GEMEINDE ILMMÜNSTER

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 05.12.2023
Beginn:	18:30 Uhr
Ende	20:44 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses Ilmmünster

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Ott, Georg

Mitglieder des Gemeinderates

Beier, Peter	anwesend ab TOP 5
Brand, Herbert	
Drexler, Brigitte	anwesend ab TOP 2.1 lfd. Nr. 15
Eckert, Josef	anwesend ab TOP 4.1
Fischer, Ulrich	
Krause, Peter	abwesend ab TOP 12
Kreitmayr, Martina	
Prieschl, Rudolf	
Sauer-Sturmes, Lydia	
Soffner, Patrick, Dr.	
Wallner, Brigitte	
Wehrheim, Andrea	
Wörmann, Wolfgang	
Ziegler, Norbert	

Schriftführerin

Holzer, Gerda

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung am 07.11.2023
Vorlage: 02/GL/115/2023

2. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Bebauungsplan Nr. 22 "Gewerbegebiet östlich der B13"

2.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: 02/3.1/086/2023

2.2 Satzungsbeschluss
Vorlage: 02/3.1/087/2023

3. Erlass des Nachtragshaushalts für 2023
Vorlage: 02//027/2023

4. Vollzug des BauGB; Bauanträge

4.1 Antrag Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 389 Gmkg. Ilmmünster (Rosenstraße 6)
Vorlage: 02/3.1/084/2023

4.2 Antrag auf Nutzungsänderung (UG Räume anteilig) Wohnfläche zu gewerblicher Nutzfläche (2 Räume) Goldschmiedewerkstatt; Erstellung von 4 KFZ Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 134/5 Gmkg. Ilmmünster (Konradinstraße 2d)
Vorlage: 02/3.1/085/2023

5. Baulandentwicklung; Grundsatzbeschluss
Vorlage: 02/GL/122/2023

6. Vergabe von Wohnbaugrundstücken zum Höchstgebot, Höchstgebotmodell
Vorlage: 02/GL/123/2023

7. Vergabe von Wohnbaugrundstücken zum Verkehrswert, Freies Modell
Vorlage: 02/GL/124/2023

8. Vergabe von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken, Familienmodell
Vorlage: 02/GL/050/2023/1

9. Vollzug des Bayer. Feuerwehrgesetzes (BayFwG); Genehmigung des Jahresbedarfs der Feuerwehr Ilmmünster
Vorlage: 02/3.3/044/2023

10. Gemeinde Paunzhausen; 6. Änderung des FNP -Sachlicher Teilflächennutzungsplan "Flächen f. Windkraftenergieanlagen"; Beteiligung
Vorlage: 02/GL/125/2023

11. Bekanntgaben

Erster Bürgermeister Georg Ott eröffnet um 18:30 Uhr die 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

1. Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung am 07.11.2023

Sachverhalt:
Die Niederschrift zur Sitzung am 07.11.2023 ist im RIS-Session als Anlage beigefügt.

Beschluss:
Die Niederschrift über die Sitzung am 07.11.2023 wird in der vorliegenden Fassung genehmigt.

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 2

2. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Bebauungsplan Nr. 22 "Gewerbegebiet östlich der B13"

2.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Sachverhalt:
Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.07.2023 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 07.08.2023 bis 29.09.2023 beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.07.2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2023 bis 29.09.2023 öffentlich ausgelegt.

Herr Zeitler vom Architekturbüro Eichenseher nimmt an der Sitzung teil und beantwortet die einzelnen Fragen.
Ein Gemeinderat verweist vorab auf die Abwägung lfd. Nr. 11 (Landratsamt, Wasserrecht), in dem auf den vorbeugenden Hochwasserschutz hingewiesen wird. Das Vorhaben würde das Grundstück verändern und auch dessen Niederschlagswasser müsse aufgefangen werden. Herr Zeitler teilt mit, dass auch der Bahnkörper zu dessen eigener Sicherheit ordentlich entwässern müsse. Insoweit ist auch das nun überplante Grundstück durch Niederschlagswasser aus östlicher Richtung durch den Bahnkörper geschützt.

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus den Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 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 v. 25.09.2023
05 Landratsamt Pfaffenhofen, Untere Denkmalschutzbehörde v. 30.08.2023

06 Landratsamt Pfaffenhofen, Gesundheitsamt
08 Landratsamt Pfaffenhofen, Tiefbauverwaltung v. 28.08.2023
09 Landratsamt Pfaffenhofen, Kommunalaufsicht v. 07.09.2023
12 Landratsamt Pfaffenhofen, Straßenverkehrsbehörde v. 25.09.2023
13 Landratsamt Pfaffenhofen, Kommunalunternehmen Strukturentwicklung v. 28.08.2023
17 Regierung v. Oberbayern, Höhere Landesplanung
18 Regierung v. Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt
20 Amt für Ländliche Entwicklung
21 Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung
23 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
25 Bayerischer Bauernverband
28 Bund der Selbstständigen, Gewerbeverband Bayern
29 IHR Südliches Ilmtal, Gewerbevereinigung
30 Gemeinde Scheyern vom 07.08.2023
32 Gemeinde Hettenshausen
33 Verwaltungsgemeinschaft Allershausen, Gemeinde Paunzhausen
34 Wasserzweckverband Paunzhausen
35 Stadtwerke Pfaffenhofen - Klärwerk
36 Bayernwerk Netz GmbH
37 Kabel Deutschland, Vodafone v. 22.09.2023
39 Deutsche Post AG, Niederlassung Brief Freising
40 Freiwillige Feuerwehr Ilmmünster
41 Abwasserzweckverband Oberes Ilmtal
42 Abwasserzweckverband Gerolsbach Ilm

Beschluss:
Der Gemeinderat Ilmmünster 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 v. 21.09.2023

Gemeinderätin Sauer-Sturmes betritt den Sitzungssaal und nimmt an der Sitzung teil.

Stellungnahme:
Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Gemeinde Ilmmünster möchte auf einer Fläche von ca. 1,25 ha. – zwischen Bahnlinie und Bundesstraße 13 – „geeignete Gewerbeflächen zur Verfügung stellen, um die Anzahl gewerblicher Betriebe am Ort zu erhöhen." Die Planung liegt nun gemäß § 4 Abs. 2 BauGB den Trägern öffentlicher Belange und den Behörden vor. Die Fachstelle regt dazu noch Folgendes an:

Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung:

1. ***Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 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), B III 1.5 (Z)).***

   Erläuterung:

Die Abwägung der Gemeinde zur Baukultur vom 04.07.2023 wird zur Kenntnis genommen. Die geänderte Festsetzung zur Gliederung (Punkt D. 3.2), die Ergänzungen zu den Dächern (D. 4 bzw. D. 4.1), die Begrünung von Stützmauern (D. 5.3) sowie die ergänzenden Festsetzungen zu den Werbeanlagen (D. 11.2 bzw. 11.3) werden begrüßt.
Die Anregungen zur Geländestaffelung, zur Geländemodellierung mit Abgrabungen und Auffüllungen (D. 5), zu den Stützwänden (D. 5.2) und zur harmonischen Festsetzung der Materialien von Gebäuden und Zaunanlagen werden aufrechterhalten. Auf die Stellungnahme der Fachstelle vom 13.04.0223 wird diesbezüglich verwiesen.

Auszug Stellungnahme v. 13.04.2023:
[…] Unter Punkt D.5. Geländeveränderungen 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 Geländeveränderungen minimiert und dem Geländerelief 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.

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:
Die Fachstelle nimmt die Abwägung der Gemeinde vom 04.07.2023 zu den planungsrechtlichen Anforderungen zur Kenntnis. Die Herausnahme von Punkt D 9.4 letzter Satz und die Verschiebung in die Hinweise, die Herausnahme der in Satz 1 Punkt D. 10 Artenschutz aufgeführten Regelung, von Satz 1 zu D. 10.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität, von Punkt D. 12.1.4, Punkt D. 12.1.5, von Punkt D. 12.2.1 und Punkt. 12.3.2 der schallschutztechnischen Festsetzungen sowie von Punkt D. 14 zum Brandschutz werden begrüßt.

Es wird angeregt, alle erläuternden Teile unter Punkt 10. Artenschutz, die nicht nach § 9 BauGB festgesetzt werden können, in die Begründung zu verschieben. Eine Festsetzung könnte wohl ggf. folgendermaßen lauten, z. B für V3: „Auf eine beschattende Anpflanzung oder einer Errichtung einer Wand bzw. Mauer ist entlang der Ostgrenze des GE zu verzichten.“

Für Punkt D. 10 Ausgleichsmaßnahmen A1 (ehemals Satz 2 und 3 zu D. 10.2) wird angeregt den zweiten Satz („Die Flächengröße … Monitoring-Gutachter festzulegen.“) aus der Festsetzung herzauszunehmen. Es genügt, den Sachverhalt der Festlegung durch einen Monitoring-Gutachter in der Begründung zu erläutern.

Punkt D. 12.1.2 ist in die Begründung zu verschieben, da dies nach § 9 BauGB nicht festgesetzt werden kann, jedoch wichtigen erläuternden Charakter hat und für die Einstellung der Belange in die Planung wohl bedeutsam ist.

Punkt D. 12.1.3 sollte z. B. in die Hinweise verschoben werden. Auf die Stellungnahmen der Unteren Immissionsschutzbehörde wird diesbezüglich verwiesen.

Die Festsetzung D. 12.2.3 („Die maßgeblichen Außenlärmpegel … zu berechnen.“) ist aus Sicht der Fachstelle so wohl nicht festsetzbar, da in einer Festsetzung eine Behörde nicht zum Handeln aufgefordert werden kann.

Die weiteren Anregungen vom 13.04.2023 zu Punkt D.1.1, Punkt D.1.2, zu Punkt D. 2.1 (Traufhöhe), zu D. 3.2 Satz 2 (qualitätsvolle Gestaltung), Punkt D. 12.3 Erschütterungsschutz (jetzt 12.3.1) werden aufrechterhalten. Auf die Stellungnahme der Fachstelle vom 13.04.2023 wird diesbezüglich verwiesen.

Auszug aus der Stellungnahme vom 13.04.2023
[…] 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 m² 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.
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 Dämpfungsmaterialen (wie Elastomermatten) an der bahnseitigen Außenwand der Gebäude im Bodenbereich anzubringen.").

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 Abwägung der Gemeinde zu den Geländeschnitten vom 04.07.2023 wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen vom 13.04.2023 werden wegen der hier bestehenden Hanglage (bis zu 6 m Höhenunterschied auf ca. 48 m Breite) aufrechterhalten.

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, Spritz- bzw. Düngemittelabdrift, etc.) auf Flächen unterschiedlicher Nutzung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB; § 50 BImSchG).***

   Erläuterung:
   Die Abwägung des Gemeinderats zu Ein- und Durchgrünung vom 04.07.2023 wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden wegen ihrer Bedeutung entlang der Bundesstraße aufrechterhalten. Auf die Stellungnahme der Fachstelle vom 13.04.2023 wird daher verwiesen.

Auszug aus der Stellungnahme v. 13.04.2023:
Auf eine gute Eingrünung und schonende Einbindung in die Landschaft durch ausreichen 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 m² Gewerbegebietsfläche mind. Ein weiterer Baum zu pflanzen. Um die fehlende

Eingrünung in weiten Teilen der Ostseite zu kompensieren, wird angeregt, je 250 m² einen Baumpflanzung vorzunehmen.[1]

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:
   Die Fachstelle nimmt die Abwägung der Gemeinde zur Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber vom 04.07.2023 zur Kenntnis. Hier ist insbesondere auch die Insellage zwischen Bundesstraße und stark frequentierter Bahnstrecke für Güter- und Personenschienenverkehr zu berücksichtigen. Die Stellungnahme 13.04.2023 wird aufgrund der negativen Erfahrungen einer solchen Festsetzung im Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren im Landkreis aufrechterhalten.

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:
   Die Abwägung der Gemeinde zum Klimaschutz vom 04.07.2023 wird zur Kenntnis genommen. Die Hereinnahme heller Materialien in die Festsetzungen wird begrüßt. Die Anregung der Fachstelle vom 13.04.2023, mögliche Stellplatzanlagen mit mindestens einem Baum je 5 Stellplätze zu gliedern und festzusetzen, wird aufrechterhalten.

7. ***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 Übererschließung zu vermeiden (§ 1a Abs. 2 BauGB).***

   Erläuterung:
   Die Fachstelle nimmt die Abwägung der Gemeinde zur Erschließung vom 04.07.2023 zur Kenntnis. Die Ausführung in der Abwägung, die Rechte notariell zu regeln, kann zwar grundsätzlich nachvollzogen werden, erscheint aber wohl schwierig. Die im gegenständlichen Entwurf festgelegten privaten Grundstücksflächen, die sowohl als Erschließung als auch als Lagerflächen genutzt werden können, ermöglichen zurzeit keine dauerhaft rechtlich einwandfreie Erschließung und darüber hinaus dauerhafte Sicherstellung der Feuerwehrzufahrt. Es wird daher angeregt, innerhalb des Gebietes alle Parzellen z. B. mit einer öffentlich gewidmeten Straße zu erschließen. Darüber wird aufgrund der Übererschließung und dem Grundsatz des flächensparenden Umgangs mit Grund und Bodens die Stellungnahme vom 13.04.2023 aufrechterhalten.

