



## GEMEINDE IILMÜNSTER

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE GEMEINSAME SITZUNG DES GEMEINDERATES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 04.07.2023  
Beginn: 21:00 Uhr  
Ende: 22:30 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses Iilmünster

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### **Erster Bürgermeister**

Ott, Georg

#### **Mitglieder des Gemeinderates**

Beier, Peter  
Brand, Herbert  
Eckert, Josef  
Fischer, Ulrich  
Krause, Peter  
Kreitmayr, Martina  
Prieschl, Rudolf  
Soffner, Patrick, Dr.  
Wehrheim, Andrea  
Wörmann, Wolfgang

#### **Schriftführerin**

Holzer, Gerda

#### **Schriftführer**

Leppmaier, Michael

Schriftführer TOP 1

#### **Referenten**

Eckel, Klaus, Dipl.-Ing.(univ)  
Kopperschmidt, Winfried  
Richter, Adrian  
Rinne LAG Managerin & Geschäftsführerin,  
Julia

#### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

**Mitglieder des Gemeinderates**

Drexler, Brigitte

entschuldigt

Sauer-Sturmes, Lydia

entschuldigt

Wallner, Brigitte

entschuldigt

Ziegler, Norbert

entschuldigt

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

3. LAG-Förderperiode 2023-2027  
Vorlage: 02/GL/069/2023
4. Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung am 13.06.2023  
Vorlage: 02/GL/065/2023
5. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Bauleitplanung
- 5.1 Bebauungsplan Nr. 22 "Gewerbegebiet östlich der B 13" in Ilimmünster; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Auslegung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange  
Vorlage: 02/3.1/033/2023
- 5.2 Bebauungsplan Nr. 22 "Gewerbegebiet östlich der B13" in Ilimmünster, Billigungs- und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: 02/3.1/048/2023
6. Vollzug des BauGB; Bauanträge
- 6.1 Antrag auf Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses und Umnutzung des best. Schweinestalls in eine Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 152 Gmkg. Ilimmünster (Hettenshausener Straße 30/30a)  
Vorlage: 02/3.1/045/2023
- 6.2 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines 7-Familienwohnhauses mit Stellplätzen auf den Fl.Nrn. 247 und 247/2 jeweils Gmkg. Ilimmünster (Raiffeisenstraße 16 u. 18)  
Vorlage: 02/3.1/046/2023
7. Haushalt; Jahresrechnung und Entlastung
- 7.1 Örtliche Prüfung der Jahresrechnung 2022 - Bericht des Rechnungsprüfungsausschusses  
Vorlage: 02//009/2023
- 7.2 Feststellung der Jahresrechnung 2022 gem. Art. 102 Abs. 3 GO  
Vorlage: 02//010/2023
- 7.3 Entlastung für das Jahr 2022  
Vorlage: 02//011/2023
8. Bekanntgaben

Erster Bürgermeister Georg Ott eröffnet um 21:00 Uhr die gemeinsame Sitzung des Gemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest. Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht erhoben.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **3. LAG-Förderperiode 2023-2027**

#### **Mitteilung:**

Die Managerin und Geschäftsführerin der Lokalen Aktionsgruppe (LAG) Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm, Frau Rinne nimmt an der Sitzung teil und informiert über die neue Förderperiode 2023-2027.

LEADER ist die Abkürzung für „Liasion entre actions de développement de l'économie rurale“ und bedeutet: „Verbindung zwischen Aktionen zur Entwicklung der ländlichen Wirtschaft“.

Landbewohner sollen dabei unterstützt werden, ihre Region zu stärken. Grundversorgung, Soziales, regionale Produkte, Naturschutz oder Tourismus sind die Aufgabenfelder. Die Grundidee ist, dass die Bürger vor Ort am besten wissen, was sie benötigen. Leader ist Teil des Landwirtschaftsentwicklungsfonds zur Entwicklung ländlicher Räume.

Die LAG Landkreis Pfaffenhofen unterstützt Kommunen, Vereine und Bürgerengagement-Projekte bei der Umsetzung von Ideen bis zum Abschluss des Projekts mit Fördermittelauszahlung. Die Entwicklungsziele sind in dieser Förderperiode breit gefächert: Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel, Ressourcenschutz und Artenvielfalt, Sicherung der Daseinsvorsorge, regionale Wertschöpfung und sozialer Zusammenhalt. Das LAG-Management entscheidet, ob die Idee mit den vorgenannten Entwicklungszielen zusammenpasst. Wird diese Idee befürwortet, wird der Antrag eingereicht. Sobald die Bewilligung erteilt wurde, kann das Projekt umgesetzt werden.

Derzeit hat die LAG insg. 53 Projekte begleitet. Davon wurden 27 „große Projekte“ und 25 kleinere Bürgerengagement-Projekte abgewickelt, eines ist in der Umsetzung. Derzeit ist die Förderrichtlinie noch nicht veröffentlicht und wird im August 2023 erwartet. Frau Rinne bittet, die Information über die Förderfähigkeit von Projekten an die ortsansässigen Vereine und Bürger heranzutragen und um Ideen zu bitten.

Die LAG ist ein „Mitmachverein“. Selbstverständlich können sich auch Privatpersonen in diesen Verein einbringen. Der Mitgliedsbeitrag beträgt z. B. 10 € für natürliche Personen und 20 € für Vereine.

Finanziert werden 50 % der förderfähigen Nettokosten. Bürgerengagements bis zu einer Höhe von max. 2.500 € werden zu max. 80 % gefördert.

### **4. Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung am 13.06.2023**

#### **Sachverhalt:**

Die Niederschrift zur Sitzung am 13.06.2023 war im RIS-Session als Anlage beigefügt.

#### **Beschluss:**

Die Niederschrift über die Sitzung am 13.06.2023 wird in der vorliegenden Fassung genehmigt.

**Einstimmig beschlossen**  
**Ja 11 Nein 0**

## **5. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Bauleitplanung**

### **5.1 Bebauungsplan Nr. 22 "Gewerbegebiet östlich der B 13" in Ilmünster; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Auslegung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange**

#### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 08.03.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 22 „Gewerbegebiet östlich der B 13“ gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit von 21.03.2023 bis zum 24.04.2023, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von 24.03.2023 bis 24.04.2023 durchgeführt.

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus den Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

A) Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

B) Folgende am Verfahren beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange äußerten sich nicht oder hatte keine Einwände gegen die Planung:

- 04 Landratsamt Pfaffenhofen, Energie und Klimaschutz
- 05 Landratsamt Pfaffenhofen, Untere Denkmalschutzbehörde v. 24.03.2023
- 06 Landratsamt Pfaffenhofen, Gesundheitsamt
- 08 Landratsamt Pfaffenhofen, Tiefbauverwaltung v. 21.03.2023
- 09 Landratsamt Pfaffenhofen, Kommunalaufsicht v. 12.04.2023
- 12 Landratsamt Pfaffenhofen, Straßenverkehrsbehörde v. 12.04.2023
- 13 Landratsamt Pfaffenhofen, Kommunalunternehmen Strukturentwicklung v. 23.03.2023
- 16 Staatliches Bauamt Ingolstadt
- 18 Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt
- 20 Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- 21 Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung v. 17.04.2023
- 23 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Dienststelle München
- 26 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern v. 20.04.2023
- 28 Bund der Selbstständigen, Gewerbeverband Bayern
- 29 IHR Südliches Ilmtal, Gewerbevereinigung
- 30 Gemeinde Scheyern v. 11.04.2023
- 32 Gemeinde Hettenshausen v. 13.04.2023
- 33 Verwaltungsgemeinschaft Allershausen, Gemeinde Paunzhausen
- 35 Stadtwerke Pfaffenhofen – Klärwerk v. 31.03.2023
- 37 Kabel Deutschland – Vodafone v. 20.04.2023
- 38 Deutsche Telekom Technik GmbH v. 20.03.2023
- 39 Deutsche Post AG, Niederlassung Brief Freising v. 03.05.2023
- 40 Freiwillige Feuerwehr Ilmünster
- 41 Abwasserzweckverband Oberes Ilmtal
- 42 Abwasserzweckverband Gerolsbach Ilm

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Ilmünster nimmt die vorgenannten Stellungnahmen zur Kenntnis.

**Einstimmig beschlossen Ja 11                      Nein 0**

C) Folgende am Verfahren beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben Stellungnahmen ab:

## **01. Landratsamt Pfaffenhofen, Bauleitplanung vom 13.04.2023**

Stellungnahme:

Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

*Die Gemeinde Ilmmünster hat zum Ziel, auf einer Fläche von ca. 1,25 ha – zwischen Bahnlinie und Bundesstraße 13 – „geeignete Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen, um die Anzahl gewerblicher Betriebe am Ort zu erhöhen.“ Die Flächen werden laut Gemeinde Ilmmünster von der Höheren Landesplanungsbehörde als angebunden angesehen und sind auch bereits im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Die Fachstelle regt dazu Folgendes an:*

Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung:

**1. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, LEP 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), Bill 1.5 (Z)).**

Erläuterung:

*Der planungsrechtlichen Steuerung ortsplanerischer Gestaltung kommt besondere Bedeutung zu. Es wird angeregt, die Zulässigkeit der Höhenentwicklung der Gebäude mit dem Gelände zu staffeln. Es wird angeregt, die unter Punkt D. 3.2 vorgesehene optionale horizontale Gliederung ab einer Gebäudelänge von z. B. 50 und einer Fassadenansicht von z. B. 10 m Höhe zwingend festzusetzen.*

*Unter Punkt D. 4 werden Festsetzungen zu Dächern getroffen. Die PV-Belegung wie auch die optionale Festsetzung der Flachdächer (bis 6° Dachneigung) nur in begrünter Ausführung werden begrüßt.*

*Sollten – wie gemäß Punkt D. 4.1 zulässig – Dächer von über 6° bis zu einer Dachneigung von 25° ausgeführt werden, wird angeregt einheitlich harmonisch wirkende Regelungen, wie z. B. Dächer (z. B. graues Blechmaterial, z. B. Titanzink) zu verwenden. Es wird diesbezüglich angeregt, keine Beliebigkeit an unterschiedlichen Dachformen zuzulassen.*

*Geneigte Dachformen sollten dabei nur in Form von Satteldächern sowie ohne Dacheinschnitte, Gauben, etc. zugelassen werden.*

*Unter Punkt D.5. Geländeänderungen sind derzeit Abgrabungen und Auffüllungen bis maximal 3 m vom natürlichen Gelände zulässig (D. 5.1). Dies kann im Einzelfall deutliche, zusätzlich künstlich geschaffene Höhenunterschiede bedeuten. Aus ortsgestalterischen Gründen ist dies zu vermeiden. Ein besonnener Umgang mit dem bestehenden Gelände wird angeregt. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass nach allgemein gültigen Planungsgrundsätzen Geländeänderungen minimiert und dem Gelände relief der Umgebung angepasst meist weich ausgeformt werden sollen (Böschungsverhältnis max. 1:2). Dabei sollte der Mindestabstand des Böschungskammes bzw. des Böschungsfußes zur Grundstücksgrenze mindestens einen Meter betragen, um Erosionen bzw. Niederschlagswasser – insbesondere zur Wahrung des Nachbarschaftsfriedens – auf dem jeweiligen Grundstück zu halten.*

*Gemäß Punkt D. 5.2. sind Stützwände bis zu einer Ansichtsfläche von 2m zulässig. Es wird zur weitgehenden Erhaltung der Geländestruktur angeregt, Stützmauern nur in Zufahrtsbereichen zu Stellplätzen bzw. Garagen zuzulassen. Sollte dies nicht möglich sein, wird angeregt, die Festsetzungen so zu treffen, dass eine gestalterisch ansprechende Lösung erreicht werden kann, z. B. durch Vorpflanzungen.*

*Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen unter Punkt D. 11 werden grundsätzlich begrüßt. Die derzeitige beabsichtigte Gesamtgröße (Flächenmaß) von Werbeanlagen von bis zu 25 % der Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite und eine Einzelgröße von 20m<sup>2</sup> je Werbeanlage sind*

deutlich überdimensioniert. Es wird daher aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes angeregt die flächenmäßige Gesamtgröße der Werbeanlage unter Punkt D. 11.2 der Festsetzungen – wie grundsätzlich in Gewerbegebieten üblich – auf maximal 10% der Wandfläche der betroffenen Gebäudeseite festzusetzen. Auch die Einzelgrößen sollten 8 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Ergänzend wird angeregt auch Werbeanlagen an Zäunen auszuschließen.

