

Aufstellung der wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen

1. Landratsamt Pfaffenhofen, untere Bauaufsichtsbehörde:

- (1) 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 – insbesondere in geneigtem Gelände – 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:

Der Anregung, aussagekräftige Gelände- bzw. Gebäudeschnitte in der Planung als Festsetzung zu treffen, wird nicht gefolgt. Durch die eindeutige Festsetzung der Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull ist eine eindeutige Höhenfestsetzung für die Teilgebiete SO4 und SO5 bereits gegeben. Zudem sind in der Begründung Schnitte zur konkreten Planung und zur Darstellung der maximal zulässigen Hindernishöhen für den Hubschrauberlandeplatz enthalten. In der Planzeichnung sind Höhenschichtlinien dargestellt, so dass der Geländeverlauf für alle am Verfahren Beteiligten nachvollziehbar ist.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

- (2) Die 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 (z. B. § 9 BauGB, BayBO, etc.).

Erläuterung:

Es wird angeregt, statt dem verwendeten Begriff „Traufhöhe“ (siehe u.a. Punkt D. 2.4 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO) den rechtlich definierten Begriff „Wandhöhe“ zu verwenden. Die Wandhöhe ist gem. Art 6 Abs. 4 BayBO das Maß – senkrecht gemessen – von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 39 Kreiskrankenhaus - 2. Änderung sind „Grünflächen mit Zulässigkeit von Stellplätzen und privaten Verkehrsflächen“ festgesetzt worden. Diese Festsetzung entfällt in der vorliegenden 3. Änderung. Zwar werden zu den weißen Flächen Festsetzungen u. a. zur Begrünung unter Punkt D. 8.2 mit Verweis auf D. 8.1 getroffen. Es wird aber angeregt, die weißen Flächen z. B. in Nutzungen für Stellplätze und Freiflächen mit Begrünung aufzugliedern. Dabei könnten z. B. die Parkplätze gemäß Punkt 15.3 der Anlage PlanZV als „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ festgesetzt werden.

In diesem Zusammenhang wird auch auf den Hubschrauberlandeplatz hingewiesen. Aufgrund seines beträchtlichen Platzbedarfes wird angeregt, die dafür benötigten Flächen zur Rechtssicherheit und -klarheit vollständig und eindeutig festzusetzen.

Die Beifügung des Umweltberichtes wird grundsätzlich begrüßt. Mit der BauGB-Novelle 2017 ergab sich eine Änderung der Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 40 bezüglich Inhalt und Struktur des Umweltberichtes. Diese Anlage zum BauGB wurde neu gefasst und ergänzt. Bei der Durchsicht der vorliegenden Unterlagen konnten dabei noch nicht alle Merkmale aufgefunden werden (z. B. die möglichen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen auf das Schutzgut Fläche, Aussage zur Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen, Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung, Aussagen zu Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen, die eingesetzten Techniken und Stoffe, eine Referenzliste der Quellen). Es wird daher angeregt, die derzeitige Struktur des Umweltberichtes daran noch anzupassen, da ein unvollständiger Umweltbericht – sofern sich die Unvollständigkeit nicht nur auf unwesentliche Punkte bezieht – einen beachtlichen Fehler i.S. des § 214 BauGB darstellen kann.

Abwägung:

Zu Traufhöhe:

Der Anregung, den Begriff „Traufhöhe“ in „Wandhöhe“ zu ändern, wird nicht gefolgt. Die Bezeichnung „TH“ für „Traufhöhe“ ist im Zusammenhang mit einer Höhenfestsetzung in Meter über Normalhöhennull gemäß PlanZV korrekt und in der Festsetzung definiert. Im Gegensatz dazu ist für die Verwendung des Begriffs „Wandhöhe“ ein oberer und unterer Bezugspunkt erforderlich und die Angabe erfolgt in Meter Wandhöhe.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu Stellplatzflächen:

Die bisherige zeichnerische Festsetzung von „Grünflächen mit Zulässigkeit von Stellplätzen und privaten Verkehrsflächen“ wurde entnommen, da die Anrechenbarkeit dieser Flächen bei der Ermittlung der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 19 BauNVO nicht in jedem Fall gewährleistet wäre. Stattdessen wurde eine textliche Festsetzung zu den „Nicht überbaubaren Grundstücksflächen“ getroffen, wobei sich die Inhalte dieser textlichen Festsetzung nach wie vor auf die o. g. ehemals festgesetzten Grünflächen beziehen und inhaltlich der rechtskräftigen Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplans entsprechen. Eine Differenzierung in Stellplatzflächen und Freiflächen mit Begrünung soll nicht erfolgen, um – wie in der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes gehandhabt – eine flexible Anpassung der Nutzungen zu erlauben.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zum Hubschrauberlandeplatz:

Im Bebauungsplan ist bereits der zeichnerische Hinweis „Umgrenzung von Flächen für den Luftverkehr (Zweckbestimmung Hubschrauberlandeplatz (PIS-Landefläche)“ enthalten, der Flächenbedarf wurde in der vorliegenden Planung entsprechend berücksichtigt. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zum Umweltbericht:

Die Struktur des Umweltberichtes wurde aus der zweiten, 2016/17 durchgeführten Änderung des Bebauungsplans übernommen. Der Anregung wird nachgekommen. Die angesprochenen Anpassungen, die sich zwischenzeitlich mit der BauGB-Novelle 2017 ergeben haben, werden in den Umweltbericht eingearbeitet.

- (3) Die Begründung gemäß § 2a BauGB ist noch nicht ausreichend.

Erläuterung:

Die Begründung ist noch nicht ausreichend. Sie sollte einerseits knapp und allgemein verständlich sein. Andererseits muss das Ziel, der Zweck und die Auswirkungen der Planung gemäß § 2a Satz 2 BauGB in der Begründung dargelegt werden. Die Festsetzung zu den Abstandsflächen unter D. 2.3 ist in der Begründung noch nicht erläutert worden. Dies ist noch nachzuholen.

Es wird angeregt, unter Kapitel 3.2 Regionalplan z. B. noch die im Regionalplan aufgeführten und auf die Planung zutreffenden wesentlichen Ziele und Grundsätze zu ergänzen, z. B. B VI 4.1 (G), B VI 4.2 (G).

Abwägung:

Zu Abstandsflächen:

Der Anregung, Erläuterungen in Bezug auf die Abstandsflächen in der Begründung zu ergänzen wird gefolgt.

Die Begründung wird wie folgt ergänzt: „Für das Plangebiet gilt eine Abstandsfläche von 0,25 H, mind. 3 m, um eine dem Gebietscharakter entsprechende dichte Bebauung zu ermöglichen. Insbesondere dienen die bereits vorhandenen Lichthöfe im Bestandsgebäude der natürlichen Belichtung der Baukörper, erfordern hierfür jedoch eine Abstandsfläche von 0,25 H.“

Zu Regionalplanung:

Der Anregung, die Begründung unter Kapitel 3.2 Regionalplan zu den wesentlichen Zielen und Grundsätzen zu ergänzen, wird gefolgt.

Die Begründung wird wie folgt ergänzt: „Durch die Planung kann der Grundsatz berücksichtigt werden, das Netz der sozialpflegerischen Einrichtungen zu erhalten, bedarfsgerecht anzupassen und in Teilen weiter auszubauen (vgl. BVI 4.1). Ein weiterer Grundsatz sieht vor, das vorhandene und funktional abgestufte Netz leistungsfähiger Krankenhäuser zu erhalten und so auszubauen, dass die Bevölkerung in der gesamten Region bedarfsgerecht versorgt werden kann und dass in der Region jede erforderliche Krankenhausleistung angeboten werden kann. Dabei ist auch darauf hinzuwirken, die stationäre Psychiatrie möglichst dezentral bedarfsgerecht auszubauen. (vgl. BVI 4.2). So kann den Grundsätzen durch vorliegende Bauleitplanung Rechnung getragen werden.“

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

Erläuterung:

Um der Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz und der Klimaanpassung nachzukommen, können Maßnahmen z. B. gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt werden. *[Es wird angeregt, auf Flachdächern Dachbegrünungen zu ermöglichen. z. B. folgendermaßen „Als Dachform sind begrünt Flachdächer zulässig. Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten.“ Es wird darüber hinaus angeregt, Regelungen zur geothermischen Nutzung zu treffen. In diesem Zusammenhang wird angeregt, diese Inhalte auch in der Begründung (z. B. Kapitel Klimaschutz) ergänzend zu erläutern.]* Insbesondere wird angeregt, Regelungen zu Fassadenbegrünungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu treffen.