   Redaktionelle Anregungen:

   Sonstige:
   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, darzustellen. Sollte die Planung in dieser Form verbleiben, wird angeregt, sämtliche Unterlagen als zusammenhängendes Geheft, z. B. mittels Kordeln, Ringheftung, Siegelung, etc. zu verknüpfen.

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

Beschluss:

---

[1] *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.*

Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung:

Zu Punkt 1. Belange der Baukultur
Die auf Grundlage der Stellungnahme im ersten Verfahrensschritt in die Planzeichnung und Festsetzung übernommenen Anregungen werden von der Fachstelle Bauleitplanung begrüßt. Bei den weiterhin bestehenden Anregungen der Fachstelle wird auf die Behandlung der Stellungnahme im ersten Verfahrensschritt verwiesen, da sich die Einschätzung der Gemeinde dahingehend nicht geändert hat. Demnach hält die Gemeinde an den bereits behandelten Abwägungen folgendermaßen fest:

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 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, 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, Materialien von Gebäude und Zaunanlage harmonierend 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 Gebäudematerialen nicht durchgängig umsetzbar. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu Punkt 2. Planungsrechtliche Anforderungen
Die auf Grundlage der Stellungnahme im ersten Verfahrensschritt in die Planzeichnung und Festsetzung übernommenen Anregungen werden von der Fachstelle Bauleitplanung begrüßt. Zu den neuen bzw. weiterhin bestehenden Anregungen der Fachstelle nimmt die Gemeinde folgendermaßen Stellung:

Der Anregung, die erläuternden Teile unter Punkt D.10. Artenschutz in die Begründung zu verschieben, wird nicht gefolgt, da der Inhalt der Festsetzung dadurch nicht beeinflusst wird und diese somit auch unverändert bestehen bleiben kann. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Der Anregung, den erläuternden Teil für Punkt D.10 Ausgleichsmaßnahmen A1 in die Begründung zu verschieben, wird nicht gefolgt, da der Inhalt der Festsetzung dadurch nicht beeinflusst wird und diese somit auch unverändert bestehen bleiben kann. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Der Anregung, den Punkt D.12.1.2 in die Begründung zu verschieben wird dahingehend gefolgt, dass der entsprechende Punkt im Rahmen einer redaktionellen Änderung in die Hinweise verschoben wird. Nachdem dieser Punkt nicht festgesetzt werden kann, jedoch wichtigen erläuternden Charakter hat, ist damit keine Änderung der Planung verbunden.

Der Anregung, den Punkt D.12.1.3 in die Hinweise zu verschieben wird dahingehend gefolgt, dass der entsprechende Punkt im Rahmen einer redaktionellen Änderung in die Hinweise verschoben

wird. Nachdem dieser Punkt nicht festgesetzt werden kann, jedoch wichtigen erläuternden Charakter hat, ist damit keine Änderung der Planung verbunden.

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

Bei den weiterhin bestehenden Anregungen der Fachstelle wird auf die Behandlung der Stellungnahme im ersten Verfahrensschritt verwiesen, da sich die Einschätzung der Gemeinde dahingehend nicht geändert hat.
Demnach hält die Gemeinde an den bereits behandelten Abwägungen folgendermaßen fest:

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, 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 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 zu Punkt D.12.3 anzupassen, wird weiterhin nicht gefolgt. Die Notwendigkeit die Festsetzung gemäß der Stellungnahme zu reduzieren, wird nicht gesehen und der Punkt wurde entsprechend der Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde in der Satzung belassen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

<u>Zu Punkt 3. Planungssicherheit</u>
Bei der weiterhin bestehenden Anregung der Fachstelle wird auf die Behandlung der Stellungnahme im ersten Verfahrensschritt verwiesen, da sich die Einschätzung der Gemeinde dahingehend nicht geändert hat.
Demnach hält die Gemeinde an den bereits behandelten Abwägungen folgendermaßen fest:

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.

<u>Zu Punkt 4. Ein- und Durchgrünung</u>
Bei der weiterhin bestehenden Anregung der Fachstelle wird auf die Behandlung der Stellungnahme im ersten Verfahrensschritt verwiesen, da sich die Einschätzung der Gemeinde dahingehend nicht geändert hat.
Demnach hält die Gemeinde an den bereits behandelten Abwägungen folgendermaßen fest:
Der Anregung, die Festsetzung D.9.5 dahingehend zu ändern, dass je 250 m² Gewerbegebietsfläche ein weiterer Baum zu pflanzen ist (statt wie festgesetzt je 750 m²), wird nicht gefolgt. Auf Basis der aktuellen Festsetzung sind bei einer Gewerbegebietsfläche von 7.726 m² (:750 m² =) 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
Bei der weiterhin bestehenden Anregung der Fachstelle wird auf die Behandlung der Stellungnahme im ersten Verfahrensschritt verwiesen, da sich die Einschätzung der Gemeinde dahingehend nicht geändert hat.
Demnach hält die Gemeinde an den bereits behandelten Abwägungen folgendermaßen fest:

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, Stellplätze mit mind. 1 Baum je 5 Stellplätze zu gliedern, wird nicht gefolgt (vgl. Abwägung zu Pkt. 4). Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu Punkt 7. Erschließung
Bei den weiterhin bestehenden Anregungen der Fachstelle wird auf die Behandlung der Stellungnahme im ersten Verfahrensschritt verwiesen, da sich die Einschätzung der Gemeinde dahingehend nicht geändert hat.
Demnach hält die Gemeinde an den bereits behandelten Abwägungen folgendermaßen fest:

Der Anregung, im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes 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 Übererschließung 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.

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

Mehrheitlich beschlossen Ja 11 Nein 1

---

02 Landratsamt Pfaffenhofen, Naturschutz, Gartenbau und Landschaftspflege v. 13.09.2023

Stellungnahme:
Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine durchgreifenden Bedenken gengen das geplante Vorhaben.

Die Gemeinde Ilmmünster beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Gewerbegebiet östlich der B 13 „südlich/ südöstlich von Ilmmünster zwischen der Bahnlinie und der „Münchner Straße B 13 zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine künftige gewerbliche Nutzung mit Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnen.

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

Folgendes wird gefordert bzw. angeregt:

1. *Hinsichtlich B) Festsetzungen durch Planzeichen (Punkt 5. Pflanzgebot)*
   Punkt 5.1 der Festsetzungen durch Planzeichen beschreibt „Private Grundstücksflächen zur Eingrünung des Baugebietes“. Entsprechende Flächen sind laut Legende hellgrün in der Zeichnung markiert, ab in der aktuellen Version nicht mehr länger im Baugebiet eingezeichnet (vgl. Bildausschnitt der vorherigen Version und des aktuellen Stands der Planzeichnung unten). Es wird angeregt hier entweder eine neue Einfärbung der entsprechenden Flächen vorzunehmen oder alternativ die Legende und die textlichen Festsetzungen zum Thema privaten Grundstücksflächen zu aktualisieren.
2. *Zu D) Festsetzungen durch Text (Punkt 4. Dächer)*
   Nach Punkt 4.2 Dachdeckung sind Flachdächer, die nicht mit Anlagen zur Gewinnung sozialer Strahlungsenergie überdeckt sind, in begrünter Ausführung zu gestalten. Von einer verbindlichen Festsetzung der Verwendung regionaltypischen Saatguts wurde abgesehen, „um die Gestaltungsfreiheit künftiger Eigentümer nicht unverhältnismäßig einzuschränken“. Aus naturschutzfachlicher Sicht wäre es sinnvoll in den textlichen Festsetzungen dann zumindest eine Empfehlung zur Verwendung von regionaltypischem und niedrig wüchsigem Saatgut abzugeben.
   Dächer mit solchem Saatgut haben ein deutlich höheres Potenzial die Anforderungen heimischen Arten zu erfüllen, als andere Varianten. Sie können beispielsweise für bestimmte Insektenarten als Ersatzlebensraum oder als sogenanntes „Trittsteinbiotopen“ dienen. Die Schaffung solcher Ersatzstrukturen wird dringend benötigt, da die Biomasse heimischer Insekten in den letzten 30 Jahren um etwa 80% zurückgegangen ist. Von dieser Entwicklung sind nicht nur die Insekten selbst betroffen, sondern indirekt auch alle anderen Arten, die von ihnen abhängig sind wie beispielsweise unsere Vögel: Viele der heimischen Vogelarten sind auf Insekten als Nahrungsgrundlage für sich und ihren Nachwuchs angewiesen.

3. *Hinsichtlich D) Festsetzungen durch Text (Punkt 9. Grünordnung)*
   Gemäß 9.5 (Nicht überbaute, befestigte oder anderweitig gewerblich genutzte Grundstücksflächen) 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“. Es wird aus naturschutzfachlicher Sicht empfohlen diese Formulierung anzupassen. Für die geplanten Sonderstandorte sollte zunächst versucht werden heimische, bezüglich des Klimawandels resiliente Arten zu verwenden. Wenn das nicht möglich ist, kann auf nichtheimische Klimawandel angepasste Laubbaumarten ausgewichen werden.
   *Der Grund dafür ist **1)**, dass viele der heimischen Arten, insbesondere Insekten Bäume als Habitat oder zur Nahrungsgewinnung nutzen. Da sich Tiere und Pflanzen evolutionär häufig aneinander angepasst haben (z. B. hinsichtlich der Blütenform oder den Schlupfzeitpunkten von Insekten, …), können einige der nichtheimischen Baumarten durch unsere Tierwelt entweder nicht genutzt werden oder sie werden schlechter angenommen als heimische Vertreter (Stichwort „evolutionary Mismatch“).*
   *Ein weiterer Grund ist **2)**, dass bei der Verwendung von nicht heimischen Gehölzen immer ein gewisses Risiko besteht, dass invasive Arten in die Landschaft verbracht werden, die massive Schäden verursachen können. So steht beispielsweise die Art Frasinus pennsylvanica bereits auf*

der Schwarzen Managementliste des Bundesamts für Naturschutz (BfN) und sollt daher von der bestehenden Liste der zulässigen Arten entfernt werden. Ob neu eingeführte Arten invasiv werden könnten, lässt ich im Vorfeld auch durch Experten kaum ermitteln. Ein Vorschlag für eine Alternative Formulierung wäre daher, „im Bereich von Sonderstandorten (im Bereich von Stellplätzen oder befestigten Flächen innerhalb der als GE festgesetzten Flächen) ist auf die Wahl von Klimawandel angepasster Laubbaumarten zu achten. Nach Möglichkeit sind heimische resiliente Arten zu wählen. Falls das nicht möglich ist, ist die Verwendung nichtheimischer, an den Klimawandle angepasster Laubbaumarten (sog. „Klimabaum"), bzw. als Straßenbaum geeigneter Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung zulässig.
Gemäß 9.5. sind „unbegrünte Schotter- und Kiesbeete als gestalterisches Element innerhalb von Grünflächen […] nur in untergeordnetem Umfang zulässig (bis Flächengröße 10 m² je Bauzelle)". Aus naturschutzfachlicher Sicht wäre hier eine Deklarierung der „unbegrünten Schotter- und Kiesbeeten" als unzulässig anzustreben, da diesen Flächen für den Großteil der heimischen Flora und Fauna weder einen geeigneten Lebensraum darstellen, noch Nahrung bieten. Eine spärliche Vegetation, die trotz der erschwerten Bedingungen auf den Schotterflächen vorkommen kann, wird oft nach wenigen Jahren entfernt, was ebenfalls den Zielen des Naturschutzes wiederspricht. Empfehlenswert wäre es auch naturschutzfachlicher Sicht daher auch diese Flächen als Rasen- oder Wiesenflächen anzusäen bzw. mit Gehölz- oder Staudenpflanzungen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

