

## **Aufstellung der wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen**

### **Landratsamt Pfaffenhofen, untere Bauaufsichtsbehörde:**

#### Zum Flächennutzungsplan:

- (1) Auf eine gute Ein- und Durchgrünung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen 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. 7c BauGB, vgl. auch § 50 BImSchG).

#### Erläuterung:

Auf Ebene der Bebauungsplanung wird u. a. die Erhaltung von Grünstrukturen festgesetzt. Auf der gegenständlichen Flächennutzungsplanebene wird hingegen die gewerbliche Baufläche durchgehend dargestellt. Auch wenn diese Ebene keine Flächenschärfe erzeugt und dem Entwicklungsgebot auch in der vorliegenden Form im Parallelverfahren ausreichend nachgekommen wird, wird angeregt, zur zukünftigen Sicherstellung der Ziele der Durchgrünung auch auf dieser Ebene die Grünstrukturen darzustellen.

- (2) Die gegenständlichen Flächen liegen im Bereich eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B I 8.2 (Z)). Dies ist auch in der Planung zu berücksichtigen.

#### Erläuterung:

Die betrachteten Flächen liegen gemäß B I 8.4.4.1 (G) des RP 10 im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 11 „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“. Gemäß B I 8.2 (Z) kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung des Arten- und Biotopschutzes, wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen, des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung besonderes Gewicht zu. Dieses besondere Gewicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Einzelfall zu berücksichtigen (siehe auch Punkt 1.).

- (3) Es wird angeregt, noch Änderungen in Planzeichnung und Zeichenerklärung vorzunehmen (vgl. Anlage PlanZV, etc.).

#### Erläuterung:

Im Änderungsumgriff der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm werden einige bereits vorhandene Inhalte nicht dargestellt. Es wird daher angeregt, die „Bereiche mit klimatischer Ausgleichsfunktion“, die „Grünverbindungen zur Naherholung“ und die Straßenflächen in die Planzeichenerklärung aufzunehmen.

Darüber hinaus wird zur besseren Erkennbarkeit angeregt, den Umgriff der 1. Änderung auch in den Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplanes zu übertragen und die dort vorhandenen Flächendarstellungen („Wohnbaufläche“, „Flächen für den Wald“ und „Flächen für die Landwirtschaft“) in der Planzeichenerklärung zu ergänzen.

#### Zum Bebauungsplan:

- (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:

Es kann festgestellt werden, dass für die angedachte Bebauung großflächige Bauräume und eine relativ hohe Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt sind. Gleichzeitig werden derzeit nur wenige verbindliche Aussagen z. B. zur Baugestalt und Gebäudegliederung getroffen.

Der planungsrechtlichen Steuerung ortsplanerischer Gestaltung kommt jedoch besondere Bedeutung zu. Es wird daher angeregt, Festsetzungen zu treffen, welche diese besondere städtebauliche Situation und Maßstäblichkeit - auch in Bezug zur umgebenden Bebauung - berücksichtigen, z. B. zu Gebäudegliederung, Fassadenmaterialien, Farbigkeit, Werbeanlagen, etc.

- (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:

Die Anlagen mit Geländequerschnitten werden begrüßt. Sie sind gut leserlich und nachvollziehbar. Um die Inhalte rechtsverbindlich umzusetzen und wegen des stark geneigten Geländes sind Regelungen für eine eindeutige und rechtssichere Umsetzung unabdingbar. Daher wird angeregt die vorhandenen Gelände- bzw. Gebäudeschnitte in der Planung entsprechend als Festsetzung zu treffen. – Dabei sollten Höhenbezugspunkte, z.B. zur Erschließungsstraße (vgl. § 18 BauNVO) festgesetzt werden. Unter Punkt 6.2 der Festsetzungen durch Text (C.) ist das Böschungsverhältnis max. 1:2 bereits geregelt. Dabei sollte zudem der Mindestabstand des Böschungsfußes bzw. Böschungskamms zur Grundstücksgrenze jeweils mindestens einen Meter betragen, um Erosionen bzw. Niederschlagswasser – insbesondere zur Wahrung des Nachbarschaftsfriedens – auf dem jeweiligen Grundstück zu halten.

