

**a) Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- bzw. Behördenbeteiligung gem. § 13b BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

**aa) Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13b BauGB, i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB**

**Die Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 „Preinersdorf – Sonnäcker“ in der Fassung vom 06.08.2019 mit Begründung, wurden in der Zeit vom 28.08.2019 bis einschließlich 30.09.2019 öffentlich ausgelegt.**

**Es wurden Einwände vorgebracht, die im Nachfolgenden behandelt werden:**

1.  
C.2.13 Bitte anliegende Handwerksbetriebe schützen  
Hinweis:  
Stromleitung bitte unterirdisch verlegen  
Grunddienstbarkeit nach Erschließung raus

2.1  
Einwand wegen Geruchsbelastung aus landwirtschaftlichen Betrieb, Schreiben vom 08.10.2019

**Abwägungsvorschlag:**

1.  
Die angrenzenden Handwerksbetriebe sind durch die Festsetzung im eigene Bauungsplangebiet als MD bereits geschützt und können durch das angrenzende WA nicht beeinträchtigt werden.

Die Stromleitung die von Südwesten nach Norden verläuft, soll im Rahmen der Erschließung unterirdisch verlegt werden. Abstimmungsgespräche mit dem Energieversorger werden im Rahmen der Erschließungsplanung geführt. Ob die Stromfreileitung in der nordwestlichen Ecke des Bauungsplangebiets unterirdisch verlegt werden kann, kann derzeit nicht zugesagt werden.

Vermutlich ist mit Grunddienstbarkeit diese zugunsten der Gemeinde Schweitenkirchen eingetragene Dienstbarkeit für die Ortsrandeingrünung des Bauungsplans „Preinersdorfer Feld“. Für diesen Bauungsplan ist eine Teiländerung erforderlich. In diesem Zug kann die Festsetzung der Ortsrandeingrünung aufgehoben werden und die Grunddienstbarkeit gelöscht werden.

2.  
Der Gebietscharakter wird als WA festgesetzt. Eine Festsetzung als MD ist nicht möglich, weil die faktische Nutzung einem WA entspricht. Durch den TÜV Süd wurde ein Immissionsgutachten für Gerüche erstellt. Das Gutachten ergibt bei Überprüfung der Bestandsituation, dass die Häufigkeit der Geruchsstunden im gesamten Bauungsplangebietes den zulässigen Wert der Belastung mit Geruchsstunden von 10 % unterschreitet. Das Gutachten ergibt bei Berücksichtigung eines Sicherheitsfaktors von 100, was einer möglichen Verdopplung der Tierzahlen sowie der zu verarbeitenden Hopfenmenge entspricht, eine Überschreitung des zulässigen Werts der Belastung mit Geruchsstunden von 10 % für Parzelle 1 (vollständig) und Parzelle 2 (südlicher Gartenbereich).

Dies trifft bei Ausweisung des Gebiets als WA zu, weil dafür der maximal zulässige Immissionswert bei 10 % liegt. Der ermittelte Wert für die Planungssituation (Sicherheitsfaktor 100) wurde mit 11 % ermittelt wurde. Bei Ausweisung des betroffenen Gebiets als „Dorfgebiet“ wäre ein maximal zulässiger Immissionswert von 15 % für die Planungssituation (Sicherheitsfaktor 100) auf allen Parzellen eingehalten.

Zur Aufnahme in die Begründung des Bauungsplans werden aus Sicht des Immissionsschutzes folgende textlichen Formulierungen vorgeschlagen:

Durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH wurde zur Aufstellung des Bauungsplans Nr. 53 „Preinersdorf – Sonnäcker“ eine Immissionsschutz-Untersuchung (Auftragsnummer 3169788) erstellt.  
Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die innerhalb des Plangebietes des Bauungsplans Nr. 53 „Preinersdorf – Sonnäcker“ zu erwartenden Geruchsmissionen aufgrund des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes sowie der zukünftigen Plansituation (Erweiterung Landwirtschaft und Erweiterung Hopfenveredelung) ermittelt und beurteilt.

Hinsichtlich der im Plangebiet des Bauungsplans Nr. 53 „Preinersdorf – Sonnäcker“ wirksamen Geruchsmissionen wurde im Rahmen der Untersuchungen ermittelt, dass der für Wohngebiete zulässige Immissionswert der GIRL von 0,10 bzw. 10 % der Häufigkeiten der Geruchsstunden im gesamten Plangebiet des Bauungsplanes in der Bestandsituation unterschritten wird. In der zukünftigen Plansituation (Erweiterung Landwirtschaft und Erweiterung Hopfenveredelung) werden die Immissionsrichtwerte in

den südlichen Bereichen des Bebauungsplanes überschritten.

Die Parzellen 1 und 2 werden aus dem Umgriff des Bebauungsplangebietes herausgenommen. Es ist beabsichtigt, den östlich angrenzenden Bebauungsplan, der in diesem Bereich ein Dorfgebiet festgesetzt hat, im Rahmen einer Teiländerung zu erweitern.