4. *Zu D) Festsetzungen durch Text (Punkt 10. Artenschutz)*
   Die Festsetzungen durch den Text im Passus D) 10. Artenschutz wurden hinsichtlich der Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität bereits angepasst. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG und um eine fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen zu gewährleisten, sind zusätzlich folgende Ergänzungen sinnvoll:
   a. *Es hat eine ökologische Baubegleitung während der Erschließungsmaßnahme stattzufinden, die das Ziel hat neben der fachgerechten Herstellung der Vermeidungsmaßnahmen (Stichwort Amphibienschutzzaun) auch die Vermeidung Beeinträchtigungen unmittelbar benachbarter, nicht zwingen zu beeinträchtigender Lebensraumstrukturen zu gewährleisten.*
      Die Umweltbaubegleitung hat durch eine ökologisch versierte Person (Nachweis eines Abschlusses als Landschaftsarchitekt, Landschaftsplaner, Biologe oder vergleichbare Abschlüsse) zu erfolgen. Die Kontaktdaten der Umweltbaubegleitung sind der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig, mind. 2 Wochen vor Beginn der Baustelleneinrichtung, zu übermitteln.
   b. *Hinsichtlich der zu erstellenden Zäune sollte ergänzt werden, dass diese neben den Ansprüchen aufgrund der Funktion als Schutzzaun für Reptilien in der Nähe von Gehölzen auch den geltenden Richtlinien zum Schutz der Gehölze (ZTV Baum, RAS-LP 4, DIN 18920) entsprechen müssen.*
   c. *Bezüglich des Monitorings der Zauneidechse sollte aus den Festsetzungen klar hervorgehen, dass die Frist von 2 Jahren sich jeweils auf die einzelnen abgeschlossenen Bauvorhaben einer Bauparzelle bezieht und nicht auf den Abschluss der Bebauung des gesamten Gewerbegebiets, um die gegebenenfalls nötige Erstellung eines Ersatzlebensraumes für Zauneidechsen zeitnah realisieren zu können.*
   d. *Mit einer den Baumaßnahmen angepassten Untersuchung können Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 Nummer 2 und 3 BNatSchG stark minimiert werden. Daher sollten neben der Dauer des Monitorings auch die anerkannten Methodenstandards zur Arterfassung festgelegt werden (z. B. nach Suedbeck et. Al.). Es sollte ergänzt werden, dass die Ergebnisse des Monitorings der UNB nach Ablauf der zwei Jahre in Form eines Berichts unaufgefordert zu übersenden sind. Auch der Begriff „Fachkompetenter Berater" sollte gegebenenfalls ergänzt werden, da er nicht eindeutig definiert ist. Hier sollte ein Nachweis über einen entsprechenden Abschluss vorliegen (Landschaftsarchitekt, Landschaftsplaner, Biologe oder vergleichbare Abschlüsse).*
   e. *Da weiterer artenschutzrechtlicher Ausgleich anfallen kann, wenn durch die Baumaßnahmen/Baukörper und damit einhergehende Beschattung das Zauneidechsenhabitat in seiner Eignung zerstört wird, ist hinsichtlich der Schaffung eines potenziellen Ersatzhabitats eine Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich der Lage und der davon potenziell abhängigen Flächengröße sinnvoll. Die diesbezügliche Formulierung des Passus sollte angepasst werden (beispielsweise zu „Die Lage und das Ausmaß des zu schaffenden Ersatzhabitats ist, abhängig von der Bestandsbeeinträchtigung der Zauneidechsen, von dem betreffenden Monitoring-Gutachter in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen").*

Gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung weisen die zu fällenden Gehölze keine Quartierstrukturen auf. Zwar ist inzwischen für Fledermäuse angegeben worden, dass mit Quartierstrukturen Mulm- oder Spechthöhlen gemeint sind, aus der saP geht jedoch noch immer nicht hervor wie diese Untersuchung erfolgt ist, sollt eine rein visuelle Beurteilung des Vorkommens von Quartieren der südlich stehenden Bäumen stattgefunden haben, beispielsweise im Rahmen einer Ortseinsicht, so ist dies in dem Bericht der saP unter Angabe des Datums anzugeben. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Aussage zum potenziellen Vorkommen von Rindenspalten, Astlöchern oder Altnestern bisher nicht vorliegt.

Beschluss:

Zu Punkt 1. Festsetzung durch Planzeichen (Punkt 5. Pflanzgebot):
Der Anregung, die fehlende Einfärbung der Grünfläche gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.1 zu ergänzen, wird gefolgt.
Dementsprechend wird die fälschlicherweise fehlende Einfärbung ergänzt, sodass die Darstellung wieder den Unterlagen der ersten Auslegung entspricht. Hierbei handelte es sich lediglich um unbeabsichtigte fehlerhafte Darstellung und nicht um eine Änderung der Planung.

Zu Punkt 2. Festsetzung durch Text (Punkt 4. Dächer):
Der Anregung, eine Empfehlung zur Verwendung von regionaltypischem und niedrig wüchsigem Saatgut in den Festsetzungen durch Text zu ergänzen, wird nicht gefolgt, da nur verbindliche Regelungen in den Festsetzungskatalog aufzunehmen sind. Stattdessen werden die Empfehlungen in der Begründung aufgeführt. Dafür wird die in der Stellungnahme enthaltene Erläuterung übernommen.

Zu Punkt 3. Festsetzung durch Text (Punkt 9. Grünordnung):
Der Anregung zur Festsetzung durch Text D.9.5 wird im Rahmen einer redaktionellen Anpassung gefolgt. Die Festsetzung wird folgendermaßen ergänzt:

> …darüber hinaus ist im Bereich von Sonderstandorten (im Bereich von Stellplätzen oder befestigten Flächen innerhalb der als GE festgesetzten Fläche)
> **auf die Wahl von Klimawandel angepasster Laubbaumarten zu achten. Nach Möglichkeit sind heimische resiliente Arten zu wählen. Falls das nicht möglich ist, ist**
> die Verwendung nichtheimischer, an den Klimawandel angepasster Laubbaumarten (sog. „Klimabaum"), bzw. als Straßenbaum geeigneter Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung zulässig…
> Die Baumart Fraxinus pennsylvanica ‚Summit' (Grün-Esche) wird aus der Artenliste gestrichen.

Der Anregung, die Festsetzung durch Text. D.9.5 dahingehend zu ändern, dass unbegrünte Schotter- und Kiesbeete gänzlich ausgeschlossen werden sollen, wird nicht gefolgt. Mit der festgesetzten Maximalgröße von 10m² je Bauparzelle sind die o.g. Schotter- und Kiesbeete in einer äußerst geringen Größe zulässig, so dass die nachteiligen Auswirkungen auf die heimische Flora und Fauna nur als äußerst gering angesehen werden. Mit der getroffenen Festsetzung soll den Bauherren weiterhin eine gewisse Gestaltungsfreiheit ermöglicht werden. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu Punkt 4. Festsetzung durch Text (Punkt 10. Artenschutz):
Die Festsetzungen durch Text unter D.10. Artenschutz wurden hinsichtlich der Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität im Zuge der Behandlung der Stellungnahmen im ersten Verfahrensschritt bereits angepasst. Hierzu hat die Fachstelle keine Anregungen mehr hervorgebracht.

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

Ergänzende Angaben zur Erfassungsmethodik möglicher Quartierstrukturen für Fledermäuse im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP):
Die Baumbestände wurden bei der ersten Ortsbegehung am 13.04.2022 eingehend mittels Sichtprüfung unter Zuhilfenahme eines Fernglases auf mögliche Quartiere für Fledermäuse kontrolliert. Als potenzielle Quartiere wären in diesen Baumbeständen aufgrund ihrer Arten- und Altersstruktur nur Spechthöhlen denkbar. Diese fehlten. Außerdem waren infolge der Vitalität der Bäume keine Mulmhöhlen, tiefe Rindenrisse, tiefe Astlöcher oder abstehende Rinde (Totholz) vorhanden.

Alte Vogelnester wurden im Rahmen aller fünf Ortsbegehungen weder an den Bäumen noch in den Heckengehölzen (soweit einsehbar) festgestellt. Vogelnester stehen in keinem Zusammenhang mit potenziellen Fledermausquartieren. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0

---

03 Landratsamt Pfaffenhofen, Immissionsschutztechnik v. 20.09.2023

Stellungnahme:
Immissionsschutzfachliche Stellunganhme:
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

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 § 8 BauNVO.
Das Plangebiet umfasst die Flurnummern 1641, 1643/2, 1640/10 und 1094/41 sowie Teilflächen der Flurnummer 1641/4 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 8384.1/2023-FB vom 20.06.2023 bei. Das Gutachten zur ersten Beteiligung wurde angepasst.
Es wird auf die immissionsschutzfachliche Stellungnahme zur 1. Beteiligung vom 17.04.2023 verwiesen.
Folgendes ist bekannt:

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 Immissionswerte 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) niedrigere Immissionsrichtwerden 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 solle 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 Fordern 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 Genehmigungsfreistellungsverfahren hat der jeweilige Bauherr eigenverantwortlich die unter Festsetzung 12.1.1 genannten Emissionskontingente einzuhalten bzw. einen Nachweis zu führen.“

Beurteilung 2. Beteiligung:

Laut Gemeinde gibt es in der näheren Umgebung keine relevanten gewerblichen Vorbelastungen. Allerdings fehlt eine Einschätzung des Gutachters. Die zur ersten Beteiligung genannten Punkte bezüglich Vorbelastung sind weiterhin zu prüfen.

Laut Gemeinde befinden sich die Immissionsorte nach Rücksprache mit dem Bauamt im Außenbereich und werden vergleichsweise als Mischgebiet betrachtet. Hiermit besteht Einverständnis.

Festsetzung 12.1.4 wurde seitens der Gemeinde gestrichen Festsetzung 12.1.3 und 12.1.6 wurden als Hinweise 15 und 16 aufgenommen. Festsetzung 12.1.5 wurde nicht als Hinweis, sondern als Festsetzung 12.1.3 mitaufgenommen.

In Festsetzung 12.1.3 wurde zusätzlich die Einhaltung der Emissionskontingente auf Grundlage berechneter Beurteilungspegel festgesetzt. Diese Festsetzung wurde vom Gutachter vorgeschlagen und von der Gemeinde übernommen. Es wird weiterhin die Erstellung eines Gutachtens im Genehmigungsverfahren gefordert. Festsetzung 12.1.3. ist entweder zu streichen oder als Hinweis mitaufzunehmen.

Laut den Festsetzungen wurde Hinweis 12 (inzwischen Hinweis 14) nicht umformuliert. Der Hinweis (Hinweis 14) ist folgendermaßen umzuformulieren. Bei einem Genehmigungsfreistellungsverfahren haben 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 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 Werten 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 könnten.
Eine weitere Maßnahme ist die Einhaltung 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 sollt hier stattdessen eine farbliche Kennzeichnung in den Bebauungsplan mit den jeweiligen einzuhaltenden Lärmpegelbereichen erfolgen.“

Beurteilung 2. Beteiligung:

Im Gutachten wurde die Schaffung von Innenhöfen oder vergleichbaren vorgeschlagen. Ein vom Gutachter vorgeschlagener Hinweis wurde seitens der Gemeinde in den Hinweisen mitaufgenommen. Hiermit besteht Einverständnis.

Weitergehenden Festsetzungen zur Grundrissorientierung sind laut Gemeinde nicht möglich, da keine konkreten Planungen vorliegen. Es wird jedoch weiterhin empfohlen eine farbliche Kennzeichnung mit den jeweiligen einzuhaltenden Lärmpegelbereichen in die Planzeichnung einzufügen.

Die Festsetzung D. 12.2.3 die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel für jedes Wohngebäude zu berechnen wird aufgrund des o.g. Urteils ebenfalls kritisch gesehen, da hier wiederum eine Begutachtung/Berechnung auf ein Baugenehmigungsverfahren verschoben wird. Dieser Punkt sollte höchstens als Hinweis aufgenommen werden.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken. Es wird empfohlen keine Betriebsleiterwohnungen 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 ein drei Referenzpunkten Messungen durchgeführt. In einem weiteren Schritt wurde mittels eines Prognosesatzes die gemessenen Erschütterungen an eine Beispielhaften Plangebäude in ca. 32 m 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. Richtwerden werden vom Gutachter Maßnahmen genannt. Die genannten Maßnahmen wurden unter Punkt 12.3 Erschütterungsschutz bei den Festsetzungen und Hinweisen durch Text im Bebauungsplan übernommen.“

Beurteilung 2. Beteiligung:

Es wird vorgeschlagen Festsetzung 12.3.1 folgendermaßen zu ändern, da ansonsten die Festsetzung zu unbestimmt ist: Zur Reduzierung der Erschütterungsimmissionen und des daraus resultierenden sekundären Luftschalls sind folgende Maßnahmen zu prüfen und je nach Fall umzusetzen.

Die Festsetzung 12.3.2 „Die speziellen Dämpfungsmöglichkeiten und Berechnungen für möglichen Wohnnutzungen sind vor Baubeginn mit einer Fachfirma zu erörtern“ wurde in den überarbeiteten Festsetzungen als Hinweis mitaufgenommen. Hiermit besteht Einverständnis.

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

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen weiterhin aufgrund der o. g. Punkte Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 22 „Gewerbegebiet östlich der B13“ der Gemeinde Ilmmünster.

