

## Gemeinde Ilmmünster



### **Bebauungsplan Nr. 22 „Gewerbegebiet östlich der B13“**

**zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

Eichenseher Ingenieure GmbH

Luitpoldstraße 2a  
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm

Tel.: 08441/ 89 54-0  
Fax: 08441/ 89 54-25  
[info@eichenseher.net](mailto:info@eichenseher.net)

Norbert Einödshofer  
Landschaftsarchitekt  
Stadtplaner  
Marienstraße 7  
85298 Scheyern

Tel.: 08441/ 82 48-0  
Fax: 08441/ 82 47-0  
[info@einoedshofer.de](mailto:info@einoedshofer.de)

### **Vorbemerkung**

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Näheres zur Berücksichtigung der Umweltbelange ist dem gemäß § 2a BauGB erstellten Umweltbericht zu entnehmen.

### **Anlass und Ziel der Planung**

Anlass und Ziel der Bauleitplanung war die Schaffung von Baurecht für eine gewerbliche Nutzung nach § 8 BauNVO mit Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnen östlich der Gemeinde IImmünster zwischen der Bundesstraße – „Münchner Straße“ - B13 und der Bahnlinie. Das Plangebiet befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Um den Gewerbetreibenden die Möglichkeit zur Neuansiedlung zu bieten, wurde die bestehende Fläche überplant. Um die städtebauliche Ordnung zu sichern und die Erweiterung im Interesse der Gemeinden zu realisieren, wurde ein Bauleitplanverfahren gemäß § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB durchgeführt. Dieses wurde im Regelverfahren nach § 3 und 4 BauGB durchgeführten. Hauptziel der Planung war es, geeignete Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen, um die Anzahl gewerblicher Betriebe am Ort zu erhöhen und damit dem gemeindlichen Ziel der Förderung gewerblicher Ansiedlung Rechnung zu tragen.

Die Gemeinde IImmünster hat dazu in der Gemeinderatssitzung vom 08.03.2022 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst. Das Plangebiet war im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche (G) bzw. als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO dargestellt und konnte demnach aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Das Bauleitplanverfahren wurde im Regelverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt. Die Gemeinde IImmünster hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 05.12.2023 den Bebauungsplan in der Fassung vom 05.12.2023 als Satzung festgestellt.

## **Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungs- und Grünordnungsplan**

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens zum Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Dabei wurden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft. Inhalt der Prüfung waren alle in der Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, also insbesondere die in der Planfolge zu erwartenden Auswirkungen auf

- Mensch und Gesundheit
- Tiere und Pflanzen
- biologische Vielfalt
- Boden
- Fläche
- Wasser
- Klima/Luft
- Landschaftsbild
- Kultur- und Sachgüter
- Art und Menge an Emissionen und Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung
- Eingesetzte Techniken und Stoffe
- Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen
- Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.

Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargestellt, der einen selbständigen Teil der Begründung zum Bebauungsplan bildet und am Aufstellungsverfahren teilgenommen hat.

Zur Abschätzung der Planfolgewirkungen auf die Umweltbelange wurden folgende Grundlagen herangezogen:

Zur Beurteilung der Grundwasserverhältnisse:

- Daten des UmweltAtlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt) herangezogen.

Zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse:

- Bericht zur Baugrund- und orientierenden Schadstoffuntersuchung  
(Büro Nickol & Partner AG, 82194 Gröbenzell, vom 19.12.2022)

Zur schall- und erschütterungstechnischen Beurteilung:

- Schall- und erschütterungstechnische Untersuchung  
(Ingenieurbüro Kottermair GmbH, 85250 Altomünster, vom 20.06.2023)

Zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten:

- amtliche Biotopkartierung Bayern
- Artenschutzkartierung Bayern
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)  
(Büro ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, 91154 Roth, vom September 2022)

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgte auf Basis folgender Veröffentlichung: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Dezember 2021)

Die Auswertung der Datengrundlagen und die Vorgehensweise bei der Bewertung erfolgten nach anerkannten Methoden und anhand der einschlägigen Fachliteratur.

Die vorliegende Planung hat im Wesentlichen die Umwandlung einer bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche in eine Gewerbegebietsfläche zur Folge, um damit die baurechtlichen Voraussetzungen für entsprechende Nutzungen zu schaffen.

Die Umweltwirkungen gegenüber der bisherigen Nutzung liegen in einem Verlust an wenig wertvollem Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Die Zunahme der befestigten Flächen führt zu einer erhöhten Versiegelung des Bodens. Die geplanten Baumaßnahmen und baulichen Anlagen, sowie die geplante Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers lassen nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser in nur geringer Erheblichkeit erwarten.

Die geplanten baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Mit der vorliegenden Aufstellung eines Bebauungsplanes werden im Vergleich zum derzeitigen Zustand folgende Auswirkungen auf die Umwelt erwartet:

In bau-, anlage- und betriebsbedingter Hinsicht werden geringfügige Auswirkungen erwartet für die Schutzgüter

- Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Biologische Vielfalt
- Wasser
- Klima/Luft

- Kultur- und sonstige Sachgüter

Für das Schutzgut „Boden“ werden hohe bau- und anlagebedingte Auswirkungen und geringe betriebsbedingte Auswirkungen erwartet.

Für das Schutzgut „Fläche“ werden geringe bis mittlere anlagebedingte Auswirkungen und geringe bau- und betriebsbedingte Auswirkungen erwartet.

Für das Schutzgut „Mensch“ werden mittlere bau- und anlagebedingte Auswirkungen und geringe betriebsbedingte Auswirkungen erwartet.

Für das Schutzgut „Landschaftsbild“ werden geringe bau- und betriebsbedingte Auswirkungen und mittlere anlagebedingte Auswirkungen erwartet.

Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Risiken im Falle von Unfällen oder Katastrophen werden als gering bewertet.

Das Risiko einer Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete wird in bau-, anlage- und betriebsbedingter Sicht ebenfalls als gering bewertet.

Das Planungskonzept zielt darauf ab, diese Auswirkungen auf die Umwelt weitestgehend auszugleichen:

Reduzierung der versiegelten Flächen durch weitestmögliche Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (sofern auf Grundlage technischer Vorschriften und Regelwerke zulässig), weitestmögliche Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers,

Festsetzungen zur Lage, Höhenentwicklung und Gestaltung der Gebäude, sowie zur Begrünung von Flachdächern,

grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes, zur Schaffung von Lebensräumen für Tier und Pflanzen, zur Erhöhung der biologischen Vielfalt und zur Verbesserung des Kleinklimas,

Festsetzungen zum Schutz der in der Umgebung, sowie im geplanten Baugebiet selbst lebenden Menschen vor Schall- und Erschütterungsimmissionen.

Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer geeigneten externen Ausgleichsfläche ausgeglichen.

Im Zuge der Planung wurden alternative Planungsmöglichkeiten geprüft.

Insgesamt stehen im Gemeindebereich von Ilimünster derzeit keine Flächen mit vergleichbar günstigen Voraussetzungen zur Schaffung einer Gewerbegebietsfläche für die vorgesehene Nutzung zur Verfügung.

Die vorliegende Planung verursacht einen Eingriff in Natur und Landschaft, der durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren ist. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde detailliert entsprechend des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, sowie auf der Grundlage der Vorschriften des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) abgehandelt. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden außerhalb des Plangebietes auf folgender Fläche bereitgestellt:

zwei Teilflächen des Grundstückes Fl. Nr. 1620/1 Gemarkung Ilmünster, Gemeinde Ilmünster.