#### **ab) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- bzw. Behördenbeteiligung gem. § 13b BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB.**

**Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 53 „Preinersdorf – Sonnäcker“ in der Fassung vom 06.08.2019 mit Begründung, wurden 28 Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 20.08.2019 beteiligt und um eine Stellungnahme bis 30.09.2019 gebeten. 7 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert, bei ihnen ist gem. 4a Abs. 6 BauGB von einer Zustimmung auszugehen. 13 Träger öffentlicher Belange haben von ihrem Äußerungsrecht Gebrauch gemacht und folgende Einwände, Anregungen und Hinweise vorgetragen:**

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

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen zur o.g. Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Der Hinweis Nr. C 2.13 sollte folgendermaßen ergänzt werden: Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen. Darüber hinaus sind die von den umliegenden landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehenden Lärm- und Geruchsmissionen zu dulden. Forstfachliche Belange sind nicht betroffen.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis C.2.13 wird angepasst.

##### **Deutsche Telekom Technik:**

Im Geltungsbereich entlang der Kreisstraße befinden sich oberirdische Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden.

Die Stellungnahme der Telekom betrifft die Erschließungsplanung. Das Schreiben wird an den Erschließungsplaner zur Kenntnisnahme weitergeleitet.

##### **Bayernwerk:**

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

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich (Ersatz für die bestehende Trafostation). Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 15 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich der vorhandenen Gittermasttrafostation TH 003627 Ort eingeplant werden.

##### **Bestand 20kV-Freileitung:**

Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die 20-kV-Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist. Wir weisen Sie darauf hin, dass der Schutzzonenbereich zu 20-kV-Einfachfreileitungen in der Regel beiderseits je 8,0 m zur Leitungsachse und für 20-kV-Doppelfreileitungen in der Regel beiderseits je 10,0 m zur Leistungsachse beträgt und bitten Sie, dies zu berücksichtigen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls größere Schutzzonenbereiche ergeben.

Im Wesentlichen betrifft die Stellungnahme der Bayernwerk die Erschließungsplanung. Das Schreiben wird an den Erschließungsplaner zur Kenntnisnahme weitergeleitet.

Im Bereich der vorhandenen Trafostation TH-Ort-003627 wird eine Fläche von ca. 15 qm in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung gestellt. Die Trafostation befindet sich außerhalb des Bebauungsplanumgriffs. Für die erforderliche Größe der Trafostation muss kein Baurecht geschaffen werden. Deshalb muss diese Fläche nicht in den Umgriff mit aufgenommen werden.

Die Niederspannungsfreileitung im südwestlichen Plangebiet ist der Anschluss für die Hofstelle Weberweg 1 und die westlich

gelegene Hofstelle an der Staatsstraße 2045. Diese Leitung kann im Rahmen der Erschließungsarbeiten unterirdisch verlegt werden.

Die 20-kV-Freileitung, die als Anschlussleitung zwischen Trafostation und Hauptleitung „Schweitenkirchen“ verläuft, wird im Rahmen der Erschließungsarbeiten unterirdisch verlegt.

Die 20-kV-Freileitung, die im nordwestlichen Plangebiet verläuft, ist die Hauptleitung „Schweitenkirchen“ und als Mittelspannungsfreileitung als Einfachleitung im Bestand vorhanden. Es wäre denkbar, auch diese Leitung zu verlegen. Das kann jedoch abschließend erst im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung entschieden werden. Im Bebauungsplan wird die erforderliche Schutzzone von 8,0 m beidseitig der Leitungsachse aufgenommen. Das Baufeld in der Parzelle 6 wird unverändert belassen. Sobald die Leitung verlegt wird, kann das Baufeld voll genutzt werden.

### Energienetze Bayern:

Es bestehen von unserer Seite keine Einwände. Eine Erschließung von Preinersdorf mit Erdgas ist möglich und kann durch eine Umfrage auf Rentabilität geprüft werden. In dem Zuge ist die Erschließung des Baugebiets „Sonnäcker“ mit einer Erschließungsvereinbarung möglich.

### Landratsamt Pfaffenhofen / Bauleitplanung:

1. Die städtebauliche Erforderlichkeit ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nachzuweisen.

#### Erläuterung:

*Für den gegenständlichen Bebauungsplan sind Anforderungen u. a. nach § 1 Abs. 3 bis 7 BauGB zu erfüllen; u.a. ist die städtebauliche Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nachzuweisen. Das geplante Wohngebiet reicht über die bestehenden Bebauungen bzw. den vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplan deutlich hinaus. Wie bereits telefonisch am 14.03.2019 besprochen wird in diesem Zusammenhang auf den Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 04.05.2018, Az. 15 NE 18.382 hingewiesen. Danach schließen sich "Flächen, auf denen die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, [...] nicht i.S. von § 13b BauGB an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an, wenn eine Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich nur über eine im Verhältnis zur Gesamtgröße des neuen Baugebiets völlig untergeordnete gemeinsame Grenze erfolgt, der weitaus größte Teil des neuen Baugebiets sich aber derart vom bestehenden Ortsrand in den Außenbereich hinein absetzt, dass im Ergebnis ein neuer, selbständiger Siedlungsansatz entsteht.*

*Demnach sollte mit dem § 13b BauGB "nicht grundsätzlich von der Regelungsidee des § 13a BauGB abgewichen werden" und es wäre „[...] zu folgern, dass aufgrund der Anforderung des "Anschlusses" als raumbezogenes Tatbestandsmerkmal von einer „Innenentwicklung nach außen“ nur maßvoll Gebrauch zu machen ist." Für die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens reicht lediglich ein bloßes Angrenzen des neuen Plangebiets als solchem an den bestehenden Siedlungsbereich nicht aus, „[...] sondern fordert, dass - letztlich alle - Flächen, durch die im Wege der Bauleitplanung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden sollen, an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen" (vgl. Urteil, RN 30).*