Beschluss:

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

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

Der Anregung, den Hinweis 14 umzuformulieren, wird gefolgt. Der Punkt wird entsprechend geändert und nun folgendermaßen in die Hinweise aufgenommen:
E.16.: „Für die Beurteilung des Bauvorhabens ist nach der BauVorlV für die Bauaufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren und die Gemeinde im Freistellungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, mit der nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 nachzuweisen ist, dass die festgesetzten Emissionskontingente der Bebauungsplansatzung eingehalten werden.“

Zu Verkehrslärm
Der Empfehlung, zur farblichen Kennzeichnung der jeweiligen einzuhaltenden Lärmpegelbereiche,

wird nicht gefolgt. Eine Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel ist nur an konkreten Fassadenpunkten möglich, nicht als Rasterkarte o.ä.
Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

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

Der Empfehlung, vollständig auf die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber zu verzichten, wird nicht gefolgt. Hier wird auf die Abwägung zur Stellungnahme der Fachstelle Bauleitplanung
(Punkt 5. Zulässigkeit von Wohnungen) verwiesen. Im gegenständlichen Gewerbegebiet soll vorrangig kleineren, ortsansässigen Betrieben aus Handwerk, Gewerbe oder freien Berufen die Möglichkeit zur Ansiedlung gegeben werden. Für die zu erwartenden Betriebsgrößen ist die Möglichkeit zur Errichtung von Wohnraum für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber am Betriebsstandort von großer Bedeutung. Die Betriebszeiten sind in der Regel beschränkt auf Tagbetrieb, so dass die mit der Wohnnutzung ggf. verbundene Einschränkung von geringer Bedeutung sind. Zudem sollen auch Konflikte mit der bestehenden, angrenzenden Wohnbebauung ausgeschlossen werden. Dadurch besteht bereits eine Einschränkung hinsichtlich möglicher künftiger Gewerbenutzung. An der Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber wird deshalb festgehalten. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu Erschütterungen
Dem Vorschlag, die Festsetzung unter D.12.3.1 bestimmter zu formulieren, wird im Rahmen einer redaktionellen Anpassung gefolgt.
D.12.3.1: „Zur Reduzierung der Erschütterungsimmissionen und des daraus resultierenden sekundären Luftschalls sind folgende Maßnahmen zu prüfen und je nach Fall umzusetzen: …“

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0

---

07 Landratsamt Pfaffenhofen, Abfallwirtschaftsbetrieb v. 30.08.2023

Stellungnahme:
wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 28.03.2023.
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, wir dem Bebauungsplan in der vorliegenden Form zugestimmt.
Die Abfallbehälter sind an der Einmündung zum geplanten Gewerbegebiet bereitzustellen. *Private Grundstücksflächen dürfen von den Abfuhrsammelfahrzeugen nicht befahren werden. Zudem sind an den jeweiligen Straßenenden keine Wendeanlagen 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 12 Nein 0

---

10 Landratsamt Pfaffenhofen, Bodenschutz v. 20.09.2023

Stellungnahme:
zu o. g. Bebauungsplanverfahren wird aus Sicht des Bodenschutzes wie folgt Stellung genommen.
Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 17.04.2023

Gemäß E) Hinweise durch Text soll als Auffüllmaterial nur schadstofffreier Erdaushub ohne Fremdanteile verwendet werden. Bitte beachten sie Folgendes: Seit 01.08.2023 gilt die Mantelverordnung, die u. a. aus der neuen Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und der geänderten Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV n.F.) besteht. Die EBV ersetzt den RC-Leitfaden und LAGA m20 (1997) und ist dann bzgl. des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (Boden, RC-Material usw.) einschlägig.
Unter E) Hinweise durch Text wird noch auf den RC-Leitfaden verwiesen, dies ist zu korrigieren.

Sollten im Zuge des Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht bekannt werden, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.
Dieser Hinweis wurde in den Festsetzungen zum Bebauungsplan bereits aufgenommen.
Auf die Empfehlungen aus den Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt wird verwiesen.

Beschluss:

Der Anregung, den Hinweis durch Text E.4. (Verweis auf den RC-Leitfaden) entsprechend den geltenden Verordnungen anzupassen, wird gefolgt. Der Hinweis durch Text E.4. wird folgendermaßen umformuliert:
E.4.: „Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen, als Auffüllmaterial schadstofffreies Material (Z. B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) zu verwenden. Wir möchten darauf hinweisen, dass seit 01. 08. 2023 die Ersatzbaustoffverordnung gilt, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F.“

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0

---

11 Landratsamt Pfaffenhofen, Wasserrecht v. 19.09.2023

Stellungnahme:
in unserer Stellungnahme vom 27.03.2023 haben wir auf die Lage in einem sogenannten „wassersensiblen Bereich“ hingewiesen.
Das Wasserwirtschaft Ingolstadt hat in seiner Stellungnahme vom 19.04.2023 mitgeteilt, dass ein Zufluss von wild abfließendem Oberflächenwasser aus dem östlichen Einzugsgebiet nicht ausgeschlossen werden könne. Dies solle bei der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt und entsprechende Schutzmaßnahmen aufgeplant werden. Der Gemeinderat hat diesen Hinweis in seiner Sitzung vom 04.07.2023 zur Kenntnis genommen und beschlossen, dass eine Berücksichtigung in der Bauleitplanung nicht erforderlich sei, obwohl auch in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 3.4 gefordert wird, dass ich die Gemeinde mit vorbeugenden Maßnahmen zum gegen Hochwasser auseinanderzusetzen hat, da es, obwohl sich das Plangebiet außerhalb von Hochwassergefahrenflächen befindet, bei extremen Regenfällen auch weit außerhalb dieser Flächen zu Hochwasser kommen kann.“.

Aus Sicht der Unteren Wasserrechtsbehörde ist die Gemeinde somit ihrer Pflicht einer gerechten Abwägung entsprechen § 1 Abs. 7 BauGB nicht nachgekommen. Weder hat die Gemeinde die mögliche Gefährdung bei der Planung berücksichtigt noch mögliche Schutzmaßnahmen in Betracht gezogen.

Da sich bei den Hochwasserereignissen der vergangenen Jahre gezeigt hat, dass insbesondere gravierende Schäden bei Bauten eingetreten sind, ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonderes Augenmerk auf den vorbeugenden Hochwasserschutz zu richten. Die Gemeinden haben den Belangen des Hochwasserschutzes damit auch bei sonstigen Hochwassergefahren – zur Vorsorge gegen die zunehmen und räumlich nicht auf bestimmte Gebiete eingrenzbaren Starkregenniederschläge – in der bauleitplanerischen Abwägung das erforderliche Gewicht einzuräumen. Dies entspricht der Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung als Ziel der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Von einer nachhaltigen Bauleitplanung kann gesprochen werden, wenn insbesondere Leib und Leben nicht gefährdet sind, Sachschäden mit angemessenem Aufwand verringert werden, die Hochwassersituation nicht verschärft und zukünftige Hochwasserschutzmaßnahmen nicht erschwert werden.
Über den konkreten Stellenwert der genannten mit dem Hochwasserschutz in Zusammenhang stehenden Belange hat die Gemeinde anhand der Maßstäbe einer gerechten Abwägung und unter Beteiligung des

Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt als zuständige Fachbehörde im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden.

Auf die Handlungsanleitung „Arge Bau“ (Handlungsanleitung zur Hochwasservorsorge und zum Hochwasser in der Raumordnungs- und in der Bauleitplanung sowie bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben – Stand 26.11.2018) und die Arbeitshilfe „Hochwasser und Starkregen in der Bauleitplanung“ möchten wir hinweisen.

Beschluss:

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

Die Hinweise auf die Handlungsanleitung und die Arbeitshilfe werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Mehrheitlich beschlossen Ja 11 Nein 1 (Gegenstimme Gemeinderat Ziegler)

---

14 Landratsamt Pfaffenhofen, Brandschutzdienststelle v. 07.09.2023

Stellungnahme:
wir verweisen auf die Stellungnahme vom 22.03.2023
2. 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 1/min (96 m³/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 Feuerwehrgesetzes 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 m³/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:

Bei den weiterhin bestehenden Anregungen der Brandschutzdienststelle wird auf die Behandlung der Stellungnahme im ersten Verfahrensschritt verwiesen, da sich die Einschätzung der Gemeinde dahingehend nicht geändert hat.
Demnach hält die Gemeinde an den bereits behandelten Abwägungen folgendermaßen fest:

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.

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0

---

15 Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt v. 18.08.2023

Stellungnahme:
aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zu o. g. Bebauungsplan als Träger öffentlicher Belange Stellung. Unsere vorherigen Stellungnahmen u. a. vom 19.04.2023 (Az. 3-4622-PAF-6186/2023) sind nach wie vor zu beachten.

1. *Wasserversorgung*
   Der in unserer letzten Stellungnahme geforderte Zeitplan wurde zwischenzeitlich vorgelegt. Das Wasserrecht wurde bis zum 31.12.2028 erteilt. Weiterhin ist mit Nachdruck an allen Schritten zu arbeiten, um eine langfristige öffentliche Wasserversorgung zu gewährleisten.

2. *Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten*
   Gemäß E) Hinweise durch Text soll als Auffüllmaterial nur schadstofffreier Erdaushub ohne Fremdanteile verwendet werden. Wir möchten darauf hinweisen, dass seit 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung gilt, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F. Unter E) Hinweise durch Text wird noch auf dem RC-Leitfaden verwiesen, dies ist zu korrigieren.

   Zur Lagerung möglicher Abfälle (z. B. Grüngut, Ast-/Strauchschnitt etc.) wurden wiederum keine Angaben gemacht. Sollte z. B. eine 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 hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung zu berücksichtigen.

3. *Abwasserbeseitigung*
   Wie im Beschlussbuchauszug zur Gemeinderatssitzung vom 04.07.2023 zu unserer Stellungnahme vom 19.04.2023 auf S. 26 beschrieben wurde durch das Bodengutachten nachgewiesen, dass eine Versickerung möglich ist. Dem stimmen wir zu. Allerdings hat eine Versickerung grundsätzlich breitflächig zu erfolgen. Entsprechende Flächen für die Versickerung oder ggf. für die Rückhaltung sind im Bebauungsplan planlich festzusetzen. Eine solche Festsetzung ist bis dato nicht erfolgt und ist noch aufzunehmen. In der Baugrunduntersuchung vom 19.12.2022 wird die Option der Herstellung straßenparalleler Sickermulden im Grünstreifen an der B 13 angesprochen. Wir bezweifeln, dass hierzu eine Zustimmung des Straßenbaulastträgers erteilt werden würde.

4. *Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser*
   Hinsichtlich des Zuflusses von wild abfließendem Oberflächenwasser verweisen wir auf unsere letzte Stellungnahme vom 19.04.2023.

   Auszug Stellungnahme v. 19.04.2023:
   *[…]**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 hundertjährlichen 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 Geländeveränderungen 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.*
   - *Im Bebauungsplan sind noch die Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung (Planzeichnung bzw. Festsetzungen durch Text) zu ergänzen.*

Gemeinderätin Drexler betritt den Sitzungsraum und nimmt an der Sitzung teil.

Beschluss:

Zu Punkt 1. Wasserversorgung
Der Hinweis zur befristeten Wasserrechtsgenehmigung bis zum 31.12.2028 wird zur Kenntnis genommen. Der Zeitplan vom 06.06.2023 an das Landratsamt Pfaffenhofen wird weiterhin verfolgt.

Eine Brunnensanierung ist erst nach Inbetriebnahme (2025) des neuen Wasserhochbehälters möglich. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu Punkt 2. Grundwasser- Bodenschutz, Altlasten
Der Anregung, den Hinweis durch Text E.4. (Verweis auf den RC-Leitfaden) entsprechend den geltenden Verordnungen anzupassen, wird gefolgt. Der Hinweis durch Text E.4. wird folgendermaßen umformuliert:
E.4.: „Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen, als Auffüllmaterial schadstofffreies Material (Z. B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) zu verwenden. Wir möchten darauf hinweisen, dass seit 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung gilt, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F.“

Der Hinweis zur Lagerung möglicher Abfälle, die nachhaltig Auswirkungen auf den Boden oder das Grundwasser haben könnten, wird zur Kenntnis genommen.
Sollte die Lagerung möglicher Abfälle, die nachhaltig Auswirkungen auf den Boden oder das Grundwasser haben könnten stattfinden, unterliegt dies eigenen Normen und Regelwerken und ist entsprechend zu beantragen. Eine Berücksichtigung in der Bauleitplanung ist nicht erforderlich. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu Punkt 3. Abwasserbeseitigung
Die Art der technischen Umsetzung der Regenwasserbehandlung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung durch den Erschließungsträger. Eine Berücksichtigung in der Bauleitplanung ist nicht erforderlich. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu Punkt 4. Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser
Eine mögliche Gefährdung durch wild abfließendes Oberflächenwasser aus dem östlich der Bahnlinie gelegenen Einzugsgebiets kann ausgeschlossen werden, da der Gleiskörper hangseitig über eine regelkonforme Längsentwässerung verfügen muss. Wild abfließendes Oberflächenwasser würde die Verkehrssicherheit des Gleiskörpers beeinträchtigen. In der Stellungnahme der Deutschen Bahn findet sich zudem kein Hinweis auf eine etwaige zu erwartende Gefährdung. Eine Berücksichtigung in der Bauleitplanung ist nicht erforderlich. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Mehrheitlich beschlossen Ja 12 Nein 1 (Gegenstimme Gemeinderat Ziegler)

---

16 Staatliches Bauamt Ingolstadt v. 16.08.2023

Stellungnahme:
[…] dem unter den Betreff genannten Bebauungsplan kann unter folgenden Auflagen und Hinweisen zugestimmt werden.
Es ist eine 15,0 m Anbauverbotszone zur B13 einzuhalten. Für die Erschließung kann die dafür erforderliche Straße bis auf 10,0 m zum Fahrbahnrand angebaut werden.
Eine direkte Anbindung des neuen Gewerbegebiets wird nicht zugestimmt und hat über die bestehende Zufahrt mit vorhandener Linksabbiegespur auf der B13 zu erfolgen.
Hinsichtlich der Bepflanzung ist ein Abstand > 7,50 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.
Sollte die Erschließungsstraße auf der B13 zugewandten Seite erfolgen so ist ein Blendschutz/Bepflanzung zur Vermeidung von Blendung des Straßenverkehrs auf der B13 vorzusehen.