- (3) Auf eine gute Ein- und Durchgrünung der Baugebiete [...] soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10 B III 1.5 (Z))). Darüber hinaus dient der Grünstreifen der Abschirmung von Immissionen (z.B. Staub etc.) auf Flächen unterschiedlicher Nutzung (hier z.B. zwischen Arbeiten und Landwirtschaft; vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB, § 50 BImSchG).

#### Erläuterung:

Der Umgriff zeichnet sich neben dem Baumbestand auch als Bereich mit größeren Freiflächen aus. Auch wenn eine ergänzende Neubebauung auf Teilen der Flächen vorgesehen ist, wird zur Eindeutigkeit angeregt, die derzeit nicht explizit festgesetzten Freiflächen z. B. auch als Gartenflächen darzustellen bzw. festzusetzen um die Bedeutung darzulegen und die Qualität zu erhalten.

- (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:

Im gegenständlichen Bebauungsplan wird die Nutzung und Versorgung mit erneuerbaren Energien grundsätzlich bedacht und ermöglicht (wie z. B. die Solarnutzung). Die Ausführung von Gründächern auf Gebäuden mit Flachdach sowie die Möglichkeit zur Fassadenbegrünung werden ausdrücklich begrüßt.

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.

Es wird angeregt, Stellplatzanlagen im GE aus Ortsbildgründen und im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung mit mind. 1 Baum je 5 Stellplätze zu gliedern bzw. die Parkierungsanlage z. B. mit einer Fassadenbegrünung zu beranken bzw. zu beschatten.

- (5) Einige Planunterlagen entsprechen noch nicht in allen Punkten den planungsrechtlichen Anforderungen. Die Rechtssicherheit der Bebauungsplanung setzt klare Regelungen voraus, die z. T. noch nicht gegeben sind (vgl. u. a. § 9 BauGB, etc).

Erläuterung:

Teile der gegenständlichen Flurnummer 1507/5 der Gemarkung Pfaffenhofen liegen im kartierten Biotop Nr. 7434-0105-001 Magerrasen und Altgrasfluren östlich Sulzbach. Es wird daher zur Rechtssicherheit und -klarheit angeregt, die Biotopfläche in die Hinweise durch Planzeichen aufzunehmen.

- (6) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind zu berücksichtigen (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).

Erläuterung:

Der Ausgleich erfolgt z. B. durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Fläche oder Maßnahmen zum Ausgleich (vgl. § 1 a Abs. 3 Satz 2 BauGB). In der Planung sind bisher gemäß Kapitel 8.2 der Begründung Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung noch nicht alle Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsflächen festgesetzt worden. Es wird daher angeregt, z. B. die weiteren notwendigen Flächen bzw. Maßnahmen im nächsten Verfahrensschritt festzusetzen.

- (7) Es wird angeregt, für die gegenständliche Planung das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu verwenden.

Erläuterung:

Für eine planungsrechtliche Sicherheit eines bereits konkreten Bauvorhabens eines privaten Investors wird der Stadt das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB empfohlen. Die Stadt Pfaffenhofen erhält damit eine größere Planungssicherheit, da der Investor sich durch einen Durchführungsvertrag verpflichtet, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Bei Nicht-zustande-Kommen des expliziten Vorhabens innerhalb einer bestehenden Frist (vgl. § 12 Abs. 6 BauGB) erhält die Gemeinde die Möglichkeit zurück, über die weitere Entwicklung erneut zu entscheiden.

**Landratsamt Pfaffenhofen, untere Naturschutzbehörde:**

Zum Flächennutzungsplan:

Die Flächen, welche im Bebauungsplan durch die Festsetzung durch Planzeichen Nr. 6.2 dargestellt sind, sollten auch innerhalb des Flächennutzungsplans als Grünflächen dargestellt werden. Eine Bebauung dieser Bereiche sollte bereits auf Flächennutzungsplanebene langfristig ausgeschlossen werden.