*Die Fachstelle Bauleitplanung sieht die Anwendung des § 13b BauGB daher nur in Teilen gegeben.*

*Eine Klärung mit dem Bayerischen Gemeindetag wird angeregt.*

*Dabei ist ggf. die nordwestliche geplante Bebauung, welche über den Bebauungszusammenhang hinausragt, zurückzunehmen bzw. das Verfahren als Normalverfahren durchzuführen.*

#### Abwägungsvorschlag:

Die Bedenken bezüglich des gewählten Verfahrens werden zur Kenntnis genommen. Die „Innenentwicklung nach außen“ ist mit einer Grundfläche der Baubarkeit zwar mit ca. 2.800 m<sup>2</sup> unterhalb der Obergrenze des 13b-Verfahrens von 10.000 m<sup>2</sup>, aber trotzdem nicht unerheblich bei Betrachtung im Verhältnis zur Ortsgröße von Preinersdorf. Die Grenze zum vorhandenen Siedlungskörper ist jedoch nicht nur „völlig untergeordnet“. Es handelt sich um eine Länge von 150 m nach Osten, ca. 90 m nach Westen und ca. 70 m nach Süden. Die Grenze zum offenen Landschaftsraum ist ca. 125 m nach Norden und ca. 60 m nach Westen. Im genannten Beschluss des VGH handelt es sich um ein Baugebiet mit 46 Parzellen, welches über eine 110 m lange Grenze einer Seite an den Siedlungskörper anschließt. Davon sind 37 Parzellen durch einen 45 m breite Schneise ohne Baufenster vom bebauten Zusammenhang abgetrennt. Darüber hinaus schließt sich ein Bebauungsplan an, von dessen 21 potentiell bebaubaren Flurnummern zum Zeitpunkt des VGH-Beschlusses kein einziges bebaut war. Das Bebauungsplangebiet Preinersdorfer Feld aus dem Jahr 2001 ist hingegen abgesehen von 4 einzelnen Grundstücken vollständig bebaut und erscheint als homogener und organisch gewachsener Siedlungskörper.

Es sollen aus Sicht der Gemeinde nicht die genauen Verhältniszahlen der jeweiligen Außengrenzen betrachtet werden. Vielmehr ist von Bedeutung, dass der Siedlungskörper von Preinersdorf ideal an einem Südhang liegt und das Plangebiet bei Betrachtung des Luftbilds eher wie eine übergroße Baulücke wirkt. Im Norden begrenzt durch die Hügelkuppe und die im Osten weiter zur Straße „Bergblick“ reichende Bebauung, besteht eher nicht die Gefahr der Zersiedelung des Außenbereichs. Die Gemeinde ordnet die Bedeutung des Bebauungsplans eher als abrundend ein. Wenn eine direkte Verbindungslinie zwischen dem Wohnhaus Weberweg 1

und Bergblick 13 angenommen wird, liegen lediglich die Parzellen 5, 6 und 7 außerhalb davon. Da im Bauleitverfahren die unkontrollierte Siedlungsentwicklung in den Außenbereich verhindert werden kann, bestehen keine Bedenken, den Geltungsbereich unverändert beizubehalten. Das Verfahren soll im 13b-Verfahren weitergeführt werden.

2. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, LEP 2013 8.4.1 (G) und Art. 141 Abs. 1 Satz 4 BayVerf sind die Belange der Baukultur zu berücksichtigen, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten sowie gemäß Art 3 Abs. 2 BayVerf die kulturelle Überlieferung zu schützen. Dabei ist die Eigenständigkeit der Region zu wahren (vgl. Art 3a BayVerf). Auf eine gute Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B 1111.5 (Z)).

*Erläuterung:*

Der planungsrechtlichen Steuerung ortsplanerischer Gestaltung (z. B. Dachform und -farbe, Fassadengestaltung, etc.) kommt besondere Bedeutung zu. Es ist festzustellen, dass die für unsere Region typische Bebauung u. a. durch rote oder rotbraune ziegelgedeckte Satteldächer geprägt wird. Grundsätzlich sollte auch darauf hingewirkt werden, dass im Bereich des Bauens eine regionale Identität erhalten bleibt. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist derzeit außer der Dachneigung keine Dachform festgesetzt (vgl. Punkt B.2.19). Untypische Dachformen, wie z. B. Walm- oder Zeltdach sollten in Ortsteilen mit ländlicher Prägung vermieden werden. Es wird daher angeregt, nur Satteldächer festzusetzen. Im vorliegenden Satzungsentwurf werden derzeit keine Dachfarben festgesetzt. Es wird insbesondere in Ortsrandlagen, welche durch ihre Erscheinung das Landschaftsbild prägen, angeregt, nur ziegel- und naturrote Dachsteine zuzulassen. Auch in der östlichen Nachbarschaft befinden sich derzeit nur rote bzw. rotbraune Dachfarben. Es sollte aus Ortsbildgründen der maximale Dachüberstand für Trauf- und Giebelseite festgesetzt werden. Er sollte z. B. maximal 30 cm auf der Giebelseite und maximal 50 cm auf der Traufseite betragen. Bei einer Geschossigkeit von II wird angeregt, die Gebäude in ihrer Wahrnehmung durch eine entsprechende Fassadengestaltung zu gliedern, z. B. "Erdgeschoss und 1. OG: Wandflächen verputzt; weiß oder gebrochen weiß/pastellfarbener Anstrich; 2. Obergeschoss und Giebel in Holzverschalung, naturbelassen oder braun lasiert" (siehe hierzu auch Punkt 5. unten). Einfriedungen aus Holz überzeugen und bilden im Straßenraum trotz individueller Wohngebäude ein harmonisierendes Element. Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung von Holzzäunen eine orts- und landschaftstypische Umsetzung von Baustoffen aus nachwachsenden Rohstoffen. Dadurch wird ein ruhiges, stärker dem Ort angepasstes und nicht städtisches Straßenbild ermöglicht. Es wird daher angeregt, die Regelungen zu den Einfriedungen unter Punkt B.2.25 Einfriedungen z. B. folgendermaßen zu ergänzen: "Als Einfriedung sind zur Erschließungsstraße Holzlattenzäune mit senkrechten Holzlatten/Staketen ohne Sockel zulässig. Zwischen den Bauparzellen sind auch Maschendrahtzäune mit unauffälliger Farbgebung (z.B. grün) zulässig."

