



B E S C H L U S S

aus der 16. Sitzung
des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses
am Donnerstag, 16. Dezember 2021

2.7 11. Änderung des städtischen Bebauungsplans Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“ – Behandlung der Stellungnahmen –

Der städtische Ferienausschuss hat am 20.05.2021 (Nr. 4.3) den Aufstellungsbeschluss zur 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“ gefasst. Der Geltungsbereich der Planung umfasst die Grundstücke entlang der Otto-Wels-Straße im „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“.

Für das Gebiet werden die folgenden (allgemeinen) Planungsziele angestrebt: Erweiterung der nutzbaren Gewerbeflächen und Steigerung der Qualitäten bei den verbleibenden privaten Freiflächen.

Die Planung dient der Innenentwicklung, das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 2 iVm. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 23.09.2021 bis 25.10.2021 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt (§ 13a Abs. 2 iVm. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Zum Bebauungsplanentwurf wurden von Privatpersonen keine Einwendungen vorgebracht.

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

- | | |
|---|--|
| 1 Untere Wasserrechtsbehörde | 2 Gesundheitsamt |
| 3 Bauverwaltung, SG 3.1 | 4 Tiefbauabteilung, SG 3.3 |
| 5 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung | 6 Bayer. Bauernverband |
| 7 Staatliches Bauamt, Bereich Straßenbau Ingolstadt | 8 Liegenschaft, SG 3.4 |
| 9 Kommunalunternehmen Stadtwerke - Wasser, Kanal | 10 Bauordnung, SG 3.1 |
| 11 Wirtschafts- und Servicegesellschaft mbH | 12 Höhere Naturschutzbehörde |
| 13 Deutsche Telekom | 14 Bayernwerk AG (Hochspannungsleitungen, Fernmeldekabeltechnik) |
| 15 Bund Naturschutz in Bayern e.V. | 17 Biomasse Heizkraftwerk Pfaffenhofen |
| 16 GVG Gasversorgung Pfaffenhofen | 19 Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. |
| 18 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald; Landesverband Bayern e.V. (SDW) | 20 Landesjagdverband Bayern e.V. |

Stellungnahmen ohne Anregungen wurden abgegeben von:

- | | |
|---------------------------------------|---|
| 1 Landkreis, als Straßenbaulastträger | 2 Untere Immissionsschutzbehörde |
| 3 Untere Naturschutzbehörde | 4 Reg. v. Obb. als höhere Landesplanungsbehörde |
| 5 Untere Straßenverkehrsbehörde | 6 Kabel Deutschland |
| 7 Untere Denkmalschutzbehörde | 8 Regionaler Planungsverband |

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

1. Landratsamt Pfaffenhofen; Untere Bauaufsichtsbehörde:

Die Stadt Pfaffenhofen möchte aufgrund der schmalen Baugrundstücke die jeweilige Randeingrünung zwischen den Gewerbegrundstücken aufheben und ändert daher den Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB. Die 11. Änderung ersetzt dabei die 8. Änderung. Dazu wird Folgendes angeregt:

Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung:

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

Erläuterung:

Es wird angeregt, zu prüfen, ob Punkt E 2.2 grundsätzlich in dieser Form festsetzbar ist. Eine Rechtsgrundlage dafür ist zu benennen.

Abwägung:

Um die Nutzbarkeit der Gewerbegrundstücke zu erhöhen, soll der zu begrünende Grundstücksanteil in die GRZ-Ermittlung mit einbezogen werden. Dieser wird nun als „private Grundstücksfläche zur Begrünung“ festgesetzt. Es handelt sich dabei um eine das Baugebiet (Nettobauland) überlagernde Festsetzung, sodass das Baugrundstück bei der Berechnung der GRZ nicht um den zu begrünenden Grundstücksanteil verkleinert werden muss. Die Festsetzung durch Text Pkt. 2.2 ist somit nicht mehr notwendig und entfällt. Die Planunterlagen sind entsprechend anzupassen.

- (2) 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 (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB, § 50 BImSchG).

Erläuterung:

Die Herausnahme der 3 m breiten Grünstreifen an den jeweiligen Grundstücksgrenzen wird bedauert. Eine Ein- und Durchgrünung sollte aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes und als Maßnahme gegen den Klimawandel bzw. zur Klimaanpassung gesichert werden. Es wird daher angeregt, die Festsetzung zu belassen oder zumindest z. B. eine Mindestgrundstücksfläche zu definieren, ab der eine Festsetzung der Randeingrünung verbleiben muss (z. B. 5.000 m² Grundstücksfläche). Alternativ wird angeregt, zur Durchgrünung z. B. Folgendes festzusetzen: „Alle Teile der Grundstücksflächen, welche nicht überbaut werden (dürfen), sind vollständig zu begrünen.“ Daneben ist die Art der Begrünung festzusetzen.

Abwägung:

Die geänderte Festsetzung verstärkt die Eingrünung der gewerblichen Bauflächen. An der Planung wird daher festgehalten. Um auch dem regionalplanerischen Ziel der Durchgrünung von Baugebieten Rechnung zu tragen, werden ergänzend Maßnahmen zur Dach- und Fassadengestaltung (Dachbegrünung, alternativ Anlagen zur solaren Nutzung; Fassadenbegrünung) mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. Landratsamt Pfaffenhofen; Untere Bodenschutzbehörde:

Im Planbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkripenfeld“ der Stadt Pfaffenhofen sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte) schädlichen Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt.

