

Aufstellung der wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen zum Verfahren über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 161 „Sondergebiet – Entsorgungsbetrieb, Baufirma, Containerdienst und betriebsbezogenes Wohnen“ der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm

1. Landratsamt Pfaffenhofen; Untere Bauaufsichtsbehörde:

Die Stadt Pfaffenhofen möchte einem bestehenden Betrieb im Außenbereich mittels einer Bebauungsplanung Erweiterungsmöglichkeiten zubilligen und stellt dazu einen Bebauungsplan für ein Sonstiges Sondergebiet - Entsorgungsbetrieb, Baufirma, Containerdienst und betriebsbezogenes Wohnen auf.

- 1.1 Aufgrund der Lage der gegenständlichen Flächen innerhalb eines faktischen Überschwemmungsgebietes wäre laut Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt für die Bauleitplanung u. a. § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einschlägig. Demnach wäre aus Sicht der Fachstelle zu prüfen, ob eine hinzukommende Bebauung bzw. Nutzung aufgrund der Planung - abgesehen vom genehmigten Bestand - an dieser Stelle überhaupt zulässig ist.

Erläuterung:

Der Umgriff des gegenständlichen Bebauungsplanvorentwurfes liegt gemäß dem Flächennutzungsplan in einem faktischen Überschwemmungsgebiet. Das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt weist in seinem Schreiben vom 09.10.2020 an die Stadt Pfaffenhofen darauf hin. Gemäß § 78 Abs. 1 WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete u. a. in Bauleitplänen nach dem BauGB in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt.

Dabei wäre aus Sicht der Fachstelle z. B. zu prüfen, ob es sich im vorliegenden Fall um ein „neues Baugebiet“ handelt. Sollte die Gemeinde ggf. zu diesem Schluss kommen, kann die zuständige Behörde gemäß § 78 Abs. 2 WHG abweichend [...] die Ausweisung neuer Baugebiete unter den Bedingungen des Katalogs gem. § 78 Abs. 2 Satz 2 WHG ausnahmsweise zulassen. Dabei würde z. B. jedoch bereits § 78 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 WHG (das neu auszuweisende Gebiet müsste unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzen) vermutlich eine Zulassung verwehren, da ein bestehendes Baugebiet vor Ort unmittelbar in der Nachbarschaft nicht gegeben ist.

Sollten Argumente (vgl. z. B. BeckOK UmweltR/Schmitt, WHG § 78 Randnr. 19: „[...] Danach liegt ein neues Baugebiet gem. § 78 Abs. 1 S. 1 [WHG] unzweifelhaft dann vor, wenn eine Gemeinde durch Bauleitpläne [...] im Außenbereich Baurecht für eine erstmalige tatsächlich aufeinanderfolgende Bebauung schafft, die - im Gegensatz zu einer unerwünschten Splittersiedlung - den Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur vermittelt...“.

Vgl. auch z. B. BeckOK UmweltR/Schmitt, WHG § 78 Randnr. 20 „[...] Kein neues Baugebiet [...] liegt nach einer zutreffenden Entscheidung des VGH Mannheim in einer solchen Konstellation vor, wenn die Gemeinde einen Bebauungsplan aufstellt, der in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet auf Außenbereichsflächen lediglich die Anlage von zwei Sportplätzen sowie die Errichtung eines Vereinsheims von 7,50 m Höhe mit einer maximalen Geschossfläche von 850 m² festsetzt [...]“.

Vgl. z. B. auch Sieder/Zeitler/Dahme/Knopp, WHG Kommentar, § 78 WHG Randnr. 14: „Mithin werden keine neuen Baugebiete nach § 78 Abs. 1 S. 1 WHG ausgewiesen, wenn nach §§ 34, 35 BauGB bereits ein Baurecht besteht [...]“.) gegen die Einstufung als „neues Baugebiet“ sprechen, sind in der Begründung z. B. unter Kapitel 1.1 Angaben zur städtebaulichen Erforderlichkeit (u. a. Standortprüfung) diesbezüglich noch zu ergänzen.

Abwägung:

Das bereits Jahrzehnte bestehende Betriebsgelände samt seiner Lagerflächen hat bislang noch keinen Niederschlag in der örtlichen Bauleitplanung gefunden, was mit

der aktuellen Planung nachgeholt werden soll. Darüber hinaus sollen Erweiterungsflächen Richtung Nordwesten im Anschluss an den bestehenden Betrieb geschaffen werden. Dadurch entsteht in diesem Bereich neues Baurecht im Anschluss geeigneter Siedlungsflächen. Im Hinblick auf § 78 Abs. 2 Nr. 1 und 2 WHG bestehen im konkreten Fall keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung, um eine Betriebserweiterung und langfristige Sicherung des Betriebs realisieren zu können. Die Erweiterung erfolgt unmittelbar an das bestehende und zulässigerweise errichtete Betriebsgelände.

Der zurzeit noch als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu wertende Planbereich ist in besonderer Weise für die Festsetzung des geplanten Sondergebiets geeignet, da der Bestand, unter anderem aufgrund seiner mit den vorgesehenen Tätigkeiten naturgemäß einhergehenden Immissionen, wie Staub, Lärm und Geruchsbelästigung eine nachteilige Wirkung auf die Umgebung entfalten können und daher an seine Lage im Außenbereich gebunden ist. Das Plangebiet bietet aufgrund seiner Lage in einer Senke und dadurch abgeschirmt sowie in ausreichender Distanz zur Wohnbebauung liegend einen geeigneten Standort, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit gründet sich im konkreten Fall auf den Siedlungsbedarf des im Überschwemmungsgebiet angesiedelten Gewerbebetriebs, dessen räumliche Erweiterung aus technischen und wirtschaftlichen Gründen ausschließlich nach Westen erfolgen kann. Eine Erweiterung im sonstigen Gemeindegebiet ohne unmittelbaren Anschluss an das bestehende Betriebsgelände scheidet aus. Zudem kommen aufgrund der vorgesehenen Tätigkeiten keine anderen Flächen in bereits bestehenden Gewerbegebieten in Betracht.

Die Begründung wird wie folgt ergänzt: „Eine Erweiterung im sonstigen Gemeindegebiet ohne unmittelbaren Anschluss an das bereits bestehende Betriebsgelände scheidet sowohl aufgrund technischer als auch wirtschaftlicher Gründe aus.“

Außerdem wird der Anregung gefolgt, dass die Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen vor Ausführung der Erweiterung des Betriebsgeländes mit seinen zugehörigen baulichen Anlagen erfolgen soll. Die Hinweise durch Text werden entsprechend ergänzt.

Das Vorhaben liegt im Überschwemmungsgebiet des Heißmanninger Grabens. Durch die Planung wird im Hinblick auf das auch in Zukunft bestehende und durch den Klimawandel weiter zunehmende Hochwasserrisiko das Schadenspotential verringert.

- 1.2 Die städtebauliche Erforderlichkeit ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nachzuweisen. Die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten [...] sind dabei möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. 3.2 (Z) Landesentwicklungsprogramm).

Erläuterung:

Gemäß 3.2 (Z) des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2013, ergänzt 2018 bzw. 2020) sind „in den Siedlungsgebieten [...] die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.“ In der Begründung wird dabei u. a. in Kapitel 1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit auf die Ausnahme vom Ziel des Anbindungsgebots gem. Ziff. 3.3 (Z) des LEP-Bayern vom 01.01.2020 eingegangen. Demnach wäre hier eine Ausnahme zulässig, da es sich bei dem Betrieb der Recycling- und Aufbereitungsanlagen um Anlagen handele, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet werden und schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Staub, Lärm und Geruchsbelästigung verursachen. Auch wird im Umweltbericht in Kapitel 1.7 die Begründung (z. B. hinsichtlich höherem Flächenverbrauch, nachteiliger ökonomischer Auswirkungen, dann fehlender Synergieeffekte, etc.) dahingehend erweitert.