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. helle Materialien bzw. Farben festzusetzen.

Abwägung:

Zu Dachbegrünung Flachdächer:

Eine Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern ist bereits in den Festsetzungen durch Text enthalten. Mit der Festsetzung unter Punkt D.4.3 sind begrünte Flachdächer ausdrücklich zulässig. Darüber hinaus weist das Plangebiet neben seinen Ausgleichsflächen auch weitere großzügige Grünstrukturen mit Bäumen und Sträuchern aus, womit hier bereits ein zufriedenstellender Beitrag zum Klimaschutz und der Klimaanpassung geleistet wird.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu Geothermie:

Aussagen und Regelungen zur geothermischen Nutzung im Speziellen sind nicht erforderlich. Wie bereits in der Begründung unter Punkt 4. Grundsätze der energieeffizienten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung dargelegt, ist Wert auf eine energieeffiziente und klimaschonende Bebauung zu legen. Insbesondere der Einsatz regenerativer Energien wird selbstverständlich begrüßt. Nicht jede Art der regenerativen Energieerzeugung wird erschöpfend in Begründungen zu Bauleitplanungen dargelegt werden können. Zudem ist das Gebiet bereits mit regenerativer Energie durch das Biomasse-Heizkraftwerk versorgt und erschlossen.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu Fassadenbegrünungen und dunkle Fassaden-/Dachflächen:

Der Anregung, Regelungen zu Fassadenbegrünungen und Festsetzungen zu hellen Fassaden- und Dachflächen zu treffen wird gefolgt. Dunkle Fassaden- und Dachflächen werden ausgeschlossen.

2. Landratsamt Pfaffenhofen, untere Bodenschutzbehörde

Aus Sicht des Bodenschutzes wird wie folgt Stellung genommen.

Nach derzeitiger Aktenlage sind im Planbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Kreiskrankenhaus“ 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.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Punkt E.8. wird wie folgt ergänzt: „Sollten im weiteren Verfahren oder im Zuge von Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren“

Die Hinweise durch Text werden entsprechend ergänzt.

3. Landratsamt Pfaffenhofen, untere Immissionsschutzbehörde

Das Planungsgebiet der 1. Änderung steht im Einflussbereich der Schrobenshausener Straße (Staatsstraße 2045) nördlich, eines Gewerbegebietes nördlich sowie eines Waldspielplatzes südlich. Aufgrund der 1. Änderung wurde bereits mit einer schalltechnischen Untersuchung vom Ingenieurbüro C. Hentschel Consult „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 – Kreiskrankenhaus – in Pfaffenhofen“ (Projekt-Nr. 087-2008) vom 12.07.2008 die schalltechnische Verträglichkeit berechnet und beurteilt. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Straßenverkehr und durch das Gewerbegebiet mit Überschreitung des Immissionsrichtwertes für ein Krankenhaus zu rechnen ist. Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung wurden alle Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in der Begründung und den Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 39 „Kreiskrankenhaus“ 1.Änderung umgesetzt und in der 2. Änderung übernommen.

Für den Bereich nordöstlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 39 „Kreiskrankenhaus“ ist die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans durch die Stadt Pfaffenhofen bekannt, in welcher ein Gewerbegebiet an dieser Stelle vorgesehen ist. Laut Aussage von Hr. ##### von der Stadt Pfaffenhofen ist jedoch noch keine konkrete Planung in Form eines Bebauungsplans für das Gewerbegebiet vorhanden.