*Abwägungsvorschlag:*

Eine Festsetzung zur Dachform als Satteldächer wird ergänzt. Die Farben der Ziegeldeckung sollen nicht festgesetzt werden. Durch die in energetischer Hinsicht optimale Positionierung der Baukörper am Südhang ist mit großer Wahrscheinlichkeit eine intensive solare Nutzung der Dachflächen zu erwarten. Aus diesem Grund erscheint eine Festsetzung von ziegelroten Dächern, die von dunklen Solarkollektoren oder Photovoltaik-elementen überdeckt werden, nicht sinnvoll. Eher wird der geringe Kontrast zwischen technischen Aufbauten und dunklen Dächern zu einer ruhigen Dachlandschaft führen. Die Farbe der Dachdeckung soll nicht weiter eingeschränkt werden. Eine Festsetzung bezüglich der Dachüberstände für Trauf- und Giebelseite wird wie folgt ergänzt: „Der Dachüberstand zum Giebel darf max. 30 cm, zur Traufe max. 50 cm betragen.“ Darüber hinaus wird neu festgesetzt, dass ein Kniestock nicht zulässig ist. Es soll keinesfalls eine Gliederung der Fassaden in Erdgeschoss und Obergeschoss festgesetzt werden. Die Erfahrung zeigt, dass Baukörper von Neubauten durch das übermäßige Angebot verschiedenster Baustoffe sowieso sehr unruhig gestaltet werden. Es wäre wünschenswert, möglichst ruhige und unauffällige Erscheinungsbilder zu erhalten. Eine Festsetzung der Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße als Holzlattenzäune soll nicht festgesetzt werden. Von Seiten der Gemeinde soll die Bauart der Einfriedungen nicht so stark eingeschränkt werden. Eine Mindestanforderung an das Erscheinungsbild, nämlich die Vermeidung von Mauern und vollflächig geschlossenen Zäunen ist festgesetzt.

3. Auf eine gute Ein- und Durchgrünung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B 111 1.5 (Z)). Darüber hinaus dient der Grünstreifen der Abschirmung von Immissionen (z. B. Staub, Spritz- bzw. Düngemittelabdrift, etc.) auf Flächen unterschiedlicher Nutzung (hier z. B. zwischen Wohnen und Landwirtschaft; vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB). Gemäß § 50 BImSchG ist der Trennungsgrundsatz - z. B. bei einem Nebeneinander von Wohngebieten und landwirtschaftlichen Nutzflächen - zu beachten. (vergl. Bundesverwaltungsgericht vom 22.06.2006 - 4 BN 17.06).

*Erläuterung:*

Die überplante Fläche befindet sich am Ortsrand von Preinersdorf. Die derzeitige Eingrünung wird grundsätzlich begrüßt. Zur schonenden Einbindung in Natur und Landschaft ist eine ausreichend starke Eingrünung erforderlich, die derzeit noch nicht überall vollständig gegeben ist. Zur schonenden Einbindung in Natur und Landschaft wird angeregt, die Eingrünung jeweils auf der Nordseite und dem nördlichen Teil der Westseite mit mindestens 10 m Breite darzustellen '.

*Abwägungsvorschlag:*

Die festgesetzte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern dient nicht als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche, sondern lediglich der Eingrünung zur freien Landschaft. Am Nordrand des Plangebietes

ist zusätzlich die öffentliche Fläche zur Regenrückhaltung vorgesehen. Die festgesetzte Pflanzung wird zum Zweck der Eingrünung als ausreichend gesehen.

4. In Wohngebieten sollte u. a. der Förderung des sozialen Miteinanders Rechnung getragen und dabei die Aufenthaltsqualität (z. B. durch die Anlage einer sozialen Mitte) differenziert ausgestaltet werden.

Erläuterung:

Grundsätzlich sollte bei der Ausweisung von Wohnbebauung auch die Stärkung des sozialen Miteinanders gefördert werden, z. B. durch das Anlegen eines Spielplatzes. Da im benachbarten Bebauungsplan Nr. 19 „Preinersdorfer Feld“ - 1. Änderung ca. 200 m entfernt eine grüne Fläche und ein Spielplatz bestehen, kann unter der Voraussetzung, dass die "mögliche Fußwegeverbindung" außerhalb des Geltungsbereiches auch umgesetzt wird, verzichtet werden.

Der Vollständigkeit halber sollte dieser Fuß (- und Rad-) weg ggf. in den Geltungsbereich mit einbezogen werden.