Materialien von Gebäuden und Zaunanlagen sollten zudem harmonisieren.

**2. 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, etc.)**

Erläuterung:

Zu Punkt B.2.2 bzw. 2.3 sowie Punkt D.2.1 wird empfohlen statt dem Begriff 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. 1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO soll die „[...] Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) unter folgendem Kriterium Bestandteil des Bebauungsplans“ werden: „Maximal 45% der Nutzungsfläche gemäß DIN 277-1 ist als Wohnfläche zulässig.

Betriebsleiterwohnungen sind auch als eigenständig separates Wohnhaus zulässig.“ Dabei ist zu prüfen, ob eine Festsetzung zur Unterordnung der speziellen Wohnnutzungen auf 45% der Nutzungsfläche z. B. auf die in § 16 BauNVO genannten Begrifflichkeiten – wie z. B. Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen – bezogen werden müsste.

Ähnlich gilt dies für Punkt D. 1.2 für Einzelhandelsbetriebe. Ob in diesem Zusammenhang die Festsetzung („Die Verkaufsfläche dürfen jedoch nur einen untergeordneten Teil der Betriebsflächen einnehmen. Maximal 45% der betrieblichen Nutzungsfläche gemäß DIN 277-1 ist als Verkaufsfläche zulässig und darf pro Betrieb maximal 800 m<sup>2</sup> betragen.“) möglich ist bzw. ob hier der Bezug zur Geschossfläche (GF) gem. § 16 BauNVO hergestellt werden müsste, wäre aus Sicht der Fachstelle zu prüfen.

Unter D.3.2 Satz 2 wird zu den Baukörpern u. a. festgesetzt, dass „(b)ei qualitätvoller Gestaltung [...] die Gliederung auch in horizontaler Richtung hergestellt werden“ kann. Da diese Festsetzung nicht konkret bzw. bestimmt genug ist (ab wann ist eine Gestaltung qualitätvoll bzw. wo ist dies definiert?), wird angeregt, z. B. die Kriterien zu definieren.

Festsetzungen wie z. B. unter Punkt D. 9.4 letzter Satz („Festlegung der exakten Lage und der Artenzusammensetzung erfolgt im Rahmen der Freiflächengestaltungsplanung zum Bauantrag.“) kann in dieser Form nicht gem. § 9 BauGB festgesetzt werden und ist entweder als Hinweis zu kennzeichnen oder in die Hinweise durch Text (E) zu verschieben.

Die unter Punkt D. 10 Artenschutz aufgeführte Regelung („Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ... geforderten Maßnahmen sind zu beachten.“) ist aufgrund der Unbestimmtheit und dadurch nicht erkennbarer Rechtsgrundlage in die Hinweise zu verschieben. Alternativ ist z. B. auf die konkreten Kapitel in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu verweisen.

Es wird angeregt, die unter Punkt D. 10.1 festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen V2 und V3 auf ihre Formulierungen hin zu prüfen. Dabei sind nur die konkreten Maßnahmen in die Festsetzungen in den Festsetzungstext zu übernehmen. Erläuternde Elemente können in die Hinweise oder in die Begründung eingepflegt werden.

Satz 1 zu D. 10.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität („Unter Berücksichtigung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen ... erforderlich.“) ist aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht in die Festsetzungen zu übernehmen.

Für Satz 2 zu D.10.2 („Für den Fall, dass die Bebauung ... zu verfügen.“) kann der inhaltliche Nutzen des Schutzes der Zauneidechsenpopulation grundsätzlich zwar nachvollzogen werden. Die Festsetzung erscheint jedoch aus zwei Gründen nicht vollziehbar zu sein.

Zum einen ist es – z. B. unter Beachtung eines aktuellen Urteils des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes<sup>1</sup> zu immissionsschutzfachlichen Festsetzungen in einem Bebauungsplan – wohl kaum möglich, in einer Festsetzung eine Behörde zum Handeln aufzufordern („In diesem Falle obliegt der zuständigen Naturschutzbehörde, Ausgleichsmaßnahmen zur Stützung des Zauneidechsenbestandes zu verfügen.“), da dazu aus Sicht der Fachstelle die Rechtsgrundlage im Katalog des § 9 BauGB fehlt.

Darüber hinaus sind die darin benannten Maßnahmen wohl derzeit kaum konkret genug (z. B. wo beginnt der südliche Abschnitt, ab welchen Höhen, für welche Fläche konkret, etc.?) und vollziehbar. Es wird daher angeregt, die Maßnahmen genau zu beschreiben und zu verorten und – ggf. mit Bedingung nach § 9 Abs. 2 BauGB – festzusetzen.

Auf vollziehbare Maßnahmen, die an anderer Stelle (z. B. in einem Gesetz, einer Verordnung, einer Norm, Technischen Anleitung, etc.) eindeutig konkret geregelt bzw. beschrieben sind und die z. B. bodenrechtlichen Charakter haben, kann ggf. in bestimmten Fällen ein Bebauungsplan auch verwiesen werden, solange z. B. das Gebot der Konfliktbewältigung berücksichtigt wird. Ob dies für Punkt D.12.1.3. („Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5“) gilt, sollte geprüft werden.

Punkt D. 12.1.4. („Für die im konkreten Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren erforderliche schalltechnische Untersuchung zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen durch Text gemäß D. 12.1 sind die Hinweise durch Text unter E.12 strikt zu beachten.“) ist aus dem Festsetzungstext herauszunehmen. Auch hier wird auf das oben genannte Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 12.12.2022 (9N 19.600) hingewiesen.

Auch die Festsetzung unter Punkt D. 12.1.5. („Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691 :2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen“) ist derzeit nicht nachvollziehbar. Es wird angeregt, zu prüfen, ob dieser Text eine Rechtsgrundlage in S 9 BauGB findet oder ggf. besser in den Hinweisen aufgehoben wäre.

Mangels Rechtsgrundlage und wegen seiner fehlenden Konkretheit wird angeregt, die Regelung unter Punkt D. 12.2.1. („Für das gesamte Plangebiet gilt: Es sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen.“) in die Hinweise zu verschieben.

Für Festsetzung D. 12.2.4 („Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich anzupassen sind.“) ist die Nachvollziehbarkeit derzeit kaum gegeben. Daher wird angeregt, diese z. B. in der Planzeichnung besser und konkret graphisch umzusetzen.

Es wird angeregt, die Festsetzungen zu Punkt D. 12.3. Erschütterungsschutz hinsichtlich S 9 BauGB zu überprüfen und z. B. auf die gemäß S 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zu reduzieren. (Das könnte gemäß der Fachstelle z. B. folgendermaßen formuliert werden: „12.3.1. Zur Reduzierung der Erschütterungsimmissionen und des daraus resultierenden sekundären Luftschalls sind insbesondere folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Elastische Lagerung des gesamten Gebäudes auf sog. Elastomere, soweit bautechnisch möglich. Eine Entkoppelung kann dabei bereits am Punkt- oder Streifenfundament erfolgen.
- Fundamente und tragende Wände sind massiv auszuführen. [Dabei ist zu definieren, was „massiv“ bedeutet.]
- Es sind steife Deckenkonstruktionen zu verwenden und keine freitragenden Deckenflächen > . .m2)
- Zusätzlich sind Dämpfungsmaterialien (wie Elastomermatten) an der bahnseitigen Außenwand der Gebäude im Bodenbereich anzubringen.“).

Punkt D. 12.3.2. („Die speziellen Dämpfungsmöglichkeiten und Berechnungen für mögliche Wohnnutzungen sind vor Baubeginn mit einer Fachfirma zu erörtern.“) kann in dieser Form nicht festgesetzt werden, da diese Regelung sich nicht in S 9 BauGB wiederfindet..

Unter Punkt D. 14. sind derzeit Festsetzungen zum Brandschutz (wie z. B. zum Löschwasserbedarf) vorgesehen. Im Katalog nach S 9 BauGB kann hierzu derzeit keine Rechtsgrundlage erkannt werden. Daher ist diese Festsetzung zu prüfen und – sofern keine Rechtsgrundlage gefunden werden kann – z. B. in die Hinweise zu verschieben.

Aufgrund von teils fehlender Konkretheit von Formulierungen oder fehlender Rechtsgrundlage und daraus folgender Zweifel an der Rechtmäßigkeit mehrerer Festsetzungen – insbesondere zum Arten-

---

<sup>1</sup> Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 12.12.2022 (9N 19.600) zur Festsetzung einer schalltechnischen Berechnung zum Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in einem Bebauungsplan

bzw. Naturschutz sowie zum Immissionsschutz wird dringend angeregt, diese Regelungen z. B. von einer Verwaltungsrechtskanzlei prüfen zu lassen und dabei z. B. auch die jeweilige Rechtsgrundlage zu zitieren.

**3. 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 Geländeschnitte unter Kapitel 6.2 der Begründung werden grundsätzlich begrüßt. Sie sind gut lesbar und nachvollziehbar. Um dies rechtsverbindlich umzusetzen und wegen des geneigten Geländes sind Regelungen sowie für eine eindeutige und rechtssichere Umsetzung wird angeregt, die vorhandenen Gelände- bzw. Gebäudeschnitte in der Planung entsprechend als Festsetzung zu treffen.<sup>2</sup>

**4. Auf eine gute Ein- und Durchgrünung der Baugebiete [...] 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 (z. B. Staub, etc.) auf Flächen unterschiedlicher Nutzung (hier z. B. zwischen Wohnen und Verkehr; vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB, vgl. auch § 50 BImSchG).**

Erläuterung:

Auf eine gute Eingrünung und schonende Einbindung in die Landschaft durch ausreichende breite Grünstreifen ist zu achten. Aufgrund der schmalen Parzelle von maximal etwa 50m kann die Eingrünung hingenommen werden. Gemäß Punkt D.9.5 der Festsetzungen ist zusätzlich zu den durch Planzeichen B.5.1 festgesetzten Baumpflanzungen je 750 m<sup>2</sup> Gewerbegebietsfläche mind. ein weiterer Baum zu pflanzen. Um die fehlende Eingrünung in weiten Teilen der Ostseite zu kompensieren, wird angeregt, je 250 m<sup>2</sup> eine Baumpflanzung vorzunehmen.<sup>3</sup>

Für mögliche Stellplatzanlagen im Gewerbegebiet wird angeregt, diese aus Ortsbildgründen sowie zur besseren Durchgrünung mit mind. 1 Baum je 5 Stellplätze zu gliedern und festzusetzen (siehe auch Punkt 6.)

**5. Es wird empfohlen, im gegenständlichen Bebauungsplan vollständig auf die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber zu verzichten.**

Erläuterung:

Aus den negativen Erfahrungen einer solchen Festsetzung im Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren im Landkreis wird dringend empfohlen, auf die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber in Gewerbegebieten vollständig zu verzichten, da dies für das Gewerbegebiet z. B. eine Einschränkung der Nutzung, die Störung des Nachbarschaftsfriedens sowie nachträgliche Betriebseinschränkungen zur Folge haben kann.

**6. 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:

---

<sup>2</sup> Dabei sollten Höhenbezugspunkte, z. B. zur Erschließungsstraße (vgl. § 18 BauNVO) festgesetzt werden. Zur Beurteilung des Geländeverlaufes sollen Schnitte ergänzend außerdem das dem Bebauungsplan direkt angrenzende Gelände auf einer Tiefe von ca. 5 m darstellen. Eine abschließende Stellungnahme zu den noch zu erbringenden Geländeschnitten muss daher dem weiteren Verfahren vorbehalten bleiben.