Beschluss:

Zu Abständen:
Die Anbauverbotszone ist bereits mittels Festsetzungen durch Planzeichen und Text mit einer Breite von 15 m berücksichtigt.

Der Mindestabstand von 10,0 m zwischen Fahrbahnrand und Erschließung ist bereits mittels Festsetzungen durch Planzeichen B.5.1 und B.5.2 entsprechend berücksichtigt und somit sichergestellt.
Die Anbindung des Gewerbegebiets ist über die bestehende Zufahrt im Süden geplant und andere direkte Anbindungen sind über die Festsetzung B.5.1 (private Grundstücksfläche zur Eingrünung des Baugebiets) in Verbindung mit D.9.1 ausgeschlossen.
Der Mindestabstand von 7,50 m zwischen Fahrbahnrand und Eingrünung ist bereits durch die Festsetzungen durch Planzeichen B.5.1 und B.5.2 entsprechend berücksichtigt und somit sichergestellt.
Mittels der Festsetzungen durch Planzeichen B.5.3 und B.5.4 zur Eingrünung des Baugebiets ist ein entsprechender Blendschutz/Bepflanzung zwischen der inneren Erschließungsstraße und dem Straßenverkehr auf der B13 bereits vorgesehen bzw. sichergestellt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

19 Regierung v. Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz v. 14.08.2023

Stellungnahme:
die Beschlussfassung vom 04.07.2023 zu unserem Schreiben vom 14.04.2023 Az.: ROB-10-2203.10_01-17-18-2, wurde zur Kenntnis genommen, die in o.g. Schreiben enthaltenen Hinweise und Empfehlungen sind weiterhin zu beachten.

Stellungnahme v. 14.04.2023
[…] bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz – Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes – 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 37m³/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 96m³/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 96m²/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 Wendeplatzdurchmesser 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.

In der Beschlussfassung vom 04.07.2023 wird hinsichtlich Nr. 1) unseres Schreibens vom 14.04.2023 auf die Abwägung zur Stellungnahme der Kreisbrandinspektion vom 23.03.2023 verwiesen. Hier heißt es: „Die erforderliche Löschwassermenge ist im Rahmen der Genehmigungsplanung der Einzelbauvorhaben nachzuweisen."

Dies steht im Widerspruch zu Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG i. V. m. Nr. 1.3.1 VollzBekBayFwG. In Nr. 1.3.1 VollzBekBayFwG heißt es: „[1]Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinden (vergleiche Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG) und damit – zum Beispiel bei Neuausweisung eines Bebauungsgebietes – Teil der Erschließung im Sinne von § 123 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). [2]Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung."
Wegen des von der Gemeinde Ilmmünster angestrebten Maßes der baulichen Nutzung (GRZ bis 0,8) und einer damit einhergehenden GFZ bis 0,8) und der Art der baulichen Nutzung (GE) hat die Gemeinde Ilmmünster die hierfür erforderliche Löschwasserversorgung nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 (mindestens 96 m²/h über einen Zeitraum von zwei Stunden) als Teil der Erschließung sicherzustellen (siehe auch unser Schreiben vom 14.04.2023).Dies ist derzeit nicht gewährleistet und wird seitens der Gemeinde Ilmmünster auch nicht angestrebt.

Aus fachlicher Sicht des Brandschutzes kann bei einem Beibehalten der bisherigen Planung mit der Forderung, über die vorhandene Löschwassermenge von 37 m³/h hinaus erforderliche Löschwassermenge im Rahmen der Genehmigungsplanung der Einzelvorhaben nachzuweisen, nicht von einer Genehmigungsfähigkeit im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 22 ausgegangen werden, da die Erschließung nach § 123 Abs. 1 BauGB nicht sichergestellt ist.

Auf ggf. haftungsrechtlichen Folgen für die Gemeinde Ilmmünster oder einzelne Personen bei Versagung einer Baugenehmigung aufgrund der augenscheinlich unzureichenden Erschließung durch die Gemeinde Ilmmünster wird hingewiesen.

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

---

22 Planungsverband Region 10 v. 14.08.2023

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 gutachterliche Äußerung ab:

Zu den o.g. Planungen wurden bereits mit Schreiben vom 22.03.2023 Stellung genommen und insbesondere die konkreten Festsetzungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsnutzungen kritisch bewertet. Zudem wurde der generelle Ausschluss von Einzelhandel mit nahversorgungs- sowie innenstadtrelevanten Sortimenten gefordert.
Die Planunterlagen liegen nun in überarbeiteter Form vor. Die in den Festsetzungen unter 1.2 gewählte Formulierung erscheint in der aktuellen Fassung aus regionalplanerischer Sicht geeignet, die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts sowie einer unzulässigen Einzelhandelsagglomeration im Plangebiet zu vermeiden.
Laut Abwägung sollen die Festsetzungen zum Einzelhandel ausschließlich dazu dienen, betriebszugehörige Verkaufsflächen zu ermöglichen und den Gewerbetreibenden die Möglichkeiten zum direkten Verkauf von betriebsbezogenen Waren zu ermöglichen. Daher ist aus regionalplanerischer Sicht nicht nachzuvollziehen, dass weiterhin kein Ausschluss von Einzelhandel mit nahversorgungs- sowie innenstadtrelevanten Sortimenten erfolgen soll. Mit einem solchen Ausschluss wäre den Festlegungen des Regionalplans Rechnung getragen (Gem. RO 10 5.3.2 soll die Warenversorgung der Bevölkerung wohnortnah auf der jeweiligen Bedarfsstufe gewährleistet sein, gem. RP 10 5.3.3 Z sollen Ansiedlungen und Erweiterungen in

Lagen außerhalb von Orts- und Stadtteilzenten nicht zur Schwächung dieser Zentren führen) und zudem könnten betriebszugehörige Verkaufsflächen weiterhin ermöglicht werden. Es sollte daher aufgrund der abgesetzten Lage des Plangebietes erneut geprüft werden, ob nicht Einzelhandel mit nahversorgungs- sowie innenstadtrelevanten Sortimenten generell ausgeschlossen werden kann.

Bei entsprechender Berücksichtigung dieses Punktes 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, wurde die Verkaufsfläche im Plangebiet bereits auf insgesamt 800 m² und maximal zwei nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe begrenzt.

Mit der bereits angepassten Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird sichergestellt, dass keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit unerwünschtem nahversorgungs- sowie innenstadtrelevantem Sortiment angesiedelt werden können. Zusätzlich dient die Zulässigkeit von Einzelhandel lediglich dazu, betriebszugehörige Verkaufsflächen zu ermöglichen. Nachdem nicht auszuschließen ist, dass auch Gewerbebetriebe, die mit der Produktion von Gütern des nahversorgungs- sowie innenstadtrelevanten Sortiments angesiedelt werden, soll auch diesen Betrieben zumindest der Verkauf ihrer betriebsbezogenen Güter in dem festgelegten Umfang ermöglicht werden. Der Verkauf von Waren ohne den Bezug zu einem ansässigen Gewerbebetrieb ist nicht zulässig und eine Ansiedlung von reinen Verkaufsstätten damit ausgeschlossen.

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

---

24 Amt für Ernährung Landwirtschaft u. Forsten v. 28.08.2023

Stellungnahme:
aus landwirtschaftlich-fachlicher 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:

Zu Verlust von Ackerland
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. Nördlich 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 13 Nein 0

---

26 Industrie- u. Handelskammer v. 22.09.2023

Stellungnahme:
Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es nach wie vor ausdrücklich zu begrüßen und zu befürworten, dass mit diesem Planvorhaben zusätzliche gewerbliche Bau- und Erweiterungsflächen nach § 8 BauNVO geschaffen werden, um die Anzahl gewerblicher Betriebe am Ort zu erhöhen und damit dem gemeindlichen Ziel der Förderung gewerblicher Ansiedlung Rechnung zu tragen.

Der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet östlich der B13“ können wir daher weiterhin zustimmen. Die dargelegten Änderungen erfordern keine veränderte Bewertung.

Wünschenswert wäre jedoch das Hervorheben angepasster Textpassagen in den Planunterlagen. Dadurch wird die Bearbeitung erleichtert und Änderungen sind leichter nachvollziehbar.

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

---

27 Handwerkskammer v. 29.09.2023

Stellungnahme:
Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Beteiligung an o.a. Verfahren der Gemeinde Ilmmünster und nimmt die Abwägung ihrer Stellungnahme, die Ergebnisse der Gemeinderatssitzung am 04. Juli 2023 und die daraus hervorgehenden Anpassungen, die in den Planentwurf von 04. Juli 2023 Eingang gefunden haben, zur Kenntnis. Es wurden hierbei u. a. Konkretisierungen hinsichtlich der eingeschränkten Möglichkeit zur Ansiedlung von untergeordneten Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet vorgenommen.

Die planerischen Bestrebungen der Gemeinde Ilmmünster zur Ansiedlung einer gewerblichen Nutzung zwischen B13 und der Bahnlinie München-Treuchtlingen durch Festsetzung einer ca. 2,1 ha großen Gewerbefläche sind darüber hinaus von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern weiterhin positiv zu herauszustellen.

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

---

31 Gemeinde Reichertshausen v. 26.09.2023

Stellungnahme:
Am 21.09.2023 wurde der Bebauungsplan Nr. 22 „Gewerbegebiet östlich der B13“ dem Gemeinderat vorgestellt. Grundsätzlich bestehen hier keine Einwände. Es wird hier keine Konkurrenz zu den Gewerbebetrieben im Ortskern von Reichertshausen gesehen.

Wir weisen jedoch auf die Stellungnahme vom 31.03.2023 hin und sehen insoweit Bedenken, dass es zu mehr Verkehrsaufkommen durch den Liefer- und Kundenverkehr kommen könnte.
Die Anfahrbarkeit des Gewerbegebietes wird ebenfalls als schwierig eingeschätzt

Beschluss:

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 diesbezüglich 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 13 Nein 0

---

38 Deutsche Telekom v. 21.09.2023

Stellungnahme:
Unsere Stellungnahme vom 18.04.2023 gilt unverändert weiter.

Um unsere Termine und Systeme zu pflegen und eine Planung und Berechnung der Wirtschaftlichkeit für Ihr Neubaugebiet und folglich auch die richtige Produktauswahl für unsere Kunden sicherzustellen, bitten wir Sie die beigefügte Anlage „Eckdaten zum Neubaugebiet“, auch wenn noch nicht alle Daten bekannt sind, baldmöglichst an uns zurück zu senden bzw. an den Vorhabenträger weiterzuleiten.

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

---

43 Deutsche Bahn v. 26.09.2023

Stellungnahme:
Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von den DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet werden:

„Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Einbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen“. Die für die Planung erforderlichen Richtlinienmodule 882.0210 bis 882.0230 sowie 882.0332 bis 882.0333A01 können bei der folgenden Stelle bezogen werden:
DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und Kommunikationsdienste
Logistikcenter (T.CVM 4)
Kriegsstraße 136
76133 Karlsruhe
Tel.: 0721-938-5965
Fax: 0721-938-5509
Dzd-bestellservice@deutschebahn.com

Regelwerke aus der KRWD dürfen nur unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der ausschließlichen Verwendbarkeit im zugrundeliegenden Planungsverfahren weitergegeben werden, da sie keineswegs an andere Beteiligte wie z. B. beauftragte Firmen weitergereicht werden dürfen. Des Weiteren verweisen wir darauf, dass nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-

1) zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern ein Abstand von mindestens 2,50 eingehalten werden muss.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.
Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden.
Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Die benachbarten Streckengleise sind mit Oberleitung überspannt. Bei den Arbeiten sind die Schutzabstände zu den spannungführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 einzuhalten. Der Mindestabstand zu spannungsführenden Teilen von 3,00 m darf während der Bauausführung und auf Dauer nicht unterschritten werden.
*Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN EN 50121*VDE 0115 und EN 50122-1 einzuhalten.*

Anfallende Abwässer u. Oberflächenwasser dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Beleuchtungsanalgen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Photovoltaik- bzw. Solaranalgen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.
Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z. B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z. B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflexionseffekte erhöht werden.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z. B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z. B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

Auf ausreichende Zufahrt-/ Zugangsmöglichkeiten zu den verbleibenden Gleisanlagen ist zu achten, speziell im Störungsfall und für Inspektionen & Instandhaltungsmaßnahmen.

Der Zugang der Bahnanlagen muss für Rettungskräfte und das Instandhaltungspersonal der Deutschen Bahn jederzeit gewährleistet sein.