Folgende Entwicklungsziele sind vorgesehen: Entwicklung einer extensiven Feuchtwiese

Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen der vorliegenden „speziellen artenschutzrechtliche Prüfung“ (saP), Büro ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, 91154 Roth, vom September 2022 eingehend untersucht und beurteilt. Die darin geforderten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich wurden in der Planung berücksichtigt.

### **Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Fachstelle Bauleitplanung**

##### Zu Belange der Baukultur

Der Anregung, die Zulässigkeit der **Höhenentwicklung der Gebäude** mit dem Gelände zu staffeln, wurde nicht gefolgt. Aufgrund des schmalen und langgezogenen Plangebiets ist keine mehrreihige Bebauung möglich, die eine gestaffelte Höhenentwicklung erfordern würde. Die Baukörperstellung ist demnach bereits durch die Baugrenzen von West nach Ost und die zulässige Traufhöhe geregelt, sodass keine weiteren einschränkenden Festsetzungen notwendig waren.

Der Anregung, die **optionale horizontale Gliederung** ab einer Gebäudelänge von z.B. 50 m und einer Fassadenansicht von z.B. 10 m Höhe zwingend festzusetzen, wurde gefolgt. Da das natürliche Gelände zur B13 hin abfällt werden sich zwangsläufig an der der Straße zugewandten Seite die maximalen Wandhöhen (bis ca. 12 m) ergeben. Eine horizontale Gliederung ab 10 m ist demnach wünschenswert. Die Festsetzung unter Punkt D.3.2 wurde folgendermaßen ergänzt: *D.3.2: „[...] Ab einer Gebäudelänge von 50 m und einer Fassadenansicht von 10 m ist außerdem eine horizontale Gliederung zwingend erforderlich.“*

Der Anregung, **einheitlich harmonisch wirkende Regelungen zur Dachgestaltung** zu verwenden und Dachformen einzuschränken, wurde gefolgt. Die Festsetzungen unter Punkt D.4.1 und D.4.2 wurden folgendermaßen angepasst:

#### **D.4.1 Dachform**

##### Hauptdach

*Es sind Flachdächer (bis 6° Dachneigung) und symmetrische Satteldächer (bis 25° Dachneigung) zulässig.*

*Dachgauben sind nicht zulässig.*

##### Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze, Anbauten

*Die Dächer sind auch in anderer Dachform und -neigung als das Hauptdach zulässig.*

#### **D.4.2 Dachdeckung**

##### Satteldach

*Es sind Ziegel- und Metalldeckungen in naturrot oder hellgrau zulässig. Metalldeckungen dürfen nur beschichtet ausgeführt werden. Grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Materialien wie glasierte oder engobierte Dachziegel sind unzulässig.*

##### Flachdächer (bis 6° Dachneigung)

*Diese sind nur in begrünter Ausführung zulässig. Ausgenommen sind Bereiche, die mit Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie überdeckt sind.*

Der Anregung, die Zulässigkeit von **Abgrabungen und Auffüllungen** von 3 m aufgrund von ortsgestalterischen Gründen zu vermeiden, wurde nicht gefolgt. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten werden zur sinnvollen Bebauung Abgrabungen und Auffüllungen in diesem Maße benötigt.

Der Anregung, **allgemein gültige Planungsgrundsätze zur Böschungsausbildung** festzusetzen, wurde gefolgt. Eine entsprechende Festsetzung unter Punkt D.5.2 wurde eingefügt: *D.5.2: Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden und müssen einen Abstand von mindestens 1 m zur Grundstücksgrenze aufweisen.*

Der Anregung, die Festsetzung zur Zulässigkeit von **Stützwänden** weiter einzuschränken, wurde nicht gefolgt. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten werden zur sinnvollen Bebauung Stützmauern bis zu einer Höhe von 2 m benötigt. Eine weitere Beschränkung ist nicht möglich.

Der Anregung, eine **gestalterisch ansprechende Lösung zu Stützwänden** festzusetzen, wurde gefolgt. Die Festsetzung D.5.2 wurde entsprechend ergänzt: *D.5.3 Stützwände sind bis zu einer Ansichtsfläche von 2 m zulässig. Ab einer sichtbaren Höhe von 1,0 m sind Stützmauern zu begrünen.*

Der Anregung, die flächenmäßige Gesamtgröße der **Werbeanlagen** auf maximal 10 % der Wandfläche der betroffenen Gebäudeseite sowie die Einzelgröße auf 8 m<sup>2</sup> zu reduzieren, wurde gefolgt. Die Festsetzung D.11.2 durch Text wurde dementsprechend angepasst.

Der Anregung, **Materialien von Gebäude und Zaunanlage** harmonisierend festzusetzen, wurde nicht gefolgt. Zur Gestaltung und Ausführung der Einfriedungen wurden bereits Einschränkungen in üblichem Maße getroffen. Eine darüberhinausgehende Restriktion würde die Gestaltungsfreiheit der Bauwerber zu sehr einschränken bzw. ist eine Ausführung der Einfriedung analog zu den Gebäudematerialien nicht durchgängig umsetzbar.

Der Anregung, **Werbeanlagen an Einfriedungen** auszuschließen, wurde gefolgt und die Festsetzung durch Text D.11.3 folgendermaßen ergänzt: *D.11.3: „Fahnen und Werbeanlagen an Einfriedungen sind unzulässig.“*

#### Zu Planungsrechtliche Anforderungen

Der Anregung, statt dem Begriff **Traufhöhen** den rechtlich definierten Begriff **„Wandhöhe“** zu verwenden, wurde nicht gefolgt. Die Bezeichnung „TH“ für „Traufhöhe“ ist im Zusammenhang mit einer Höhenfestsetzung in Meter über Normalhöhennull und entsprechend der PlanZV korrekt.

Der Anregung, die Festsetzung zur **Unterordnung der Wohnnutzung** auf die in § 16 BauNVO genannten Begrifflichkeiten zu beziehen, wurde nicht gefolgt. Die Unterordnung der Wohnnutzung muss sich auf eine bestimmte Relation zum Gesamtbetrieb, insbesondere der Betriebsfläche, beziehen. Wie dies im Einzelnen zu geschehen hat, ist durch den Gesetzgeber nicht geregelt. Die Relation der Wohnfläche ist durch den Bezug auf die Nutzungsfläche gemäß DIN 277-1 eindeutig definiert.

Der Anregung, die Festsetzung zur **Unterordnung der Verkaufsflächen** auf die in § 16 BauNVO genannten Begrifflichkeiten zu beziehen, wurde nicht gefolgt. Die Unterordnung der Verkaufsfläche muss sich auf eine bestimmte Relation zum Gesamtbetrieb, insbesondere der Betriebsfläche, beziehen. Wie dies im Einzelnen zu geschehen hat, ist durch den Gesetzgeber nicht geregelt. Die Relation der Verkaufsfläche ist durch den Bezug auf die Nutzungsfläche gemäß DIN 277-1 eindeutig definiert.

Der Anregung, die Festsetzung D.3.2 zur **Fassadengestaltung** weiter zu konkretisieren, wurde nicht gefolgt. Die Kriterien einer qualitätvollen Gestaltung orientieren sich dabei an den gleichen gestalterischen Maßstäben wie bei einer vertikalen Gliederung und können demnach aus dieser abgeleitet werden.

