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Nutzung einer Betriebsleiterwohnung bereits „vorbelastet“. In Abwägung mit dem Anspruch auf Bestandsschutz wurde das betriebsbezogene Wohnen mit ergänzenden Festsetzungen zum Immissionsschutz im gegenständlichen Bebauungsplan als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

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

Erläuterung:

Für die unter Punkt 1.2.1 aufgeführte Festsetzung „reine Wohngebäude sind ausgeschlossen“ ist zu prüfen, ob diese so überhaupt möglich ist. Es wird in diesem Zusammenhang z. B. angeregt, für das MI das Mischungsverhältnis von Wohnen zu Arbeiten ggf. über § 1 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BauNVO zu sichern. Demgemäß können, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, in Bebauungsplänen für Baugebiete nach den §§ 4 bis 9 (hier § 6 BauNVO) für bestimmte Geschosse, Ebenen oder sonstigen Teile baulicher Anlagen nur einzelne oder mehrere der in dem Baugebiet allgemein zulässige Nutzungen zugelassen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 150d enthält unter Punkt 9. Festsetzungen zum Immissionsschutz schallschutztechnische Festsetzungen und unter E. 8 Hinweise zum Schallschutz und verweist dabei auf DIN-Vorschriften (z. B. DIN 45691:2006-12, DIN 4109). Laut Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG 4 BN 21.10 5.) genügt es demnach nicht, „[...] dass die Gemeinde den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt macht. Sie muss vielmehr sicherstellen, dass die Betroffenen auch von der DIN-Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können. Das kann sie dadurch bewirken, dass sie die in Bezug genommene DIN-Vorschrift bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereithält und hierauf in der Bebauungsplanurkunde hinweist [...]“.

Es wird daher angeregt, dies redaktionell für die betroffenen DIN- Vorschriften bzw. Richtlinien z. B. in die Hinweise durch Text aufzunehmen.

Abwägung:

Der Anregung wird entsprochen und die Festsetzungen korrigiert, in dem auf die Formulierung „reine Wohngebäude“ verzichtet wird.

Die Nutzung im Mischgebiet muss ein ausgewogenes Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sicherstellen. Eine einfache Gliederung des Gebietes wird diesen Anspruch nicht zuverlässig regeln können,

da dieses ausgewogene Mischungsverhältnis vielmehr auf die jeweiligen konkreten Nutzungen abzustellen ist und letztlich vom Bauherrn sicherzustellen und im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen ist. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Zudem wird ein Hinweis ergänzt, welcher auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme der DIN-Vorschriften bei der Stadt Pfaffenhofen hinweist.

- (5) Auf eine gute Ein- und Durchgrünung der Baugebiete [...] soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B III 1.5 (Z)). Mit Naturgütern ist schonend und sparsam umzugehen (vgl. Art. 141 Abs. 1 Satz 3 BayVerf). Darüber hinaus dient der Grünstreifen der Abschirmung von Immissionen auf Flächen unterschiedlicher Nutzung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB).

Erläuterung:

Die derzeit vorgesehene Randeingrünung des GE wird grundsätzlich begrüßt. In dem gegenständlichen GE bzw. MI bestehen bereits teilweise nach Westen hin deutliche Geländeunterschiede. Zudem sollen auch Wandhöhen von bis zu 12,5 m zugelassen werden. Es wird daher angeregt, die bereits bestehende starke Eingrünung als mehrreihige Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern insbesondere an der Westseite zu den Flurnummern 1304/2 und 1304/5 hin in der bereits vorhandenen Breite und Umfang als „zu erhalten“ (vgl. Anlage PlanZV 13.2.2) festzusetzen. Es wird in diesem Zusammenhang auch angeregt, bereits vorhandene Bäume – insbesondere entlang der Ingolstädter Straße als „zu erhalten“ (vgl. Anlage PlanZV 13.2.2) festzusetzen statt nur als „zu pflanzen.“

Darüber hinaus wird angeregt, die Anzahl der Bäume aus Ortsbildgründen und im Sinne der Klimaanpassung im Bereich der Stellplatzanlagen für Fahrzeuge des Autohauses im GE mit mind. 1 Baum je 5 Stellplätze zu gliedern (vgl. auch Punkt 6 der Stellungnahme).