Darüber hinaus hat die Stadt Pfaffenhofen die Flächen in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dargestellt und diese Darstellung auch damals begründet bzw. in der Abwägung behandelt.

Die Fachstelle sieht die Entwicklung u. a. aufgrund der Tallage, der Lage in einem Außenbereich, der Störung des Landschaftsbildes, etc. dennoch nach wie vor kritisch. Es wird daher angeregt, zumindest die (nord-)westlichen hügeligen Bereiche oberhalb der Linie 450 m NHN nicht in die Planung aufzunehmen und die Anordnung auf dem Gelände ggf. zu ändern.

Abwägung:

Der Anregung, das Plangebiet enger zu fassen und auf einen Eingriff in die nord-westlichen Bereiche zu verzichten, wird nicht gefolgt. An der Begründung in der Gesamtfortschreibung zum Flächennutzungsplan wird festgehalten. Die Anordnung auf dem Gelände und der Flächenbedarf wurden bereits im Vorfeld vollumfänglich geprüft und unter dem Aspekt der eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten nicht weiterverfolgt. Durch die vorhandene Tallage sowohl in westlicher als auch nördlicher Richtung sind Eingriffe in die Topographie nicht vermeidbar. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden als vertretbar bewertet. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

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

Erläuterung:

Der Bauraum im SO ermöglicht derzeit u. a. eine zusammenhängende Bebauung von ca. 300 m Länge und bis zu ca. 100 m Breite (!), wodurch großflächige Gebäude entstehen können, auch wenn dies gemäß den sonstigen der Bauleitplanung beiliegenden Unterlagen nicht geplant ist.

Es wird demnach angeregt, zu prüfen, ob die Baukörper ggf. in mehrere Baufenster aufgeteilt werden können.

In diesem Zusammenhang wird auch angeregt, die vorhandene landschaftsprägende Grünstruktur in die Planung mit einzubeziehen und beizubehalten.

Gemäß D. 5.3 sind Stützwände innerhalb der Baugrenzen von bis zu 8 m Höhe zulässig. Insbesondere bei einer Lage inmitten der freien Landschaft wird das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt. Es wird angeregt, auf Stützwände mit Wirkung in die Landschaft unbedingt zu verzichten. Nur als Stützwand von Schüttbereichen können diese ggf. hingenommen werden, sofern diese nicht einsehbar werden und in die Landschaft wirken.

Um das Landschaftsbild zu schonen wird angeregt, die unter D. 11.2 festgesetzte Gesamtgröße von Werbeanlagen von 10% auf 5% der Wandfläche zu senken.

Abwägung:

Zu Baufenster: Um die für den Entsorgungsbetrieb erforderlichen Maschinen und Anlagen sinnvoll unterzubringen, werden teils Hallenlängen von bis zu 100 m Länge erforderlich. Eine Aufteilung des Baufeldes in mehrere Baufenster zieht aufgrund der noch nicht abschließend feststehenden und in die Zukunft gerichteten Planungsabsichten des Nutzers erhebliche Einschränkungen nach sich. Die begrenzte Flexibilität verhindert möglicherweise im weiteren Verlauf die optimale Nutzung des Betriebsgeländes und könnte zusätzlichen Erweiterungsbedarf auslösen, was hierdurch vermieden werden soll. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu Grünstruktur: Der Erhalt der vorhandenen Grünstruktur wurde im Zug der Planung geprüft. Dessen Beseitigung ist jedoch unumgänglich, da in diesem Bereich neben der erforderlichen Erschließungsstraße notwendige Entwässerungsleitungen und -gräben hergestellt werden müssen. Als Ersatz für die zu beseitigenden Gehölze und zur Eingrünung der geplanten Sondergebietsfläche sind umfangreiche Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Der Anregung zum Erhalt des Gehölzbestandes wird daher nicht gefolgt, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu Stützwände: Stützwände sind aufgrund des Geländeverlaufs vor allem im Nordwesten und Nordosten unverzichtbar. Die maximale Ansichtshöhe folgt dabei dem Zusammenhang zwischen Höhenlage der geplanten Betriebsflächen und dem anstehenden Gelände. Eine Wirkung der Stützwände in die freie Landschaft ist nicht zu erwarten, da die Betriebsflächen innerhalb der Baugrenzen in aller Regel tiefer liegen als das jeweils anstehende Gelände. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu Werbeanlagen: Der Anregung, die Gesamtgröße von Werbeanlagen von 10 % auf 5 % der Wandfläche zu reduzieren, wird entsprochen.

- 1.4 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 Geländequer- und -längsschnitten werden begrüßt. Sie sind gut leserlich und nachvollziehbar. Um diese Inhalte rechtsverbindlich umzusetzen 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.

Abwägung:

Der Anregung, die Geländeschnitte als Festsetzung in die Planzeichnung aufzunehmen, wird nicht gefolgt. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe in Meter über Normhöhennull ist eine eindeutige Regelung der maximal zulässigen Höhe der Gebäude bereits gegeben. Die Geländeschnitte dienen lediglich der besseren Nachvollziehbarkeit für die am Verfahren Beteiligten. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

- 1.5 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. 7 c BauGB, vgl. auch § 50 BImSchG).

Erläuterung:

Auf eine gute Eingrünung und schonende Einbindung in die Landschaft durch ausreichend breite Grünstreifen ist zu achten. Darüber hinaus ist eine ausreichende Trennung unterschiedlicher Nutzungen u. a. zur Abschirmung von Immissionen (z. B. Staub, Spritz- und Düngemittelabdrift, etc.) erforderlich. Eine entsprechend starke und dichte Eingrünung kann diese Abschirmung gewährleisten. Die geplante Eingrünung wird grundsätzlich begrüßt. Es kann festgestellt werden, dass bei der Bebauung des Geländes mit Höhen von ca. 13 bis 14 m zu rechnen ist. Es wird daher dringend angeregt, die Eingrünung zu allen Seiten mit mindestens 10 m Breite festzusetzen und auch Pflanzmaßnahmen (z. B. Baumhecken) in ausreichender Breite sicherzustellen.

Abwägung:

Mit der vorliegenden Planung wird eine ausreichende Eingrünung des Sondergebietes angestrebt. Auf einem kurzen Teilstück im Süden (zwischen einem vorhandenen Gebäude und der geplanten Erschließungsstraße) ist diese Eingrünung nur mittels einer geplanten Strauchpflanzung möglich. In allen übrigen Bereichen wird eine Eingrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt. Die Breite der festgesetzten Eingrünung erlaubt mind. 2-reihige Strauchpflanzungen, die nach Westen und Norden zudem räumlich gestaffelt angeordnet sind. Die zu pflanzenden Bäume sind als heimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung festgesetzt, die somit eine Höhe von mind. 10-15 m, je nach Baumart auch bis 25-30 m erreichen. Damit ist sichergestellt, dass die geplante Eingrünung ausreichend dicht und für die zu erwartenden Gebäudehöhen auch ausreichend hoch wird. Der Anregung zur Verbreiterung der Eingrünung wird daher nicht gefolgt, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

- 1.6 Es wird empfohlen, im gegenständlichen Bebauungsplan vollständig auf die Zulässigkeit von neuen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber, aber auch für Betriebsangehörige zu verzichten. Die Zulässigkeit dieser Wohnungen sollte rein auf die gegenständliche Bestandswohnung begrenzt werden.

Erläuterung:

Unter Punkt D. 1 der Festsetzungen durch Text werden für das sonstige Sondergebiet Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsangehörige von im Bebauungsumgriff angesiedelten Betrieben bis zu einer Gesamtfläche von 1.200 m² Geschossfläche zugelassen.