Von der Gemeinde Hettenshausen liegt der Entwurf für die 7. Änderung des Flächennutzungsplans östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 39 vor. In diesem werden östlich des Bebauungsplanes Nr. 39 ein Misch- sowie ein allgemeines Wohngebiet geplant. Im Zuge der Beteiligung wurde seitens des Immissionsschutzes zur weiteren Einschätzung eine schalltechnische Stellungnahme bzgl. der Lärmemissionen des Hubschrauberlandeplatzes der Ilmtalklinik angefordert. Gern. der schalltechnischen Stellungnahme vom Ingenieurbüro C. Hentschel Consult vom 22.07.2020 treten für das geplante Wohn- sowie das Mischgebiet keine Bedenken bzgl. des Fluglärms auf, wenn im nachfolgenden Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen die Auslegung der Außenbauteile sichergestellt ist. Über den Fluglärm hinaus ist jedoch die Verträglichkeit der geplanten Rettungswache mit dem Misch- und dem Wohngebiet im Zuge der 7. Änderung des Flächennutzungsplans zu beurteilen.

Eine Abstimmung mit dem Schallschutzgutachter ist notwendig, um die Verschiebung der Baugrenzen und die Ausweisung der neuen Baufenster (SO5, SO4 und geplante Wohnungen sowie Pflegeschule) in Bezug auf das geplante Gewerbegebiet und das geplante Mischgebiet abschließend beurteilen zu können. Darüber hinaus ist eine aktualisierte schalltechnische Aussage der § 29b BImSchG-Messstelle zu den Einsätzen der Rettungswache und des Hubschraubers auf die Nachbarschaft (geplant und vorhanden) nötig, um die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kreiskrankenhaus“ abschließend beurteilen zu können.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine erheblichen Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 39 „Kreiskrankenhaus“ 3. Änderung. Eine abschließende Aussage kann jedoch erst nach einer erneuten schalltechnischen Betrachtung o. g. Aspekte getroffen werden.

Abwägung:

Eine schalltechnische Untersuchung, die auf die neuen Planungen und auch auf die angrenzend beabsichtigten Nutzungen eingeht, wird erstellt. Die Festsetzungen sind entsprechend anzupassen.

4. Landkreis Pfaffenhofen, Abfallwirtschaftsbetrieb (AWP)

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

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

5. Landratsamt Pfaffenhofen, untere Denkmalschutzbehörde

Das überplante Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Verdachtsfallen von Bodendenkmälern. Das BLfD ist zu beteiligen.

Abwägung:

Das BLfD wurde am Verfahren beteiligt und gab keine Stellungnahme ab. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Pfaffenhofen nimmt zur o. g. Änderung wie folgt Stellung:

Bereich Forsten

Die Stadt Pfaffenhofen plant die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Kreiskrankenhaus“. Von der Planung ist Wald im Sinne des Art. 2 des Bayerischen

Waldgesetzes (BayWaldG) indirekt betroffen. Der Wald befindet sich im Nordwesten des Bebauungsplanes auf der Fl.-Nr. 157/0, Gkg. Niederscheyern. Dieser ist wie bereits in den Planungsunterlagen vorgesehen, als Fläche für die Forstwirtschaft (Wald) zu erhalten und farblich zu kennzeichnen. Zudem beträgt der aus forstfachlicher Sicht erforderliche Sicherheitsabstand zwischen dem angrenzenden Wald und den potenziellen Gebäuden 25 m. Dieser Abstand wird gemäß vorliegender Planung eingehalten.

Bereich Landwirtschaft

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Änderung des Bebauungsplanes.

Der Hinweis Nr. 9 sollte wie folgt ergänzt werden:

Auf mögliche Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus der aktiven Landwirtschaft, insbesondere zur Erntezeit, und auf Geruchsbelästigungen bei ungünstigen Wetterlagen durch die nahegelegenen landwirtschaftlichen Betriebe wird hingewiesen.

Abwägung:

Der Anregung, den Hinweis unter Punkt E.9. um das Wort „Staub-“ zu ergänzen, wird gefolgt. Die Hinweise durch Text sind entsprechend zu ergänzen.