Der Anregung, die **Festsetzung unter D.9.4** zu ändern wurde gefolgt. Der Teilsatz „Festlegung der exakten Lage und der Artenzusammensetzung erfolgt im Rahmen der Freiflächengestaltungsplanung zum Bauantrag“ wurde in die Hinweise durch Text (E) verschoben. Hierzu wurde der Hinweis durch Text E.7 folgendermaßen ergänzt: *E.8 Für alle Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit der Bauvorlage einzureichen. Dieser muss die vorgesehene Gestaltung der nicht überbauten Flächen, den Nachweis des Versiegelungsgrades und die Maßnahmen zur Grünordnung, insbesondere die*



Vegetationsplanung darstellen. Die exakte Lage von Baum- und Strauchpflanzungen, sowie die Artenzusammensetzung auf Basis der Festsetzung D.9.3 und D.9.4 sind im Freiflächengestaltungsplan festzulegen.

Der Anregung zur **Festsetzung D.10**, den einleitenden Satz zur Beachtung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nicht innerhalb der Festsetzungen zu nennen, wurde gefolgt.

Der Anregung, die Formulierung der unter **D.10.1 festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen** auf Ihre Formulierung hin zu prüfen wurde gefolgt. Die in der saP geforderten Vermeidungsmaßnahmen wurden zwischenzeitlich überarbeitet. Die Festsetzung wurde entsprechend angepasst:

*D.10 Maßnahmen zur Vermeidung (gemäß Pkt. 3.1 der saP):*

*Vermeidungsmaßnahme V1:*

*Gehölzbeseitigungen dürfen nur zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) durchgeführt werden.*

*Vermeidungsmaßnahme V2:*

*Zum Schutz des Eidechsenbestandes entlang der Bahnböschung ist während der Bauphase ein Schutzzaun (Typ Amphibienzaun) entlang der Ostgrenze des Geltungsbereiches zu stellen, beginnend von der Nordostecke bis einschließlich Zufahrt im Süden (dort entlang Bahnböschungsfuß). Zusätzlich muss dieser relativ niedrige Folienzaun durch einen Latten- oder Bauzaun ergänzt werden als besser wahrnehmbare Sperre für die Bautrupps. Dieser Zaun schützt auch gleichzeitig die Baumhecke im Norden vor Beeinträchtigungen. Beide Schutzzäune dürfen erst nach Fertigstellung des Gewerbegebietsrandes entfernt werden.*

*Vermeidungsmaßnahme V3:*

*Um ausreichende Besonnung des überwiegend westexponierten Lebensraumes der Zauneidechse entlang des Bahndamms (Fl.-Nr. 1094/44) zu gewährleisten, ist auf eine beschattende Anpflanzung oder Errichtung einer höheren Wand bzw. Mauer entlang der Ostgrenze des Gewerbegebietes zu verzichten.*

*Vermeidungsmaßnahme V4:*

*Um zu prüfen, ob die Bebauung, insbesondere eine etwaige Beschattung des Eidechsenlebensraumes entlang des Bahndammes negativen Einfluss auf den Eidechsenbestand ausübt, muss nach Abschluss der Bebauung in den folgenden zwei Jahren ein Monitoring des Zauneidechsenbestandes durch einen fachkompetenten Bearbeiter durchgeführt werden. Für den Fall, dass diese Kontrollen einen signifikanten Rückgang des Bestandes belegen, wird die Ausgleichsmaßnahme A1 erforderlich. Als Bestandsreferenz gelten die Erfassungsergebnisse im vorliegenden Gutachten.*

*Ausgleichsmaßnahme A1:*

*Für den Fall, dass das Monitoring des Zauneidechsenbestandes einen signifikanten Rückgang dokumentiert, muss im direkten räumlichen Zusammenhang (Nahbereich, möglichst innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabens) an geeigneter Stelle ein Ersatzlebensraum für die Zauneidechse geschaffen werden. Die Flächengröße dieses Ersatzhabitats ist anhand des Ausmaßes der Bestandsbeeinträchtigung von dem betreffenden Monitoring-Gutachter festzulegen.*

Die Anregung, Satz 1 der **Festsetzung D.10.2** aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht in die Festsetzung zu übernehmen, wurde gefolgt. Der Hinweis wurde ersatzlos gestrichen und innerhalb der Festsetzung D.10 neu geregelt.

Der Anregung, **die Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse** unter D.10.2 rechtssicher umzuformulieren, wurde gefolgt. Entsprechende Festsetzung wurde in D.10 neu geregelt.

Der Anregung, auf die **Festsetzung D.12.1.3** zu verzichten, wurde gefolgt und der Regelungsinhalt zu den Hinweisen durch Text verschoben.

Der Anregung, die **Festsetzung D.12.1.4** aus dem Festsetzungskatalog herauszunehmen, wurde dahingehend gefolgt, dass die Festsetzung umformuliert wurde und damit bestehen bleiben konnte. Die Festsetzungen D.12.1.4 und D.12.1.5 wurden durch folgenden Text ersetzt:

*D.12.1.3: Ein Vorhaben ist schalltechnisch nur zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse im Zuge des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens für ein beantragtes Bauvorhaben berechnete Beurteilungspegel Lr der vom Bauvorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent LIK nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet“. Dabei ist auch die Relevanzgrenze nach Kap. 5 der DIN 45691: 2006-12 zu beachten; sie besagt, dass unabhängig von der durch die Einhaltung der Emissionskontingente bedingten Immissionskontingente ein Vorhaben auch dann die Festsetzung des Bebauungsplanes erfüllt, wenn die Beurteilungspegel Lr die zutreffenden Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um jeweils mindestens 15 dB(A) unterschreiten.*

Der Anregung, die **Festsetzung D.12.1.5** ggf. in die Hinweise zu verschieben, wurde dahingehend gefolgt, dass die Festsetzung umformuliert wurde und damit bestehen bleiben konnte. Die Festsetzungen D.12.1.4 und D.12.1.5 wurden ersetzt und in den Festsetzungen belassen.

Der Anregung, die **Festsetzung D.12.2.1** in die Hinweise zu verschieben, wurde gefolgt. Die entsprechende Festsetzung wurde zu den Hinweisen durch Text verschoben.

Der Anregung, die **maßgeblichen Außenlärmpegel** in der Planzeichnung darzustellen, wurde nicht gefolgt. Der Vorschlag war grundsätzlich richtig. Das ist allerdings nur bei Vorliegen konkreter

Baugrenzen/-linien oder eines Bebauungskonzepts mit festgesetzten Plangebäuden möglich. Die maßgeblichen Außenlärmpegel müssen nach 12.2.4 in jedem Baugenehmigungsverfahren ohnehin eigens errechnet werden. Um der Anregung Rechnung tragen zu können, wurde die Festsetzung D.12.2.4 durch folgenden Text ersetzt:

*D.12.2.3: Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind im Zuge der Eingabeplanung für jedes Wohngebäude (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) zu berechnen.*

Der Anregung, die **Festsetzung zu Punkt D.12.3** anzupassen, wurde nicht gefolgt. Die Notwendigkeit die Festsetzung gemäß der Stellungnahme zu reduzieren, wurde nicht gesehen.

Der Anregung, die **Festsetzung durch Text D.12.3.2** zu streichen, wurde gefolgt. Der Regelungsinhalt wurde zu den Hinweisen durch Text verschoben.

Der Anregung, die Festsetzungen zum **Brandschutz** in die Hinweise zu verschieben, wurde gefolgt.

Der Anregung, die Regelungen zum **Arten- bzw. Naturschutz** sowie zum **Immissionsschutz** von einer Verwaltungsrechtskanzlei prüfen zu lassen, wurde nicht gefolgt.

#### Zu Planungssicherheit

Der Anregung, die **Gelände- bzw. Gebäudeschnitte** als Festsetzungen zu treffen, wurde nicht gefolgt. Durch die Festsetzung der Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull ist eine eindeutige Regelung der maximal zulässigen Höhe des Gebäudes bereits gegeben.