Abwägungsvorschlag:

Es ist vorgesehen, in Kürze eine Teiländerung des Bebauungsplans „Preinersdorfer Feld“ durchzuführen. In diesem Zuge wird der Fußweg berücksichtigt.

5. Einige Planunterlagen entsprechen noch nicht in allen Punkten den planungsrechtlichen Anforderungen (vgl. § 9 Abs. 1 BauGB; PlanZV, etc.). Die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes setzt klare Festsetzungen voraus, die z.T. noch nicht gegeben sind.

Erläuterung:

Unter Punkt B.1.3 der Festsetzungen durch Planzeichen wird das Symbol "römische zwei im Kreis" als "zwei Vollgeschosse maximal (EG und OG)" bezeichnet. Gemäß Nr. 2.7 der Anlage zur PlanZV wird durch den Kreis eine zwingende Geschossigkeit festgesetzt. Es wird daher angeregt, die Festsetzung eindeutig zu klären.

Nach Punkt B.2.9 ist die Oberkante des Rohbodens des Erdgeschosses im Plan in Metern über Normalnull festgesetzt. Diese Festsetzung kann derzeit in den vorliegenden Unterlagen (Planwerk, Geländeschnitt) noch nicht vorgefunden werden und ist daher noch in der weiteren Planung zu ergänzen.

Es wird angeregt zu prüfen, ob der Verweis auf den Bauantrag unter B.2.10 der Festsetzungen durch Text ggf. in die Hinweise durch Text verschoben werden müsste, da aus Sicht der Fachstelle eine Festsetzung nach § 9 BauGB nicht möglich erscheint.

Unter Punkt B.2.18 wird angeregt, zur Rechtssicherheit und -klarheit folgendes zu ergänzen:

„Doppelhaushälften sind höhen- und profilgleich zu errichten.“

Es wird bezüglich B.2.31 Zeitpunkt der Pflanzung angeregt, sich statt auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes ggf. auf die Nutzungsaufnahme als Grundlage der Durchführung der Pflanzmaßnahmen zu beziehen. Der Text könnte z.B. folgendermaßen lauten: "Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen (...) sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen."

Abwägungsvorschlag:

Die Geschossigkeit soll als maximale Obergrenze festgesetzt werden. Eine eingeschossige Bauweise soll ermöglicht werden.

Deshalb wird das Planzeichen „II“ mit Kreis ersetzt durch „II“.

Unter Punkt B.2.9 ist die Oberkante des Fertigfußbodens festgesetzt. In der Planzeichnung ist die Festsetzung mit dem Planzeichen B.1.23 in jeder Parzelle enthalten. Im Schemaschnitt ist die Bedeutung des Planzeichens dargelegt.

Die Festsetzung unter B.2.10 hat sich nach Erfahrung des Bauamts sehr bewährt und soll beibehalten werden, auch wenn zur Kenntnis genommen wird, dass diese möglicherweise nicht zulässig ist. Gerade in Gebieten mit steiler Hanglage, wie sie in Schweitenkirchen häufig vorzufinden sind, ist eine eindeutige Darstellung in den Plänen unverzichtbar, um die Zulässigkeit von Höhenlage und Gebäudehöhen eindeutig zu prüfen ist.

Die Festsetzung unter 8.2.18 wird ergänzt.

Die Festsetzung unter B.2.31 wird angepasst.

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:

Um der Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz nachzukommen, können Maßnahmen z.B. gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt werden."

Dunkle Fassadenanstriche haben unter dem Aspekt der Klimaveränderung einen negativen Einfluss wegen ihrer überhöhten Wärmeaufnahme. Dies führt insbesondere im Sommer zu zusätzlicher Erwärmung. Ziel einer dem Klimawandel angepassten Bauleitplanung sollte es daher sein, z.B. Materialien bzw. Farben mit hoher Wärmereflektion festzusetzen (vgl. auch Punkt 2. oben). In diesem Zusammenhang wird angeregt, diese Inhalte auch in der Begründung (z. B. Kapitel Klimaschutz) ergänzend zu erläutern.

Abwägungsvorschlag:

Klimaschutz ist für die Gemeinde Schweitenkirchen ein wichtiges Kriterium bei der Bauleitplanung. Durch die grundsätzliche Entscheidung, ein neues Siedlungsgebiet an einem Südhang zu entwickeln, sind klimaschützende Maßnahmen bestmöglich zu verwirklichen. Durch die Ausrichtung der Wohnräume nach Süden kann der Energieaufwand für die Beheizung erheblich gesenkt werden. Die Nordfassaden sind teilweise bis zur Hälfte eingegraben. Somit sind die Außenwandflächen, die keine solaren Gewinne erzielen können, bestens wärmedämmend. Durch die Ausrichtung der Dachflächen nach Süden können Solarmodule zur Gewinnung von Warmwasser und Strom genutzt werden. Durch die Entscheidung zur Zweigeschossigkeit mit flachgeneigtem Satteldach gibt es in den Geschossen ausreichend Wohnraum und die Bauherren können deshalb auf die intensive Nutzung der Dachgeschosse und auf Gauben und Zwerchgiebel verzichten. Dadurch stehen die Dachflächen vollständig zur Energiegewinnung zur Verfügung.