Abwägung:

Mittels Baugenehmigung ist der bestehende Baumbestand gesichert. Der Bebauungsplan enthält in seinen Festsetzungen zur Herstellung der Eingrünung eine Regelung, welche die bestehenden Gehölze als anrechenbar regelt. Dies soll im Zuge eines ggf. neuen Baugenehmigungsverfahrens der Freiflächengestaltung einen größeren Gestaltungsspielraum ermöglichen. Auf eine Erhaltungsfestsetzung der Bäume wurde verzichtet, da diese sehr dicht am Rand der Verkehrsflächen stehen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

- (6) 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:

Um der Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz und der Klimaanpassung nachzukommen, können Maßnahmen z. B. gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt werden.

Gemäß dem Leitfaden für klimaorientierte Kommunen in Bayern haben schwarze bzw. graue Dachflächen oder 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. Materialien bzw. Farben mit hoher Wärmereflektion festzusetzen.

Es wird angeregt, in den Bereichen, in denen Versiegelung vermieden werden kann (z. B. Stellplätze für Fahrzeuge), z. B. wassergebundene Oberflächen festzusetzen.

Abwägung:

Die Anregungen zur Fassadengestaltung werden begrüßt und in den Festsetzungen

ergänzt. Bezüglich der Dachgestaltung ist für das Gewerbegebiet bereits ein begrüntes Flachdach geregelt. Für den Bereich des Mischgebietes wurde aus städtebaulichen Gründen auch mit Blick auf die Bestandssituation ein Walmdach mit rotem Ziegeldach festgesetzt. Zudem wird klargestellt, dass die Nutzung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern zulässig ist.

Die soweit möglich wasserdurchlässig und biologisch zu wählende Befestigungsart von Stellplätzen ist bereits in der städtischen Stellplatzsatzung geregelt. Auf eine Regelung in der Bebauungsplansatzung wird daher verzichtet.

2. Landratsamt Pfaffenhofen, untere Naturschutzbehörde

Die hier gegenständliche Bebauungsplan-Aufstellung dient im Wesentlichen der Bestandssicherung. (Neue) Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushalts sind mit der Planung nicht verbunden.

Folgendes wird gefordert bzw. angeregt:

- (1) Entlang der Ingolstädter Straße (insbesondere im Bereich der Flurstücke Nrn. 1304/3 und 1304/4) befindet sich eine Baumreihe aus Platanen. In der Plandarstellung ist diese jedoch als „zu pflanzen“ (Planzeichen Nr. 6.1) und nicht als „zu erhalten“ (Planzeichen Nr. 6.3) dargestellt. Eine entsprechende Anpassung in der Plandarstellung wird gefordert.
- (2) Es wird empfohlen textlich auf eine Reduzierung der Versiegelung auf das absolut notwendige Mindestmaß hinzuweisen um insbesondere derzeit noch teilversiegelte (geschotterte) Flächen als solche zu erhalten und weitere Asphaltierungen zu vermeiden.

Abwägung:

Zu (1): Siehe Abwägung zur Stellungnahme der unteren Bauaufsichtsbehörde unter Nr. 1.(5).

Zu (2): Ein entsprechender Hinweis war in den Planunterlagen bereits enthalten. Auf die Abwägung zur Stellungnahmen der unteren Bauaufsichtsbehörde unter Nr. 1.(6) wird verwiesen.

3. Landratsamt Pfaffenhofen, untere Bodenschutzbehörde

Aus Sicht der Bodenschutzbehörde wird wie folgt Stellung genommen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150d „Gewerbe- und Mischgebiet am Heimgartenweg“ der Stadt Pfaffenhofen sind nach der derzeitigen Aktenlage keine Altlasten (Alttablagerungen oder Altstandorte) oder schädlichen Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt.