#### Zu Ein- und Durchgrünung

Der Anregung, die **Festsetzung D.9.5** dahingehend zu ändern, dass je 250 m<sup>2</sup> Gewerbegebietsfläche 1 weiterer Baum zu pflanzen ist (statt wie festgesetzt je 750 m<sup>2</sup>), wurde nicht gefolgt. Auf Basis der aktuellen Festsetzung sind bei einer Gewerbegebietsfläche von 7.726 m<sup>2</sup> (:750 m<sup>2</sup> = ) 10 weitere Bäume zu pflanzen (zusätzlich zu den 28 zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen gem. B.5.3). Dies wurde als angemessen angesehen, um zum einen eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes zu erzielen und andererseits eine sinnvolle gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.

Der Anregung, mindestens **ein Baum je fünf Stellplätze** festzusetzen, wurde nicht gefolgt. Zur Eingrünung von Stellplatzanlagen regelt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ilimmünster, dass je zehn Stellplätze mindestens ein Baum zu pflanzen ist.

#### Zu Zulässigkeit von Wohnungen

Der Anregung, vollständig auf die **Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und**

**Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber** zu verzichten, wurde nicht gefolgt. Im gegenständlichen Gewerbegebiet soll vorrangig kleineren, ortsansässigen Betrieben aus

Handwerk, Gewerbe oder freien Berufen die Möglichkeit zur Ansiedlung gegeben werden. Für die zu erwartenden Betriebsgrößen ist die Möglichkeit zur Errichtung von Wohnraum für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber am Betriebsstandort von großer Bedeutung. Die Betriebszeiten sind in der Regel beschränkt auf Tagbetrieb, so dass die mit der Wohnnutzung ggf. verbundene Einschränkung von geringer Bedeutung sind. Zudem sollen auch Konflikte mit der bestehenden, angrenzenden Wohnbebauung ausgeschlossen werden. Dadurch besteht bereits eine Einschränkung hinsichtlich möglicher künftiger Gewerbenutzung. An der Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber wurde deshalb festgehalten.

#### Zu Erneuerbare Energien

Der Anregung, nur **helle Materialien bzw. Farben** festzusetzen, wurde gefolgt. Die Festsetzung D.3.1 wurde entsprechend ergänzt: *D.3.1: Als Fassadenfarben sind helle, gedeckte Farbtöne und Glasfassaden zulässig. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Dunkle Fassadenmaterialien sind zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. zur Wärmeengewinnung) in Teilbereichen der Fassade zulässig, wenn die entsprechende Funktionalität nachgewiesen wird.*

#### Zu Umweltauswirkungen

Der Anregung wurde gefolgt, der Umweltbericht wurde entsprechend ergänzt.

#### Zu Erschließung

Der Anregung, im Bebauungsplan ein **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** bis an die öffentliche Straße festzusetzen, wurde nicht gefolgt. Die Erforderlichkeit für eine derartige Festsetzung ist nicht gegeben, da das Plangebiet bereits vollständig erschlossen ist. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Gemeindestraße „Am Milchwerk“ im Süden des Plangebiets und ist weiterführend nach Westen über die „Münchener Straße“ (Bundesstraße B13) an das überregionale Verkehrsnetz sehr gut angebunden. Sofern später eine Parzellierung des Plangebiets in einzelne Grundstücke erfolgen soll, sind die für die Erschließung erforderlichen Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte notariell zu regeln. Anderenfalls ist eine Teilung des Grundstücks ohnehin nicht zulässig.

Der Anregung, eine **Überschließung** zu vermeiden, wurde bereits Rechnung getragen. Die Festsetzung durch Planzeichen B.5.2 regelt die Zulässigkeit von Verkehrs- und Lagerflächen außerhalb der Baugrenzen und ermöglicht somit lediglich die sinnvolle Nutzung des Betriebsgeländes. Es handelt sich demnach um keine reinen Erschließungsflächen.

### Zu Brandschutz

Der Anregung, die **öffentliche Feuerwehr und die Kreisbrandinspektion** zu beteiligen und dabei konkrete Fragen zu stellen, wurde bereits im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gefolgt. Hierzu lagen eigene Stellungnahmen der genannten Stellen vor.

### Zu Ausgleich

Der Anregung, die **Ausgleichsfläche** im Plangebiet des Bebauungsplanes festzusetzen, wurde nicht gefolgt. Aufgrund der Lage des Plangebietes zwischen Bundesstraße und Bahnlinie und den damit verbundenen Störungen ist eine deutliche Einschränkung des naturschutzfachlichen Potentials gegeben. Darüber hinaus soll eine bestmögliche gewerbliche Nutzung des Plangebietes ermöglicht werden. Als Ausgleichsfläche steht in unmittelbarer Nähe im Ilmtal eine geeignete Fläche zur Verfügung, die ein deutlich höheres naturschutzfachliches Potential aufweist. Ein Teil dieses Grundstückes wird bereits als Ausgleichsfläche für andere Bebauungspläne genutzt. Die zusätzliche Ausgleichsfläche führt zu einer größeren, zusammenhängenden Fläche, die den Zielen des Naturschutzes dient, wodurch Synergieeffekte ermöglicht werden.

## **Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Fachstelle Naturschutz, Gartenbau und Landschaftspflege**

### Zu Zauneidechse

Der Anregung, **Vermeidungsmaßnahmen** bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes festzusetzen, wurde gefolgt. Dementsprechend wurde die Festsetzungen D.10 erweitert:

*D.10 Maßnahmen zur Vermeidung [...]*

*V4: Um zu prüfen, ob die Bebauung, insbesondere eine etwaige Beschattung des Eidechsenlebensraumes entlang des Bahndammes negativen Einfluss auf den Eidechsenbestand ausübt, muss nach Abschluss der Bebauung in den folgenden zwei Jahren ein Monitoring des Zauneidechsenbestandes durch einen fachkompetenten Bearbeiter durchgeführt werden. Für den Fall, dass diese Kontrollen einen signifikanten Rückgang des Bestandes belegen, wird die Ausgleichsmaßnahme A1 erforderlich. Als Bestandsreferenz gelten die Erfassungsergebnisse im vorliegenden Gutachten.*

*A1: Für den Fall, dass das Monitoring des Zauneidechsenbestandes einen signifikanten Rückgang dokumentiert, muss im direkten räumlichen Zusammenhang (Nahbereich, möglichst innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabens) an geeigneter Stelle ein Ersatzlebensraum für die Zauneidechse geschaffen werden. Die Flächengröße dieses Ersatzhabitats ist anhand des Ausmaßes der Bestandsbeeinträchtigung von dem betreffenden Monitoring-Gutachter festzulegen.*

### Zu Quartierstrukturen

Der Anregung, die Aussage zur **Quartierstruktur** näher zu erläutern, wurde gefolgt. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde der Gehölzbestand auf Mulm- oder Spechthöhlen

untersucht, die saP wurde zwischenzeitlich entsprechend ergänzt. Darauf aufbauend wurde der Umweltbericht ebenfalls entsprechend ergänzt.

#### Zu Artenliste

Der Anregung, die in Festsetzung D.9.5 genannten **Sonderstandorte** näher zu verorten, wurde gefolgt.