Aus den negativen Erfahrungen vergleichbarer Festsetzungen u. a. im Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren wird dringend empfohlen, auf die Zulässigkeit von Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsangehörige im Baugebiet zu verzichten, da dies für das Sondergebiet z. B. eine Einschränkung der Nutzung, die Störung des Nachbarschaftsfriedens sowie nachträgliche Betriebseinschränkungen zur Folge haben kann. Es wird stattdessen angeregt, aufgrund der negativen Erfahrungen die Zulässigkeit dieser Wohnungen rein auf die gegenständliche Bestandswohnung zu begrenzen.

Abwägung:

Die geplante Wohnnutzung beschränkt sich auf Betriebsleiter und Betriebsangehörige der im Plangebiet angesiedelten Betriebe und soll dem mit der geplanten Erweiterung einhergehenden Bedarf an nicht ortsansässigen Mitarbeitern und deren Unterbringung Rechnung tragen. Die Betriebszeiten decken sich naturgemäß mit den Arbeitszeiten der untergebrachten Mitarbeiter, so dass die mit einer konventionellen Wohnnutzung ggf. verbundenen Einschränkungen nicht realisiert werden.

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

Erläuterung:

In der Planung ist derzeit keine Grundflächenzahl (GRZ) ausdrücklich festgesetzt. Daher gilt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,8 für Sondergebiete. Es wird angeregt, zur Eindeutigkeit und Klarheit die GRZ explizit in der Planung zu benennen. Gleichzeitig wird angeregt, zu prüfen, ob diese auch eingehalten werden kann.

Unter Punkt B. 2.3 Nutzungsschablone wird der Begriff Traufhöhe verwendet. Es wird angeregt, statt „Traufhöhe“ 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.

Unter Punkt D. 3.1 Baukörper wird u. a. festgesetzt, dass „(z)ur Straße oder in die Landschaft gerichtete Fassaden [...] so zu gestalten“ sind, „[...] dass die bauliche Anlage als einheitlicher Baukörper in Erscheinung tritt.“ Eine gestalterische Festsetzung kann grundsätzlich gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO getroffen werden. Dabei muss die Festsetzung ausreichend konkret und vollziehbar sein. Dies erscheint hier nicht der Fall. Es wird daher angeregt, zu prüfen, ob hier ggf. konkretere Festsetzungen getroffen werden können.

Es wird diesbezüglich angeregt, in dem exponierten Gewerbegebiet trotz unterschiedlicher Gebäudevolumina und Dachformen ein harmonisches Gesamtbild, z. B. durch abgestimmte einheitliche Materialien, zu erreichen.

Laut Punkt D.6 Einfriedungen sind diese außerhalb der Sondergebietsfläche nur zulässig, „[...] soweit dies aus Gründen des Unfallschutzes erforderlich ist.“ Auch in diesem Fall wird bezweifelt, dass die Festsetzung ausreichend konkret und vollziehbar ist. Es wird dabei angeregt, zumindest zu prüfen, ob z. B. ein Bezug zur rechtlichen Grundlage (Absturzhöhe, etc.) geschaffen werden könnte.

Unter Punkt B. 7.3 und Punkt D. 10.2 wird ein Bezugspunkt mit Richtungssektoren für Zusatzkontingente festgesetzt und auch in der Planzeichnung eingetragen. Darin können nur jene von A bis D erkannt werden. Unter Punkt D. 10.1 ist jedoch von „Richtungssektoren A bis J“ die Rede. Diese können derzeit nicht in der Planzeichnung aufgefunden werden. Diese Unstimmigkeit ist aufzuklären bzw. in den Festsetzungen ggf. zu ändern.

Die vorgesehenen Entwässerungsmulden an der Nordseite des Bauraumes bzw. an der Südkante des Bauraumes im Westteil der Planung sind im Bebauungsplan Nr. 161 derzeit nicht ersichtlich. Es bestehen dazu Festsetzungen unter Punkt D. 8.1, die inhaltlich grundsätzlich ausreichend sind, jedoch Eindeutigkeit und Klarheit bzw. ausreichende Lesbarkeit vermissen lassen. Daher wird angeregt, diese z. B. als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB deutlich erkennbar festzusetzen.

Die Ausführungen im Umweltbericht in Kapitel 1.7 Alternative Planungsmöglichkeiten zu den Standortalternativen werden grundsätzlich begrüßt. Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind jedoch gemäß der Veröffentlichung „Der Umweltbericht in der Praxis“ (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Der Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, München 2007) z. B. die Anordnungs- und Erschließungsalternativen darzulegen.

Es wird angeregt, zur besseren Nachvollziehbarkeit gem. § 9 Abs. 6 BauGB zumindest die unterirdisch geplanten Hauptabwasserleitungen in die Planung nachrichtlich zu übernehmen.

Abwägung:

Zu GRZ: Die GRZ ist bereits Teil der Festsetzungen durch Planzeichen Punkt B.2.1 und mit 0,8 festgesetzt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu Traufhöhe: Der Anregung, den Begriff „Traufhöhe“ in „Wandhöhe“ zu ändern, wird nicht gefolgt. Die Traufhöhe ist in den Festsetzungen beschrieben und zusammen mit dem beabsichtigten Regelungszweck mit einer höhenfestsetzung in Meter über Normalhöhennull zweckmäßig. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu Baukörper: Der Anregung, die Gestaltung zur Straße oder der in die Landschaft gerichteten Fassaden insgesamt einheitlich zu gestalten wird gefolgt. Die Festsetzung durch Text Punkt D.3.1 Satz 2 wird darum folgendermaßen ergänzt: „Gebäudeübergreifend sind einheitliche Materialien zu verwenden.“ Eine konkrete Vorgabe zur Materialwahl als Festsetzung ist nicht beabsichtigt.

Zu Einfriedungen: Diese Festsetzung bezieht sich auf eine möglicherweise notwendige Einfriedung bei den festgesetzten Regenrückhaltebecken, wie sie bei anderen Regenrückhaltebecken im Stadtgebiet Pfaffenhofens in der Vergangenheit ausgeführt wurde. Diese Zulässigkeit soll beibehalten werden, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Zur Klarstellung wird die textliche Festsetzung D.6 entsprechend ergänzt.

Zu Richtungssektoren: Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung durch Text Punkt D.10.2 wird bzgl. der Richtungssektoren A bis D entsprechend korrigiert.

Zu Entwässerungsmulden: Der Anregung, die nach Festsetzung durch Text Punkt D.8.1 allgemein zulässigen Entwässerungsgräben in den privaten Grundstücksflächen für die Eingrünung des Sondergebiets (Festsetzung durch Planzeichen Punkt B.5.1) als eigenes Planzeichen darzustellen, wird nicht gefolgt. Die Entwässerungsmulden sind letztlich entsprechend baurechtlicher Genehmigungen herzustellen und sind auch in den privaten Grundstücksflächen für die Eingrünung des Plangebietes zulässig. Eine weitere Detaillierung auf Ebene des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu Umweltbericht: Im Umweltbericht werden Angaben zu Anordnungs- und Erschließungsalternativen ergänzt.

Zu Hauptabwasserleitungen: Von einer Ergänzung der unterirdisch geplanten Hauptabwasserleitungen in der Planzeichnung wird abgesehen, da die Darstellung sich negativ auf die Übersichtlichkeit der Planzeichnung auswirkt. Die vollständige Entwässerungsplanung ist in den Unterlagen zum Antrag auf Plangenehmigung nach § 68 WHG vom 23.07.2020 enthalten, welche dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

- 1.8 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 „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“ (11). 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.

Abwägung:

Die besonderen Belange des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes sind in der Begründung Pkt. 3.2 / Seite 12, sowie im Umweltbericht Pkt. 1.2.2 / Seite 8 ff. ausgeführt. Dabei wurden auch die grundsätzlichen Ziele sowie die erforderlichen Sicherungs- und Pflegemaßnahmen detailliert aufgelistet. Soweit diese für das vorliegende Plangebiet zutreffen, wurden entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt (Festsetzung einer Strauchpflanzung zur Entwicklung eines struktur- und artenreichen Waldsaumes, Festsetzung zur Entwicklung von Magerstandorten auf neu entstehenden Böschungsbereichen). Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; das besondere Gewicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

- 1.9 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. helle Materialien bzw. Farben festzusetzen.