Zum Bebauungsplan:

Eine abschließende Stellungnahme ist derzeit nicht möglich. Die Eingriffsbilanzierung sowie die Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen (Lage, Größe, Pflegemaßnahmen) sind nachzureichen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Biotope nur dann als Ausgleichsfläche herangezogen werden können wenn die Aufwertung um mind. eine Stufe (gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft) möglich ist. Hierzu ist der Ausgangszustand detailliert zu beschreiben. Die derzeitige Artenzusammensetzung ist aufzuführen.

### **Landratsamt Pfaffenhofen, untere Bodenschutzbehörde**

Aus Sicht des Bodenschutzes wird wie folgt Stellung genommen:

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet am Fuchsberg“ bzw. des Bebauungsplans Nr. 179 „Gewerbegebiet am Fuchsberg“ sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt und dem Landratsamt Pfaffenhofen sind diese Flächen mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen. Dies ist bereits größtenteils in der Begründung zum BBP unter Kapitel 9.4 enthalten.

### **Landkreis Pfaffenhofen als Straßenbaulastträger – Tiefbauamt Landkreis PAF**

Bei dem o. g. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Nr. 179 "Gewerbegebiet am Fuchsberg" ist ein Teil der Kreisstraße PAF-4 betroffen.

Das erforderliche Einvernehmen besteht, wenn folgende Auflagen erfüllt werden:

(1) Die bestehende Zufahrt zur Hohenwarter Straße über die interne Erschließungsstraße zur geplanten Erweiterungsfläche ist weiterhin zu benutzen. Eine neue Zufahrt zur Kreisstraße PAF-4 darf nicht angelegt werden.

(2) An der Zufahrt sind weiterhin ausreichende Sichtdreiecke zu wahren, die Im Einzelnen wie folgt zu bemessen sind:

Schenkellänge auf der internen Erschließungsstraße: 3,00 m

Schenkellänge auf der Kreisstraße PAF-4 Richtung Stadtmitte: 70,00 m

Schenkellänge auf der Kreisstraße PAF-4 Richtung Tegernbach: 70,00 m

Die Sichtdreiecke, jeweils in den Straßenachsen und von deren Schnittpunkten aus gemessen, sind von Anpflanzungen aller Art, Stapel, Haufen und ähnlichen mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenständen sowie Einfriedungen freizuhalten, soweit diese sich um mehr als 0,80 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben.

Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Die Schenkellänge von 3,00 m muss vom Fahrbahnrand der Kreisstraße PAF-4 gewährleistet sein.

(3) Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer zugeführt werden.

(4) Von der Zufahrt und dem Grundstück darf kein Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen.

(5) Baustoffe, Arbeitsgeräte, Abbruchmaterial und sonstige Gegenstände dürfen auf der öffentlichen Verkehrsfläche und auf sonstigem Grund des Landkreises weder vorübergehend noch dauernd gelagert werden.

(6) Verschmutzungen und Beschädigungen der Kreisstraße vor allem während der Bauzeit, sind sofort zu beseitigen.

### **Landratsamt Pfaffenhofen, untere Immissionsschutzbehörde;**

Zum Flächennutzungsplan:

Auf die Stellungnahme des Immissionsschutzes zum Bebauungsplan Nr. 179 „GE am Fuchsberg“ wird zur abschließenden Beurteilung verwiesen.

Zum Bebauungsplan:

Südwestlich des geplanten Bebauungsplans verläuft von Nord nach Süd die Hohenwarter Straße, westlich davon befindet sich ein Wohngebiet. Im Norden schießen ackerbaulich genutzte Flächen und im Osten Grünflächen an.

Eine überschlägige Betrachtung der Hohenwarter Straße nach der RLS 90 zeigt, dass die Werte der 16. BImSchV für ein Gewerbegebiet sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten werden.

Im Bestand des geplanten Geltungsbereichs des a. g. Bebauungsplans sind neben dem ehemaligen Wohnhaus bereits ein Büro- und Verwaltungsgebäude sowie dazugehörige Nebengebäude vorhanden. Ein weiteres Bürogebäude sowie eine Parkfläche sollen im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs- des Bebauungsplans Nr. 179 noch errichtet werden.