Die Festsetzung D.9.5 wurde entsprechend ergänzt: *9.5 Nicht überbaute, befestigte oder anderweitig gewerblich genutzte Grundstücksflächen innerhalb der Gewerbegebietsflächen [...] darüber hinaus ist im Bereich von Sonderstandorten (im Bereich von Stellplätzen oder befestigten Flächen innerhalb der als GE festgesetzten Fläche) die Verwendung nichtheimischer, an den Klimawandel angepasster Laubbaumarten (sog. „Klimabaum“), bzw. als Straßenbaum geeigneter Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung zulässig [...]*

Die Festsetzung unter D.9.5 „... **unbegrünte Schotter- und Kiesbeete** sind nur in untergeordnetem Umfang zulässig.“ bezieht sich gemäß der Festsetzung nur auf die Gestaltung der Grünflächen. Die Gestaltung von „Lagerplätzen oder Wendemöglichkeiten“ wird anderweitig geregelt. Um die Festsetzung näher zu bestimmen, erfolgte eine Ergänzung der Festsetzung D.9.5: *[...] Die Grünflächen sind möglichst naturnah anzulegen; unbegrünte Schotter- und Kiesbeete als gestalterisches Element innerhalb von Grünflächen sind nur in untergeordnetem Umfang zulässig (bis Flächengröße 10 m<sup>2</sup> je Bauparzelle).*

#### Zu Baumerhalt

Im Zuge der Vorplanung wurden verschiedene Varianten untersucht. Da eine direkte Zufahrt ins Baugebiet von der Bundesstraße her nicht möglich ist, verbleibt als einzige Möglichkeit die geplante Zufahrt von Süden her über die Gemeindestraße „Am Milchwerk“. Aufgrund der Höhenlage des Geländes und der erforderlichen Zufahrtsradien ist ein Erhalt des Gehölzbestandes am südlichen Rand des Plangebietes nach derzeitigem Planungsstand nicht möglich.

#### Zu Pflanzperiode

Die Festsetzung D.9.6 wurde entsprechend der Anregung ergänzt:

##### *9.6 Zeitpunkt der Pflanzungen*

*Die festgesetzten Pflanzungen sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude folgenden Pflanzperiode (15. Oktober bis 30. April) auszuführen und abzuschließen...*

#### Zu Fassadenbegrünung und Saatgutvorgabe

Von der verbindlichen Festsetzung einer Fassadenbegrünung wurde abgesehen, um die Gestaltungsfreiheit künftiger Eigentümer nicht unverhältnismäßig einzuschränken. Selbstverständlich sind Fassadenbegrünungen allgemein zulässig und dürfen umgesetzt werden. Von Seiten der Bauleitplanung sollen für die Dachbegrünung keine konkreten Herstellervorgaben für die Auswahl des Saatguts in die Festsetzungen aufgenommen werden, da die Entwicklung von

Baumaterialien/Baustoffen (hier Saatgutmischungen) einer ständigen Fortentwicklung unterliegt und demnach keinen allgemeinen Regelungsinhalt darstellen kann.

#### Zu Festsetzung durch Planzeichen (Punkt 5. Pflanzgebot)

Der Anregung, die fehlende Einfärbung der Grünfläche gemäß Festsetzung durch Planzeichen

B.5.1 zu ergänzen, wurde gefolgt. Dementsprechend wurde die fälschlicherweise fehlende Einfärbung ergänzt, sodass die Darstellung wieder den Unterlagen der ersten Auslegung entspricht. Hierbei handelte es sich lediglich um unbeabsichtigte fehlerhafte Darstellung und nicht um eine Änderung der Planung.

#### Zu Festsetzung durch Text (Punkt 4. Dächer)

Der Anregung, eine Empfehlung zur Verwendung von regionaltypischem und niedrig wüchsigem Saatgut in den Festsetzungen durch Text zu ergänzen, wurde nicht gefolgt, da nur verbindliche Regelungen in den Festsetzungskatalog aufzunehmen sind. Stattdessen wurden die Empfehlungen in der Begründung aufgeführt. Dafür wurde die in der Stellungnahme enthaltene Erläuterung übernommen.

#### Zu Festsetzung durch Text (Punkt 9. Grünordnung)

Der Anregung zur Festsetzung durch Text D.9.5 wurde im Rahmen einer redaktionellen Anpassung gefolgt. Die Festsetzung wurde folgendermaßen ergänzt:

*...darüber hinaus ist im Bereich von Sonderstandorten (im Bereich von Stellplätzen oder befestigten Flächen innerhalb der als GE festgesetzten Fläche) auf die Wahl von Klimawandel angepasster Laubbaumarten zu achten. Nach Möglichkeit sind heimische resiliente Arten zu wählen. Falls das nicht möglich ist, ist die Verwendung nichtheimischer, an den Klimawandel angepasster Laubbaumarten (sog. „Klimabaum“), bzw. als Straßenbaum geeigneter Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung zulässig...*

Die Baumart *Fraxinus pennsylvanica* ‚Summit‘ (Grün-Esche) wurde aus der Artenliste gestrichen.

Der Anregung, die Festsetzung durch Text D.9.5 dahingehend zu ändern, dass unbegrünte Schotter- und Kiesbeete gänzlich ausgeschlossen werden sollen, wurde nicht gefolgt. Mit der festgesetzten Maximalgröße von 10m<sup>2</sup> je Bauparzelle sind die o.g. Schotter- und Kiesbeete in einer äußerst geringen Größe zulässig, so dass die nachteiligen Auswirkungen auf die heimische Flora und Fauna nur als äußerst gering angesehen werden. Mit der getroffenen Festsetzung soll den Bauherren weiterhin eine gewisse Gestaltungsfreiheit ermöglicht werden.

#### Zu Punkt 4. Festsetzung durch Text (Punkt 10. Artenschutz)

Die Festsetzungen durch Text unter D.10. Artenschutz wurden hinsichtlich der Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität im Zuge der Behandlung der Stellungnahmen im ersten Verfahrensschritt bereits angepasst. Hierzu hat die Fachstelle keine Anregungen mehr hervorgebracht.

Der Anregung, zusätzlich zu den Festsetzungen noch die vorgeschlagenen Ergänzungen (a. bis e.), zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG und einer fachgerechten Umsetzung der Maßnahmen zu gewährleisten, noch hinzuzufügen, wurde nicht gefolgt, da nur verbindliche Regelungen in den Festsetzungskatalog aufzunehmen sind. Darüber hinaus konnten die aufgeführten Punkte nicht festgesetzt werden, sind bestehende Rechtsgrundlage oder wurden im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung bereits ausreichend berücksichtigt.

Ergänzende Angaben zur Erfassungsmethodik möglicher Quartierstrukturen für Fledermäuse im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP):

Die Baumbestände wurden bei der ersten Ortsbegehung am 13.04.2022 eingehend mittels Sichtprüfung unter Zuhilfenahme eines Fernglases auf mögliche Quartiere für Fledermäuse kontrolliert. Als potenzielle Quartiere wären in diesen Baumbeständen aufgrund ihrer Arten- und Altersstruktur nur Spechthöhlen denkbar. Diese fehlten. Außerdem waren infolge der Vitalität der Bäume keine Mulmhöhlen, tiefe Rindenrisse, tiefe Astlöcher oder abstehende Rinde (Totholz) vorhanden. Alte Vogelnester wurden im Rahmen aller fünf Ortsbegehungen weder an den Bäumen noch in den Heckengehölzen (soweit einsehbar) festgestellt. Vogelnester stehen in keinem Zusammenhang mit potenziellen Fledermausquartieren. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

### **Landratsamt Pfaffenhofen, Fachstelle Immissionsschutztechnik**

#### Zu Gewerbelärm

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die DIN 45691 zur **Kontingentierung von Gewerbeflächen** kennt nur einen Abschlag von 15 dB(A) (Irrelevanzkriterium). In der Umgebung des neu aufzustellenden Bebauungsplanes existieren aber keine relevanten gewerblichen Vorbelastungen, sodass die 6 dB(A) Abschlag in Anlehnung an die TA Lärm, die auch für konkrete Bauvorhaben heranzuziehen ist, rein vorsorglich angesetzt wurde. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Die **Festsetzungen D.12.1.4 und D.12.1.5** wurden durch folgenden Text ersetzt.