Sollten Flach- und Pultdächer festgesetzt werden, wird angeregt, auf diesen Dachformen Dachbegrünungen festzusetzen, z. B. folgendermaßen: „Flachdächer und Pultdächer mit einer Neigung von bis zu 12° sind als begrünte Dächer auszuführen. Sie sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens ... cm stark sein. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.“

Abwägung:

Dunkle Dach- bzw. Fassadenflächen werden bereits ausgeschlossen (Festsetzung durch Text Punkt D.4.2). Ebenfalls sind begrünte Dächer ausdrücklich zulässig (Festsetzung durch Text Punkt D.4.2). Auf weitere Vorgaben wird verzichtet. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

- 1.10 Anforderungen an den Brandschutz, u. a. notwendige Feuerwehrumfahrten, sind sicherzustellen (vgl. z. B. Art 5 BayBO, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

Erläuterung:

Es ist für die vorliegende Planung - insbesondere aufgrund der großzügigen Festsetzung der Baugrenzen - unbedingt zu prüfen, ob die Anforderungen u. a. bezüglich Feuerwehrumfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen, Kurven und Schwenkbereichen in Zu-, und Umfahrten gemäß einschlägiger Richtlinien und Gesetze ausreichend berücksichtigt wurden.

Dazu wird dringend angeregt, die örtliche Feuerwehr und die Kreisbrandinspektion zu beteiligen und dabei konkrete Fragen zu stellen, so dass eine ausreichende Ausstattung/Ausrüstung sichergestellt ist.

Abwägung:

Die Hinweise zu den Anforderungen an den Brandschutz werden zur Kenntnis genommen und sind in der Genehmigungsplanung der Einzelbauvorhaben zu berücksichtigen. Die zuständige Stelle für den Brandschutz wurde beteiligt – sh. lfd.Nr. 14. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

- 1.11 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes [...] sollen nachrichtlich übernommen werden. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie als Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes bestimmte Gebiete sollen im Bebauungsplan vermerkt werden.

Erläuterung:

Der gegenständliche Bebauungsplan liegt in Bereichen, für die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ein faktisches Überschwemmungsgebiet HQ 100 (berechnet) nachrichtlich dargestellt ist. Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB sollen u. a. festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes nachrichtlich übernommen werden. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 3 WHG sowie als Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des WHG bestimmte Gebiete sollen

im Bebauungsplan vermerkt werden. Es wird angeregt, die gegenständlichen Flächen in die Planung aufzunehmen. Dabei kommt auch der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes besondere Bedeutung zu.

Abwägung:

Der Anregung, die Grenzen des Überschwemmungsgebiets HQ 100 nachrichtlich zu übernehmen, wird gefolgt.

2. Landratsamt Pfaffenhofen; Untere Immissionsschutzbehörde:

Die Stadt Pfaffenhofen plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 161 „Sonstiges Sondergebiet – Entsorgungsbetrieb, Baufirma, Containerdienst und betriebsbezogenes Wohnen“ in Weingarten, nordwestlich des Ortsteils Heißmanning.

Der o. g. Bebauungsplan umfasst die Flurstücke der Nummern 565, 565/1, 565/3, 573/3, 573/4, 575/6, 575/7, 576/1, 584/1, 584/3, 584/4, 584/5, 584/6, 584/8, 584/9, 584/10, 586/1 und Teilflächen der Flurnummern 573, 584, 584/7, 584/11 und 586 der Gemarkung Haimpertshofen. Die für das Plangebiet zu überplanenden Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Sonderbaufläche (Entsorgungsbetrieb, Baufirma) und Flächen für die Abwasserentsorgung ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans enthält das Betriebsgelände der Fa. Hechinger Entsorgung GmbH auf den Teilflächen (SO1 und SO3) sowie die öffentliche Annahmestelle für Grüngut (SO3).

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die langfristige Sicherung und Erweiterung des Betriebs. Die Fa. Hechinger betreibt am o. g. Standort eine immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage zur zeitweiligen Lagerung sowie Umschlag und Behandlung von gefährlichen und nicht gefährlichen Abfällen (Nr. 8.11.2.4 und Nr. 8.12.1.2 des Anhangs 1 der 4. BImSchV). Da die Betriebsfläche nach Nordwesten erweitert und die Lager- und Umschlagmengen erhöht werden sollen, ist eine Änderungsgenehmigung nach § 16 BImSchG erforderlich. Die Antragsunterlagen sind getrennt von o. g. Bebauungsplan entsprechend zu erstellen und im Landratsamt einzureichen.

Im Zusammenhang mit der Änderungsgenehmigung ist eine Anpassung des Bebauungsplans erforderlich.

Der Standort ist umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die nächste Wohnbebauung befindet sich in ca. 350 m Entfernung in südöstlicher Richtung. Es handelt sich dabei um ein allgemeines Wohngebiet (WA), welches im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 154 liegt.

Der Teilbereich SO4 in welchem Wohnungen erlaubt sind, soweit sie nur durch Betriebsleiter und Betriebsangehörige von im Bebauungsplanumgriff angesiedelten Betrieben genutzt werden, wurde in Absprache mit der Immissionsschutztechnik (Fr. Hingerl) nicht als Immissionsort betrachtet.

Nach Festsetzung 10.4 muss an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb des Sondergebiets nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert der TA-Lärm:1998 für ein Gewerbegebiet eingehalten wird.

Luft

Die vorliegende „Immissionsprognose Bauleitplanung“ (Entwurf vom 21.08.2020, Fa. Müller-BBM GmbH, Bericht Nr. M148439/01) kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Zusatzbelastungen durch Schwebstaub und Staubniederschlag im Sinne der Nr. 4.2.2 TA Luft irrelevant sind und dass keine Geruchsmissionen zu erwarten sind, die die zulässigen Beurteilungswerte überschreiten würden.

Insgesamt seien schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft aus gutachterlicher Sicht durch den Betrieb der Anlage nicht zu erwarten.

Aufgrund der Entfernung zur vorhandenen Wohnbebauung und dem Verdünnungseffekt in der offenen Landschaft (keine Kessellage) wird mit allenfalls geringfügigen negativen Auswirkungen gerechnet.

Mit der Sicht des Gutachters besteht von Seiten des Immissionsschutzes Einverständnis. Bezüglich des Schutzgutes Luft bestehen keine erheblichen Bedenken bei o. g. Bebauungsplan.

Lärm

Die vorliegende Planung führt zu einer Vergrößerung der bestehenden Sondergebietsfläche, die Erschließung erfolgt wie bisher von Südosten über eine bereits bestehende Zufahrt, die nach ca. 900 m in die übergeordnete Anton-Schranz-Straße mündet. Die Zufahrt bis zur Anton-Schranz-Straße führt durch keine bewohnten Gebiete, jedoch wird das Baugebiet Heißmanning-Weingartenfeld in einem Abstand von ca. 50 m tangiert. Zur Beurteilung der zu erwartenden Lärmbelastungen liegt eine schalltechnische Untersuchung (SU) vom Juli 2020 von der Fa. C. Hentschel Consult vor.

Hinsichtlich der in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung, wird auf Basis der vorliegenden SU eine entsprechende Geräuschkontingentierung mit Zusatzkontingenten festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass die zutreffenden Lärm-Orientierungswerte eingehalten, bzw. unterschritten werden.

Darüber hinaus wurde in der o.g. SU die zu erwartende Verkehrszunahme auf der öffentlichen Straße Weingarten im angrenzenden Wohngebiet untersucht. Die Beurteilung der zu erwartenden Verkehrszunahme kommt zu dem Ergebnis, dass keine gesonderten Maßnahmen notwendig sind. Zum Schutz der Nachbarschaft wird jedoch empfohlen, die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Zufahrtsstraße zum Plangebiet von derzeit 100 km/h auf 70 km/h zu beschränken.