Das wichtige Thema der sommerlichen Überhitzung ist im ländlichen Umfeld jedoch eher nicht so sehr bedeutsam. In städtisch geprägtem Umfeld haben Maßnahmen zur Wärmereflektion selbstverständlich einen höheren Stellenwert, um die höchst energieaufwendige technische Kühlung im Sommer zu vermeiden. Bei vorliegendem Bebauungsplan soll keine Festsetzung bezüglich wärmereflektierender Materialien oder Farben erfolgen, weil eine technische Kühlung bei Einfamilienhäusern sowieso eine seltene Ausnahme ist. Die nächtliche Gebäudeauskühlung kann jederzeit über eine natürliche Lüftung über Fenster erfolgen, weil keine hohe Schallbelastung zu erwarten ist und ausreichend natürlicher winddurchströmter Freiraum in der Umgebung vorhanden ist. Die Farbgebung hat in diesem Fall keine entscheidende Einwirkung auf den Klimaschutz.

#### **Landratsamt Pfaffenhofen / Immissionsschutztechnik, Energie, Klimaschutz:**

Die Planung umfasst die Flurnummer 2128 sowie Teilflächen der Flurnummern 2129 und 2139 der Gemarkung Aufham. Das Planungsgebiet wird an der Nord- und Westseite durch Ackerflächen, im Westen durch eine ehemalige Hofstelle mit Wohnhaus, an der Ostseite durch das Plangebiet 19.1 „Preinersdorfer Feld“ und an der Südseite durch Landwirtschaftliche Anwesen und eine öffentliche Straße begrenzt.

Im Geltungsbereich soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Zur Stromfreileitung sind die Schutzabstände gemäß 26. BImSchV einzuhalten.

In einem Allgemeinen Wohngebiet sind nur wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen möglich.

Es wird vorausgesetzt, dass auf der Hofstelle im Westen keine landwirtschaftliche Tierhaltung vorhanden ist.

Auf Flur Nr. 1958, Gemarkung Aufham befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung (Milchkühe, Zuchtsauen, Mastschweine) und Hopfen.

Als Beurteilungsgrundlage zur Ermittlung des erforderlichen Abstandes hinsichtlich Geruch ist die VDI 3894 Bl.2 anzuwenden, da mehr als 500 Geruchseinheiten pro Sekunde emittiert werden.

Da 2 verschiedene Tierarten (Schweine, Rinder) zu beurteilen sind, ist eine Abstandsermittlung Geruch ohne Geruchsgutachten kaum möglich. Eine überschlägige Ermittlung des einzuhaltenden Abstandes ergab jedoch, dass kein ausreichender Abstand zu dem geplanten Wohngebiet „Preinersdorf Sonnäcker“ vorhanden ist.

Aus Sicht des Immissionsschutzes kann dem Bebauungsplan Nr. 53 „Preinersdorf - Sonnäcker“ nicht zugestimmt werden.

In einem Geruchsgutachten einer § 29b BImSchG-Messstelle ist der einzuhaltende Abstand zwischen dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet und dem landwirtschaftlichen Betrieb einschließlich Erweiterung (Flur Nr. 1958, Gemarkung Aufham) zu ermitteln.

Dieser Abstand ist einzuhalten. Dadurch ist ggf. eine Umplanung erforderlich.

#### **Abwägungsvorschlag:**

Die Stromfreileitungen werden teilweise oder vollständig im Rahmen der Erschließungsarbeiten unterirdisch verlegt. Sofern aus technischen Gründen die Hauptleitung „Schweitenkirchen“ oberirdisch und unverändert verbleiben muss, werden die Schutzabstände von 8,0 m beidseitig der Leitungsachse von Bebauung freigehalten. Ein neues Planzeichen wird unter B.1.25 eingeführt.

Auf der westlich angrenzenden Hofstelle ist keine Tierhaltung vorhanden.

Durch den TÜV Süd wurde ein Immissionsgutachten für Gerüche erstellt. Das Gutachten ergibt bei Überprüfung der Bestandsituation, dass die Häufigkeit der Geruchsstunden im gesamten Bebauungsplangebietes den zulässigen Wert der Belastung 10 % unterschreitet. Das Gutachten ergibt bei Berücksichtigung eines Sicherheitsfaktors von 100, was einer möglichen Verdopplung der Tierzahlen sowie der zu verarbeitenden Hopfenmenge entspricht, eine Überschreitung der zulässigen Häufigkeit der Geruchsstunden für Parzelle 1 (vollständig) und Parzelle 2 (südlicher Gartenbereich). Dies trifft bei Ausweisung des Gebiets als WA zu, weil hier der maximal zulässige Immissionswert bei 10 % liegt und der ermittelte Wert für die Planungssituation (Sicherheitsfaktor 100) bei 11 % ermittelt wurde. Bei Ausweisung der betroffenen Gebiete als „Dorfgebiet“ wäre ein maximal zulässiger Immissionswert von 15 % in der Planungssituation (Sicherheitsfaktor 100) eingehalten.

Die Parzellen 1 und 2 werden aus dem Umgriff des Bebauungsplangebietes herausgenommen. Es ist beabsichtigt, den östlich angrenzenden Bebauungsplan, der in diesem Bereich ein Dorfgebiet festgesetzt hat, im Rahmen einer Teiländerung zu erweitern.

Zur Aufnahme in die Begründung des Bebauungsplans werden aus Sicht des Immissionsschutzes folgende textlichen Formulierungen vorgeschlagen:

Durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH wurde zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 „Preinersdorf – Sonnäcker“ eine Immissionsschutz-Untersuchung (Auftragsnummer 3169788) erstellt.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 53 „Preinersdorf – Sonnäcker“ zu erwartenden Geruchsmissionen aufgrund des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes sowie der zukünftigen Plansituation (Erweiterung Landwirtschaft und Erweiterung Hopfenveredelung) ermittelt und beurteilt.