*D.12.1.3: Ein Vorhaben ist schalltechnisch nur zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse im Zuge des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens bzw.*

*Freistellungsverfahrens für ein beantragtes Bauvorhaben berechnete Beurteilungspegel  $L_r$  der vom Bauvorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige*

*Immissionskontingent  $L_{IK}$  nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet“. Dabei ist auch die Relevanzgrenze nach Kap. 5 der DIN 45691: 2006-12 zu beachten; sie besagt, dass unabhängig von der durch die Einhaltung der Emissionskontingente bedingten Immissionskontingente ein Vorhaben auch dann die Festsetzung des Bebauungsplanes erfüllt, wenn die Beurteilungspegel  $L_r$  die zutreffenden Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um jeweils mindestens 15 dB(A) unterschreiten.*



Die **Festsetzungen 12.1.3 und 12.1.6** wurden zu den Hinweisen durch Text verschoben.

Nach Aussage des Bauamts am Landratsamt handelt es sich bei den untersuchten Immissionsorten um Gebäude im Außenbereich, für die die **Orientierungs-/Immissionsrichtwerte eines Mischgebiets** heranzuziehen sind. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Entgegen der Stellungnahme wurde durch den Gutachter sehr wohl eine **Einschätzung hinsichtlich relevanter gewerblicher Vorbelastungen** getroffen. Das Ergebnis der Abwägung zur frühzeitigen Behördenbeteiligung ist nach Abstimmung mit dem Schallschutzgutachter formuliert worden, sodass die geforderte Einschätzung des Gutachters damit vorlag.

Der Anregung, den **Punkt D.12.1.3** in die Hinweise zu verschieben wurde dahingehend gefolgt, dass der entsprechende Punkt im Rahmen einer redaktionellen Änderung in die Hinweise verschoben wurde. Nachdem dieser Punkt nicht festgesetzt werden kann, jedoch wichtigen erläuternden Charakter hat, ist damit keine Änderung der Planung verbunden gewesen.

Der Anregung, den **Hinweis 14** umzuformulieren, wurde gefolgt. Der Punkt wurde entsprechend geändert und folgendermaßen in die Hinweise aufgenommen:

*E.16.: Für die Beurteilung des Bauvorhabens ist nach der BauVorIV für die Bauaufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren und die Gemeinde im Freistellungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, mit der nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 nachzuweisen ist, dass die festgesetzten Emissionskontingente der Bebauungsplansatzung eingehalten werden.*

#### Zu Verkehrslärm

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Weitergehende Festsetzungen zur Grundrissorientierung waren nicht möglich, da noch keine konkreten Planungen vorlagen. Im Gutachten wurde die Schaffung von Innenhöfen oder vergleichbares vorgeschlagen. Bei entsprechender Planung können hier lärmabgewandte Fassaden entstehen. Nachdem eine schalltechnische Untersuchung im konkreten Bauvorhaben nach 12.2.4 ohnehin erforderlich wird, ist eine Änderung der Planung nicht veranlasst gewesen.

Der Vorschlag, die **maßgeblichen Außenlärmpegel** direkt im Bebauungsplan darzustellen, ist grundsätzlich richtig. Das ist allerdings nur bei Vorliegen konkreter Baugrenzen/-linien oder eines Baukonzepts mit festgesetzten Plangebäuden möglich. Die maßgeblichen Außenlärmpegel müssen nach 12.2.4 in jedem Baugenehmigungsverfahren ohnehin eigens errechnet werden. Um der Anregung Rechnung tragen zu können, wurde die Festsetzung D.12.2.4 durch folgenden Text ersetzt:

*D.12.2.3: Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind im Zuge der Eingabeplanung für jedes Wohngebäude (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) zu berechnen.*

Der Empfehlung, zur **farblichen Kennzeichnung** der jeweiligen einzuhaltenden **Lärmpegelbereiche**, wurde nicht gefolgt. Eine Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel ist nur an konkreten Fassadenpunkten möglich, nicht als Rasterkarte o.ä.

Der Anregung, den **Punkt D.12.2.3** in die Hinweise zu verschieben wurde dahingehend gefolgt, dass der entsprechende Punkt im Rahmen einer redaktionellen Änderung in die Hinweise verschoben wurde. Nachdem dieser Punkt nicht festgesetzt werden kann, jedoch wichtigen erläuternden Charakter hat, ist damit keine Änderung der Planung verbunden gewesen.

Der Empfehlung, vollständig auf die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber zu verzichten, wurde nicht gefolgt. Hier wurde auf die Abwägung zur Stellungnahme der Fachstelle Bauleitplanung verwiesen. Im gegenständlichen Gewerbegebiet soll vorrangig kleineren, ortsansässigen Betrieben aus Handwerk, Gewerbe oder freien Berufen die Möglichkeit zur Ansiedlung gegeben werden. Für die zu erwartenden Betriebsgrößen ist die Möglichkeit zur Errichtung von Wohnraum für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber am Betriebsstandort von großer Bedeutung. Die Betriebszeiten sind in der Regel beschränkt auf Tagbetrieb, so dass die mit der Wohnnutzung ggf. verbundene Einschränkung von geringer Bedeutung sind. Zudem sollen auch Konflikte mit der bestehenden, angrenzenden Wohnbebauung ausgeschlossen werden. Dadurch besteht bereits eine Einschränkung hinsichtlich möglicher künftiger Gewerbenutzung. An der Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber wurde deshalb festgehalten.

#### Zu Erschütterungen

Dem Vorschlag, die **Festsetzung unter D.12.3.1** bestimmter zu formulieren, wurde im Rahmen einer redaktionellen Anpassung gefolgt.

*D.12.3.1: Zur Reduzierung der Erschütterungsimmissionen und des daraus resultierenden sekundären Luftschalls sind folgende Maßnahmen zu prüfen und je nach Fall umzusetzen: ...*

#### **Fachstelle Bodenschutz**

Der Anregung, den **Hinweis durch Text E.4.** (Verweis auf den RC-Leitfaden) entsprechend den geltenden Verordnungen anzupassen, wurde gefolgt. Der Hinweis durch Text E.4. wurde folgendermaßen umformuliert:

*E.4.: Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen, als Auffüllmaterial schadstofffreies Material (Z. B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) zu verwenden. Wir möchten darauf hinweisen, dass seit 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung gilt, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-*

*Material, Boden etc.) zu beachten ist. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F.*

### **Fachstelle Wasserrecht**

#### Zu wild abfließendes Wasser

Das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt forderte in der Stellungnahme zur ersten Auslegung vom 19.04.2023 die Problematik des möglicherweise wild abfließenden Oberflächengewässers aus dem östlichen Einzugsgebiet in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Die Gemeinde hat sich mit der entsprechenden Stellungnahme auseinandergesetzt. Eine mögliche Gefährdung durch wild abfließendes Oberflächenwasser aus dem östlich der Bahnlinie gelegenen Einzugsgebiets kann jedoch ausgeschlossen werden, da der Gleiskörper hangseitig über eine regelkonforme Längsentwässerung verfügen muss. Wild abfließendes Oberflächenwasser würde die Verkehrssicherheit des Gleiskörpers beeinträchtigen. In der Stellungnahme der Deutschen Bahn findet sich zudem kein Hinweis auf eine etwaige zu erwartende Gefährdung. Die Einschätzung der Gemeinde, dass eine Berücksichtigung in der Bauleitplanung nicht erforderlich ist blieb somit weiterhin bestehen. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

### **Landratsamt Pfaffenhofen, Brandschutzdienststelle**

#### Zu Öffentliche Straßen, Flächen für die Feuerwehr

Öffentliche Straßen wurden durch die Planung nicht überplant bzw. geändert. Die bestehende Zufahrtsstraße entspricht den Anforderungen an öffentliche Erschließungseinrichtungen. Die Anforderungen an die Flächen für die Feuerwehr im Plangebiet sind im Genehmigungsverfahren der Einzelbauvorhaben festzulegen und zu prüfen.