Ausnahme ist jedoch das Grundstück mit der Fl.Nr. 1304/3 der Gemarkung Pfaffenhofen. Dort wurde bis 2001 eine Eigenbedarfstankstelle betrieben. Bei der damaligen Prüfung durch einen privaten Sachverständigen wurde bescheinigt, dass augenscheinlich keine Anhaltspunkte auf Boden- und Grundwasserverunreinigungen bestanden. Ob der Tank und ggf. weitere Anlagenteile (Leitungen, Zapfsäule usw.) noch vorhanden sind, ist uns nicht bekannt, auch die genaue Lage der Eigenbedarfstankstelle kennen wir nicht. Für genauere Informationen zu diesem Grundstück empfehlen wir Ihnen, sich diese über den Grundstückseigentümer einzuholen. Ggf. wenn dies nicht mehr möglich ist, kann gerne im Wasserrecht beim Landratsamt Pfaffenhofen nachgefragt werden.

Wir weisen darauf hin, dass bei Baumaßnahmen die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen einzuhalten sind insbesondere, falls bestehende Altbestände bzw. Bauwerke abgerissen werden. Auf die Empfehlung aus der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt wird verwiesen.

In Ihrer Planzeichnung unter „E. Hinweise durch Text“ sollte folgender Satz mit aufgenommen werden:

„Sollten im Zuge des Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht bekannt werden, sind das Landratsamt Pfaf-

fenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.“

Abwägung:

Ein entsprechender Hinweis bezüglich dem ggf. noch vorhandenen Tank wird ergänzt. Zudem ist der vorgeschlagene Hinweis bezüglich Bodenverunreinigungen in die Planunterlagen aufzunehmen.

4. Landratsamt Pfaffenhofen, untere Denkmalschutzbehörde

Das überplante Gebiet befindet sich in der Nähe zu einem kartierten Bodendenkmal. Das BLfD ist zu beteiligen.

Außerdem befindet sich in der Nähe folgendes Baudenkmal:

Nummer: 308 157

Verfahrensstand: Benehmen hergestellt, nachqualifiziert

Traditionelle Objektbezeichnung: St. Andreas

Funktion: katholische Kirche, Friedhofskirche, Saalkirche, Filialkirche, Pfarrkirche

Adresse: Altstadt

Beschreibung: Ehem. kath. Pfarrkirche, jetzt kath. Filial- und Friedhofskirche St. Andreas, Saalkirche mit Steilsatteldach, eingezogenem Rechteckchor und Westturm mit steilem Zeltdach, Langhaus mit Flachdecke über Hohlkehle und Chor mit stuckierter Stichkappentonne, spätgotisch, 15. Jh., Barockisierung 17./18. Jh.; mit Ausstattung.

Aktennummer D-1-86-143-3.

Die Sichtbeziehung zur o. g. Kirche könnte durch die vorliegende Planung beeinträchtigt werden. Das BLfD ist zu beteiligen.

Abwägung:

Das BLfD wurde beteiligt, sh. Stellungnahme unter Nr. 7. Eine den Bebauungsplan betreffende Blickbeziehung zur gegenständlichen Kirche besteht entlang der Ingolstädter Straße. Diese wird von der bestehenden Baumreihe bzw. Bewuchs entlang der Ingolstädter Straße, welche in die Festsetzungen des Bebauungsplans Eingang gefunden hat, dominiert. Eine künftige Beeinträchtigung der Sichtbeziehung durch Gewerbebebauung ist für die Bereiche des Geltungsbereichs, die nördlich der Einmündung der Straße Altstadt liegen, nicht gänzlich auszuschließen. Um die Wirkung des Baudenkmal Kirche St. Andreas in ihrem Umfeld nicht zu beeinträchtigen, wird daher nördlich der Einmündung Altstadt die östliche Baugrenze mit ca. 10 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der Ingolstädter Straße festgesetzt und die Planung entsprechend geändert.