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

Bitte nehmen Sie in der Begründung unter „10. Belange des Boden- und Grundwasserschutz, Altlasten“ noch folgende Ergänzung auf:

Sollten sich im Zuge des Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Bebauungsplangebiet ergeben, sind unverzüglich das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

Abwägung:

Die Begründung wird entsprechend der Anregung ergänzt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der weiteren Planung und Bauausführung zu beachten.

3. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege

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

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Ein Hinweis auf die Bestimmungen nach Art. 7 BayDSchG ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Bereich des BP keine Bodendenkmäler bekannt sind oder vermutet werden müssen.

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

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

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

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

Abwägung:

Der Hinweis auf die Bestimmungen nach Art. 7 BayDSchG wird aus der Begründung entnommen und die Begründung um den Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG ergänzt.

Im Übrigen werden die Hinweise zur Kenntnis genommen und sind bei der Bauausführung entsprechend zu beachten.

4. Brand- und Katastrophenschutz

Aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes möchten wir auf folgendes hinweisen:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein.

Es wird, aufgrund der bereits vorhandenen sowie der möglichen Bebauung, als Grundschutz eine Löschwasserversorgung von mindestens 3.200 l/min (192m³) benötigt. Diese kann durch das öffentliche Hydranten Netz sowie über offene Gewässer, Zisternen oder ähnlichem sichergestellt werden. Die Art der Löschwasserversorgung sowie die Lage und Art der Hydranten ist mit dem Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen. Auf Punkt 1.3 der Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes wird verwiesen.

Wenn Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf privaten Grundstücken erforderlich sind, ist darauf zu achten, dass die Flächen die notwendige Traglast aufweisen. Schotterrasen ist für die Herstellung der Flächen nicht zulässig. Bei der baulichen Ausführung der Flächen ist die „Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten. Sollte eine Durchfahrt für Feuerwehrfahrzeuge nicht möglich sein, so ist ein Wendehammer mit einem Durchmesser von mindestens 21,00 Metern erforderlich. Die Zufahrten sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen sind gemäß DIN 4066 augenfällig zu kennzeichnen.

Die Ausrüstung der Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben, die aufgrund ihrer Betriebsgröße und Betriebsart oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, biologische Stoffe, Säuren, Laugen, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend zu ergänzen.

Abwägung:

Das Baugebiet ist bereits erschlossen. Die Löschwasserversorgung wurde im Rahmen der Erschließung abgestimmt und ist gesichert. Der Straßenausbau erfolgte nach den gültigen technischen Regelwerken. Die Befahrbarkeit mit Fahrzeugen der Feuerwehr ist gesichert.

Die Anforderungen zum Brandschutz auf den privaten Grundstücken sind im Zuge der Objektplanung zu prüfen und in der Genehmigungsplanung entsprechend darzustellen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der weiteren Planung und Bauausführung zu beachten.

5. Bayernwerk Netz GmbH

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Die Betriebsführung/Der Netzbetrieb des Stromnetzes der Stromversorgung Pfaffenhofen liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter <https://meineplanauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag>.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei der Bauausführung zu beachten.

6. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

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

Abwasserbeseitigung

Folgende Anmerkungen zum Punkt 10 der Hinweise durch Text sind noch veranlasst:

Eine Rückhaltung und gedrosselte Einleitung von max. 2 l/s bezogen auf das Schmutzwasser ist ungewöhnlich und auch nicht nachvollziehbar. Wir bitten dies zu prüfen und anzupassen.

Bei der Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser aus den Grundstücken in den öffentlichen Regenwasserkanal sind die Auflagen des Wasserrechtsbescheides vom 12.07.20218, Az. 32/6323.2, unter Punkt 3 zu berücksichtigen.

Der Punkt 10 der Hinweise durch Text sollte diesbezüglich angepasst werden.

Weitere Anmerkung:

Die Flurnummern unter A Planzeichnung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches stimmen z. T. nicht mehr.

Das Landratsamt Pfaffenhofen erhält einen Abdruck dieses Schreibens

Abwägung:

Die Hinweise durch Text zum Thema Abwasserbeseitigung werden überarbeitet.

Die Anmerkung zur digitalen Flurkarte ist korrekt. Als Grundlage für die Planung dient die digitale Flurkarte aus dem Jahr 2016 (dies entspricht der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans). Ein entsprechender Hinweis ist der Planzeichnung zu entnehmen.

7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

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

Forstfachliche Belange sind nicht betroffen.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um den vorgebrachten Hinweis zu Immissionen durch die Landwirtschaft ergänzt.

Analog zum Grundsatzbeschluss für nachhaltige Wohn- und Mischgebiete vom 17.06.2021 und den Nachhaltigkeitskriterien für die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 165 „Gewerbegebiet an der Posthofstraße“ wird vorgeschlagen, zu folgenden Themen entsprechende Festsetzungen zu ergänzen:

- Fassadenbegrünung
- Dachbegrünung/PV-Pflicht
- Nistkästen
- Insektenfreundliche Beleuchtung

Beschluss:

Der Ausschuss beschloss einstimmig gemäß Verwaltungsvorschlag über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gemäß der vorliegenden Zusammenstellung.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen eingereicht haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Der Ausschuss billigte den überarbeiteten Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“ mit der Begründung. Die Verwaltung wird beauftragt, den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung erneut öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Abstimmungsergebnis: 13 Ja-Stimme(n), 0 Nein-Stimme(n)