Hinsichtlich der im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 53 „Preinersdorf – Sonnäcker“ wirksamen Geruchsmissionen wurde im Rahmen der Untersuchungen ermittelt, dass der für Wohngebiete zulässige Immissionswert der GIRL von 0,10 bzw. 10 % der Häufigkeiten der Geruchsstunden im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes in der Bestandssituation unterschritten wird. In der zukünftigen Plansituation (Erweiterung Landwirtschaft und Erweiterung Hopfenveredelung) werden die Immissionsrichtwerte in den südlichen Bereichen des Bebauungsplanes überschritten.

#### **Landratsamt Pfaffenhofen / Naturschutz, Gartenbau, Landschaftspflege:**

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine durchgreifenden Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

Die Gemeinde Schweitenkirchen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 „Preinersdorf-Sonnäcker“ ca. 1,5 km östlich des Hauptortes Schweitenkirchen zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Wohnbebauung (WA). Der Geltungsbereich der Planung umfasst dabei die Flurnummer 2128 sowie Teilflächen der Flurnummern 2129 und 2139 jeweils Gemarkung Aufham (in der Begründung zum B-Plan wird fälschlicherweise Gemarkung „Preinersdorf“ angegeben) und umfasst eine Fläche von ca. 14.380 m<sup>2</sup>.

Das Verfahren soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 b BauGB durchgeführt werden.

Folgendes wird gefordert bzw. angeregt:

##### 1. Artenschutz:

Der in der Begründung unter Nr. 4.5, S.10 genannte artenschutzrechtliche Fachbeitrag (*„ist der Begründung als Anlage beigelegt“*) ist nicht Teil der Auslegungsunterlagen. Eine Anlage zur Begründung ist nicht vorhanden.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine (abschließende Naturschutzfachliche Stellungnahme erst nach Vorlage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags abgegeben werden kann.

##### 2. Grünordnung

###### 2.1 Eingrünung:

Die getroffene Eingrünung fällt aus naturschutzfachlicher Sicht deutlich zu gering aus.

Zur Minimierung der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild ist aus naturschutzfachlicher Sicht (analog zum östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 19 „Preinersdorfer Feld“) eine Eingrünung zur freien Landschaft (Norden, Westen) von mind. 10 m erforderlich, sowie zu angrenzenden Bebauungen und Straßenräumen von mind. 5 m erforderlich. .

Der entsprechenden Einschätzung in der Begründung zum Bebauungsplan wonach *„aufgrund der Lage des Planungsgebietes eine Eingrünung zur freien Landschaft nur in Teilbereichen erforderlich ist“*, wird nicht gefolgt.

Planzeichnung und Begrünung sind dahingehend zu überarbeiten.

###### 2.2 Artenauswahl:

Festsetzung Nr. B.2.29 gibt zwar grundsätzliche Angaben für zu pflanzende Gehölze (Wuchsordnung und Mindestpflanzqualität), diese sind jedoch nach Ansicht der Unteren Naturschutzbehörde nicht in ausreichender Form klassifiziert. Zur Vermeidung von Unstimmigkeiten in späteren Baugenehmigungsverfahren wird daher dazu geraten analog zur Festsetzung Nr. B.2.30 (Strauchhecken) Artenlisten festzusetzen.

###### 2.3 Freiflächengestaltungsplan:

Freiflächengestaltungspläne sind für alle Parzellen notwendig auf denen grünordnerische Maßnahmen festgesetzt sind. Parzellen ohne grünordnerischen Festsetzungen sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen, weswegen Hinweis Nr. C.2.9 auf alle Parzellen zu beziehen ist. Dies ergibt sich auch bereits aus Festsetzung Nr. B.2.29 wonach die *„Festlegung der exakten Lage und der Baumart im Rahmen der Freiflächengestaltungsplanung zum Bauantrag“* erfolgt.

#### **Abwägungsvorschlag:**

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes ist eine Eingrünung zur freien Landschaft nur in Teilbereichen erforderlich: im Osten grenzt vorhandene Wohnbebauung, bzw. ein unbebautes Baugrundstück, sowie ein bestehendes Regenrückhaltebecken mit vorhandenem Gehölzbestand an. Im südlichen Bereich der westlichen Geltungsbereichsgrenze grenzt eine vorhandene Hofstelle, ebenfalls mit hochwüchsigem Gehölzbestand an. Die festgesetzte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern dient nicht als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche, sondern lediglich der Eingrünung zur freien Landschaft. Am Nordrand des Plangebiets ist zusätzlich die öffentliche Fläche zur Regenrückhaltung vorgesehen. Die festgesetzte Pflanzung wird zum Zweck der Eingrünung als ausreichend gesehen.

Eine Klassifizierung soll nicht erfolgen. Die getroffenen Festsetzungen werden als ausreichend genau erachtet. Im Übrigen entspricht dies den Festsetzungen bei vergleichbaren Bebauungsplänen. Eine Überprüfbarkeit ist im Rahmen der verlangten qualifizierten Freiflächengestaltungspläne möglich. Bei den Straßenbäumen wird die Artenauswahl sowieso durch die Gemeinde in Rahmen der Erschließungsplanung getroffen.

Der Hinweis C.2.9 wird ergänzt.

### Regierung von Oberbayern / Brandschutz:

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 eV (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. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.
- 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 14090 "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).