5. Landratsamt Pfaffenhofen, untere Immissionsschutzbehörde

Aus Sicht des Immissionsschutzes kann dem Bebauungsplan Nr. 150d „Gewerbe- und Mischgebiet am Heimgartenweg“ nur zugestimmt werden, wenn von der Stadt Pfaffenhofen eine Aussage dazu getroffen wird, ob auf (nicht-ingeschränkte) Gewerbeflächen im Stadtgebiet verwiesen werden kann (gebietsübergreifende Gliederung im Sinne des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.12.2017 - 4 CN 7.16) und eine schriftliche und nachvollziehbare Begründung der Stadt Pfaffenhofen zur Sonderfallbeurteilung nach Freizeitlärm-Richtlinie LAI der Lärmimmissionen durch das Volksfest vorgelegt wird.

Zudem ist die Festsetzung 9.1.2 wie folgt zu ändern und folgender Satz 2 zu ergänzen:

„Hinter den mit in nachfolgender Darstellung durch Planzeichen gekennzeichneten Fassaden sind dann schutzbedürftige Aufenthaltsräume zulässig, wenn durch baulich-technische Maßnahmen (z. B. ...) sichergestellt ist, dass > 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster die jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm; 1998 / 18. BImSchV; 1991 / Freizeitlärm-Richtlinie LAI; 2015 für ein Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet eingehalten werden. Die Wirksamkeit der baulich-technischen Maßnahmen ist durch eine schalltechnische Untersuchung einer § 29b BImSchG-Messstelle nachzuweisen.“

Es wird empfohlen auf Betriebswohnungen zu verzichten.

Der letzte Satz der Festsetzung (Sind keine Betriebswohnungen vorhanden, kann nachts der Immissionsrichtwert für den Tagzeitraum herangezogen werden.) ist zu streichen.

Festsetzung 9.3, Satz 2 ist wie folgt zu ändern / ergänzen:

„Der Beurteilungspegel der vom Gesamtbetrieb (Wärmepumpe) ausgehenden Geräusche darf an dem nächstgelegenen Immissionsort (schutzwürdiger Raum nach DIN 4109) die festgesetzten Immissionsrichtwerte von

tagsüber 45 dB(A) und nachts 30 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet (Flur Nr. 1304, 1304/19, 1355 und 1355/15)

tagsüber 45 dB(A) und nachts 45 dB(A) in der Kleingartenanlage (Flur Nr. 1351/2)

tagsüber 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) im Mischgebiet (Flur Nr. 1354/2) und

tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) im Gewerbegebiet (Flur Nr. 1354/4)

nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr.“

Abwägung:

Bezüglich der Gewerbegebietsausweisung findet hier die Möglichkeit der gebietsübergreifenden Gliederung Anwendung.

Anders als vom Landratsamt angenommen, wird für die zulässigen Wohnnutzungen im Misch- bzw. Gewerbegebiet jeweils der Schutz für ein allgemeines Wohngebiet angestrebt. Eine Änderung der Festsetzung ist daher nicht erforderlich. Lediglich bezüglich dem Nachweis der Wirksamkeit der baulich-technischen Maßnahmen ist die Festsetzung noch wie vorgeschlagen zu ergänzen. Auch soll, wie angeregt, der letzte Satz, wonach bei Fehlen von Betriebsleiterwohnungen nachts der Immissionsrichtwert für den Tagzeitraum herangezogen werden kann, entfallen.

Auf die bereits im Bestand vorhandenen Betriebswohnungen soll nicht verzichtet werden. Die Festsetzungen zum Schallschutz berücksichtigen dies bereits.

Die vorgeschlagenen Ergänzungen zu den Festsetzungen bezüglich Wärmepumpen sind entsprechend zu ergänzen.

Hinsichtlich der Sonderfallbeurteilung nach Freizeitlärm-Richtlinie LAI der Lärmimmissionen durch das Volksfest wird der Schutz für ein Allgemeines Wohngebiet angestrebt. Immissionsschutzfachlich und immissionsschutzrechtlich wurde durch die Berater der Stadt diesbezüglich geprüft, dass die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen dazu führen, dass keine relevanten Immissionsorte entstehen, die zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Vor diesem Hintergrund ist sichergestellt, dass hier sogar die maßgeblichen Lärmrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet auf der Grundlage der zur Beurteilung heranzuziehenden technischen Vorschriften (TA-Lärm, 18. BImSchV) eingehalten werden können. Durch lärmtechnische Festsetzung ist also sichergestellt, dass i. S. der vorgenannten Vorschriften kein Immissionsort entstehen kann. Die rechtlichen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher eingehalten.