<sup>3</sup> Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, auf ausreichende Abstände der Bepflanzung gemäß Art. 47 ff. AGBGB zu den benachbarten Flächen zu achten, welche in der Regel 2 m zwischen Gehölzen von mehr als 2 m Höhe und den öffentlichen Flächen betragen müssen. Dabei wird gemäß Art. 49 AGBGB bei Bäumen „von der Mitte des Stammes, an der Stelle, an der dieser aus dem Boden hervortritt“ bzw. „bei Sträuchern und Hecken von der Mitte der zunächst an der Grenze befindlichen Triebe“ gemessen.

Schwarze bzw. graue Dachflächen oder dunkle Fassadenanstriche haben unter dem Aspekt der Klimaveränderung einen negativen wegen ihrer überhöhten Wärmeaufnahme.<sup>4</sup> Dies führt insbesondere im Sommer zu zusätzlicher Erwärmung. Ziel einer dem Klimawandel angepassten Bauleitplanung sollte es daher sein, z. B. helle Materialien bzw. Farben festzusetzen.

Es wird angeregt, mögliche Stellplatzanlagen im Gewerbegebiet im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sowie zur Beschattung größerer versiegelter Bereiche mit mind. 1 Baum je 5 Stellplätze zu gliedern und festzusetzen (siehe auch Punkt 4.).

**7. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Normalverfahren sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a Abs. 1 Nr. 2 einen gesonderten Teil der Begründung.**

Erläuterung:

Ein unvollständiger Umweltbericht kann – sofern sich die Unvollständigkeit nicht nur auf unwesentliche Punkte bezieht – einen beachtlichen Fehler i. S. des § 214 BauGB darstellen. Dabei erscheint es notwendig, z. B. unter Punkt 1.2 Planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne ergänzend die Art der Berücksichtigung der Ziele z. B. genau zu beschreiben.

Da § 1a Abs. 2 BauGB u. a. landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen und daher die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden soll, wird angeregt, im Umweltbericht noch Aussagen dazu zu treffen.

**8. Ein Vorhaben ist planungsrechtlich nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist (vgl. § 30 Abs. 1 BauGB). Zudem ist aufgrund des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden eine Überschließung zu vermeiden (§ 1 Abs. 2 BauGB).**

Erläuterung:

Ein Vorhaben in planungsrechtlich nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist (vgl. § 30 Abs. 1 BauGB). Zwar schließen die Parzellen des Gewerbegebietes u. a. an private Verkehrsflächen an (vgl. Punkt B. 5.2). Da in der gegenständlichen Planung die Grundstücke des Gewerbegebietes jederzeit geteilt und dabei auch an unterschiedliche Eigentümer veräußert werden könnten, ist die notwendige Anbindung sämtlicher Grundstücke an eine öffentliche Erschließung noch nicht gesichert. Diese ist jedoch für sämtliche Grundstücke sicherzustellen. Daher wird angeregt, im Bebauungsplan mindestens die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB bis an die öffentliche Straße festzusetzen.

Das derzeitige Baugebiet ist ca. 50 m breit und etwa 300 m lang. Es liegt zwischen der Bundesbahntrasse München – Treuchtlingen und der Bundesstraße 13. Parallel zur Bundesstraße sind im Abstand von maximal 35 m zwei parallel geführte private Erschließungsstraßen geplant.

Dies führt zu einer eindeutigen Überschließung mit entsprechendem Kostenaufwand. Auf den Grundsatz des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden wird verwiesen (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB).

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

Erläuterung:

Es ist für die vorliegende Planung unbedingt zu prüfen, ob die Anforderungen u. a. zu Feuerwehrumfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen, Kurven und Schwenkbereichen in Zu-, und Umfahrten und zur Löschwasserversorgung 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.

---

<sup>4</sup> Vgl. TU München, Leitfaden für klimaorientierte Kommunen in Bayern, München 2018; [http://www.zsk.lum.de/fileadmin/w00bqp/www/PDFs/Berichte/1806014\\_Leitfaden\\_Web.pdf](http://www.zsk.lum.de/fileadmin/w00bqp/www/PDFs/Berichte/1806014_Leitfaden_Web.pdf)

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

Erläuterung:

*In der Planung sind Regelungen u. a. zu den Ausgleichsflächen getroffen worden. Diese sind in Kapitel 2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Umweltberichts dargelegt und sollen gemäß Kapitel 2.5 des Umweltberichts vertraglich geregelt werden. Dies ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB grundsätzlich möglich. Priorität haben sollte dabei allerdings die Festsetzung der Maßnahmen direkt im gegenständlichen Bebauungsplan.*

**Redaktionelle Anregungen:**

Planzeichnung

*Es wird angeregt, die privaten Grundstücksflächen zur Eingrünung des Baugebietes (ggf. als Hinweis) zu bemaßen.*

Sonstiges

*Die Präambel, die Verfahrensvermerke, die Planzeichnung, die Festsetzungen durch Planzeichen, die Festsetzungen durch Text, die Hinweise durch Text und durch Planzeichen sind ein Werk. Damit sie in Gesamtheit Rechtskraft erlangen, wird angeregt, sie als ein zusammengehöriges Werk, z. B. auf einem Plan, dazustellen. Sollte die Planung in dieser Form verbleiben, wird angeregt, sämtliche Unterlagen als zusammenhängendes Geheft z. B. mittels Kordeln, Ringheftung, Siegelung, etc. zu verknüpfen.*

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

*Sollte im Gesamtumgriff des gegenständlichen Bebauungsplanes z. B. Firmen von einem einzigen privaten Investor entwickelt werden, wird angeregt, die gegenständliche Planung als vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchzuführen. Für eine planungsrechtliche Sicherheit von bereits konkreten Bauvorhaben eines privaten Investors wird der Gemeinde das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB empfohlen. Die Gemeinde erhält damit eine größere Planungssicherheit, da der Investor sich durch einen Durchführungsvertrag verpflichtet, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Bei Nicht-zustande-Kommen des expliziten Vorhabens innerhalb einer bestehenden Frist (vgl. § 12 Abs. 6 BauGB) erhält die Gemeinde die Möglichkeit zurück über die weitere Entwicklung erneut zu entscheiden.*

*Die redaktionellen Anregungen sind als Hinweise für die Verwaltung bzw. den Planfertiger gedacht und bedürfen u. E. keiner Behandlung im Gemeinderat.*

**Beschluss:**

**Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung:**

**Zu Punkt 1. Belange der Baukultur**

Der Anregung, die Zulässigkeit der Höhenentwicklung der Gebäude mit dem Gelände zu staffeln, wird 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 sind. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

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, wird 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 wird 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, wird gefolgt. Die Festsetzungen unter Punkt D.4.1 und D.4.2 werden 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, wird nicht gefolgt. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten werden zur sinnvollen Bebauung Abgrabungen und Auffüllungen in diesem Maße benötigt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Der Anregung, allgemein gültige Planungsgrundsätze zur Böschungsbildung festzusetzen, wird gefolgt. Eine entsprechende Festsetzung unter Punkt D.5.2 wird 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, wird 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. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Der Anregung, eine gestalterisch ansprechende Lösung zu Stützwänden festzusetzen, wird gefolgt. Die Festsetzung D.5.2 wird 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, wird gefolgt. Die Festsetzung D.11.2 durch Text wird dementsprechend angepasst.

Der Anregung, Materialien von Gebäude und Zaunanlage harmonisierend festzusetzen wird, 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. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Der Anregung, Werbeanlagen an Einfriedungen auszuschließen, wird gefolgt und die Festsetzung durch Text D.11.3 folgendermaßen ergänzt:

D.11.3: „Fahnen und Werbeanlagen an Einfriedungen sind unzulässig.“

### Zu Punkt 2. Planungsrechtliche Anforderungen

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

Der Anregung, die Festsetzung zur Unterordnung der Wohnnutzung auf die in § 16 BauNVO genannten Begrifflichkeiten zu beziehen, wird 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. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Der Anregung, die Festsetzung zur Unterordnung der Verkaufsflächen auf die in § 16 BauNVO genannten Begrifflichkeiten zu beziehen, wird 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. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Der Anregung, die Festsetzung D.3.2 zur Fassadengestaltung weiter zu konkretisieren, wird 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. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Der Anregung, die Festsetzung unter D.9.4 zu ändern wird gefolgt. Der Teilsatz „Festlegung der exakten Lage und der Artenzusammensetzung erfolgt im Rahmen der Freiflächengestaltungsplanung zum Bauantrag“ wird in die Hinweise durch Text (E) verschoben. Hierzu wird 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, wird gefolgt.

Entsprechend wird der einleitende Satz gestrichen.

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

Der Hinweis wurde ersatzlos gestrichen und innerhalb in der Festsetzung D.10 neu geregelt (siehe oben).

Der Anregung, die Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse unter D.10.2 rechtssicher umzuformulieren, wird gefolgt. Entsprechende Festsetzung wird in D.10 neu geregelt (siehe oben).

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

Der Anregung, die Festsetzung D.12.1.4 aus dem Festsetzungskatalog herauszunehmen, wird dahingehend gefolgt, dass die Festsetzung umformuliert wird und damit bestehen bleiben kann. Die Festsetzungen D.12.1.4 und D.12.1.5 werden 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, wird dahingehend gefolgt, dass die Festsetzung umformuliert wird und damit bestehen bleiben kann. Die Festsetzungen D.12.1.4 und D.12.1.5 werden durch folgenden Text ersetzt und in den Festsetzungen belassen. Formulierung siehe D.12.1.3

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

Der Anregung, die maßgeblichen Außenlärmpegel in der Planzeichnung darzustellen, wird nicht gefolgt. Der Vorschlag 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, wird 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, wird nicht gefolgt. Die Notwendigkeit die Festsetzung gemäß der Stellungnahme zu reduzieren, wird nicht gesehen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

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

Der Anregung, die Festsetzungen zum Brandschutz in die Hinweise zu verschieben, wird gefolgt. Entsprechend wird die Festsetzung D.14 zu den Hinweisen verschoben.

Der Anregung, die Regelungen zum Arten- bzw. Naturschutz sowie zum Immissionsschutz von einer Verwaltungsrechtskanzlei prüfen zu lassen, wird nicht gefolgt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

#### Zu Punkt 3. Planungssicherheit

Der Anregung, die Gelände- bzw. Gebäudeschnitte als Festsetzungen zu treffen, wird 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. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

#### Zu Punkt 4. 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>), wird nicht gefolgt. Auf Basis der aktuellen Festsetzung sind bei einer Gewerbegebietsfläche von 7.726 m<sup>2</sup> (:750 m<sup>2</sup> = ) zehn weitere Bäume zu pflanzen (zusätzlich zu den 28 zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen gem. B.5.3). Dies wird als angemessen angesehen, um zum einen eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes zu erzielen und andererseits eine sinnvolle gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Der Anregung, mindestens ein Baum je fünf Stellplätze festzusetzen, wird nicht gefolgt. Zur Eingrünung von Stellplatzanlagen regelt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ilmmünster, dass je zehn Stellplätze mindestens ein Baum zu pflanzen ist. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

#### Zu Punkt 5. Zulässigkeit von Wohnungen

Der Anregung, vollständig auf die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber zu verzichten, wird 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 wird deshalb festgehalten. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

#### Zu Punkt 6. Erneuerbare Energien

Der Anregung, nur helle Materialien bzw. Farben festzusetzen, wird gefolgt. Die Festsetzung D.3.1 wird 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 Wärmegewinnung) in Teilbereichen der Fassade zulässig, wenn die entsprechende Funktionalität nachgewiesen wird.“

Der Anregung, Stellplätze mit mind. ein Baum je fünf Stellplätze zu gliedern, wird nicht gefolgt (vgl. Abwägung zu Pkt. 4).

#### Zu Punkt 7. Umweltauswirkungen

Der Anregung wird gefolgt, der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.