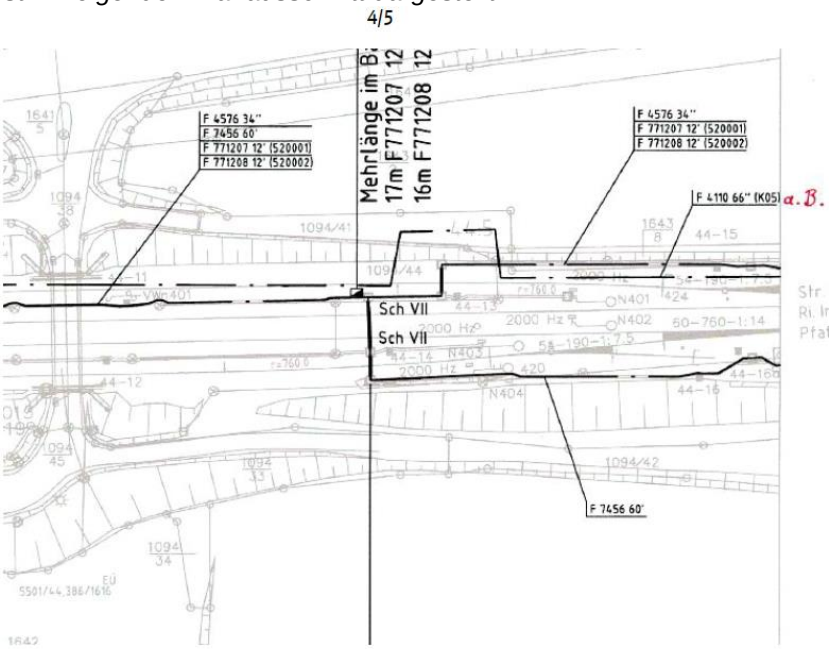
Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung vorzulegen (Konzernrichtlinie 836.2001 i. V. m. 800.0130 Anhang 2).
Erdarbeiten innerhalb des Druckbereichs von Eisenbahnverkehrsanlagen dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden. Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Zum Schutz des Eidechsenbestandes auf dem angrenzenden Bahndamm solle ein Schutzzaun (niedriger Folienzaun und Latten- oder Bauzaun) während der Bauphase aufgestellt werden. Der Schutzzaun darf nicht auf Bahngelände erstellt werden, sondern muss auf dem angrenzenden Fremdgelände erstellt werden.
Sollte die nicht möglich sein, muss mit der DA AG Kontakt aufgenommen werden, um eine Prüfung hierzu durchzuführen.

Die DB AG übernimmt keine Kosten zum Artenschutz, auch für die Vermeidungsmaßnahme V4 und Ausgleichsmaßnahme A1 dürfen der DB AG keine Kosten entstehen.

Auf dem Flurstück 10941/41 befindet sich ein Streckenfernmeldekabel F4110 das außer Betrieb ist. Die Lage ist im folgenden Planausschnitt dargestellt:



Bei Planungen und Baumaßnahmen in diesem Bereich ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen.
Die Beteiligungen und Anfragen sind mit Angabe des o.g. Az. an die folgende Stelle zu richten:
Deutsche Bahn AG
DB Immobilie
Barthstraße 12
80339 München
E-Mail: ktb-muenchen@deutschebahn.com

Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen. Bitte stellen Sie ab sofort Ihre Anfragen zu Kabel und Leitungen der DB AG ausschließlich über das Online Portal der DB Immobilien. Sie erreichen das Portal unter dem folgenden Link

www.deutschebahn.com/Online_Portal/Kabel_und_Leitungsanfragen

Das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Arnulfstraße 9/11, 80335 München hat an diesem Schreiben nicht mitgewirkt. Dessen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ist vom Antragssteller gesondert zu veranlassen.

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und an weitere Verfahren zu beteiligen.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, steht Ihnen Herr Harreus gerne zur Verfügung.

Beschluss*:*

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

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

2.2 Satzungsbeschluss

Sachverhalt:
Die Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 22 „Gewerbegebiet östlich der B13“ erfolgt erst nachdem der Erschließungsvertrag durch den Vorhabenträger unterschrieben wurde.

Beschluss:
Der Gemeinderat Ilmmünster beschließt unter Würdigung der vorgenannten Abwägung den Bebauungsplan Nr. 22 „Gewerbegebiet östlich der B13“ samt Begründung jeweils in der Fassung vom 05.12.2023 des Ingenieurbüros Eichenseher aus Pfaffenhofen a. d. Ilm sowie dem Umweltbericht samt Eingriffsermittlung vom 05.12.2023 des Landschaftsarchitekten Norbert Einödshofer sowie die Anlagen zur Begründung (Bericht zur Baugrund- und Schadstoffuntersuchung vom 19.12.2022, schall- und erschütterungstechnische Untersuchung vom 20.06.2023 und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP vom September 2022 mit Anpassungen im Mai 2023) und beschließt auf dieser Grundlage den Satzungsbeschluss.

Mehrheitlich beschlossen Ja 12 Nein 1
Abstimmungsvermerke:
Gegenstimme Gemeinderat Ziegler

3. Erlass des Nachtragshaushalts für 2023

Sachverhalt:
Kämmerin Alexandra Rehm nimmt an der Sitzung teil und erläutert die einzelnen Haushaltspositionen des Nachtragshaushaltsplans.

Für die Erschließung des Baugebiets Rieder Feld müssen in 2023 höhere Abschlagszahlungen geleistet werden als ursprünglich geplant. Dies ist Folge dessen, dass die Erschließung schneller fortgeschritten ist als ursprünglich angenommen. Dabei kommt es auf der Haushaltsstelle zu erheblichen Überschreitungen, weshalb ein Nachtragshaushalt notwendig ist.
Die Nachtragshaushaltssatzung, der Vorbericht und der Nachtragshaushaltsplan standen aufgrund der Datenmenge in der Cloud zur Einsicht bereit.

Beschluss:
Die Gemeinde Ilmmünster erlässt die Nachtragshaushaltssatzung für 2023 in der vorliegenden Fassung. Die Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2023 in Kraft. Der Nachtragshaushaltsplan 2023 und die übrigen Anlagen werden in der vorliegenden Fassung festgestellt.

Mehrheitlich beschlossen
Ja 12 Nein 1
Abstimmungsvermerke:
Gegenstimme Gemeinderat Ziegler

4. Vollzug des BauGB; Bauanträge

4.1 Antrag Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 389 Gmkg. Ilmmünster (Rosenstraße 6)

Sachverhalt:
Gemeinderat Eckert betritt den Sitzungsraum und nimmt ab diesem TOP an der Sitzung teil.

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.

Für das Grundstück wurde bereits im Mai 2023 ein Antrag auf Vorbescheid gestellt. Dieser wurde seitens Bauverwaltung des Landratsamtes als nicht genehmigungsfähig beurteilt und musste entsprechend umgeplant werden. Der Architekt und die Bauherren haben die Umplanung durchgeführt und den Vorbescheid in einen Bauantrag umgewandelt. Damit sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt, wurden die Hausnummern Rosenstraße 12 und 12a vom Landratsamt als Referenzgebäude herangezogen. Das geplante Einfamilienhaus wurde von 16,00m auf 14,30m verkleinert, die Firsthöhe von 9,96m auf 8,94m. Die Änderungen sind mit dem Landratsamt abgeklärt.

Das Landratsamt Pfaffenhofen wird gebeten, die zuständigen Fachstellen, insbesondere das Wasserwirtschaftsamt zu beteiligen (Teilfläche des Grundstücks im Bereich des HQ100). Bei ähnlich gelagerten Fällen wurde ein hydraulisches Gutachten entsprechend angefordert.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Rosenstraße und das vorhandene Leitungssystem (Wasser und Abwasser) gesichert. Für ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vier Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. An der östlichen Gebäudeseite wurden Flächen für Stellplätze vorgesehen, die ausreichend dimensioniert sind.

Beschluss:
Der Antrag Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 389 Gmkg. Ilmmünster wird befürwortet.
Der Gemeinderat Ilmmünster erteilt das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch (BauGB) für den vorgenannten Antrag.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0

4.2 Antrag auf Nutzungsänderung (UG Räume anteilig) Wohnfläche zu gewerblicher Nutzfläche (2 Räume) Goldschmiedewerkstatt; Erstellung von 4 KFZ Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 134/5 Gmkg. Ilmmünster (Konradinstraße 2d)

Sachverhalt:
Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt im baulichen Innenbereich nach § 34 BauGB. Hier ist ein Vorhaben nur 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 Außenmaße des bestehenden Wohngebäudes und die überbaute Grundstücksfläche werden nicht verändert. Die Goldschmiedewerkstatt mit WC und Dusche wird in das bestehende

Hanggeschoss integriert. Die Goldschmiedewerkstatt wird mit vier Arbeitsplätzen ausgestattet (1x Inhaber; 3x Kursteilnehmer).

Die Erschließung ist durch die Konradinstraße und vorhandene Leitungssystem Wasser und Abwasser im Mischsystem gesichert.

Es werden vier Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Beschluss:
Der Antrag auf Nutzungsänderung bestehender Räume zu gewerblicher Nutzung auf dem Grundstück Fl.Nr. 134/5 Gmkg. Ilmmünster (Konradinstraße 2d) wird befürwortet.

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

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0

5. Baulandentwicklung; Grundsatzbeschluss

Sachverhalt:
Die Gemeinde Ilmmünster gehört aufgrund ihrer Nähe zum regionalen Zentrum Ingolstadt und zur Landeshauptstadt München zu den attraktiven Regionen Bayerns, in denen seit Jahren die Grundstückspreise ansteigen.

Damit ist es kaum mehr möglich, geeignete Flächen für den Gemeinbedarf sowie zur Deckung des Wohnbedarfs der örtlichen Bevölkerung und des Wohnbedarfs von Bevölkerungsschichten mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen zu erwerben. Damit die Gemeinde Bauerwartungsland zur Weiterveräußerung an diesen Personenkreis ankaufen kann, schlägt die Verwaltung vor, einen Grundsatzbeschluss zur Baulandentwicklung zu schaffen, der bei bestehenden und künftigen Baulandausweisungen zur Anwendung kommt.
Große und damit hochpreisige Wohnbaugrundstücke können von der Gemeinde Ilmmünster vorrangig gegen Höchstgebot und ohne die Begründung einer Selbstnutzungsverpflichtung vergeben werden.

In diesem Grundsatzbeschluss legt der Gemeinderat folgende Eckpunkte für die künftige Wohnbaulandausweisung fest. In begründeten Einzelfällen behält sich der Gemeinderat vor, von den nachfolgend aufgeführten Grundsätzen abzuweichen. Es wird klargestellt, dass der Grundsatzbeschluss nicht nur bei Bauleitplanverfahren nach §§ 1 ff BauGB, sondern grundsätzlich auch bei Satzungen nach §§ 34 und 35 BauGB zur Anwendung kommt.

Diskussion:
Bürgermeister Ott weist darauf hin, dass es bereits früher Einzelbeschlüsse z. B. zum Ankauf von 12% der Bruttofläche im Jahr 1998 und die Einführung einer Bauverpflichtung gebe. Mit diesem Grundsatzbeschluss wird dies zusammengefasst und ggf. angepasst.

Angeregt wird, dass der Zusatz, ein Klimaschutzkonzept zur Anwendung im Bauleitplanverfahren zu erstellen, aus dem Grundsatzbeschluss entfernt wird. Der Gemeinderat hat auch ohne Konzept Klimaschutzmaßnahmen in die jeweiligen Bauleitplanverfahren mit aufgenommen (z. B. Zisternenbau) und wird diese künftig auch im Einzelfall entscheiden.

Beschluss:
Punkt 10 (alt) wird gestrichen

Mehrheitlich zugestimmt Ja 10 Nein 4

Gemeinderat Beier betritt den Sitzungsraum und nimmt an der Sitzung teil.

Diskutiert wird die künftige prozentuale Ankaufsquote von 30%. Einigen Gemeinderäten erscheint diese hoch, anderen passend oder zu niedrig. Bürgermeister Ott verweist auf andere Landkreisgemeinden, z. B. kauft Hohenwart 100 %, Jetzendorf 50 %, Rohrbach 30 %, Gerolsbach 50 % usw. an.

Beschluss:
Der Gemeinderat beschließt, 30 % der Bruttobaulandfläche anzukaufen

Mehrheitlich beschlossen Ja 12 Nein 3

Diskutiert wird, ob man bei einer Innenverdichtung den Planungsgewinn durch den Ankauf von Bauland durchführen solle oder dieser Zusatz gestrichen werden solle. Jedoch kann in begründeten Einzelfällen der Gemeinderat von diesem Grundsatzbeschluss abrücken und per Beschluss eine Einzelfallentscheidung treffen.