Der Sicht des Gutachters bzgl. der schalltechnischen Untersuchung wird zugestimmt. Im Hinblick auf die Lärmemissionen bestehen keine erheblichen Bedenken gegen o. g. Bebauungsplan.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine erheblichen Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 161 „Sonstiges Sondergebiet – Entsorgungsbetrieb, Baufirma, Containerdienst und betriebsbezogenes Wohnen“ der Stadt Pfaffenhofen.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise bzgl. der Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit betreffen jedoch nicht den Regelungsumfang der Bauleitplanung. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

3. Landratsamt Pfaffenhofen; Untere Naturschutzbehörde:

Die Stadt Pfaffenhofen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 161 „SO Entsorgungsbetrieb, Baufirma, Containerdienst und betriebsbezogenes Wohnen“ auf dem Betriebsgelände der Firma Hechinger Entsorgungs GmbH im nordwestlichen Stadtgebiet. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit Flurnrn. 565, 565/1, 573/3, 573/4, 575/6, 575/7, 576/1, 584/1, 584/3, 584/4, 584/5, 584/6, 584/8, 584/9, 584/10 und 586/1 jeweils Gemarkung Haimpertshofen, sowie Teilflächen der Flurnrn. 573, 584, 584/7, 584/11 und 586 jeweils Gemarkung Haimpertshofen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine langfristige Sicherung und Erweiterung des Betriebes sowie die bauplanungsrechtliche Grundlage für erweiterte Lagerkapazitäten und zugehörigen Verkehrsflächen geschaffen werden. Durch die geplante Erweiterung des Betriebs steigt zudem der Bedarf an Mitarbeitern. Um die Unterbringung nicht ortsansässiger Mitarbeiter vor Ort zu ermöglichen, sollen daher Unterkünfte direkt auf dem Betriebsgelände hergestellt werden.

Naturschutzfachliche Stellungnahme:

Folgende (naturschutzfachlich relevante) Anlagen sind Bestandteil der Auslegungunterlagen:

- Umweltbericht vom 10.09.2020 (EINÖDSHOFER)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 11.10.2017 (ÖFA)

Folgendes wird gefordert bzw. angeregt:

1. Die Vermeidungs- bzw. Verringerungsmaßnahmen V1 bis V3a gem. der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (vgl. saP Seite 9) sind zu beachten und einzuhalten.

Abwägung:

Die genannten Maßnahmen zur Vermeidung (V) und zum Ausgleich (A) sind in den Festsetzungen durch Text D.9.1 (Maßnahmen V2 – V3a), bzw. den Hinweisen durch Text E.10 (Maßnahmen V1 und A1) bereits enthalten.

2. Die artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme A1 (vgl. saP Seite 9) ist zu beachten und einzuhalten. Zur Vermeidung von Unklarheiten sind entsprechende Gehölzstrukturen zu bilanzieren und in der Ausgleichsflächenplanung entsprechend als artenschutzrechtlicher Ausgleich kenntlich zu machen.

Abwägung:

Zur Maßnahme A1 wurde dabei der Hinweis gegeben, dass der Umfang der festgesetzten Heckenpflanzungen gem. Festsetzungen durch Planzeichen Punkt B.5.6 die geforderte Ersatzpflanzung der Maßnahmen A1 überschreitet. Zur Klarstellung wird in der Ausgleichsflächenplanung die geforderte Strauchpflanzung entsprechend bilanziert und kenntlich gemacht.

3. Die Maßnahmen CEF1 und CEF2 (vgl. saP Seite 10) sind zu beachten und einzuhalten. Es wird bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass CEF-Maßnahmen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der jeweiligen lokalen Populationen bereits zum Zeitpunkt des Eingriffs (hier: vor Fällung der betreffenden Bäume) wirksam sein müssen.

Gerade bei Fledermäusen zeigt die Erfahrung, dass Kästen frühestens nach einem bis drei Jahren Hängezeit angenommen werden. Zur Vermeidung von zeitlichen Verzögerungen wird daher dringend empfohlen, diese schnellstmöglich vor Ort anzubringen. Das Anbringen der Kästen sowie CEF2 ist von einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen.

Um die ökologische Wertigkeit von gewachsenen Altbäumen mit entsprechenden Quartiermöglichkeiten zu ersetzen und gleichzeitig die verzögerte Nutzungsaufnahme künstlich geschaffener Quartiere auszugleichen wird pro Altbaumfällung die Bereitstellung von drei Fledermauskästen gefordert. Je nach Ergebnis der Fledermauskontrollen im Vorfeld zur Fällung können zudem weitere Maßnahmen erforderlich werden.

Abwägung:

Die genannten Maßnahmen CEF1 und CEF 2 sind in den Festsetzungen durch Text D.9.1 bereits als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG enthalten. Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass je zu fällendem Altbaum drei Fledermauskästen bereitzustellen sind (statt bisher einem), dass die Anbringung durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen ist und dass eine schnellstmögliche Anbringung der Fledermauskästen zu erfolgen hat. Der Hinweis, dass - je nach Ergebnis der Fledermauskontrollen im Vorfeld der Baumfällungen - ggf. weitere Maßnahmen erforderlich werden, wird zur Kenntnis genommen.

4. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist für die Ausgleichsflächen (insb. die externen Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs) ein detailliertes Herstellungs- und Entwicklungspflegekonzept vorzulegen.

Amtlich kartierte Biotop können nicht als Ausgleichsflächen herangezogen werden, auch wenn diese laut Biotopkartierung Verbesserungspotential aufweisen. Dies ergibt sich bereits aus der gesetzlichen Verpflichtung wonach insbesondere Landkreis und Kommunen ihre Grundstücke im Sinn der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu bewirtschaften haben (Art. 1 BayNatSchG).

Auch der Fischteich kann nur als Ausgleichsfläche anerkannt werden, sofern das Herstellungs- und Entwicklungspflegekonzept spezielle Maßnahmen zur Aufwertung enthält (Entnahme von Fischbesatz, Aufgabe der fischereilichen Nutzung, Abflachung der Böschungen und Aufwertung als pot. Amphibien-Laichgewässer).

Laut Luftbildanalyse befindet sich südöstlich des Fischteiches ein Gebäude. Dieses ist im Zuge der Aufwertung als ökologische Ausgleichsfläche zurückzubauen.

Abwägung:

Die geplanten Ausgleichsflächen werden im Zuge der weiteren Planung sowohl hinsichtlich ihres Umgriffs, als auch hinsichtlich der vorgesehenen Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen weiter ausgearbeitet und ergänzt. Dabei werden die vorhandenen amtlich kartierten Biotope innerhalb der vorgesehenen Ausgleichsflächen in der Flächenbilanzierung herausgenommen. Der vorhandene Fischteich mit dem bestehenden Gebäude befindet sich außerhalb der geplanten Ausgleichsfläche. Die geforderten Maßnahmen in diesem Bereich werden daher nicht erforderlich.

4. Landratsamt Pfaffenhofen, Gesundheitsamt:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt gemäß vorliegender hydraulischer Berechnung im hundertjährigen Überschwemmungsgebiet des Heißmanninger Grabens. Bebauung in Überschwemmungsgebieten ist aufgrund der Gefährdung von Mensch und Umwelt an baurechtliche und spezielle wasserrechtliche Vorschriften gebunden. Dies ermöglicht, wenn überhaupt, nur eine bedingte Bebauung. Laut Unterlagen soll zusätzlich das Niederschlagswasser der Dach- und verschmutzten Hofflächen im vorderen Teil des bestehenden Betriebsgeländes letztlich, wenn auch gedrosselt, in eben diesen Graben abgeleitet werden. Ob demnach zusätzliche Anforderungen an das Bauen im Planungsgebiet berücksichtigt werden müssen, vor allem auch um nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser und damit verbunden der im Wassereinzugsgebiet der Stadt Pfaffenhofen versorgenden Trinkwasserbrunnen auszuschließen, gilt abzuklären.