#### Zu Punkt 8. Erschließung

Der Anregung, im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bis an die öffentliche Straße festzusetzen, wird 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. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Der Anregung, eine Überschließung zu vermeiden, wird 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. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

#### Zu Punkt 9. 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 liegen eigene Stellungnahmen der genannten Stellen vor. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

#### Zu Punkt 10. Ausgleich

Der Anregung, die Ausgleichsfläche im Plangebiet des Bebauungsplanes festzusetzen wird 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. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

#### Redaktionelle Anregungen

Die redaktionellen Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

**Einstimmig beschlossen    Ja 11                    Nein 0**

**02 Landratsamt Pfaffenhofen, Naturschutz, Gartenbau und Landschaftspflege v.  
18.04.2023**

Stellungnahme:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine durchgreifenden Bedenken gegen das geplante Vorhaben.  
Die Gemeinde Ilimmünster beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Gewerbegebiet östlich der B 13“ am südlich/ südöstlich von Ilimmünster zwischen der Bahnlinie und der „Münchner Straße“ B 13 zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine künftige gewerbliche Nutzung mit Zulässigkeit von Betriebsleiter-wohnen.

Der 1,2 ha große Geltungsbereich umfasst dabei die Grundstücke Flurnrn. 1094/41, 1641, 1641/4 (Tf.), 1643/2 und 1643/10 jeweils der Gemarkung Ilimmünster und wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Ackerfläche genutzt.

Folgendes wird gefordert bzw. angeregt:

1. Gemäß der „Arbeitshilfe zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung der Zauneidechse“ wird eine Zerstörung und/oder Entwertung von Habitaten durch Bebauung als Gefahr oder Beeinträchtigung gesehen, wenn dies Kleinstrukturen oder größere Komplexe mit den für die Art essentielle Habitatstrukturen (Sonn- und Eiablageplätze) betrifft. Zauneidechsen sind ortstreu, bis zu 40 m gelten als Aktionsraum, wohingegen 40 m und mehr als Weistreckenwanderung gelten.

Durch den Bebauungsplan wird entlang der Bahn auf einer Länge von ca. 220 m die Möglichkeit geschaffen Gebäude zu errichten, welche eine Beschattung des Lebensraums zur Folge haben können. Da noch keine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt wurde, kann der Beschattungsgrad des Habitats nicht bestimmt werden. Dies ist im Zuge der weiteren Planungsschritte zu konkretisieren.

Im Passus V3 der Festsetzungen durch Hinweis und Text wurden Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität beschrieben. Es kann eine signifikante Beeinträchtigung der Zauneidechsenpopulation durch Beschattung des Lebensraumes jedoch nicht ausgeschlossen werden und in diesem Falle würde es der zuständigen Naturschutzbehörde obliegen, Ausgleichsmaßnahmen zur Stützung des Zauneidechsenbestandes zu verfügen.

Um nicht gegen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nummer 2 und 3 BNatSchG zu verstoßen, sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes festzusetzen und nicht erst im weiteren Verlauf zu verfügen (diese können jedoch vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden).

Es wird als weitere Vermeidungsmaßnahme nahegelegt den Zauneidechsenbestand nach Beendigung der Baumaßnahmen des jeweiligen Baukörpers während der Aktivitätszeit der Tiere (Mitte März bis Mitte Oktober) zu kontrollieren. Die Überwachung der Funktionalität ist von einer fachlich versierten Person (Nachweis eines Abschlusses als Landschaftsarchitekt, Landschaftsplaner, Biologe oder vergleichbare Abschlüsse\*) durchzuführen und der Bericht unaufgefordert an die untere Naturschutzbehörde zu übersenden. Mit einer den Baumaßnahmen angepassten Untersuchung können Verbotstatbestände nach S44 Abs. 1 Nummer 2 und 3 BNatSchG stark minimiert werden.

Die Vermeidungsmaßnahme V2 wurde bereits unter 10.1. der Festsetzungen durch Hinweis und Text (bzw. auch in den anderen Unterlagen) festgelegt, welche besagt, dass während der Bauphase ein Schutzzaun aufzustellen ist.

Dies hat bei jeder baulichen Maßnahme entlang des Bahndammes durch eine fachlich versierte Person\* zu erfolgen und ist von jener zu überwachen, da nur damit eine ausreichende Funktionalität der Maßnahme sichergestellt werden kann. Zeitgleich ist es möglich durch diese Person auch der Schutzzaun für die Gehölze zu errichten, da dieser den geltenden Richtlinien (ZTV Baum, RAS-LP 4, DIN 18920) entsprechen muss.

Die Kontaktdaten der zuvor genannten Person(en) sind der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig, mind. 2 Wochen vor Beginn der Baustelleneinrichtung, zu übermitteln.

Hinweis:

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass ein weiterer artenschutzrechtlicher Ausgleich anfallen kann, wenn durch die Baumaßnahmen/ Baukörper und damit einhergehende Beschattung das Zauneidechsenhabitat in seiner Eignung zerstört wird. Die Ausgleichsfläche muss im nahen räumlichen Bezug liegen und die gleiche Qualität und Eignung aufweisen.

2. Gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung weisen die Gehölze keine Quartierstrukturen auf. Es ist näher zu erläutern, wie diese Aussage getroffen bzw. die Gehölze untersucht wurde(n).

3. Gemäß der Artenliste unter Nr. 9.5. der Festsetzungen durch Hinweis und Text sind im Bereich von Sonderstandorten auch nichtheimische, an den Klimawandel angepasste Laubbaumarten zulässig.

a. Es ist festzulegen, wo sich diese Sonderstandorte befinden.

b. Die Definition „unbegrünte Schotter- und Kiesbeete sind nur in untergeordnetem Umfang zulässig“ ist näher zu bestimmen. Geschotterte Flächen sollten nur in Bereichen von Lagerplätzen oder Wendemöglichkeiten zulässig sein. Die restlichen Flächen sind wie beschrieben als Rasen- oder Wiesenflächen anzusäen bzw. mit Gehölz- oder Staudenpflanzungen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

*Unabhängig davon sollten vorab stets heimische, dem Klimawandel angepasste Laubbaumarten betrachtet werden.*

*4. Es ist darzulegen, ob oder inwiefern durch eine alternative Planung die Baugebietszufahrt die Gehölze, insbesondere der Berg-Ahorn, im Südosten erhalten werden können. Der Erhalt großer/ alter Bäume sollte immer einer Neupflanzung vorgezogen werden.*

*5. Unter 9.6 der Festsetzungen durch Hinweis und Text ist ein genaues Zeitfenster der Pflanzperiode zu definieren. Dieses liegt zwischen dem 15. Oktober bis zum 30. April.*

*6. Im Sinne einer durchgehenden Be- und Durchgrünung und zur Minimierung des Schutzgutes Landschaftsbild wird angeregt im Planungsverfahren eine Begrünung von Fassaden (Efeu, wilder Wein — Rankengewächse, diese müssen nicht direkt an der Wand sein, die Pflanzung kann auch davor mit Gitterwand erfolgen) und in die Auflagen mit aufzunehmen.*

*Gemäß Nummer 6.3 Bauliche Gestaltung in der Begründung sind Flachdächer ausschließlich mit begrünter Dachdeckung zugelassen. Es ist der Zusatz zu ergänzen, dass nur regionaltypisches und niedrig wachsendes Saatgut, hierzu gibt es bereits Hersteller, verwendet werden darf.*

*Dies dient einerseits einer besseren Einbindung in den Ortsrand, stellt einen gesteigerten Erholungswert für die Menschen vor Ort dar und zugleich wird Lebensraum für Insekten, Vögel und andere Tiere geschaffen. Es ist nachgewiesen, dass sich auf derartigen „Trittsteinbiotopen“ viele Arten, darunter auch seltene/ gefährdete, ansiedeln können.*

### **Beschluss:**

#### **Zu Punkt 1. Zauneidechse**

Der Anregung, Vermeidungsmaßnahmen bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes festzusetzen, wird gefolgt. Dementsprechend wird 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 Punkt 2. Quartierstrukturen**

Der Anregung, die Aussage zur Quartierstruktur näher zu erläutern, wird gefolgt.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde der Gehölzbestand auf Mulm- oder Spechthöhlen untersucht, die saP wurde zwischenzeitlich entsprechend ergänzt.

Darauf aufbauend wird der Umweltbericht ebenfalls entsprechend ergänzt.

#### **Zu Punkt 3. Artenliste**

Der Anregung, die in Festsetzung D.9.5 genannten Sonderstandorte näher zu verorten, wird gefolgt. Die Festsetzung D.9.5 wird 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, erfolgt 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 Punkt 4. 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. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

#### Zu Punkt 5. Pflanzperiode

Die Festsetzung D.9.6 wird 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 Punkt 6. Fassadenbegrünung und Saatgutvorgabe

Von der verbindlichen Festsetzung einer Fassadenbegrünung wird 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. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

**Einstimmig beschlossen    Ja 11            Nein 0**

### **03 Landratsamt Pfaffenhofen, Immissionsschutztechnik v. 17.04.2023**

Stellungnahme:

#### **Immissionsschutzfachliche Stellungnahme**

*Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 möchte die Gemeinde Baurecht für eine gewerbliche Nutzung und die Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen schaffen.*

*Bei dem kompletten Geltungsbereich handelt es sich um ein Gewerbegebiet gemäß 58 BauNVO.*

*Das Plangebiet umfasst die Flurnummern 1641, 1643/2, 1643/10 und 1094/41 sowie Teilflächen der Flurnummer 1641/4 Gemarkung Gemarkung Ilmmünster. Das Plangebiet liegt östlich direkt angrenzend zu der B13 und westlich zu der Bahnlinie -Ingolstadt-München.*

*Nördlich angrenzend befindet sich die nächste Wohnbebauung, südlich in ca. 150 m Entfernung und westlich in über 300 m befinden sich weitere Wohnbebauungen.*

*Dem Bebauungsplan liegt eine schall- und erschütterungstechnische Untersuchung des Ingenieurbüro Kottermair GmbH mit der Auftragsnummer 8057.1/2022-FB vom 16.12.2022 bei.*

#### **Gewerbelärm:**

*Das o.g. Plangebiet besteht aus drei Parzellen. In dem o.g. Gutachten wurde für das Plangebiet eine Lärmkontingentierung durchgeführt.*

*Für die Kontingentierung dienen die o.g. nächstgelegenen Wohnbebauungen als Referenz. Hierzu hat der Gutachter die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet um 6 dB(A) reduziert um mögliche Vorbelastungen zu berücksichtigen. Nähere Betrachtungen zu Vorbelastungen wurden nicht gemacht. Hierzu sind ebenfalls weitere Angaben zu machen.*

*Aus immissionsschutzfachlicher Sicht besteht hiermit kein Einverständnis. Die Berücksichtigung von 6 dB(A) niedrigeren Immissionsrichtwerten ist in Anlehnung an die TA-Lärm, aber nicht Konform mit der DIN 18005 i.V.m. DIN 45691.*

*Des Weiteren gibt es keine weiteren Angaben zu dem Gebietsarten der betroffenen Immissionsorte. Hierzu sollte auch eine kurze Begründung erfolgen. Ggf. kann hierzu auch Rücksprache mit dem Bauamt des Landratsamtes gehalten werden.*

*Zum Gewerbelärm wurden vom Gutachter Festsetzungen vorgeschlagen, welche unter Punkt 12.1 auch übernommen wurden.*

*Aufgrund eines aktuellen Urteils (BayVGH vom 12.12.2022, Az. 9 N 19.600) zur Festsetzungen im Bebauungsplan, welches sich auf der pauschalen Forderung von Gutachten zum Baugenehmigungsverfahren bezieht, kann folgendes mitgeteilt werden:*

- *Die Festsetzung 12.1.4 ist zu streichen. Die Festsetzung besagt im Prinzip, dass ein Hinweis zur Forderung eines Gutachtens „strikt“ zu beachten ist.*
- *Die Festsetzungen 12.1.3, 12.1.5 und 12.1.6 sind als Hinweise zu übernehmen.*
- *Der Hinweis 12 ist umzuformulieren:*