Der mit dem Parkplatz verbundene Fahrverkehr tritt im vorliegenden Fall als Lärmquelle auf. Insbesondere an den Flurnummern 1450/9 (nahe der Auffahrt zum Parkplatz) und 1507/9 (in der Nähe der Parkfläche) wird mit einem erhöhten Lärmaufkommen durch den anlagebezogenen Fahrverkehr gerechnet.

Um aus Sicht des Immissionsschutzes eine abschließende Stellungnahme abgeben zu können, ist die Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung bezüglich des anlagenbezogenen Fahrverkehrs für o. g. Parkfläche und die Auffahrt notwendig.

### **Landratsamt Pfaffenhofen, untere Denkmalschutzbehörde**

Das überplante Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu kartierten Bodendenkmälern/Verdachtsflächen für Bodendenkmäler. Das BLfD ist zu beteiligen.

### **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten**

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Pfaffenhofen a. d. IIm nimmt zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung:

#### **Bereich Landwirtschaft:**

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen keine Anregungen oder Bedenken.

#### **Bereich Forsten:**

Von dem geplanten Vorhaben ist Wald nach Art. 2 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) betroffen.

Auf der Fl.-Nr. 1507/5, Gkg. Pfaffenhofen stockt ein ca. 20–80 Jahre alter laubholzdominierter Bestand. Der Hauptbestand setzt sich aus einzeln bis truppweise gemischter Stieleiche, Bergahorn, Spitzahorn, Rotbuche, Esche, Birke, Vogelkirsche und Hainbuche sowie Fichte, Tanne, Lärche und Kiefer zusammen. Neben der hohen Altersspreite zeichnet sich der bis zu 25 m hohe Bestand vor allem durch eine starke Durchmesserstreuung von 15-50 cm aus. Nahezu flächig ist bereits Verjüngung mit Bergahorn, Vogelkirsche, einzelnen Eichen, Buchen, Fichten und Tannen vorhanden.

#### **Rodung:**

Bei Realisierung des Bauvorhabens soll eine Teilfläche der Fl.-Nr. 1507/5, Gkg. Pfaffenhofen von insgesamt ca. 0,29 ha gerodet werden.

Zu den Rodungsflächen zählt neben den zu überbauenden Bereichen durch Gebäude, Stellplätze und Zufahrten auch die geplante naturschutzfachliche Ausgleichsfläche A1 im südöstlichen Teil des Flurstücks.

Unter Punkt 8 des Bebauungsplans wird als Herstellungsmaßnahme (8.1.1) auf einer Fläche von 995 m<sup>2</sup> die Ansaat eines Magerrasens vorgesehen. Dazu soll vor der Ansaat der Oberboden um 30 cm abgetragen und restlos von der Fläche abgefahren werden.

Weiter soll im Zuge der Pflege (8.1.2) dauerhaft eine Entbuschung und Entfernung des Gehölzaufwuchses sowie jährliche Mahd erfolgen. Dies stellt walddrechtlich eine Änderung der Bodennutzungsart (Rodung) dar.

Die Änderung der Bodennutzungsart stellt eine Rodung nach Art. 9 Abs. 1 BayWaldG dar. Diese ist gem. Art. 9 Abs. 2 BayWaldG erlaubnispflichtig. Die Prüfung, ob eine Rodung genehmigungsfähig ist, erfolgt nach den Vorgaben des Art. 9 BayWaldG.

Gemäß Art. 9 Abs. 5 BayWaldG soll die Erlaubnis versagt werden, wenn die Rodung der Wald funktionsplanung widersprechen oder deren Ziele gefährden würde oder die Erhaltung des Waldes aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse liegt.

Der Landkreis Pfaffenhofen liegt mit 24 % Waldanteil deutlich unter dem bayerischen Durchschnitt (36 %) und zählt als waldarm. Der Regionalplan Ingolstadt (Region 10) hat als Ziel die Walderhaltung in waldarmen Bereichen.

Die Rodung läuft diesen Zielen entgegen und soll aus diesem Grund zunächst versagt werden.

#### Ersatzaufforstung:

Eine Zustimmung zur Rodung kann erteilt werden, wenn der Waldflächenverlust durch mindestens flächengleiche Ersatzaufforstungen sichergestellt wird.