6. Gasversorgung Pfaffenhofen

Das Planungsgebiet ist teilweise mit Erdgas erschlossen. Eine komplette Erschließung ist möglich. Details können in einer Erschließungsvereinbarung festgelegt werden.

Abwägung:

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

7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

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

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar südlich des Bodendenkmals „D-1-7435-0033 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Friedhofskirche St. Andreas in Altstadt bei Pfaffenhofen“. Zudem vermutet die historische und archäologische Forschung im Bereich der sogenannten „Altstadt“ seit langem und aus guten Gründen die Vorgängersiedlung der heutigen Stadt Pfaffenhofen, die wohl erst um 1235 an ihren heutigen Standort verlegt wurde. Auf diesem Grund sind im gesamten Planungsgebiet hochmittelalterliche, möglicherweise sogar frühmittelalterliche Siedlungsreste zu vermuten, die ei-

ne besondere Bedeutung für die Stadtgeschichte Pfaffenhofens besitzen. Daher benötigen Bodeneingriffe im gesamten Planungsgebiet einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG, wohin wir hinzuweisen bitten. Der auf Seite 13 unter Punkt 6.2. des vorliegenden Entwurfs enthaltene Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG reicht dagegen nicht aus.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu finden Sie unter: http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, UrT. v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3/Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, UrT. v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf (*Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern*)

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

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).

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Planunterlagen zu ergänzen.

Alle Bauflächenausweisungen des Gebiets finden sich in Bereichen, in den bereits flächige Bodeneingriffe stattgefunden haben. Städtebauliche Regelungen nach § 9 Abs. 1 BauGB zum Schutz des Bodendenkmals als Archiv des Bodens werden angesichts und in Abwägung mit der Bestandsbebauung und Bauungshistorie nicht getroffen.

Auf die Abwägung zur Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde unter Nr. 4 wird verwiesen.

8. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

Nachfolgend wird zu o.g. Bebauungsplan als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung zum Thema Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten Stellung genommen. Weitere wasserwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 150d sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Bekannt ist uns jedoch, dass auf der Fl.Nr. 1304/3, Gem. Pfaffenhofen, bis 2001 eine Eigenbedarfstankstelle betrieben wurde. Der unterirdische Benzintank mit einem Volumen von 13 m³ wurde im März 2001 stillgelegt. Bei der damaligen Prüfung durch einen privaten Sachverständigen wurde bescheinigt, dass augenscheinlich keine Anhaltspunkte auf Boden- und Grundwasserunreinigungen bestanden. Ob der Tank und ggf. weitere Anlagenteile (Leitungen, Zapfsäule usw.) noch vorhanden sind, ist uns nicht bekannt, auch die genaue Lage der Eigenbedarfstankstelle kennen wir nicht. Hierzu empfehlen wir beim Landratsamt Pfaffenhofen nachzufragen.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten festgestellt 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.

Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse werden voraussichtlich bei Gründungsmaßnahmen keine Bauwasserhaltungen erforderlich werden. Genaue Angaben bzgl. des Grundwasserstandes liegen uns nicht vor. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Hanglage) können Schichtwasseraustritte nicht ausgeschlossen werden.

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 schadstofffreier Erdaushub ohne Fremdanteile (Z0-Material) zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden dann im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt.

Sollte RVV1- bzw. RVV2-Material eingebaut werden, sind die Einbaubedingungen gern 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 die Bereiche 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.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis bezüglich dem Tank ist in den Planunterlagen zu ergänzen.

9. Handwerkskammer für München und Oberbayern

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.a. Verfahren der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm.

Das im Geltungsbereich entlang der Ingolstädter Straße südlich und nördlich der Heimgartenstraße bzw. auch an das ehem. Zählerprüfamt südlich anschließend ein Gewerbe- bzw. Mischgebiet festsetzt, abweichend vom Flächennutzungsplan, der ein Mischgebiet darstellt.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die im Plangebiet zulässigen Nutzungen unter Ausschluss sensibler Nutzungen zu definieren und das Plangebiet immissionsschutzrechtlich zu überplanen.