*Bei einem Genehmigungsverfahren hat der jeweilige Bauherr eigenverantwortlich die unter Festsetzung 12.1.1 genannten Emissionskontingente einzuhalten bzw. einen Nachweis zu führen.*

### **Verkehrslärm:**

*Im Kapitel 8 des o.g. Gutachtens wird der Schienenverkehrslärm und der Straßenverkehrslärm betrachtet. Hierzu werden u.a. die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Grenzwerte der 16. BImSchV (als obere Grenze) betrachtet.*

*In der Anlage 4 des o.g. Gutachtens wird der Verkehrslärm in Summe dargestellt.*

*Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Grenzwerte der 16. BImSchV überall im Plangebiet überschritten sind. Die verfassungsrechtlichen Schwellenwerte von tag/nachts 70/60 dB(A) sind ebenfalls nahezu überall im Plangebiet überschritten. Aufgrund der fehlenden konkreten Planung wird vom Gutachter anhand eines Plangebäudes die Situation dargestellt. Der Gutachter nennt mögliche Schallschutzmaßnahmen, welche evtl. zu einer Einhaltung der einschlägigen Werte führen könnte.*

*Vom Gutachter wird eine Grundrissorientierung als Maßnahme (Festsetzung 12.2.2) festgesetzt. Jedoch macht diese Maßnahme aus immissionsschutzfachlicher Sicht keinen Sinn, da es ohne weiteren Festsetzungen keine Fassaden gibt, welche die Grenzwerte der 16. BImSchV einhalten könnte.*

*Eine weitere Maßnahme ist die Einhaltung von Bau-Schalldämm-Maße und der Einbau von schallgedämmte Lüftungseinrichtungen. In der Festsetzung 12.2.4 wird auf die Anlage 5 des Gutachtens verwiesen.*

*Aus Sicht des Immissionsschutzes sollte hier stattdessen eine farbliche Kennzeichnung in den Bebauungsplan mit den jeweiligen einzuhaltenden Lärmpegelbereichen erfolgen.*

*Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken. Es wird empfohlen keine Betriebsleitewohnungen für das Gebiet zuzulassen. Für die schutzbedürftigen Nutzungen zur Tagzeit sind die Festsetzungen anzupassen.*

### **Erschütterungen:**

*In dem o.g. Gutachten wurden u.a. die Erschütterungsimmissionen auf das Plangebiet (Kapitel 9) betrachtet. Hierzu wurden an drei Referenzpunkten Messungen durchgeführt.*

*In einem weiteren Schritt wurde mittels eines Prognoseansatzes die gemessenen Erschütterungen an einem beispielhaften Plangebäude in ca. 32m Entfernung berechnet.*

*Aufgrund der Berechnung kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass die unteren Anhaltswerte überschritten werden, aber die Beurteilungsschwingstärke eingehalten wird. Demnach sind keine Maßnahmen notwendig. Die Anforderungen der DIN 4150-2 werden eingehalten. Ebenfalls gibt der Gutachter an, dass keine Gebäudeschäden zu erwarten sind.*

*Bei der Betrachtung des sekundären Luftschalls kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Innenpegel der TA-Lärm von tag/nachts 35/25 dB(A) zur Tagzeit eingehalten und zur Nachtzeit überschritten werden. Zur Einhaltung der o.g. Richtwerte werden vom Gutachter Maßnahmen genannt.*

*Die genannten Maßnahmen wurden unter Punkt 12.3 Erschütterungsschutz bei den Festsetzungen und Hinweise durch Text im Bebauungsplan übernommen.*

*Die Angaben und Betrachtung zum Erschütterungsschutz des o.g. Gutachtens sind plausibel.*

*Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen erheblichen Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplans. Die o.g. Punkte sind zu beachten.*

### **Beschluss:**

**Zu Gewerbelärm**

Die Stellungnahme wird 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 wurden. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Die Festsetzungen D.12.1.4 und D.12.1.5 werden 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“

Die Festsetzungen 12.1.3 und 12.1.6 werden 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 ist nicht veranlasst.

#### Zu Verkehrslärm

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Weitergehende Festsetzungen zur Grundrissorientierung sind nicht möglich, da noch keine konkreten Planungen vorliegen. 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.

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, wird 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.“

#### Zu Erschütterungen

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

**Einstimmig beschlossen    Ja 11            Nein 0**

### **07 Landratsamt Pfaffenhofen, Abfallwirtschaftsbetrieb v. 28.03.2023**

#### Stellungnahme:

*Am 20.03.2023 wurden die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 22 „Gewerbegebiet östlich der B13“ der Verwaltungsgemeinschaft Ilmmünster dem Abfallwirtschaftsbetrieb (AWP) zur Stellungnahme zugeleitet.*

*Unter Beachtung der Mindestanforderungen an die Zufahrtswege und Wendeanlagen, die für eine geordnet und reibungslose Abfallentsorgung notwendig sind, wird dem Bebauungsplan in der vorliegenden Form zugestimmt.*

**Die Abfallbehälter sind an der Einmündung zum geplanten Gewerbegebiet bereitzustellen. Private Grundstücksflächen dürfen von den Abfuhrsammlerfahrzeugen nicht befahren werden. Zudem sind an den jeweiligen Straßenenden keine Werbeanlagen vorhanden.**

**Die Stellflächen sind entsprechend zu dimensionieren und zu kennzeichnen.**

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0**

**10 Landratsamt Pfaffenhofen, Bodenschutz v. 17.04.2023**

**Stellungnahme:**

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 " Gewerbegebiet östlich der B 1 3" der Gemeinde Ilmmünster sind nach der derzeitigen Aktenlage keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte) oder schädlichen Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt.*

*Bzgl. Auffinden von Bodenverunreinigungen wurde unter „Festsetzungen und Hinweise durch Text“ (Stand: 07.03.2023), Kapitel E) 5. und in der Begründung zum BBP bereits eingegangen.*

*Zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse liegt der „Bericht zur Baugrund- und orientierenden Schadstoffuntersuchung“ (Büro Nickol & Partner AG, Gröbenzell, vom 19.12.2022) vor.*

*In der Mischprobe M5 (tertiäre Molassesedimente, Bereich KRB 5 und 6) wurde eine Arsenbelastung mit 54 mg/kg (= Z2-Material) festgestellt. Damit ergibt sich eine Einstufung in die abfallrechtliche Zuordnungsklasse Z 2. Die Ausführungen unter Kapitel 1.4.3 des Umweltberichts vom 07.03.2023 sind zu beachten. Die übrigen Mischproben ergaben jeweils eine Einstufung in die Zuordnungsklasse ZO.*

*Bzgl. des Umgangs mit Bodenmaterial gilt seit Juli 2022 die gleichnamige Publikation des LfU in Zusammenarbeit mit dem LfL. Darin wird auch der Umgang mit natürlich (geogen) erhöhten Stoffgehalten (z.B. Arsen) in Böden geregelt.*

*Das Gelände soll zukünftig durch den Landschafts- und Gartenbaubetrieb Merkl inkl. Betriebsleiterwohnung genutzt werden. Nähere Angaben bzgl. möglicher Lagerung von Abfällen (z.B. Grüngut, Ast-/Strauchschnitt etc.) wurden nicht gemacht. Sollten für den Betrieb der Landschafts- und Gartenbaufirma z.B. die Zwischenlagerung von Abfällen oder sonstiger Stoffe geplant sein; die nachhaltige Auswirkungen auf den Boden oder das Grundwasser haben könnten, sind solche Stoffe in geeigneter Weise zu lagern.*

*Sollten im Zuge des Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. bekannt werden, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.*

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

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0**

**11 Landratsamt Pfaffenhofen, Wasserrecht v. 27.03.2023**

**Stellungnahme:**

*[...]der betroffene Bereich des Bebauungsplanes liegt in keinem Überschwemmungsgebiet, aber aufgrund der Darstellungen im Bayern Atlas in einem sogenannten wassersensiblen Bereich.*

*Die Ausgleichsfläche Flurnummer 1620/1 der Gemarkung Ilmmünster liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Ilm. Auf die Schutzvorschriften der §§ 78 ff WHG wird hingewiesen.*

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0**

**14 Landratsamt Pfaffenhofen, Brandschutzdienststelle v. 22.03.2023**

**Stellungnahme:**

**1. Öffentliche Straßen, Flächen für die Feuerwehr**

*Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenradiuskrümmung usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden können.*

*Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (Achslast 10 Tonnen) ausgelegt sein.*

*Die lichte Breite der Fahrbahn muss mindestens 3 m, die lichte Höhe mindestens 3,50 m betragen. Wird eine Fahrbahn auf eine Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile, wie Wände oder Pfeiler, begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen.*

*Bezüglich der Kurvenradien sind die Werte der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten (Siehe hierzu BayTB 2.2.1.1).*

## **2. Löschwasserbedarf**

*Es wird eine Löschwasserleistung von 1600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) für die Dauer von mindestens 2 Stunden benötigt. Diese kann durch das öffentliche Hydranten Netz sowie über offene Gewässer, Zisternen oder ähnlichem sichergestellt werden. Auf Punkt 1.3 der Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerweggesetzes wird verwiesen. Wird der Löschwasserbedarf rein aus dem öffentlichen Hydranten Netz abgedeckt, ist die Löschwasserversorgung durch die Gemeinde bzw. das WVU zu bestätigen.*

*Der nächstliegende Hydrant muss sich im Bereich von ca. 80 m zum Objekt befinden und eine Löschwassermenge von 400 l/min (24 m<sup>3</sup>/h) aufweisen. Zur Abdeckung der gesamten geforderten Löschwassermenge können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m um das Objekt herangezogen werden, sofern diese durch die Feuerwehr zeitnah erreicht werden können.*

*Für die Entnahme aus offenen Gewässern, Zisternen etc. ist eine Löschwasserentnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen. Die Zufahrt sowie die Aufstell- und Bewegungsfläche ist gemäß der „Richtlinie der Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Die Ausführung der Löschwasserversorgung ist mit dem Unterzeichner abzustimmen.*

*Sollen in dem Bebauungsplan Objekte mit besonders hoher Brandlast errichtet werden, kann sich die benötigte Löschwassermenge im Einzelfall erhöhen.*

## **3. Feuerwehrausstattung bei besonderen Gefahrenschwerpunkten**

*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.*

## **4. Zweiter Rettungsweg**

*Sollte der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf zu achten, dass geeignete Geräte innerhalb der Hilfsfrist zur Verfügung stehen und Aufstellflächen dafür vorhanden sind.*

## **Beschluss:**

### **Zu Punkt 1. Öffentliche Straßen, Flächen für die Feuerwehr**

*Öffentliche Straßen werden 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. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.*

### **Zu Punkt 2. 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 ist nicht erforderlich.*

### **Zu Punkt 3. Feuerwehrausstattung bei besonderen Gefahrenschwerpunkten**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist in den Genehmigungsverfahren der Einzelbauvorhaben zu berücksichtigen. Eine Behandlung im Rahmen der Bauleitplanung ist nicht erforderlich. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

#### Zu Punkt 4. Zweiter Rettungsweg

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

#### Zu Punkt 5. Ansprechpartner der Feuerwehr

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0**

### **15 Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt v. 19.04.2023**

#### Stellungnahme:

*Aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zu o.g. Bebauungsplan als Träger öffentlicher Belange Stellung.*

#### **1. Wasserversorgung**

*Im November 2022 wurde eine gehobene Erlaubnis für 20 Jahre mit entsprechenden Antragsunterlagen beantragt. Bei der im Jahr 2022 erfolgten Regenerierung des Brunnen II wurde ein Fremdwassereintritt bei 10,5 m u. BK festgestellt. Dies entspricht nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Da im Zuge der Regenerierungsmaßnahme der Fremdwassereintritt nicht vollständig beseitigt werden konnte, muss noch eine Brunnensanierung erfolgen.*