Grundsatzbeschluss:

1. Wohnbauland wird künftig nur noch dann neu ausgewiesen, wenn durch im Vorfeld der Baulandausweisung abgeschlossene vertragliche Vereinbarungen eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sichergestellt ist. Zur Sicherstellung dieser städtebaulichen Zielsetzung wird die Gemeinde Ilmmünster im Vorfeld einer Wohnbaulandausweisung, und zwar vor Beginn der Bauleitplanung 30 % der landwirtschaftlichen Fläche (Bruttobaulandfläche), sei es als Realflächen oder als Miteigentumsanteile, zum Eigentum erwerben. Bei Mischgebieten und bei Dorfgebieten, in denen Wohnen zu ca. 50 % möglich ist, werden 15 % der Bruttobaulandfläche erworben.-

2. Die künftigen Erschließungsflächen, Grünflächen und sonstige öffentliche Bedarfsflächen (z. B. Ausgleichsflächen, Flächen für die Regenrückhaltung, -ableitung) hat der Grundstückseigentümer der Gemeinde Ilmmünster in dem Maße unentgeltlich zum Alleineigentum zu überlassen, der dem Verhältnis der beim Grundstückseigentümer verbleibenden Nettobaulandflächen zu dem gesamten Nettobaulandflächen entspricht. Ausweislich vorstehender Ziff. 1 sind dies mindestens 70 % der künftigen Erschließungsflächen, Grünflächen und sonstigen öffentlichen Bedarfsflächen.

3. Die Gemeinde Ilmmünster erwirbt Grundstücksflächen oder Miteigentumsanteile zum Verkehrswert im Zeitpunkt des Erwerbs. Der Verkehrswert wird durch ein Gutachten des Gutachterausschusses oder eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelt.

4. Wird bestehendes Baurecht im Innenbereich (§ 34 BauGB) oder im Geltungsbereich von Bebauungsplänen oder städtebaulichen Satzungen erhöht, ist es Ziel der Gemeinde, auch für die Baurechtsmehrung vorgenannte städtebauliche Ziele umzusetzen. Abhängig von Art und Umfang der Baurechtsmehrung werden hier städtebauliche Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer geschlossen. Ziel ist es auch hier, mindestens 30 % der Baurechtsmehrung der Verwendung für vorgenannte städtebauliche Ziele (Ziff. 1) zuzuführen. Der Grundsatzbeschluss wird auf kleinstrukturierte bestehende Baugebiete mit vielen Grundstückseigentümern nicht angewandt. Bagatellgrenze ist hier eine Bauflächenmehrung von 500 m² Geschossfläche Wohnen.

5. Erforderliche städtebauliche Regelungen (z. B. Regelungen zur Kostenübernahme, zur Bauverpflichtung, zur Erschließung oder zum Ökoausgleich) werden im Rahmen des Erwerbsvertrages oder in Form von städtebaulichen Verträgen im Sinne von § 11 BauGB getroffen. Hierbei ist der Grundsatz der Angemessenheit zu beachten (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

6. Der Grundstückseigentümer hat sich grundsätzlich zu verpflichten, die in seinem Eigentum verbleibenden Bauparzellen innerhalb einer Frist von fünf Jahren ab Bekanntmachung des

Bebauungsplans bzw. ab Herstellung der Erschließung (jeweils späterer Zeitpunkt) vollständig hergestellten Gebäuden samt Außenfassade zu bebauen. Verlängerungen über die vorstehende Frist hinaus werden nur in besonders begründeten Einzelfällen gewährt. Diese Bauverpflichtung wird durch eine notariell zu beurkundende Bauverpflichtung mit Ankaufsrecht der Gemeinde gesichert.

7. Für den Fall, dass die Grundstücke innerhalb der oben genannten fünf Jahre nicht mit einem Wohnhaus bebaut sind, erhält die Gemeinde ein Ankaufsrecht. Dieses Ankaufsrecht ist binnen von drei Jahren nach Ablauf der Fünfjahresfrist von der Gemeinde auszuüben. Der Ankaufswert entspricht dem Verkehrswert, den zum Zeitpunkt des Kaufverlangens der Bauplatz – samt gegebenenfalls dann darauf stehenden Gebäuden – hat, wobei der Bauplatz als erschlossener Bauplatz zu bewerten ist, aber Erschließungs- und Anschlusskosten, Herstellungsbeiträge und Investitionsaufwand gemäß dem Kommunalabgabengesetz insoweit, als sie im Verkehrswert des erschlossenen Bauplatzes enthalten sind, aber zu Lasten der Gemeinde gehen, abzuziehen sind. Nur der so ermäßigte Verkehrswert gilt als Verkehrswert.

8. Die Planungshoheit für die Aufstellung von Bauleitplänen liegt ausschließlich bei der Gemeinde. Es besteht kein Anspruch der Grundstückseigentümer auf Einleitung, auf Durchführung oder Abschluss eines Bauleitplanverfahrens. Insoweit wird die Planungshoheit der Gemeinde durch vorliegenden Grundsatzbeschluss nicht eingeschränkt.

9. Über die Verwendung der in das Eigentum der Gemeinde übergegangenen Grundstücksflächen oder über die Bindungen im Wege eines städtebaulichen Vertrages entscheidet der Gemeinderat nach pflichtgemäßem Ermessen. In den Abwägungsprozess sollen die Lage, der Ort und die Größe des Plangebiets sowie der aktuelle bzw. zukünftige Bedarf mit einfließen. Die Gemeinde Ilmmünster wird die von ihr erworbenen Grundstücksflächen vorrangig zur Deckung des Wohnbedarfs der örtlichen Bevölkerung, zur Deckung des Wohnbedarfs von sonstigen Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie für den Gemeinbedarf (z. B. Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätten, Sport- und Freizeitanlagen, etc.) verwenden.

10. Die Gemeinde entwickelt Richtlinien über die Vergabe von Baugrundstücken im „Höchstgebotmodell“, im „Freien Modell“ (Verkehrswertmodell) und im „Familienmodell“. Im Rahmen vertraglicher und/oder gesetzlicher Vorgaben ist die Gemeinde Ilmmünster frei in ihrer Entscheidung, welches Vergabemodell für die jeweils zum Verkauf stehenden Grundstücke angewendet werden soll.

Beschluss:
Der vorstehende Grundsatzbeschluss zur Baulandentwicklung der Gemeinde Ilmmünster tritt mit Wirkung vom 06.12.2023 in Kraft.

Mehrheitlich beschlossen
Ja 14 Nein 1

6. Vergabe von Wohnbaugrundstücken zum Höchstgebot, Höchstgebotmodell

Sachverhalt:
Die Gemeinde Ilmmünster entscheidet nach eigenem Ermessen, welche Grundstücke sie zum Höchstwert verkaufen möchte oder im Rahmen eines anderen Modells veräußert. Hierfür wurde die Richtlinie „Höchstgebotsmodell“ entwickelt. Die Vergabe erfolgt über das Höchstgebot, jedoch ohne Berücksichtigung der Einkommens- und der Vermögensverhältnisse oder sonstiger sozialen oder ortsgebundenen Kriterien.

Der Entwurf der Richtlinie „Höchstgebotmodell“ war als Anlage im RIS beigefügt.

Diskussion:
Bereits unter diesem Tagesordnungspunkt wurden die einzelnen Auswahlkriterien des Familienmodells und des Freien Modells (=Verkehrswert) andiskutiert. So beriet man z. B. bereits hier über das Punkteschema für ein freiwilliges soziales Jahr, die Berücksichtigung des Hauptwohnsitzes usw. Inhaltlich ist dies in die folgenden Tagesordnungspunkte zu übertragen.

Beschluss:
Der Gemeinderat beschließt das „Höchstgebotmodell“ zur Baulandvergabe nach dem Höchstgebot in der vorgelegten Fassung. Die Richtlinie tritt zum 06.12.23 in Kraft.

Einstimmig beschlossen
Ja 15 Nein 0

7. Vergabe von Wohnbaugrundstücken zum Verkehrswert, Freies Modell

Mitteilung:
Die Gemeinde Ilmmünster entscheidet nach eigenem Ermessen, welche Grundstücke im Gemeindeeigentum sie zum Verkehrswert verkaufen möchte. Hierfür wurde die Richtlinie „Freies Modell“ entwickelt. Die Vergabe erfolgt über ein Punktesystem, jedoch ohne Berücksichtigung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse, die im sog. „Einheimischenmodell“ (Verkauf unter Wert) zwingend als erstes geprüft werden müssten. Ein freies Modell hingegen vereinfacht die Vergabe z.B. nach Ortsbezug und sozialen Kriterien.
Nachdem die Grundstücke nicht unter Wert, sondern zum Verkehrswert erworben werden, gelten die Leitlinien der EU bei Vergabe von preisvergünstigten Grundstücken nicht unmittelbar. Der Gemeinderat ist „etwas freier“ bei der Festlegung seiner Punktekriterien bzw. bei der Gewichtung einzelner Lebensverhältnisse.

Der Entwurf der Richtlinie „Freies Modell“ war als Anlage im RIS beigefügt.

Bürgermeister Ott erläutert, dass bei diesem Verkauf zum Verkehrswert weder die Vermögensverhältnisse noch die Einkommensverhältnisse eine Rolle spielen. Je nach Anzahl und Alter der Kinder, der Dauer des Hauptwohnsitzes und eines evtl. Ehrenamtes kann der Kaufinteressent Punkte „erwerben“. Dieses Punktesystem kommt u. a. auch beim Familienmodell ähnlich zur Anwendung.

Diskussion:
Auf Wunsch der Gemeinderäte in der letzten Sitzung am 13.06.23 war die Reduzierung des Kindesalters auf max. 18 Jahre und eine generelle Vereinfachung des Punktesystems gewünscht worden. Weiter wurden die max. Punktezahl für die Kinder auf 40 begrenzt. Die max. Punkte für eine Behinderung oder eine Pflegebedürftigkeit wurden erhöht, da die Lebensumstände bei einer Behinderung doch erheblich schwieriger sind. Die max. Punktezahl von 60 wurde beim Hauptwohnsitz belassen. Damit allerdings diese max. Punktezahl nicht bereits bei fünf Jahren erreicht wird, wurde diese Frist auf zehn Jahre erhöht, um damit einen „Ausgleich“ zur Reduzierung der max. Punktezahl bei der Kinderzahl zu erreichen.
Die max. mögliche Punktezahl mit 16 Punkten bei der hauptberuflichen Tätigkeit soll nach fünf Jahren erreicht werden.
Die max. erreichbare Punktezahl der hauptberuflichen Tätigkeit mit zehn Punkten bleibt. Eine Gemeinderätin möchte das Ehrenamt zum „Sammeln von Punkten“ streichen, da sie selbst jahrelang das Ehrenamt aus freien Stücken für das Gemeindewohl ausgeübt hat und die vielen ehrenamtlichen Helfer ihr Ehrenamt für das Gemeindewohl und nicht zum persönlichen Vorteil ausüben „Privatsache“. Die Mehrheit der Gemeinderäte findet allerdings, dass man durchaus jahrelange ehrenamtliche Tätigkeit mit mind. acht Stunden im Monat auch honorieren sollte. Von diesen Ehrenamtlichen profitiere die Gemeinde immerhin auch.

Frau Sauer-Sturmes stellt einen Antrag auf Abstimmung.

Beschluss:
Dem Antrag wird zugestimmt.

Mehrheitlich beschlossen Ja 14 Nein 1 (Gegenstimme Gemeinderat Ziegler)

Hier wird ein Antrag auf Ende der Diskussion gestellt und ohne eigene Abstimmung geht man zur Abstimmung über.

a) Vorgeschlagen wird, die zusätzlichen Punkte für einen abzuleistenden Freiwilligendienst in einem FSH, FöJ oder FRD zu streichen.

Beschluss:
Der Unterpunkt zum freiwilligen sozialen Jahr wird gestrichen.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0

b) Der Gemeinderat möchte die max. Punktezahl für die Kinder von 40 beibehalten. Die Reduzierung des Kindesalters auf 18 wird beibehalten.

c) Die Vereinfachung der Staffel wird wie vorgeschlagen vereinfacht.

d) Bewertung des Hauptwohnsitzes.

Über das neu vorgeschlagene Punkteschema des Hauptwohnsitzes wird abgestimmt. Bei insg. max. 60 Punkten muss man nun zehn anstelle fünf volle Jahre in der Gemeinde wohnen, bei fünf Punkten nun zwei statt einem Jahr usw.

Beschluss:
Für den Hauptwohnsitz beschließt der Gemeinderat den längeren Zeitraum.

Mehrheitlich beschlossen Ja 14 Nein 1

e) Bewertung der hauptberuflichen Tätigkeit

Auch das Erreichen der max. Punktezahl bei der hauptberuflichen Tätigkeit im Gemeindegebiet wurde ein längerer Zeitraum vorgeschlagen.

Beschluss:
Der Gemeinderat beschließt den kürzeren Zeitraum der hauptberuflichen Tätigkeit.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0

f) Auswahlverfahren bei Punktegleichstand (Nr. 3)

Bei Punktegleichstand erfolgt die Zuteilung anhand der größeren Kinderzahl, der behinderten oder Pflegebedürftigen Personen oder des Hauptwohnsitzes. Sollten sich auch hier gleiche Rangfolgen ergeben, entscheidet das Los. Ein Gemeinderat möchte hilfsweise noch die hauptberufliche Tätigkeit und die ehrenamtliche Tätigkeit mit ergänzt haben, bevor die Losentscheidung zum Tragen kommt.