Die mit dem Planvorhaben der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm verfolgte Zielsetzung, die Flächen im Plangebiet für eine wie in Festsetzung D1 detailliert festgesetzte gewerbliche Nutzung zu sichern und auch durch die Definition von größtmöglichen Bauräumen ist von der

Handwerkskammer für München und Oberbayern im Interesse der Sicherung und Weiterentwicklung der langjährig bestehenden Handwerks- und Gewerbebetriebe im Gebiet grundsätzlich zu befürworten.

Wir möchten Sie bitten, Ihre Bemühungen zur Ansiedlung von nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung in einem ausgewogenen Verhältnis zu den Wohnnutzungen gemäß dem Gebietscharakter nach § 6 BauNVO in den ausgewiesenen Mischbauflächen fortzuführen.

Die im baulichen Umfeld bestehenden schutzwürdigen Nutzungen erforderten eine Überplanung des Gewerbegebiete mit flächenbezogenen Emissionskontingenten (LEK) im Rahmen eines Schallschutzgutachtens. Es ist positiv, dass die festgesetzten Kontingente sich durch die Definition von Zusatzkontingenten in einem angemessenen Rahmen bewegen, um einen entsprechenden Spielraum zur Ausübung ordnungsgemäßer Betriebsabläufe sowie notwendiger Weiterentwicklungsmöglichkeiten am Standort zu gewährleisten.

Darüber hinaus sind wie auch bereits in der Stellungnahme zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 die auf Basis des Einzelhandelskonzepts von 2018 vorgenommenen Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels im Gewerbegebiet grundsätzlich zu befürworten.

Abwägung:

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

Bezüglich der Bauräume wird auf die Abwägung zur Stellungnahme der unteren Denkmal-schutzbehörde unter Nr. 4. verwiesen.

10. Deutsche Telekom

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien, zum Teil auch nicht mehr in Betrieb befindliche TK-Linien 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, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – s. hier u. a. Abschnitt 6 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Bauausführung durch den Bauherrn zu beachten. Da keine fixen Standorte für Pflanzungen festgesetzt sind wird auf eine entsprechende Festsetzung oder einen Hinweis verzichtet. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Erschließung Grundstück Flur-Nr. 1304/3 der Gemarkung Pfaffenhofen

Das Grundstück besitzt bislang keine Zufahrt zur Ingolstädter Straße. Es ist von Süden über das Grundstück 1304/4 erschlossen. Diese Situation resultiert historisch aus der gemeinsamen Nutzung beider Grundstücke und der früheren Einstufung der Ingolstädter Straße als Staatsstraße. Außerdem befindet sich das Grundstück in seinem südlichen Bereich im Einmündungsbereich der Straße `Altenstadt´ auf die Ingolstädter Straße, der aus verkehrlicher Sicht ohne Ein- und Ausfahrten bleiben soll. Ein Antrag auf Zufahrt in nördlichen Bereich des Grundstücks von der Ingolstädter Straße aus liegt der Bauverwaltung aktuell vor.

Es besteht daher Bedarf, die Erschließungssituation des Grundstücks Fl.-Nr. 1304/3, Gem. Pfaffenhofen städtebaulich zu regeln. Hierzu wird ein Abschnitt an der Ostseite des Grundstücks, der aus verkehrlicher Sicht hierfür möglich ist und gleichzeitig Eingriffe in die hier vorhandene Böschung begrenzt, von dem ansonsten geltenden `Bereich ohne Ein- und Ausfahrten´ ausgenommen.

Die bisher im Plan enthaltene, mit Geh- und Fahrtrechten zugunsten Flur-Nr. 1304/3 zu belastende Fläche auf Grundstück Flur-Nr. 1304/4 kann im Gegenzug entfallen.

Die Planung wird entsprechend geändert.

Beschluss:

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss 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 Planungs-, Bau- und Umweltausschuss billigte den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 150d „Gewerbe- und Mischgebiet am Heimgartenweg“ 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).

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)