*Laut Gemeinde Ilmmünster kann erst nach Errichtung des Hochbehälters diese Brunnensanierung erfolgen. Die Gemeinde Ilmmünster erstellt einen Zeitplan für die notwendigen Maßnahmen und reicht diesen bis 31.05.2023 beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm ein. Das Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm wird daraufhin nochmals das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zur Befristung beteiligen.*

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

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 und im Bereich der Ausgleichsfläche auf der Fl.Nr. 1620/1, Gem. Ilmmünster, sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Bzgl. Auffinden von Bodenverunreinigungen wurde unter „Festsetzungen und Hinweise durch Text“ (Stand: 07.03.2023), Kapitel E) 5. und in der Begründung zum BBP bereits eingegangen.*

*Zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse liegt der „Bericht zur Baugrund- und orientierenden Schadstoffuntersuchung“ (Büro Nickol & Partner AG vom 19.12.2022) vor.*

*In der Mischprobe M5 (tertiäre Molassesedimente, Bereich KRB 5 und 6) wurde eine Arsenbelastung mit 54 mg/kg (= Z2-Material) festgestellt. Damit ergibt sich eine Einstufung in die abfallrechtliche Zuordnungsklasse Z 2. Die Ausführungen unter Kapitel 1.4.3 des Umweltberichts vom 07.03.2023 sind zu beachten. Die übrigen Mischproben ergaben jeweils eine Einstufung in die Zuordnungsklasse Z0.*

*Bzgl. des Umgangs mit Bodenmaterial gilt seit Juli 2022 die gleichnamige Publikation des LfU in Zusammenarbeit mit dem LfL. Darin wird auch der Umgang mit natürlich (geogen) erhöhten Stoffgehalten (z.B. Arsen) in Böden geregelt.*

*Das Gelände des Geltungsbereichs steigt nach Osten gering an (Höhenunterschied am nördlichen Rand des Plangebietes ca. 2,0 m, ca. 5,0 m im zentralen Bereich und ca. 2,5 m am südlichen Rand). Bei den durchgeführten Bohrungen im Rahmen der Baugrunderkundungen wurden bis zu einer Tiefe von 440,23 m.ü.NHN (= 7,0 m unter OK Gelände) keine grundwasserführenden Schichten angetroffen. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse werden voraussichtlich bei Gründungsmaßnahmen keine Grundwasserabsenkungen erforderlich werden.*

*Abgrabungen und Auffüllungen bis maximal 3 m sind zulässig. Unter „Festsetzungen und Hinweise durch Text“ (Stand: 07.03.2023), Kapitel E) 4. wurden bereits Vorgaben bzgl. Auffüllungen des Geländes gemacht bzw. Empfehlungen ausgesprochen.*

*Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, weisen wir darauf hin, dass belastetes Bodenmaterial nur bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der LAGA eingebaut werden darf.*

*Das Gelände soll zukünftig durch den Landschafts- und Gartenbaubetrieb Merkl inkl. Betriebsleiterwohnung genutzt werden. Nähere Angaben bzgl. möglicher Lagerung von Abfällen (z.B. Grüngut, Ast-/Strauchschnitt etc.) wurden nicht gemacht. Sollten für den Betrieb der Landschafts- und Gartenbaufirma z.B. die*

*Zwischenlagerung von Abfällen oder sonstiger Stoffe geplant sein, die nachhaltig Auswirkungen auf den Boden oder das Grundwasser haben könnten, sind solche Stoffe in geeigneter Weise zu lagern. Dies ist auch bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung zu berücksichtigen (siehe Punkt 3).*

### **3. Abwasserbeseitigung**

*Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 10.03.2014, Az. 3-4622-PAF-1655/2014 bzw. 04.07.2014 Az. 3-4622-PAF-5673/2014 hin, worin bereits ein Entwässerungskonzept gefordert wurde, das in den wesentlichen Grundzügen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen ist. In der Zwischenzeit wurde zwar die grundsätzliche Versickerungsmöglichkeit im Rahmen einer Baugrunduntersuchung festgestellt, ein Entwässerungskonzept liegt uns bis dato allerdings nicht vor. Die Aussage in der Begründung des Bebauungsplanes, dass ein Entwässerungskonzept im Zuge der Bauantragsstellung zu erstellen ist, ist für eine ermessensfehlerfreie Entscheidung durch die Kommune nicht ausreichend. Dies muss bereits im Bauleitverfahren erfolgen. Eine Versickerung hat grundsätzlich breitflächig zu erfolgen, entsprechende Flächen für die Versickerung oder ggf. auch für die Rückhaltung sind dann im Bebauungsplan planlich festzusetzen.*

*Hinweis:*

*In den Festsetzungen und Hinweise durch Text Punkt 9.2 steht u.a. Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden“ und weiterhin unter 9.5 „Flächen von Stellplätzen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen“. Beide Aussagen können so nicht erfolgen, da eine solche Festlegung vom Verschmutzungsgrad der Flächen (hier: Gewerbe!) abhängt*

### **4. Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser**

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Oberflächengewässer. Zudem Grenzen keine Gewässer direkt an. Die Ilm (Gewässer II. Ordnung) liegt ca. 325 m westlich des überplanten Areals. Ein Zufluss von wild abfließendem Oberflächenwasser aus dem östlichen Außeneinzugsgebiet kann trotz der Lage des Geltungsbereiches zwischen der Bahnlinie und der B13 nicht ausgeschlossen werden, weil die Bahnlinie hier nicht in Dammlage sondern im Einschnitt verläuft.*

*Diese mögliche Gefährdung sollte bei der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt werden und entsprechende Schutzmaßnahmen aufgeplant werden.*

*Die geplante Ausgleichsfläche liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Ilm und wird bei einem maßgeblichen hundertjährigen Hochwasserereignis komplett überschwemmt.*

*Nach § 78a sind in festgesetzten Überschwemmungsgebieten Erhöhungen und/oder Vertiefungen der Erdoberfläche untersagt. Ebenfalls ist das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des versorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen, untersagt.*

*Da es sich bei der geplanten Ausgleichsfläche um eine extensive Feuchtwiese handelt, die eine regelmäßige Mahd beinhaltet, bestehen auch hier keine wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn das Mähgut abgefahren wird und keine Geländeänderungen vorgenommen werden sollen.*

### **5. Zusammenfassung**

*Bei Beachtung unseres Schreibens bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 22. Auf Folgendes möchten wir explizit hinweisen:*

- *Sollte es geplant sein, Abfälle zwischenzulagern, die möglicherweise Auswirkungen auf Boden bzw. Grundwasser hervorrufen können, sind geeignete Flächen hierfür aufzuplanen.*
- *Zudem ist noch ein Entwässerungskonzept zu erstellen und in den Grundzügen mit uns abzustimmen. Ggf. ist dann auch der Bebauungsplan (Planzeichnung bzw. Festsetzungen durch Text) dementsprechend anzupassen.*
- *Außerdem sind auch weiterhin die Bemühungen für eine gesicherte, langfristige Wasserversorgung aufrecht zu erhalten.*

*Das Landratsamt Pfaffenhofen erhält einen Abdruck dieses Schreibens.*

### **Beschluss:**

#### **Zu Punkt 1. 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 ist nicht veranlasst.*

#### **Zu Punkt 2. Grundwasser- Bodenschutz, Altlasten**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und den Planungsbeteiligten mitgeteilt. Eine Berücksichtigung in der Bauleitplanung ist nicht erforderlich. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

#### Zu Punkt 3. 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, wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen unter D.9.2 und D.9.5 zur Beschaffenheit von den Stellplätzen werden 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.“

#### Zu Punkt 4. Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und den Planungsbeteiligten mitgeteilt. Eine Berücksichtigung in der Bauleitplanung ist nicht erforderlich. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0**

### **17 Regierung v. Oberbayern, Höhere Landesplanung v. 24.03.2023**

#### Stellungnahme:

*die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.*

#### Planung

*Die Gemeinde Ilmmünster beabsichtigt die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO. Das Planungsgebiet befindet sich im Osten der Gemeinde zwischen der Bundesstraße B 13 „Münchner Straße“ und der Bahnlinie und ist im gültigen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt.*

#### Ergebnisse der letzten Stellungnahme

*Zum o.g. Bebauungsplan gaben wir bereits mit Schreiben vom 03.03.2014 und 11.07.2014 Stellungnahmen ab. Darin kamen wir zu dem Ergebnis, dass die Planung grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung entspricht. Mit Email vom 29.08.2022 empfahlen wir jedoch aufgrund der peripheren Lage des Planungsgebietes dringend einen generellen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen vorzunehmen.*

#### Planfassung vom 07.03.2023

*In den nun getroffenen Festsetzungen sollen Einzelhandelsbetriebe im Planungsgebiet zulässig sein. Die Verkaufsflächen dürfen jedoch nur einen untergeordneten Teil der Betriebsflächen einnehmen. Maximal 45% der betrieblichen Nutzungsfläche gemäß DIN 277-1 ist als Verkaufsfläche zulässig und darf pro Betrieb maximal 800 m<sup>2</sup> betragen.*

#### Erfordernisse der Raumordnung

*Gemäß LEP-Ziel 5.3.2 hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.*

*Gemäß RP 10 5.3.3 (Z) soll die Attraktivität und Erreichbarkeit der Orts- und Stadtteilzentren erhalten, gestärkt und verbessert werden. Ansiedlungen und Erweiterungen in Lagen außerhalb von Orts- und Stadtteilzentren sollen nicht zur Schwächung dieser Zentren führen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen grundsätzlich städtebaulich und verkehrlich integriert werden.*

#### Landesplanerische Bewertung

*Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung in Gewerbe - und Mischgebieten die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen durch geeignete Festsetzungen auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1).*

*Den Festsetzungen zum o.g. Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass „die Verkaufsfläche pro Betrieb maximal 800 m<sup>2</sup> betragen darf“. Aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde erscheint es jedoch zweifelhaft, dass die entsprechende Passage in den textlichen Hinweisen den Anforderungen zur Vermeidung einer unzulässigen Einzelhandelsagglomeration entspricht. Wir empfehlen die Formulierung anzupassen; zu den baurechtlichen Anforderungen verweisen wir an die zuständigen Bauaufsichtsbehörden.*

*Darüber hinaus könnte u.U. bereits ein einzelner Betrieb mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Einzelhandelsgroßprojekt darstellen, für dessen Ansiedlung zwingend ein städtebaulich integrierter Standort erforderlich ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.2). Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Um einen möglichen Zielkonflikt zu vermeiden, empfehlen wir der Gemeinde Ilmmünster weiterhin dringend einen generellen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im o.g. Gewerbegebiet vorzunehmen.*

*Ergebnis*

*Die Planung entspricht bei Beachtung der o.g. Aspekte grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.*

### **Beschluss:**

In der Stellungnahme wird auf das Schreiben vom 03.03.2014, 11.07.2014 und der Mail vom 29.08.2022 hingewiesen. Der Anregung, Einzelhandel mit nahversorgungs- sowie innenstadtrelevanten Sortiment generell auszuschließen, wird 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.