Beschluss:
Der Antrag auf Ergänzung der hauptberuflichen Tätigkeit bei Punktegleichstand wird angenommen.

Mehrheitlich abgelehnt Ja 4 Nein 11

Beschluss:
Der Gemeinderat beschließt das „Freie Modell“ zur Baulandvergabe zum Verkehrswert in der geänderten Fassung. Die Richtlinie tritt zum 06.12.2023 in Kraft.

Mehrheitlich beschlossen
Ja 14 Nein 1
Abstimmungsvermerke:
Gegenstimme Gemeinderat Ziegler

8. Vergabe von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken, Familienmodell

Sachverhalt:
Zur rechtskonformen Vergabe von Grundstücken hat die Verwaltung in Zusammenarbeit mit der Rechtsanwaltskanzlei Döring&Spieß drei verschiedene Richtlinien über die Vergabe von Baugrundstücken entwickelt.

Im „Familienmodell“ werden die Baugrundstücke an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung zu einem reduzierten Verkehrswert vergeben. Die Gemeinde Ilmmünster entscheidet in eigenem Ermessen, welche Modelle sie für die jeweils zu veräußernden Grundstücke im Gemeindeeigentum anwenden möchte.

Der Entwurf des „Familienmodells“ war als Anlage im RIS beigefügt. Die Entscheidungen der Gemeinderäte hinsichtlich des einzusetzenden Punktesystems unter dem Tagesordnungspunkt 7 „Vergabe von Wohnbaugrundstücken zum Verkehrswert, -Freies Modell“ soll inhaltlich auch auf das Familienmodell übertragen werden. Hier wird auf die Beschlüsse zu dem vorherigen Tagesordnungspunkt Bezug genommen.

Zu diesem Familienmodell erhalten nur Kaufinteressenten Zugang, die die Einkommens- und Vermögensgrenze nicht überschreiten. Ein Gemeinderat weist darauf hin, dass Beschäftigte im TVöD der Landeshauptstadt München durchaus schon diese Einkommensgrenze überschreiten. Ferner sei auch die Einkommensgrenze im Modell der Stadt Pfaffenhofen höher angesetzt.
Die im Modellentwurf vorgeschlagene Einkommensgrenze orientiert sich am Bruttojahresverdienst des produzierenden Gewerbes aus dem jeweiligen „Statistischen Jahrbuch für Bayern“. Die Baugrundstücke im Rieder Feld werden nicht nach dem Familienmodell veräußert. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt preisvergünstigte Baugrundstücke angeboten werden, ist ggf. die Richtlinie „Familienmodell“ nochmals anzupassen.

Sollten zukünftig Baugrundstücke im Familienmodell verkauft werden, würde der jeweils aktuelle Bruttojahresverdienst des produzierenden Gewerbes herangezogen.

Beschluss:
Der Gemeinderat beschließt das „Familienmodell“ zur Baulandvergabe zu einem reduzierten Verkehrswert in der geänderten Fassung. Die Richtlinie tritt zum 06.12.2023 in Kraft.

Mehrheitlich beschlossen
Ja 14 Nein 1
Abstimmungsvermerke:

9. Vollzug des Bayer. Feuerwehrgesetzes (BayFwG); Genehmigung des Jahresbedarfs der Feuerwehr Ilmmünster

Sachverhalt:
Der abwehrende Brandschutz ist gemäß Art. 1 Abs. 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) eine Pflichtaufgabe des eigenen Wirkungskreises der Gemeinde. Zur Erfüllung dieser Aufgabe sind die örtlichen Feuerwehren durch die Gemeinde in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit

aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten (Art. 1 Abs. 2 BayFwG). Insofern wurde der Jahresbedarf von den beiden Kommandanten der Feuerwehr Ilmmünster gegenüber der Gemeinde angemeldet. Da der Gesamtangebotspreis des Jahresbedarfs insgesamt über 8.000 Euro beträgt, liegt die Entscheidung hierüber beim Gemeinderat.

Bezüglich der feuerwehrtechnischen Ausstattung liegt ein Angebot von der Fa. BAS in Höhe von 10.923,44 € vor. Darin enthalten sind die Erneuerung von 15 Stück Feuerwehrhelme (3.971,09 €), ein Faltbehälter zur Zwischenlagerung von Löschwasser samt Unterlegplane (3.503,75 €), vier Atemschutzmasken (1.709,17 €) sowie sonstige Ausrüstung im Gesamtwert von 1.739,42 €. Ferner wird durch die FW und Gemeinde aktuell die Beschaffung von EDV-Komponenten geprüft, unter anderem zur Geräteprüfung, mit voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von ca. 3.800 Euro. Diese Prüfung ist noch nicht abgeschlossen, entsprechende Mittel sollen im Haushalt 2024 mit eingeplant werden. Die Gesamtinvestitionskosten belaufen sich somit auf ca. 14.700 Euro.

Beschluss:
Der Gemeinderat Ilmmünster befürwortet die Beschaffung des Feuerwehrbedarfs für die Freiwillige Feuerwehr Ilmmünster. Bürgermeister Ott wird ermächtigt, die entsprechenden Kaufverträge mit den jeweiligen wirtschaftlichsten Anbietern abzuschließen. Die Mittel sind in der Haushaltsplanung für das Jahr 2024 vorzusehen.

Einstimmig beschlossen
Ja 15 Nein 0

10. Gemeinde Paunzhausen; 6. Änderung des FNP -Sachlicher Teilflächennutzungsplan "Flächen f. Windkraftenergieanlagen"; Beteiligung

Sachverhalt:
Die Gemeinde Ilmmünster wird als Behörde am Bauleitplanverfahren von Paunzhausen beteiligt. Geplant ist dort ein sachlicher Teilflächennutzugsplan (TFNP) als 6. Änderung des Flächennutzungsplans „Flächen für Windkraftenergieanlagen“.

Der Übersichtsplan und der Plan über potenzielle WKA-Flächen waren im RIS als Anlage beigefügt.

Ein Gemeinderat fragt an, warum der Gemeinderat erst jetzt über die Aufstellung eines Teilflächennutzungsplans „Windkraftenergieanlagen“ der Gemeinde Paunzhausen informiert wird und zitiert aus dem Beschluss der Gemeinde Paunzhausen vom 12.10.2023. Die Verwaltung entgegnet, dass eine Beteiligung in der zweiten öffentlichen Auslegung den gleichen Stellenwert wie in der ersten Runde hat.

Dieser Gemeinderat möchte, dass sich die Gemeinde gegen die Planung der Gemeinde Paunzhausen positioniert. Er erinnert sich an den Bürgerentscheid aus dem Jahr 2016, nach dem man sich gegen die Ausweisung eines Baugebiets für Windkraftanlagen im eigenen Gemeindegebiet positioniert habe. Andere Räte werfen ein, dass fraglich sei, welche rechtlichen Gründe man gegen die Pläne der Gemeinde Paunzhausen einwenden könne und diese Pläne mit dem damaligen Bürgerentscheid bei uns absolut nicht in Zusammenhang stehen. Gründe für eine Verweigerung in Richtung Paunzhausen gebe es schlichtweg nicht, zumal Ilmmünster auf seiner Seite selbst einen rechtskräftigen TFNP an der Grenze zu Paunzhausen hat.

Besagter Gemeinderat betont weiter, dass seiner Meinung nach der Teilflächennutzungsplan von Paunzhausen das Gemeindegebiet von Ilmmünster an einer Stelle „überlappe“. Bürgermeister Ott weist mehrfach darauf hin, dass eine Gemeinde nicht den TFNP einer anderen Gemeinde ändern könne und es eben nicht zu einer „Überlappung“ kommt. Diese Aussage des o.a. Gemeinderats ist grundlegend falsch und in der Diskussion irreführend. Nach mehrfacher Nachfrage konnte o.g. Gemeinderat nicht erklären, worin die „Überlappung“ bestehen solle.

Frau Holzer liest aus der Begründung des TFNP Paunzhausen (Punkt 3.1.2) vor, wonach eindeutig ersichtlich wird, dass der bereits rechtskräftige Ilmmünsterer TFNP in einem kleinen Teilbereich die von Paunzhausen gewählten Abstände zu deren Wohnbebauung unterschreitet und nicht anders herum.

Zudem verweist Bürgermeister Ott in diesem Zusammenhang auf die gesetzliche Pflicht von Gemeinden zur Ausweisung von Vorrangflächen für Windenergie. Demnach müssen bayerische Kommunen bis Ende 2032 mindestens 1,8 % ihrer Fläche für Windkraftanlagen zur Verfügung stellen. Sollte dieses gesetzlich vorgegebene Flächenziel nicht erfüllt werden, wird die sog. 10H-Abstandsregel landesweit abgeschafft, wodurch Windkraftanlagen als privilegierte Vorhaben prinzipiell überall gebaut werden könnten.
Im vorliegenden Fall passt die Nachbargemeinde Paunzhausen ihren TFNP lediglich nach diesen Kriterien, bzw. diesem Flächenziel an.

Beschluss:
Die Gemeinde Ilmmünster erhebt keine Anregungen und Bedenken.

Mehrheitlich beschlossen
Ja 14 Nein 1
Abstimmungsvermerke:
Gegenstimme Gemeinderat Ziegler

11. Bekanntgaben

11.1 Ergebnis der Bündelausschreibung: Strombezug ab 2024 bis 2026
Der Stromarbeitspreis beträgt ab 2024 14,8 Ct/KWh, 2025 14,10 ct/kWh und 2026 12,8 ct/kWh. Gesamtkosten für die Straßenbeleuchtung steigen dadurch auf 14.352,83 € (vorher 11.423 €) und die restlichen Verbrauchstellen auf insg. 61.965,14 €/Jahr (vorher 37.654,03 €).

11.2 Ergebnis der Bündelausschreibung: Gaslieferung ab 2024 bis 2026
Die Gas-Arbeitspreis beträgt ab 2024 6,2060 ct/kWh (vorher 1,72 ct/kWh). Die Gesamtkosten für den Kindergarten, die Schule und das Rathaus steigen somit auf 83.225,19 € (vorher 28.273,33 €). Die Aufwendungen für die Schule und das Rathaus müssen von der VG aufgebracht werden.

11.3 Erhöhung der Kreisumlage ab 2024
Die Kreisumlage steigt von aktuell 45,0 % auf 47,0 %. Dies bedeutet für Ilmmünster eine Mehrung um 216.538 €/Jahr. Die Gesamthöhe der Umlage, die an den Landkreis zu zahlen ist, beträgt in 2024: 1.464.309 €. Zugrunde liegen dieser Mehrung hauptsächlich die Sanierung der Ilmtalklinik, der Ausbau des ÖPNV und die Schulsanierungen.

11.4 Verkehrsüberwachung; Zweckverband kommunale Verkehrsüberwachung
Die Gemeinde ist Mitglied im Zweckverband kommunale Verkehrsüberwachung. Bürgermeister Ott informiert, dass die Kosten für die Verkehrsüberwachung in 2024 nicht steigen werden.

11.5. Biotop am Dummeltshauser Bach
Der Landschaftspflegeverband (LPV) pflegt gemeinsam mit dem Bund Naturschutz und dem Landesbund für Vogelschutz (LBV) die im Privateigentum befindlichen Teiche am Dummeltshauser Bach. Der Damm zur Abgrenzung an den Dummeltshauser Bach wird demnächst über ein Förderprogramm durch vorstehende Verbände saniert. Der in diesem Bereich ansässige Biber kann nach Sanierung des Damms weiterhin im Biotop verbleiben. Die Biberdämme im Dummeltshausener Bach sind jedoch wegen der Hochwassergefährdung weiterhin zu entfernen.

11.6 Auszeichnung „Digitales Amt“ für die Verwaltungsgemeinschaft Ilmmünster
Die Verwaltungsgemeinschaft Ilmmünster bietet über 50 Online-Dienstleistungsverfahren an und wurde vom Staatsministerium für Digitales mit der Auszeichnung „Digitales Amt“ geehrt.

11.7 Mobilfunkmast OT Ilmried
Der Mobilfunkmast OT Ilmried ist bereits errichtet. Der Strom- und Breitbandanschluss sowie die Antennentechnik fehlen noch. Die Inbetriebnahme ist im Frühjahr 2024 durch die Firma Bayerische Mobilfunk geplant.

11.8 Tiefbauarbeiten im Gemeindegebiet
Die Tiefbauarbeiten in der Raiffeisenstraße, im Pappelweg und in der Dummeltshauser Straße sind größtenteils abgeschlossen.

11.9 Baufortschritt Rieder Feld
Im neuen Baugebiet ist die Grobteerung abgeschlossen. Die Pflasterung der Stellplätze und die Feinteerung werden 2024 durchgeführt, sobald es witterungsbedingt möglich ist.

11.8 Seniorenweihnachtsfeier am 10.12.23
Die Seniorenweihnachtsfeier findet am 10.12.2023 im Pfarrheim statt. Bürgermeister Ott spricht eine herzliche Einladung aus.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Georg Ott
Erster Bürgermeister

Gerda Holzer
Schriftführung