#### Zu Löschwasserbedarf

Die erforderliche Löschwassermenge ist im Rahmen der Genehmigungsplanung der Einzelvorhaben nachzuweisen. Reicht die öffentliche Wasserversorgung zur Deckung der erforderlichen Löschwassermenge nicht aus, ist die Deckung des Löschwasserbedarfs durch geeignete Maßnahmen (z. B. Löschwasserbehälter) vom Bauwerber im Rahmen der Einzelgenehmigung nachzuweisen und selbst herzustellen (siehe Hinweise durch Text E.6). Diese wurden auf Grundlage der Stellungnahme des Landratsamts Pfaffenhofen, Bauleitplanung vom 13.04.2023, in die Hinweise durch Text aufgenommen. Der nächstliegende Hydrant liegt im Abstand von weniger als 80 m zum Plangebiet. Soweit ein Ausbau des Hydrantennetzes auf privaten Flächen erforderlich sein sollte, ist dies im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Eine Berücksichtigung in der Bauleitplanung war nicht erforderlich.

### Zu Feuerwehrausstattung bei besonderen Gefahrenschwerpunkten

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und ist in den Genehmigungsverfahren der Einzelbauvorhaben zu berücksichtigen. Eine Behandlung im Rahmen der Bauleitplanung war nicht erforderlich.

### Zu Zweiter Rettungsweg

Die Rettungswege aus den Gebäuden sind im Genehmigungsverfahren der Einzelbauvorhaben zu prüfen und festzulegen und sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

### Zu Ansprechpartner der Feuerwehr

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

## **Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt**

### Zu Wasserversorgung

Der Zeitplan für die Errichtung des Wasserhochbehälters und anschließende Sanierung des gemeindlichen Brunnens sowie die vorläufige Verlängerung der wasserrechtlichen Genehmigung zur Grundwasserentnahme wurde beim Landratsamt Pfaffenhofen eingereicht. Eine Änderung der Planung war deshalb nicht veranlasst.

Der Hinweis zur befristeten Wasserrechtsgenehmigung bis zum 31.12.2028 wurde zur Kenntnis genommen. Der Zeitplan vom 06.06.2023 an das Landratsamt Pfaffenhofen wurde weiterhin verfolgt. Eine Brunnensanierung ist erst nach Inbetriebnahme (2025) des neuen Wasserhochbehälters möglich.

### Zu Grundwasser- Bodenschutz, Altlasten

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und den Planungsbeteiligten mitgeteilt. Eine Berücksichtigung in der Bauleitplanung war nicht erforderlich.

Der Anregung, den Hinweis durch Text E.4. (Verweis auf den RC-Leitfaden) entsprechend den geltenden Verordnungen anzupassen, wurde gefolgt. Der Hinweis durch Text E.4. wurde folgendermaßen umformuliert:

*E.4.: Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen, als Auffüllmaterial schadstofffreies Material (Z. B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) zu verwenden. Wir möchten darauf hinweisen, dass seit 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung gilt, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F.*

Der Hinweis zur Lagerung möglicher Abfälle, die nachhaltige Auswirkungen auf den Boden oder das Grundwasser haben könnten, wurde zur Kenntnis genommen. Sollte die Lagerung möglicher Abfälle, die

nachhaltig Auswirkungen auf den Boden oder das Grundwasser haben könnten stattfinden, unterliegt dies eigenen Normen und Regelwerken und ist entsprechend zu beantragen. Eine Berücksichtigung in der Bauleitplanung war nicht erforderlich.

#### Zu Abwasserbeseitigung

Auf Grundlage des vorliegenden Bodengutachtens ist zweifelsfrei nachgewiesen, dass eine Versickerung im Plangebiet möglich ist. Insofern ist eine ermessensfehlerfreie Entscheidung der Kommune vollumfänglich möglich. Die Art der technischen Umsetzung der Regenwasserbehandlung erfolgt im Rahmen der Entwässerungsplanung der Einzelbauvorhaben.

Der Hinweis, dass die Beschaffenheit der Stellplätze vom Verschmutzungsgrad abhängt, wurde zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen unter D.9.2 und D.9.5 zur Beschaffenheit von den Stellplätzen wurden folgendermaßen umformuliert:

*D.9.2: [...] Sofern auf Grundlage technischer Vorschriften und Regelwerke zulässig sollen die Stellplätze möglichst nicht versiegelt werden....*

*D.9.5: [...] Sofern auf Grundlage technischer Vorschriften und Regelwerke zulässig sollen die Flächen von Stellplätzen mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen werden.*

Die Art der technischen Umsetzung der Regenwasserbehandlung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung durch den Erschließungsträger. Eine Berücksichtigung in der Bauleitplanung war nicht erforderlich.

#### Zu Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und den Planungsbeteiligten mitgeteilt. Eine Berücksichtigung in der Bauleitplanung war nicht erforderlich. Eine mögliche Gefährdung durch wild abfließendes Oberflächenwasser aus dem östlich der Bahnlinie gelegenen Einzugsgebiets kann ausgeschlossen werden, da der Gleiskörper hangseitig über eine regelkonforme Längsentwässerung verfügen muss. Wild abfließendes Oberflächenwasser würde die Verkehrssicherheit des Gleiskörpers beeinträchtigen. In der Stellungnahme der Deutschen Bahn findet sich zudem kein Hinweis auf eine etwaige zu erwartende Gefährdung. Eine Berücksichtigung in der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

#### **Regierung von Oberbayern**

Der Anregung, **Einzelhandel mit nahversorgungs- sowie innenstadtrelevanten Sortiment** generell auszuschließen, wurde nicht gefolgt. Die Festsetzung zum Einzelhandel dient ausschließlich dazu, betriebszugehörige Verkaufsflächen zu ermöglichen und den Gewerbetreibenden die Möglichkeit zum direkten Verkauf von betriebsbezogenen Waren zu ermöglichen. Die Verkaufsflächen dürfen jedoch nur einen untergeordneten Teil der Betriebsflächen einnehmen. Maximal 45% der betrieblichen

Nutzungsfläche gemäß DIN 277-1 ist als Verkaufsfläche zulässig. Um den Bedenken der Höheren Landesplanung Rechnung zu tragen wird die Verkaufsfläche im Plangebiet auf insgesamt 800 m<sup>2</sup> und maximal zwei nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe begrenzt.

### **Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz**

#### Zu Ausbau Hydrantennetz

Es wurde auf die Abwägung zur Stellungnahme der Kreisbrandinspektion Pfaffenhofen a.d. Ilm vom 23.03.2023 verwiesen. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

#### Zu Öffentliche Verkehrsflächen

Es wurde auf die Abwägung zur Stellungnahme der Kreisbrandinspektion Pfaffenhofen a.d. Ilm vom 23.03.2023 verwiesen. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

#### Zu Rettungswege aus den Gebäuden

Die Rettungswege aus den Gebäuden sind im Genehmigungsverfahren der Einzelbauvorhaben zu prüfen und festzulegen und sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

#### Zu Gewerbe-/Industriegebiete mit Gefahrenschwerpunkt

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und sind im Genehmigungsverfahren der Einzelbauvorhaben bei Bedarf zu berücksichtigen.