**Einstimmig beschlossen    Ja 11                    Nein 0**

## **19 Regierung v. Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz v. 14.04.2023**

### **Stellungnahme:**

*bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz – Art. 1 des Bayer. Feuerwegesetzes – grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:*

*1) Das Hydrantennetz ist nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.*

*Nach Nr. 5.3 dritter Absatz der Begründung steht eine Löschwassermenge von 37m<sup>3</sup>/h zur Verfügung. Der Nachweis und die Bereitstellung einer hierüber hinausgehenden Löschwasserversorgung soll durch den Bauwerber erfolgen. Aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von einem Löschwasserbedarf von 96m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden auszugehen. Der genaue Löschwasserbedarf ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln.*

*Wegen des von der Gemeinde Ilmmünster angestrebten Maßes der baulichen Nutzung und der Art der baulichen Nutzung hat die Gemeinde Ilmmünster die hierfür erforderliche Löschwasserversorgung (mindestens 96m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden) als Teil der Erschließung sicherzustellen (siehe auch Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG i.V.m. Nr. 1.3.1 VollzBekBayFwG).*

*Falls die öffentliche Wasserversorgung zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht, kann die Bereitstellung des Löschwassers durch die Gemeinde in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle des Landratsamtes Pfaffenhofen a.d. Ilm auch über Löschwasserbehälter, Löschwasserteiche o.ä. nachgewiesen werden.*

*2) Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.*

*Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.*

*Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfad durchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.*

*3) Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.*

*4) Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).*

*5) Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Verwender von Radioisotopen o.ä.), die auf Grund der Betriebsgröße und –art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.*

*Im Übrigen verweisen wir auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2020/2021, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 35 -Brandschutz-.*

*Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb der Regierung nicht abgestimmt.*

### **Beschluss:**

#### **Zu Punkt 1. Hydrantennetz**

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

#### **Zu Punkt 2. Öffentliche Verkehrsflächen**

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

#### **Zu Punkt 3/4. 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 ist nicht veranlasst.

#### **Zu Punkt 5. Gewerbe-/Industriegebiete mit Gefahrenschwerpunkt**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Genehmigungsverfahren der Einzelbauvorhaben bei Bedarf zu berücksichtigen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

**Einstimmig beschlossen    Ja 11            Nein 0**

## 22 Planungsverband Region 10 v. 22.03.2023

### Stellungnahme:

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

### Sachverhalt

*Die Gemeinde Ilmmünster beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere gewerbliche Bebauung zu schaffen. Das Plangebiet (ca. 1,3 ha) befindet sich östlich der Riedermühle in einem langgestreckten Areal zwischen B 13 und Bahnstrecke. Es ist im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt und soll im Wesentlichen als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Einzelhandelsbetriebe sollen im Plangebiet zulässig sein. Die Verkaufsflächen sollen jedoch nur einen untergeordneten Teil der Betriebsflächen einnehmen dürfen. Maximal 45% der betrieblichen Nutzungsfläche gemäß DIN 277-1 sollen als Verkaufsfläche zulässig sein und soll pro Betrieb maximal 800 m<sup>2</sup> betragen. Eine Eingrünung am westlichen Rand des Plangebietes ist vorgesehen.*

### Bewertung

*Aufgrund der peripheren und abgesetzten Lage des Plangebietes ist in diesem die Zulässigkeit einer Einzelhandelsnutzung grundsätzlich kritisch zu sehen. Daher ist das Bestreben, diese einzuschränken, grundsätzlich zu begrüßen. Allerdings sind die vorgesehenen Festsetzungen nicht geeignet, diese im Sinne der raumordnerischen Zielsetzungen zu regeln.*

*Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (LEP 5.3.2 Z). Die Attraktivität und Erreichbarkeit der Orts- und Stadtteilzentren soll erhalten, gestärkt und verbessert werden. Ansiedlungen und Erweiterungen in Lagen außerhalb von Orts- und Stadtteilzentren sollen nicht zur Schwächung dieser Zentren führen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen grundsätzlich städtebaulich und verkehrlich integriert werden (RP 10 5.3.3 Z).*

*Mit der Festsetzung von max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Betrieb ist weder die Vermeidung eines Einzelhandelsgroßprojektes noch die Entstehung einer unzulässigen Einzelhandelsagglomeration (vgl. LEP 5.3.2 Z) abschließend möglich. Aus regionalplanerischer Sicht sollte hinsichtlich der geforderten Stärkung der Ortszentren zudem Einzelhandel mit nahversorgungs- sowie innenstadtrelevanten Sortimente generell ausgeschlossen werden.*

*Die entsprechenden Festsetzungen sollten entsprechend angepasst werden.*

*Nur bei entsprechender Beachtung der angeführten Punkte bei den Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung kann den Planungen aus Sicht der Regionalplanung zugestimmt werden*

### Beschluss:

Der Anregung, Einzelhandel mit nahversorgungs- sowie innenstadtrelevanten Sortiment generell auszuschließen, wird 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.

**Einstimmig beschlossen Ja 11            Nein 0**

## 24 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten v. 03.04.2023

### Stellungnahme:

*Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.*

*Wir geben allerdings den dauerhaften Verlust von gutem Ackerland im Umfang von über einem Hektar zu bedenken.*

*Forstfachliche Belange sind nicht betroffen.*

### Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird 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.

**Einstimmig beschlossen Ja 11                      Nein 0**

## **25 Bayerischer Bauernverband v. 20.04.2023**

### Stellungnahme:

*Der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und als Interessensvertretung der bayerischen Landwirtschaft nimmt zum Projekt Bebauungsplan Nr. 22 „Gewerbegebiet östlich der B13 wie folgt Stellung:*

*Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege dürfen durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung muss – sofern erntebedingt erforderlich – zu jeder Tages- und Nachtzeit uneingeschränkt möglich sein.*

*Bebauer, Erwerber und Bewohner der sich im Plangebiet befindlichen Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Immissionen von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben unentgeltlich hinzunehmen. Besonders ist hier auf die Lärmbelästigung durch Tierhaltung und Fahrverkehr von landwirtschaftlichen Maschinen hinzuweisen. Auch Verkehrslärm, der nach 22:00 Uhr oder vor 6:00 Uhr durch erntebedingten Fahrverkehr [– wie etwa bei Getreide-, Silage- oder Zuckerrübenenernte –] oder sonstigen landwirtschaftlichen Verkehr entsteht, ist zu dulden.*

*Zu dem Punkt „Immissionsschutz“ bitten wir noch anzufügen, dass die ortsüblichen landwirtschaftlichen Immissionen auch an Sonn- und Feiertagen auftreten können.*

*Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der benachbarten landwirtschaftlichen Fläche bei Anpflanzung und Eingrünung die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten sind. Dies bedeutet bei der Anpflanzung von Gehölzen (> 2m) einen Abstand von mindestens 4 Meter (AGBGB Art. 47 u. 48). Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch den Landwirt auch zukünftig problemlos gewährleistet ist. Wir gehen davon aus, dass eine Pflege regelmäßig und ein einem geeigneten Maß durchgeführt wird, damit es zu keiner Beeinträchtigung in der Bewirtschaftung kommt.*

### Beschluss:

#### Zu Nutzung und Bewirtschaftung

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

#### Zu landwirtschaftliche Immissionen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein eventueller Verkehr ist im Rahmen der Verkehrsberechnungen berücksichtigt und somit abgedeckt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

#### Zu Immissionsschutz

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein eventueller Verkehr ist im Rahmen der Verkehrsberechnungen berücksichtigt und somit abgedeckt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

#### Zu Anpflanzung und Eingrünung

Der Hinweis wird 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. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0**

### **27 Handwerkskammer v. 19.04.2023**

#### Stellungnahme:

*die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.a. Bauleitplanverfahren der Gemeinde Ilmmünster. Zwischen der Bundesstraße – „Münchner Straße“ - B13 und der Bahnlinie München-Treuchtlingen soll, um Flächen für eine gewerbliche Ansiedlung zur Verfügung stellen zu können, im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanaufstellungsverfahrens die Festsetzung gewerblicher Bauflächen nach § 8 BauNVO im Umfang von ca. 1,2 ha erfolgen. Im geltenden Flächennutzungsplan ist der Umgriff bereits als gewerbliche Entwicklungsfläche dargestellt und damit die notwendige Voraussetzung in der vorbereitenden Bauleitplanung bereits geschaffen.*

*Die Bestrebungen der Gemeinde zur Schaffung neuer Gewerbeflächen speziell auch für jene Unternehmen, die einen gewissen Störgrad besitzen sowie die Bemühungen, gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet grundsätzlich zu sichern und weiterzuentwickeln, sind damit ausdrücklich zu begrüßen. Für in besonderem Maße lokal verwurzelte Handwerksbetriebe, die auf Weiterentwicklungsmöglichkeiten oder auch Nutzungsänderungen am Standort angewiesen sind, können die geplanten Gewerbeflächen eine wichtige Option zur Weiterentwicklung oder Neuansiedlung darstellen. Ein Angebot von bedarfsgerecht parzellierten und bezahlbaren Flächen, wie ja z.B. in dem vorliegenden Entwurf angestrebt, kommt den Bedürfnissen der Betriebe des Mittelstands entgegen.*

*Gewerbegebiet durch schützenswerte Nutzungen nach Maßgabe der DIN4109:-2018-01 vorzubeugen, bitten wir Sie dringend, Büroräume im Gewerbegebiet ebenso nur ausnahmsweise zuzulassen und Geschäftsgebäude sowie Betriebe, die überwiegend durch die Verrichtung von Büro- und Verwaltungsaufgaben bzw. sonstigen Aufgaben mit dauerhaftem Büroaufenthalt geprägt sind, so anzuordnen, so dass nicht bereits im Vorfeld Beschränkungen für vergleichsweise störende gewerbliche Nutzungen auftreten, die auf die Ausschöpfung des jeweils zulässigen Störgrads im Gewerbegebiet angewiesen sind. Bezüglich der laut Begründung vorhandenen Hinweisen zu - vermutlich geogenen-Schadstoffbelastungen auf dem Areal des geplanten Gewerbegebiets, bitten wir darum, dass Bauwerber im Vorfeld darüber informiert werden, welche Rahmenbedingungen, die infolgedessen entsprechend einzukalkulieren sind, sich für sie ergeben können.*

#### Beschluss:

Der Anregung, Büro und Verwaltungsnutzungen nur ausnahmsweise zuzulassen, wird 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. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Die Hinweise, dass die Bauwerber über die Gegebenheiten innerhalb des Plangebiets informiert werden sollen, wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0**

### **31 Gemeinde Reichertshausen v. 31.03.2023**

Stellungnahme:

*Wir haben den o.g. Bebauungsplan gestern vor unserem Gemeinderat vorgestellt. Generell haben wir keine Bedenken gegen die Bauleitplanung. Wir sehen hier keine Konkurrenz zu unseren Gewerbebetrieben im Ortskern von Reichertshausen.*

*Wir haben nur Bedenken, dass es zu mehr Verkehrsaufkommen durch den Liefer- und Kundenverkehr kommen wird und wir sehen die Anfahrbarkeit des Gewerbegebiets als schwierig an. Zudem könnte es dadurch zu einer Beeinträchtigung des Verkehrs am Ortseingang von Reichertshausen kommen, wenn es zu Rückstaus kommt.*

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken hinsichtlich eines höheren Verkehrsaufkommens werden 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 ist nicht veranlasst.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0**

### **34 Wasserzweckverband Paunzhausen v. 13.04.2023**

Stellungnahme:

*die im Betreff genannte Bauleitplanung betrifft die Belange des Wasserzweckverband Paunzhausen nicht.*

*Dennoch möchten wir im Rahmen der technischen Betriebsführung darauf hinweisen, dass durch die Bauleitplanung ein Grundschutzbedarf für die Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup>/h entsteht, der nicht über das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Ilmmünster gedeckt werden kann. Die Löschwasserversorgung ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.*

Beschluss:

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.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0**

### **36 Bayernwerk Netz GmbH v. 11.04.2023**

Stellungnahme:

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

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

Kabel

*Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.*

*Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Befinden sich unsere Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH.*

*Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.*

*Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme Datum vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und 11. April 2023 Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.*

#### Kabelplanung(en)

*Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.*

*Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.*

*Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:*

- *Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit end-gültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.*
- *Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.*

*Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.*

#### Transformatorstation(en)

*Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.*

*Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.*

*Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.*

*Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.*

*Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online Datum über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: 11. April 2023 <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>*

*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.*

#### **Beschluss:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.*

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0**

## **5.2 Bebauungsplan Nr. 22 "Gewerbegebiet östlich der B13" in Ilimmünster, Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 08.03.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 22 „Gewerbegebiet östlich der B13“ gefasst. Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit von 21.03.2023 bis 24.04.2023, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von 24.03.2023 bis 24.04.2023 durchgeführt.