Ob ein Entsorgungsbetrieb einer Sonderbaufläche gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugeordnet werden sollte, erscheint fraglich. In jedem Fall aber schließen die im Plangebiet vorgesehenen Tätigkeiten, die mit Immissionen wie im geringsten Fall Staub, Lärm und Geruchsbelästigungen verbunden sind, die geplante Errichtung von Unterkünften auf dem Betriebsgelände, die den üblichen Umfang von Betriebsleiterwohnungen um ein Vielfaches übersteigen, aus gesundheitlicher Sicht aus.

Einerseits wird auf die ausreichende Distanz zur Wohnbebauung zur Vermeidung von Nutzungskonflikten verwiesen, für die eigenen Mitarbeiter sollen diese notwendigen Vorgaben jedoch nicht gelten. Die Planung mag in diesem Fall die Belange der Wirtschaft, nicht aber der notwendigen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechen.

Fazit: Hinsichtlich des Bebauungsplanes kann seitens des Gesundheitsamtes Pfaffenhofen für die geplante Errichtung von Mitarbeiterunterkünften auf dem Betriebsgelände, die den Umfang einer Betriebsleiterunterkunft deutlich übersteigt und mit Wohnen wenig zu tun hat, aus gesundheitlicher Sicht kein Einverständnis bestehen. Auf die Anmerkungen zum Grundwasser- und damit Trinkwasserschutz in Absatz eins wird verwiesen.

Abwägung:

Zu Entwässerung:

Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Die Vorgaben für die Einleitung von Niederschlagswasser wurden gemäß DWA-M153 bei der Planung berücksichtigt und eingehalten. Das Niederschlagswasser von den gering verschmutzten Flächen wird über ein Rückhaltebecken mit Oberbodenfilter geführt, bevor es in das Gewässer eingeleitet wird. Es ist somit ausreichend gereinigt. Darüber hinaus findet keine planmäßige Versickerung auf dem gesamten Betriebsgelände statt.

Zu Sonderbaufläche:

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind solche Gebiete als Sondergebiet darzustellen und festzusetzen, welche sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauGB wesentlich unterscheiden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Entsorgungsbetrieb, welcher nicht eindeutig einem Baugebiet nach den §§ 2 bis 10 BauGB zugeordnet werden kann. Die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt bereits die Erweiterungsfläche des Entsorgungsbetriebs und stellt diesen gesamtheitlich bereits als Sonderbaufläche dar. Die Ausweisung des Plangebiets als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO wird demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu Wohnen (analog Stellungnahme unter lfd.Nr. 1.6):

Die geplante Wohnnutzung beschränkt sich auf Betriebsleiter und Betriebsangehörige der im Plangebiet angesiedelten Betriebe und soll dem mit der geplanten Erweiterung einhergehenden Bedarf an nicht ortsansässigen Mitarbeitern und deren Unterbringung Rechnung tragen. Die Betriebszeiten decken sich naturgemäß mit den Arbeitszeiten der untergebrachten Mitarbeiter, so dass die mit einer konventionellen Wohnnutzung ggf. verbundenen Einschränkungen nicht realisiert werden. Zudem sind Wohnnutzungen lediglich im nordöstlich gelegenen Teilgeltungsbereich SO4 zulässig, welcher im Gebäudebestand bereits eine Abschirmung zu möglichen Betriebseinwirkungen aufweist. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

5. Landratsamt, Untere Bodenschutzbehörde:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 161 „Sondergebiet Entsorgungsbetrieb, Baufirma, Containerdienst und betriebsbezogenes Wohnen“ der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt.

Gemäß den Befunden aus dem Baugrundgutachten der Schubert + Bauer GmbH vom 31.05.2017 ist keine schädliche Bodenveränderung oder Altlast im Sinne des BBodSchG im untersuchten Bereich vorhanden.

Jedoch sind abfallrechtlich relevante Böden vorhanden. Bei erfolgenden Abgrabungen z. B. im Zuge von Baumaßnahmen oder Erdumlagerungen sind insofern die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Ggf. weitere Bodenbelastungen empfehlen wir bei Erdarbeiten hinsichtlich abfallrechtlicher Belange zu berücksichtigen.

Bzgl. Auffüllungen des Geländes verweisen wir auf Punkt E.4. „Hinweise durch Text“ im Plan.

Sollten bereits vorhandene Betriebsanlagen rückgebaut bzw. abgerissen werden, weisen wir darauf hin, dass sämtliche anfallenden Abfälle zu separieren, ordnungsgemäß zwischen zu lagern, zu deklarieren und schadlos zu verwerten/entsorgen sind.

Sollten im Zuge des Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

Abwägung:

Der Anregung, das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm zu informieren, falls im Zuge von Baumaßnahmen oder im weiteren Verfahren Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt werden, wird gefolgt. Folgender Hinweis wird in der Begründung ergänzt: „Sollten im Zuge des Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen der Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm zu informieren.“

6. Landratsamt Pfaffenhofen; Untere Denkmalschutzbehörde:

Die Planung betrifft Bereiche mit kartierten Bodendenkmälern. Das BLfD ist zu beteiligen. Außerdem befinden sich in unmittelbarer Nähe folgende Baudenkmäler:

Baudenkmal

Aktennummer: D-1-86-143-117
Adresse: In Weingarten
Funktion: Hofkapelle (eines landwirtschaftlichen Anwesens)
Kurzbeschreibung: Hofkapelle, verputzter Satteldachbau mit halbrunder Chorapsis, 18. 19. Jh; mit Ausstattung.
Verfahrensstand: Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

Baudenkmal

Aktennummer: D-1-86-143-118
Adresse: In Weingarten
Funktion: Wegweiser
Kurzbeschreibung: Ortstafel, gusseisern; letztes Viertel 19. Jh.; bei der Hofkapelle.
Verfahrensstand: Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

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

Abwägung:

Das BLfD wurde am Verfahren beteiligt und gab keine Stellungnahme ab. Die Baudenkmalern wurden in der Planung berücksichtigt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

7. Regierung von Oberbayern; Höhere Landesplanungsbehörde:

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm beabsichtigt mit o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes die Sicherung und Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes der Firma Hechinger Entsorgung GmbH. Vorgesehen ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO.

Das Planungsgebiet (Größe ca. 6 ha) befindet sich im Nordwesten der Stadt. Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt sind die Flächen bereits als Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt.

Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß LEP 3.3 (Z) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn (...) von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden (...).

Landesplanerische Bewertung

Zum o.g. Vorhaben gaben wir bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Stellungnahmen mit Schreiben vom 19.06.2017 und 17.12.2018 ab. Darin kamen wir zu dem Ergebnis, dass den Belangen der Siedlungsentwicklung ausreichend Rechnung getragen werden kann.

Darüber hinaus kann im vorliegenden Fall die 6. Ausnahme vom Anbindegebot LEP 3.3 (Z) angewendet werden, da es sich um einen produzierenden Gewerbebetrieb (Recycling, Aufbereitung, Verwertung) handelt und schädliche Umwelteinwirkungen (Staub, Lärm und Geruchsbelästigung) verursachen. Laut der vorgelegten Begründung (Planfassung vom 10.09.2020) wären die Anlagen des im geplanten Sondergebiet angesiedelten Betriebs in angebundener Lage nach den immissionsschutzrechtlichen Vorschriften nicht genehmigungsfähig. Laut der vorgelegten Immissionsprognose vom 21.08.2019 ist für das beschriebene Vorhaben unter Berücksichtigung der Einstufung der Anlagen nach Anhang 1 der § 4 BImSchV ein immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren gemäß § 16 BImSchG durchzuführen.