#### Zu Sicherstellung Löschwasserversorgung

Die Erschließung des Bebauungsplangebiets wird an den Vorhabenträger über einen Erschließungsvertrag nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB übertragen. Dieser umfasst der erforderlichen Löschwassermenge (Grund- und Objektschutz). Der Satzungsbeschluss wurde erst nach Abschluss des Erschließungsvertrages nach § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht.

### **Planungsverband Region 10**

Der Anregung, **Einzelhandel mit nahversorgungs- sowie innenstadtrelevanten Sortiment** generell auszuschließen, wurde nicht gefolgt. Die Festsetzung zum Einzelhandel dient ausschließlich dazu, betriebszugehörige Verkaufsflächen zu ermöglichen und den Gewerbetreibenden die Möglichkeit zum direkten Verkauf von betriebsbezogenen Waren zu ermöglichen. Die Verkaufsflächen dürfen jedoch nur einen untergeordneten Teil der Betriebsflächen einnehmen. Maximal 45% der betrieblichen Nutzungsfläche gemäß DIN 277-1 ist als Verkaufsfläche zulässig. Um den Bedenken der Höheren Landesplanung Rechnung zu tragen wird die Verkaufsfläche im Plangebiet auf insgesamt 800 m<sup>2</sup> und maximal zwei nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe begrenzt.

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

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Insofern hat sich die Gemeinde bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans mit der Problematik der Bodennutzung auseinandergesetzt. Das Plangebiet bindet unmittelbar an die nördlich des Plangebiets vorhandene Bebauung an und wird durch die Bahnlinie sowie die Bundesstraße – Münchner Straße – B13 begrenzt. Südlich des Plangebiets befindet sich ebenfalls eine bereits bestehende Bebauung durch Wohnhäuser. Auch die Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde hat bereits in zwei Stellungnahmen vom 03.03.2014 und 11.07.2014 mitgeteilt, dass das geplante Vorhaben grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung entspricht. Planungsalternativen und die Verfügbarkeit von bereits bestehenden Gewerbeflächen in den Gemeinden wurden betrachtet und geprüft. Die Prüfung hat ergeben, dass keine geeigneten Gewerbegebietsflächen verfügbar sind. Auch der gültige Flächennutzungsplan beinhaltet darüber hinaus keine zusätzlichen Gewerbeflächen. In diesem Zusammenhang sei auf die Angaben des Deutschen Industrie- und Handelskammertages DIHK verwiesen, dass zunehmend Flächen für das Gewerbe fehlen und Unternehmen in deren Ansiedlung oder Expansion durch fehlende Gewerbeflächen gebremst werden. Durch vorliegende Planung kann dieser Nachfrage angemessen nachgekommen werden. Zumal sich die Fläche in einem gut angebundenen und vorgestörten Bereich befindet, der sich ausgesprochen gut für eine gewerbliche Entwicklung eignet. In Abwägung aller wesentlichen Belange ist daher die Entscheidung für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen getroffen worden.

### **Bayerischen Bauernverband**

#### Zu Nutzung und Bewirtschaftung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Nutzung und Bewirtschaftung in der Umgebung befindlicher land- und forstwirtschaftlicher Flächen wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

#### Zu landwirtschaftliche Immissionen

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Ein eventueller Verkehr ist im Rahmen der Verkehrsberechnungen berücksichtigt und somit abgedeckt.

#### Zu Immissionsschutz

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Ein eventueller Verkehr ist im Rahmen der Verkehrsberechnungen berücksichtigt und somit abgedeckt.

#### Zu Anpflanzung und Eingrünung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Da an das gesamte Plangebiet nach dessen Überplanung

keine landwirtschaftlich genutzten Flächen mehr angrenzen, sind die geforderten Mindestabstände für Anpflanzungen nicht relevant.

#### **Handwerkskammer:**

Der Anregung, **Büro und Verwaltungsnutzungen** nur ausnahmsweise zuzulassen, wurde nicht gefolgt. Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind allgemein zulässig. Demnach ist hier kein Nutzungskonflikt zu befürchten. Insofern ist eine Nutzungsbeschränkung nicht zweckmäßig und vom Vorhabenträger ausdrücklich nicht gewünscht.

Die Hinweise, dass die Bauwerber über die Gegebenheiten innerhalb des Plangebiets informiert werden sollen, wurde zur Kenntnis genommen.

#### **Gemeinde Reichertshausen**

Die Bedenken hinsichtlich eines höheren Verkehrsaufkommens wurden zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt, da das Staatliche Bauamt Ingolstadt als zuständiger Baulastträger für die Bundesstraße B13 keine Notwendigkeit zur Stellungnahme gesehen hat und demnach davon auszugehen ist, dass von der zuständigen Fachbehörde offensichtlich keinerlei Bedenken bestehen. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

#### **Wasserzweckverband Paunzhausen**

Die erforderliche Löschwassermenge ist im Rahmen der Genehmigungsplanung der Einzelvorhaben nachzuweisen. Reicht die öffentliche Wasserversorgung zur Deckung der erforderlichen Löschwassermenge nicht aus, ist die Deckung des Löschwasserbedarfs durch geeignete Maßnahmen (z. B. Löschwasserbehälter) vom Bauwerber im Rahmen der Einzelgenehmigung nachzuweisen und selbst herzustellen (siehe Hinweise durch Text E.6). Diese wurden auf Grundlage der Stellungnahme des Landratsamts Pfaffenhofen, Bauleitplanung vom 13.04.2023, in die Hinweise durch Text aufgenommen.

#### **Staatliches Bauamt Ingolstadt**

##### Zu Sicherstellung von Abständen zur Bundesstraße B13

Die Anbauverbotszone war bereits mittels Festsetzungen durch Planzeichen und Text mit einer Breite von 15 m berücksichtigt. Der Mindestabstand von 10,0 m zwischen Fahrbahnrand und Erschließung ist bereits mittels Festsetzungen durch Planzeichen B.5.1 und B.5.2 entsprechend berücksichtigt und somit sichergestellt. Die Anbindung des Gewerbegebiets ist über die bestehende Zufahrt im Süden geplant und andere direkte Anbindungen sind über die Festsetzung B.5.1 (private Grundstücksfläche zur Eingrünung des Baugebiets) in Verbindung mit D.9.1 ausgeschlossen. Der Mindestabstand von 7,50 m zwischen Fahrbahnrand und Eingrünung ist bereits durch die Festsetzungen durch Planzeichen B.5.1 und B.5.2



entsprechend berücksichtigt und somit sichergestellt. Mittels der Festsetzungen durch Planzeichen B.5.3 und B.5.4 zur Eingrünung des Baugebiets ist ein entsprechender Blendschutz/Bepflanzung zwischen der inneren Erschließungsstraße und dem Straßenverkehr auf der B13 bereits vorgesehen bzw. sichergestellt. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Das **Landratsamt Pfaffenhofen a.d. IIm Fachstelle Abfallwirtschaftsbetrieb, Bayernwerk Netz GmbH, Industrie- und Handelskammer** und die **Deutsche Bahn** haben lediglich Hinweise vorgebracht, die zur Kenntnis genommen wurden.

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung- und Behördenbeteiligung** nach § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 22 „Gewerbegebiet östlich der B13 der Gemeinde IImmünster wurden keine weiteren Anregungen vorgebracht.