Die im Verfahren der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden gemäß der vorgenannten Abwägung im weiteren Verfahren in die Planunterlagen eingearbeitet.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Ilimmünster billigt auf der Grundlage der vorgenannten Abwägung den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet östlich der B 13“ in Ilimmünster samt Begründung in der Fassung vom 04.07.2023 des Planungsbüros Eichenseher aus Pfaffenhofen a. d. Ilm und Anlagen (Umweltbericht vom 04.07.2023, Baugrund- und Schadstoffuntersuchung vom 19.12.2022 Schall- und erschütterungstechnische Untersuchung vom 20.06.2023 und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom September 2022 mit Anpassungen im Mai 2023).

Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0**

## **6. Vollzug des BauGB; Bauanträge**

### **6.1 Antrag auf Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses und Umnutzung des best. Schweinestalls in eine Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 152 Gmkg. Ilimmünster (Hettenshausener Straße 30/30a)**

#### **Sachverhalt:**

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt im baulichen Innenbereich ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB. Im Innenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt sowie die ausreichende Erschließung gesichert ist.

Ein Gebäude fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung dann ein, wenn sich die bebaute Grundstücksfläche, die Wandhöhe, die Firsthöhe und die Geschossigkeit in einem Gebäude in der unmittelbaren Umgebung wiederfinden. In einem Antrag auf Vorbescheid wurden vom Landratsamtsamt mit Bescheid vom 04.01.2021, die Errichtung von zwei Einfamilienhäuser mit Außenmaßen von 10m x 13m, zwei Vollgeschossen und einer Wandhöhe von 6,50m positiv zugestimmt. Das geplante Betriebsleiterwohnhaus hat Außenmaße von 11,24m x 9,36m sowie eine Wandhöhe von 6,49m und zwei Vollgeschosse. In planungsrechtlicher Hinsicht bestehen keine Bedenken.

Die Zufahrt zum Grundstück ist über die Hettenshausener Straße gesichert. Im südlichen Bereich des Grundstücks verläuft eine Kanalhauptleitung, an die das Betriebsleiterwohnhaus angeschlossen werden soll. Die bestehende Leitung wurde jedoch nicht grunddienstlich gesichert. Ein Anschluss an den im Grundstück verlaufenden Kanal ist somit nicht möglich. Die Erschließung

im Bereich des Abwassers ist nicht gegeben. Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist im Bereich der Fl.Nr. 145 Gmkg. Ilmmünster möglich.  
Für ein Einfamilienhaus bzw. Betriebsleiterwohnhaus sind nach gemeindlicher Stellplatzsatzung zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Hierzu wird der bestehende Schweinestall in eine Doppelgarage umgenutzt.

**Beschluss:**

Der Antrag auf Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses und Umnutzung des best. Schweinestalls auf dem Grundstück Fl.Nr. 152 Gmkg. Ilmmünster wird abgelehnt.

Der Gemeinderat Ilmmünster verweigert das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch (BauGB) für den vorgenannten Antrag.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0**

**Abstimmungsvermerke:**

Damit ist das Einvernehmen nicht erteilt.

**6.2 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines 7-Familienwohnhauses mit Stellplätzen auf den Fl.Nrn. 247 und 247/2 jeweils Gmkg. Ilmmünster (Raiffeisenstraße 16 u. 18)**

**Sachverhalt:**

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt im baulichen Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Der Eigentümer plant, auf den Grundstücken Raiffeisenstraße 16 und 18 ein 7-Familienwohnhaus mit Stellplätzen zu errichten.

Mit der gegenständlichen Bauvoranfrage soll folgendes geklärt werden:

- Ist das Grundstück, wie auf der Bauzeichnung ersichtlich, mit einem 7-Familienwohnhaus und den benötigten bebaubar?
  - E+I+D
  - E+ OG +DG
  - Größe ca. 12,50 x 20,00m
  - Satteldach DN 45°
  - GRZ 0,26 (0,60 mit versiegelten Flächen)
  - GFZ 0,69
  - Stellplätze
    - 2 Whg < 50 m<sup>2</sup> WF = 2 StP
    - 2 Whg > 50 m<sup>2</sup> < 65m<sup>2</sup> WF = 3 StP
    - 3 Whg > 65 m<sup>2</sup> WF = 6 StP
    - Besucher-StP = 11 StP \* 10% = 1,1 StP

Gesamt: 12,1 = 12 StP

Im Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Das Gebiet wird im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet eingestuft.

In der näheren Umgebung befindet sich eine Landwirtschaft.

Eine aktuelle Immissionsprognose aus dem Jahr 2021 liegt dem Landratsamt vor. Eine Beeinträchtigung der Anwohner ist demnach aufgrund der gewachsenen Struktur nicht zu erwarten; die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Im Lageplan sind elf Stellplätze eingezeichnet. Der Besucherstellplatz ist im Bauantragsverfahren zusätzlich nachzuweisen.

Der östliche Grundstücksbereich liegt im Bereich eines hundertjährigen Überschwemmungsgebietes (HQ100). Dieser wird durch die neue Planung allerdings nicht berührt. Die Erschließung des Grundstücks ist über die Raiffeisenstraße und das vorhandene Leitungssystem (Wasser- und Abwasser) gesichert.

In der Sitzung vom 04.08.2020 wurde das gleiche Vorhaben behandelt. Mit Schreiben vom 05.11.2020 teilte das Landratsamt Pfaffenhofen mit, dass es für die eingereichte Voranfrage keinen Bezugsfall in der näheren Umgebung gibt und somit nicht genehmigungsfähig ist (Überschreitungen bei Grundfläche – 200 m<sup>2</sup> Bezugsfläche, geplant 248 m<sup>2</sup> und Firsthöhe – 11,06 m Bezugshöhe, 12,55 m/45° Dachneigung und 11,30 m/38,5° Dachneigung).

Der Bauherr hat im Anschluss daran einen Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen und Stellplätzen beantragt. Das Vorhaben wurde in der Sitzung am 02.08.2022 im Gemeinderat behandelt und vom Landratsamt Pfaffenhofen am 23.03.2023 ein positiver Vorbescheid erteilt (Gebäudegröße 14,00 m x 11,50 m; Lage des Gebäudes und geplante Zufahrt; Höhenentwicklung E+D oder E+ OG, Dachform Hauptgebäude: Satteldach, 35°).

Das Landratsamt wird gebeten, die zuständigen Fachstellen, insbesondere das Wasserwirtschaftsamt, zu beteiligen.

**Beschluss:**

Der Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines 7-Familienwohnhauses mit Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 247 und 247/2 jeweils Gemarkung Ilmmünster wird abgelehnt.

Der Gemeinderat Ilmmünster versagt das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch für den vorgenannten Antrag.

**Einstimmig abgelehnt Ja 0 Nein 11**

**Abstimmungsvermerke:**

Damit ist das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**7. Haushalt; Jahresrechnung und Entlastung**

**7.1 Örtliche Prüfung der Jahresrechnung 2022 - Bericht des Rechnungsprüfungsausschusses**

**Sachverhalt:**

Gemeinderätin Kreitmayr berichtet über die örtliche Prüfung der Jahresrechnung 2022. Auch diesmal wurden Schwerpunkte bei der Prüfung gesetzt. Die Buchhaltung wurde ordentlich und fehlerfrei geführt. Skonti wurden berücksichtigt. Es gibt keine Beanstandungen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt den Bericht zustimmend zur Kenntnis.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0**

## 7.2 Feststellung der Jahresrechnung 2022 gem. Art. 102 Abs. 3 GO

### Sachverhalt:

Die örtliche Rechnungsprüfung wurde durchgeführt, das Ergebnis im Gemeinderat beraten.

### Beschluss:

Gem. Art. 102 Abs. 3 GO wird die Jahresrechnung 2022 mit den folgenden Abschlussziffern festgestellt:

	Verwaltungshaushalt	Vermögenshaushalt	Gesamt
Summe bereinigte Soll-Einnahmen	5.723.179,19 €	2.924.934,90 €	8.648.114,09 €
Summe bereinigte Soll-Ausgaben	5.723.179,19 €	2.924.934,90 €	8.648.114,09 €

Gesamthaushalt	Gesamt Rechnungssoll	Ist-Zahlungen	Kassenreste
Einnahmen	8.717.850,04 €	8.566.074,52 €	151.775,52 €
Ausgaben	8.717.850,04 €	8.716.302,96 €	-1.547,08 €
Ist-Fehlbetrag	---	-150.228,44 €	----

Stand der Schulden am Jahresende	3.240.000,00 €
Rücklagen Sollstand am Jahresende	4.096.364,35 €

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0**

## 7.3 Entlastung für das Jahr 2022

### Sachverhalt:

Nach der Feststellung der Jahresrechnung für 2022, ist gemäß Art. 102 Abs.4 GO über die Entlastung zu beschließen.

Bürgermeister Ott ist von der Beschlussfassung ausgeschlossen.

### Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Entlastung für das Rechnungsjahr 2022 gemäß Art. 102 Abs. 4 GO.

**Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Persönlich beteiligt 1**

## 8. Bekanntgaben

### 8.1 Defibrillator am Rathaus

Am Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Ilmmünster wurde ein Defibrillator montiert. Damit steht ein weiterer Defibrillatore, neben den bereits vorhandenen Defibrillatoren beim Sportheim Ilmmünster, am Eingang des Pfarrheims und am ehemaligen Gefrierhaus in Ilmried zur Verfügung.

### 8.2 Möglichkeit der Errichtung eines Fußgängerüberwegs an der Staatsstraße 2084 und Geschwindigkeitsbegrenzung im Bereich Grundschule.

Das Staatliche Bauamt Ingolstadt hat durch Zählung ermittelt, dass zwischen 7.30 Uhr bis 8.30 Uhr ca. 45 Fußgänger die Scheyerer Straße in der Nähe des Kirchbergs queren und 314 Fahrzeuge die Straße passieren. Das staatliche Bauamt Ingolstadt stimmt daher zu, dass die Gemeinde auf ihre Kosten einen Fußgängerüberweg errichten könnte (Zebrastreifen). Notwendig wird dieser von den Behörden Staatliches Bauamt und Polizeiinspektion allerdings nicht erachtet, v.a. da es nicht der Richtlinie für die Anlage und Ausstattung von Fußgängerüberwegen entspricht und da es sich an dieser Stelle nicht um einen Unfallschwerpunkt handelt. Die Verwaltung wird dennoch ein Kostenangebot einholen und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorlegen.

Zudem teilt die Verkehrsbehörde am Landratsamt nach Verhandlung mit der Verwaltung mit, dass der Zeitraum für 30 km/h an der Freisinger Straße von 07:00 Uhr auf 06:30 Uhr vorverlegt wird.

- 8.3 Die Caritas hat mitgeteilt, dass die höheren Bürokosten mit verstärkten Sicherungsmaßnahmen aufgrund eines kürzlich erfolgten Cyberangriffs entstanden. Der Anstellungsschlüssel (Quote, die das Verhältnis Kinder: Erzieher/Kinderpfleger widerspiegelt) ist mit 8,0 bis 8,5 bei der Kinderkrippe Pusteblume sehr gut. Auch im Kindergarten ist der Anstellungsschlüssel von 9,2 bis 9,5 sehr gut.
- 8.4. Die Kath. Dorfhelferinnen- und Betriebshelfer und der Verein Hilfe für das behinderte Kind haben sich für die Zuwendungen durch die Gemeinde bedankt.
- 8.5. 150-jährige Gründungsfest der Freiwilligen Feuerwehr Ilmmünster.  
Das 150-jährige Gründungsfest der Freiwilligen Feuerwehr Ilmmünster war ein voller Erfolg. Die Veranstaltungen waren durchgehend gut besucht. Am Sonntag besuchte Ministerpräsident Dr. Markus Söder die Gemeinde Ilmmünster und trug sich ins Goldene Buch der Gemeinde ein.  
Bürgermeister Georg Ott bedankt sich bei der Freiwilligen Feuerwehr Ilmmünster und den vielen freiwilligen Helfern für den großartigen Einsatz im Namen der Gemeinde und des Gemeinderats.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Georg Ott  
Erster Bürgermeister

Gerda Holzer Michael Leppmaier  
Schriftführung