Ergebnis

Das Vorhaben entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Abwägung:

Die Zustimmung zur Planung und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist demnach nicht veranlasst.

8. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt:

1. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Neben dem bestehenden Betrieb der Fa. Hechinger soll deren Firmengelände nach Nordwesten erweitert werden um eine Fläche von ca. 130 x 180 m. Dort soll eine Grüngutsammelstelle entstehen und eine Halle (ca. 20 x 80 m).

Der nordwestliche Geltungsbereich wird laut aktuellem Luftbild landwirtschaftlich genutzt, davon der südöstliche Teil als Hopfengarten (FI.Nr. 584/3).

Im Rahmen der Baugrunderkundung wurde aus jeder Kleinbohrung BS1 bis BS4 auf FI.Nr. 584/3 (derzeit Hopfengarten) und aus BS5 und BS6 (derzeit landwirtschaftliche Fläche) auf FI.Nr. 584/0 aus der obersten Bodenschicht eine Probe entnommen und in der Fraktion < 2mm und auf PAK, MKW, Schwermetalle und Arsen im Feststoff gemäß Verfüll-Leitfaden untersucht. Bei der Bewertung wurde für die Bodenprobe BS1/1 aufgrund des Kupfergehalts die Zuordnungsklasse Z1.2 festgestellt. Alle übrigen Bodenproben sind als Z0 (Kategorie Lehm/Schluff) einzustufen.

Gemäß den genannten Befunden aus dem Baugrundgutachten der Schubert + Bauer GmbH vom 31.05.2017 ist keine schädliche Bodenveränderung oder Altlast im Sinne des BBodSchG im untersuchten Bereich vorhanden. Jedoch sind abfallrechtlich relevante Böden vorhanden. Bei erfolgenden Abgrabungen z. B. im Zuge von Baumaßnahmen oder Erdumlagerungen sind insofern die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Ggf. weitere Bodenbelastungen empfehlen wir bei Erdarbeiten hinsichtlich abfallrechtlicher Belange zu berücksichtigen. Bzgl. Auffüllungen des Geländes verweisen wir auf Punkt E.4. „Hinweise durch Text“ im Plan.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen dann mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

An die weitestgehend ebene bestehende Betriebsfläche (ca. 439-442 m ü. NN) schließen im Südwesten und Nordosten Geländeneigungen von ca. 10-30 % an, sodass die Südostecke des Geltungsbereichs auf ca. 436 m ü. NN liegt und die Nordwestecke auf ca. 460 m. ü. NN. Im Baugebiet ist laut dem vorliegenden Baugrundgutachter der Schubert + Bauer GmbH vom 31.05.2017 mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Zudem ist ein Quellaustritt vorhanden, der auf Hang- und Schichtwasser schließen lässt. Grundwasser wurde bei den Bohrungen BS1 und BS2 im Bereich der geplanten Halle auf der FI.Nr. 584/3, Gern. Haimpertshofen, bei 0,6 bzw. 1,29 m unter GOK angetroffen. Bei der Bohrung BS3 auf gleicher Flurnummer wurde ein Grundwasserstand von 1,32 m unter GOK gemessen.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.

Bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser wird empfohlen, die Keller wasserdicht und auftriebssicher auszubilden und ggf. geplante Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.

Sollten bereits vorhandene Betriebsanlagen rückgebaut bzw. abgerissen werden, weisen wir darauf hin, dass sämtliche anfallende Abfälle zu separieren, ordnungsgemäß zwischen zu lagern, zu deklarieren und schadlos zu verwerten/entsorgen sind.

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.

2. Abwasserbeseitigung

Für die Niederschlagswasserbeseitigung auf dem kompletten Betriebsgelände liegen dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt aktuelle Entwässerungsunterlagen vor, in denen sowohl die Niederschlagswasserbeseitigung verschmutzter Betriebsflächen in die kommunale Entwässerungsanlage als auch die Niederschlagswasserbeseitigung gering verschmutzter Dach-/Hof- und Fahrflächen aufgeplant worden ist. Die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser von den gering verschmutzten Dach-/Hof- und Fahrflächen in ein oberirdisches Gewässer ist auch bereits wasserwirtschaftlich begutachtet worden. Die wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt steht nach unserem Kenntnisstand jedoch noch aus.

Hinweis:

Grundsätzlich ist für die Niederschlagswasserbeseitigung von gewerblichen Flächen das LfU-Merkblatt 4.5/5 (Niederschlagswasserbeseitigung bei gewerblich genutzten Flächen, Stand Dez. 2019) einschlägig.

3. Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser

Im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm wurde vom Büro Dr. Blasy - Dr. Overland Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG am 15.01.2018 eine hydraulische Wasserspiegelberechnung für ein maßgebliches hundertjährliches Hochwasserereignis durchgeführt. Diese Berechnung zeigt, dass der Geltungsbereich teilweise überschwemmt wird.

Die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich ist nur unter den Voraussetzungen des § 78 Abs. 2, Satz 1 WHG möglich.

Zum Schutz des Geltungsbereiches vor einem 100 - jährlichen Niederschlagsereignis aus dem nördlichen Außeneinzugsgebiet soll nördlich an die Erweiterungsfläche anschließend, ein Hochwasserrückhaltebecken errichtet werden. Die Antragsunterlagen liegen dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zur Prüfung vor. Eine wasserrechtliche Genehmigung für den Bau des Rückhaltebeckens wurde bislang noch nicht erteilt.

Die geplanten Maßnahmen sind grundsätzlich dazu geeignet um die Punkte 3 bis 9 des § 78 Abs. 2 WHG erfüllen zu können. Die wasserwirtschaftliche Prüfung der Schutzmaßnahmen erfolgt allerdings in einem separaten Verfahren.

Der Inhalt von Punkt 1 § 78 Abs. 2 WHG „keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können“ bezieht sich auf die Betrachtung des gesamten Stadtgebietes. In einem Schreiben des Innenministeriums vom 27.06.2016 (Handlungsanleitung für den Einsatz rechtlicher und technischer Instrumente zum Hochwasserschutz... in der Bauleitplanung) wird hierzu ausgeführt, „dass es dabei generell nicht darauf ankommt, ob der konkrete Siedlungsbedarf auf den zur Verfügung stehenden Flächen befriedigt werden kann. Der konkrete Siedlungsbedarf kann ausnahmsweise dann eine Rolle spielen, wenn ein im oder am Rande eines Überschwemmungsgebietes angesiedelter Gewerbebetrieb eine räumliche Erweiterung aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen ausschließlich in das Überschwemmungsgebiet erfahren kann, wenn eine Erweiterung im sonstigen Gemeindegebiet ohne unmittelbaren Anschluss an das bestehende Betriebsgelände ausscheidet.“

Inwieweit diese Voraussetzungen erfüllt sind ist im Rahmen der kommunalen Abwägung festzustellen.

4. Zusammenfassung

Der Inhalt unseres Schreibens ist zu beachten. Wegen der Lage im faktischen Überschwemmungsgebiet bestehen wasserwirtschaftliche Bedenken gegen den Bebauungsplan, da Überschwemmungsgebiete grundsätzlich zu erhalten sind. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung hat die Stadt Pfaffenhofen zu bewerten inwieweit ausnahmsweise eine Überplanung des überschwemmten Bereichs möglich ist.

Sollten aus Sicht der Stadt die Ausnahmekriterien gegeben sein, so ist unseres wegen der zentralen Bedeutung der Hochwasserschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan noch ein Passus aufzunehmen, wonach die Erweiterung des Betriebsgeländes mit Errichtung der

zugehörigen baulichen Anlagen erst nach Errichtung der Hochwasserschutzmaßnahmen möglich ist.