Soweit möglich soll die Ersatzaufforstung im Anschluss an bereits bestehende Waldflächen im Gemeindegebiet oder daran angrenzenden Kommunen erfolgen.

Um die Zuordnung der Ersatzaufforstung sicherzustellen, sollen mögliche Ersatzaufforstungsflächen bereits frühzeitig mit dem AELF Pfaffenhofen abgestimmt und möglichst in die bestehende Planung übernommen werden.

Für die Ersatzaufforstung sind folgende Auflagen zu übernehmen:

- Die Ersatzaufforstung hat innerhalb von 2 Jahren nach Rodungsbeginn zu erfolgen.
- Die Baumartenwahl und der Pflanzplan sind mit der unteren Forstbehörde am AELF Pfaffenhofen vorab einvernehmlich abzustimmen.
- Die Durchführung der Pflanzung ist dem AELF Pfaffenhofen schriftlich anzuzeigen (z.B. Nachweis durch Vorlage des Lieferscheins).
- Die Kulturen sind so lange zu pflegen, bis diese als gesichert gelten, mindestens jedoch 5 Jahre.
- Nach 5 Jahren ist eine Endabnahme der Ersatzaufforstungsflächen durch die Antragsteller bei der unteren Forstbehörde am AELF Pfaffenhofen anzuregen.

#### Waldabstand:

An das geplante Bauvorhaben grenzt mit einem Abstand von teils nur wenigen Metern Wald an. Die Bäume können auf diesem Standort eine Höhe von ca. 25 m erreichen. Der Wald liegt der geplanten Bebauung teils in Hauptwindrichtung vorgelagert.

Wir weisen darauf hin, dass unabhängig von Sturmereignissen jederzeit Bäume unvermittelt umstürzen oder Äste/Kronenteile herabfallen können. Das Risiko für Schäden kann daher nicht völlig ausgeschlossen werden. Aufgrund des weit verbreiteten Eschentriebsterbens und auch des u. a. bei Kirsche und Eiche im Alter erhöhten Totholzanteils besteht grundsätzlich eine erhöhte Gefahr durch herabfallende Äste und Totholz.

Die Gebäude sollen als Bürogebäude und damit als Arbeitsplatz dienen. Ein Aufenthalt von Personen findet damit zu einem großen Teil (dauerhaft) und auch bei schlechter Witterung und Extremwetterereignissen in den Gebäuden statt.

Wir empfehlen daher zu prüfen, ob Maßnahmen zur Verringerung des Risikos eines (Personen-)Schadens bestehen.

#### **Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde**

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

#### Vorhaben

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm beabsichtigt mit o.g. Parallelverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bestandssicherung und Erweiterung des

Standortes des Architektur- und Ingenieurbüros „WipflerPLAN“ zu schaffen. Vorgesehen ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO. Das Planungsgebiet (Größe ca. 1,2 ha) befindet sich im Westen der Stadt Pfaffenhofen östlich der Hohenwarter Straße auf dem Flurstück Nr. 1507/5 (Gemarkung Pfaffenhofen). Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm sind die Flächen als Fläche für die Landwirtschaft sowie Waldflächen dargestellt.

#### Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß RP 10 B I 8.2 (Z) kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung des Arten und Biotopschutzes, wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen, des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung besonderes Gewicht zu. Dieses besondere Gewicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Einzelfall zu berücksichtigen.

Gemäß RP 10 B III 1.5 (Z) soll auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen geachtet werden.

#### Landesplanerische Bewertung

Der Standort grenzt an eine einzeilige Bebauung östlich der Hohenwarter Straße (Kreisstraße PAF 4) an. Dargestellt wird sowohl der Gebäudebestand (ehemaliges Wohnhaus, Büro- und Verwaltungsgebäude, Nebengebäude) sowie eine bereits asphaltierte Stellplatzfläche. Vorgesehen sind weitere Gebäude auf einer bislang ungenutzten Fläche auf dem Grundstück. Darüber hinaus soll die vorhandene Stellplatzfläche im Nordosten des Grundstücks als Parkdeck ausgebaut werden. Laut der vorgelegten Begründung soll der bestehende Gehölzbestand der Eingrünung und Gliederung des Geltungsbereiches dienen.

Der Standort liegt gemäß Regionalplan der Region Ingolstadt vollständig im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 11 „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügelland“. Da sich die Ausweisung am Bestand orientiert, kann aus landesplanerischer Sicht davon ausgegangen werden, dass die Belange von Natur und Landschaft durch das Vorhaben nicht unverhältnismäßig mehr beeinträchtigt werden. Gleichwohl sollten die Sicherungs- und Pflegemaßnahmen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes (RP 10 B I 8.4.4.1 (G)) entsprechend dargelegt werden.

#### Ergebnis

Das Vorhaben entspricht bei Berücksichtigung der o.g. Punkte grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

### **Planungsverband Region Ingolstadt**

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

#### Vorhaben

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm beabsichtigt mit o.g. Vorhaben die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standortsicherung und Erweiterung eines ortsansässigen Planungsbüros zu schaffen. Dazu soll im Westen von Pfaffenhofen ein Plangebiet (ca. 1,2 ha) im Wesentlichen als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden. Es ist bereits teilweise bebaut, und grenzt an bestehende Bebauung in ausgewiesenem Wohngebiet an. Eine randliche Eingrünung ist durch den Waldbestand gegeben.

#### Bewertung

Das Plangebiet befindet sich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (RP 10 B I 8.3 Z), in diesen kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu (RP 10 B I 8.2 Z). Die Planungen stellen zwar überwiegend eine Bestanddarstellung dar, die Erweiterung greift jedoch in bewaldete Bereiche ein. Es wäre daher noch ergänzend darzustellen, wie die für das landschaftliche Vorbehaltsgebiet

festgesetzten Sicherungs- und Pflegemaßnahmen gern. RP 10 B I 8.4.4.1 (G) in den Planungen Berücksichtigung finden.

Den Planungen kann bei entsprechender Berücksichtigung dieses Punktes aus Sicht der Regionalplanung zugestimmt werden.

### **Bayerischer Bauernverband**

Im Jahr 2014 hat die Bayerische Staatsregierung das Instrument der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) geschaffen. Damit verbunden besteht nun die Möglichkeit zum Flächenausgleich über unterschiedliche Maßnahmen, wie beispielsweise PIK-Maßnahmen, Ökopunkte-Kontos oder auch Geldausgleich. Deshalb fordern wir Sie auf dieses Instrument bei der Berechnung des Flächenausgleichs für Ihre noch fehlende Ausgleichsfläche anzuwenden.

### **Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt**

Nachfolgend wird zu o.g. Bauleitplänen als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung genommen.

#### **1. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten**

Im Geltungsbereich der Bauleitpläne sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen. Dies ist bereits in der Begründung zum BBP unter Kapitel 9.4 enthalten.

Das Gelände steigt von der Hohenwarter Straße von ca. 444 m ü. NN in Richtung Osten um ca. 31 m auf 475 m ü. NN an. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse werden voraussichtlich bei Gründungsmaßnahmen keine Bauwasserhaltungen erforderlich werden. Wegen 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.

Auf dem Gelände sind Abgrabungen und Auffüllungen zur Überwindung von Höhenunterschieden zulässig. 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 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 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**



Das geplante Vorhaben ist an die vorhandene öffentliche Kanalisation anzuschließen. Vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist mit dem Kanalnetzbetreiber zu klären unter welchen Voraussetzungen an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden kann.

Hinweis:

Eine Versickerung des auftretenden Niederschlagswassers dürfte wahrscheinlich sowohl aufgrund des Geländes als auch aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht zum Tragen kommen.

3. Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser

Aufgrund der sehr steilen Geländeneigung im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Starkregenereignissen wild abfließendes Oberflächenwasser aus dem umgebenden Einzugsgebiet eindringt. Dies ist in den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Diesbezüglich verweisen wir auf den § 37 Abs.1 WHG wonach der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf auch nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf.

4. Zusammenfassung

Bei Beachtung unseres Schreibens bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die Bauleitpläne.