Abwägung:

Zu 1. (analog Stellungnahme unter lfd. Nr. 6):

Die Hinweise zu Baukörpern im Grundwasser, dem Rückbau vorhandener Betriebsanlagen sowie der Lagerung wassergefährdender Stoffe werden in die Planunterlagen aufgenommen.

Der Anregung, das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm zu informieren, falls im Zuge von Baumaßnahmen oder im weiteren Verfahren Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt werden, ist zu beachten. Folgender Hinweis wird in der Begründung ergänzt: „Sollten im Zuge des Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen der Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm zu informieren.“

Zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

Zu 3. (analog Stellungnahme unter lfd. Nr. 1.1):

Das bereits Jahrzehnte bestehende Betriebsgelände samt seiner Lagerflächen hat bislang noch keinen Niederschlag in der örtlichen Bauleitplanung gefunden, was mit der aktuellen Planung nachgeholt werden soll. Darüber hinaus sollen Erweiterungsflächen Richtung Nordwesten im Anschluss an den bestehenden Betrieb geschaffen werden. Im Hinblick auf § 78 Abs. 2 Nr. 1 und 2 WHG bestehen im konkreten Fall keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung, um eine Betriebserweiterung und langfristige Sicherung des Betriebs realisieren zu können. Die Erweiterung erfolgt unmittelbar an das bestehende und zulässigerrweise errichtete Betriebsgelände.

Der zurzeit noch als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu wertende Planbereich ist in besonderer Weise für die Festsetzung des geplanten Sondergebiets geeignet, da der Bestand, unter anderem aufgrund seiner mit den vorgesehenen Tätigkeiten naturgemäß einhergehenden Immissionen, wie Staub, Lärm und Geruchsbelästigung eine nachteilige Wirkung auf die Umgebung entfalten kann und daher an seine Lage im Außenbereich gebunden ist. Das Plangebiet bietet aufgrund seiner Lage in einer Senke und dadurch abgeschirmt sowie in ausreichender Distanz zur Wohnbebauung liegend einen geeigneten Standort, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit gründet sich im konkreten Fall auf den Siedlungsbedarf des im Überschwemmungsgebiet angesiedelten Gewerbebetriebs, dessen räumliche Erweiterung aus technischen und wirtschaftlichen Gründen ausschließlich nach Westen erfolgen kann. Eine Erweiterung im sonstigen Gemeindegebiet ohne unmittelbaren Anschluss an das bestehende Betriebsgelände scheidet aus.

Die Begründung wird wie folgt ergänzt: „Eine Erweiterung im sonstigen Gemeindegebiet ohne unmittelbaren Anschluss an das bereits bestehende Betriebsgelände scheidet sowohl aufgrund technischer als auch wirtschaftlicher Gründe aus.“

Zu 4.: Das Vorhaben liegt im Überschwemmungsgebiet des Heißmänninger Grabens. Die Planung berücksichtigt zudem im Hinblick auf das auch in Zukunft bestehende und durch den Klimawandel weiter zunehmende Hochwasserrisiko, wodurch das Schadenspotential verringert wird.

Außerdem wird der Anregung gefolgt, dass die Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen vor Ausführung der Erweiterung des Betriebsgeländes mit seinen zugehörigen baulichen Anlagen erfolgen soll. Die Hinweise durch Text werden entsprechend ergänzt.

9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF):

Bereich Landwirtschaft:

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen folgende Anmerkungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Rückhaltebecken sind technisch so zu gestalten ist, dass das Wasser nach Niederschlägen wieder vollständig ablaufen kann.
- In den Hinweisen durch Text sollte Folgendes ergänzt werden: Bei der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.

Bereich Forsten:

Die Stadt Pfaffenhofen plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 161 „Sondergebiet - Entsorgungsbetrieb, Baufirma, Containerdienst und betriebsbezogenes Wohnen“. Von der Planung ist Wald im Sinne des Art. 2 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) betroffen.

Im Satzungsteil unter Punkt D.9.1 sowie im Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) unter Punkt 3.2 wird die Maßnahme CEF 2 beschrieben. Hierbei sollen an nahegelegenen Waldrändern einzelne Altbäume in einem Radius von ca. 10 - 15 m freigestellt werden.

Aufgrund der Größe der freizustellenden Fläche und der Lage am Waldrand stellt die Maßnahme eine Rodung dar, welche nach Art. 9 Abs. 2 BayWaldG einer Erlaubnis bedarf. Eine Prüfung, ob die Rodung genehmigungsfähig ist, kann im vorliegenden Fall erst erfolgen, wenn die Maßnahmen flächenscharf dargestellt werden können. Die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit erfolgt dann gem. Art. 9 Abs. 4 - 7 BayWaldG.

Weiterhin sollen an den freigestellten Altbäumen zwei bis drei flächige Rindenverletzungen hergestellt und im Anschluss daran ca. 8 - 10 cm tiefe Bohrlöcher mit einem Durchmesser von etwa 5 cm geschaffen werden. Der Wald ist nach Art. 14 BayWaldG sachgemäß zu bewirtschaften und vor Schäden zu bewahren. Die Herbeiführung bewusster Schäden an Einzelbäumen widerspricht der Maßgabe, die Waldbestände pfleglich zu bewirtschaften. Die Bäume werden dadurch unter anderem anfälliger für Schadorganismen und das Eindringen von Krankheitserregern.

Der geplanten Maßnahme CEF 2 wird aus forstfachlicher Sicht daher nicht zugestimmt.

Abwägung:

Zum Bereich Landwirtschaft:

Die geplanten Regenrückhaltebecken sind gemäß Entwässerungsplanung als Trockenbecken ohne Dauerstau geplant. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Die Hinweise durch Text werden dahingehend ergänzt, dass aufgrund der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen ist.

Zum Bereich Forsten:

Die genannten Hinweise wurden zwischenzeitlich zwischen dem Verfasser der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und dem AELF telefonisch abgestimmt. Die erforderlichen „Spechtbäume“ werden nicht freigestellt, sondern nur „aufgelichtet“, es erfolgt daher keine Waldrodung. Anstelle der Stammanschnitte kann alternativ ein sog. „Hochstutzen“ und ggf. Entrinden (von bevorzugt anbrüchigen Altbäumen) erfolgen, so dass nicht entgegen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft gehandelt wird. Die CEF2-Maßnahme ist in Abstimmung mit dem AELF durchzuführen. An der Durchführung der CEF2-Maßnahme wird somit grundsätzlich festgehalten. Die saP wird hinsichtlich dieser Maßnahme in ihren Formulierungen angepasst und ergänzt. Die Festsetzung durch Text D.9.1 wird ebenfalls entsprechend angepasst und ergänzt.

10. Bayerischer Bauernverband:

Bei dem Vorhaben ist darauf zu achten, dass die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut „Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch“ (AGBGB), Art. 48, eingehalten werden. Weiterhin ist die Bepflanzung

regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.

Wir fordern, dass die Kompensationsfaktoren für die Festlegung der Ausgleichsflächen nochmals überdacht werden. Faktoren von 0,4 bzw. sogar 0,9 erachten wir als zu hoch.

Wir bitten Sie, oben genannte Einwände bei der Planung und Durchführung des Projekts zu berücksichtigen.

Abwägung:

Die in der Ausgleichsflächenberechnung angesetzten Faktoren 0,4 (innerhalb der Spanne 0,3 - 0,6), bzw. 0,9 (innerhalb der Spanne 0,8 – 1,0) wurden auf Basis des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung)“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ermittelt. Dabei wurde die Bewertung des Ausgangszustandes der überplanten Fläche, die Eingriffsschwere, sowie die in der Planung berücksichtigten Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft berücksichtigt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes ist das besondere Gewicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Die angesetzten Kompensationsfaktoren sind damit angemessen. Eine nachvollziehbare Erläuterung oder gar eine Begründung der aufgestellten Forderung wird nicht angeführt. Der Forderung, die angesetzten Ausgleichsfaktoren zu reduzieren, wird nicht nachgekommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.