Im Übrigen verweisen wir auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2016/2017, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, insbesondere auf den Abschnitt 11 3 Nr. 37 -Brandschutz-.

### Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme betrifft in erster Linie die Erschließungsplanung. Das Schreiben wird an den Erschließungsplaner zur Kenntnisnahme weitergeleitet. Die Größe der öffentlichen Verkehrsflächen entspricht den genannten Abmessungen.

### Regierung von Oberbayern / Regionalplanung:

#### Vorhaben

Die Gemeinde Schweitenkirchen beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbebauung zu schaffen. Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Preinersdorf und umfasst ca. 1,3 ha. Der südlichste Teil des Plangebietes soll als öffentliche Grünfläche zum Regenrückhalt festgesetzt werden. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da sich das Vorhaben nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist dieser entsprechend anzupassen oder zu berichtigen.

#### Bewertung

Um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen, ergibt sich aus LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z) und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) die Anforderung für die Bauleitplanung, dass der Bedarf einer Flächenneuinanspruchnahme unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung konkret und nachvollziehbar darzulegen ist. Die noch vorhandenen Reserveflächen innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete sind dabei dem Flächenbedarf für die beabsichtigte Wohnflächenausweisung gegenüberzustellen.

In den vorliegenden Planunterlagen wird der Wohnbedarf mit der Lage an der Entwicklungsachse München - Ingolstadt begründet. Im Ortsteil Preinersdorf stünden zudem nur noch drei Bauplätze zur Verfügung. Die Ausführungen der Gemeinde sind zunächst grundsätzlich zu würdigen. Die knappen Erläuterungen der Gemeinde sind insgesamt jedoch nicht ausreichend um den Bedarf der Gemeinde zur Neuinanspruchnahme von Flächen darzulegen. Zu größeren Potenzialflächen und Baulücken der weiteren Ortsteile (z.B. Geisenhausen, nordwestlicher Ortsrand) finden sich in den Unterlagen bisher keine Aussagen. Die Gemeinde wird daher gebeten ihre Ausführungen hinsichtlich des Flächenbedarfes zu ergänzen. Dabei empfehlen wir zunächst den prognostizierten Flächenbedarf zu berechnen und diesen anschließend den vorhandenen Potenzialflächen im gesamten Gemeindegebiet gegenüberzustellen.

Die laut Planunterlagen vorhandene Untersuchung zum Baulandpotential sowie die Baulückenübersicht der Gemeinde können hierfür die Grundlage bilden.

Für das Plangebiet werden unterschiedliche Bauformen festgesetzt. Die Berücksichtigung auch von verdichteten Wohnformen trägt dabei den Erfordernissen zum Flächensparen nach Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG, LEP 3.1 (G), RP 10 B 12.1 (G) und RP 10 B 1111 .1.1 (G) Rechnung und ist aus landesplanerischer Sicht grundsätzlich zu begrüßen.

Maßnahmen zur laut RP 10 B 111 1.5 (Z) erforderlichen Eingrünung von Ortsrandbereichen sind in den zeichnerischen Festsetzungen bereits enthalten.

Ergebnis

Sofern die Ausführungen der Gemeinde im weiteren Verfahren ergänzt und der Bedarf einer Flächenneuanspruchnahme nachvollziehbar dargelegt werden, kann das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

Abwägungsvorschlag:

Das Landesentwicklungsprogramm 2013 sieht unter 3.1 „Flächensparen“ die Ausweisung von Bauflächen im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen vor. Dabei sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten und der vorhandenen technischen Infrastrukturen angewendet werden. In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (LEP 3.2.2.). Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde Schweitenkirchen hat im kommunalen Flächenmanagement ein Baulückenverzeichnis erstellt, welches laufend aktualisiert wird (derzeitiger Stand 09.01.2020). Danach stehen im gesamten Gemeindegebiet 33 (dreiunddreißig) verfügbaren Baulücken, 106 (einhundertundsechs) Anfragen von Bauwerbern gegenüber, so dass ein erheblicher Siedlungsdruck besteht.

Die Notwendigkeit weitere Bauflächen auszuweisen wird zusätzlich durch die Tatsache verstärkt, dass die vorhandenen Grundstücke häufig für den Eigenbedarf, bzw. für die nachfolgende Generation zurückgehalten werden, so dass diese Flächen längerfristig nicht verfügbar sind. Bei der im gesamten Gemeindegebiet durchgeführten Untersuchung wurde festgestellt, dass für die meisten der vorhandenen Baulücken keine Verkaufsbereitschaft besteht, da sie von den jeweiligen Eigentümern für eine zukünftige Bebauung durch die Nachkommen bereit gehalten werden.

Die rasante Preissteigerung der Bauflächen und Mieten in den letzten Jahren im Einzugsbereich der Ballungsräume München und Ingolstadt erhöht die Nachfrage nach Bauland im Umland. Die Gemeinde Schweitenkirchen, durch die verkehrsgünstige Lage direkt an der Autobahn A9 München-Nürnberg, ist von erheblicher Nachfrage nach Bauland betroffen.

Die Forderung im LEP 2013 nach Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ist bei dem Bebauungsplan Nr. 53 „Preinersdorf – Sonnäcker“ gegeben, da alle Ver- und Versorgungsstrukturen vorhanden sind.

In der Region 10 Ingolstadt findet eine dynamische Entwicklung statt. Von der Politik werden die Kommunen aufgefordert, mehr Bauland zu schaffen. Dies kann nur unter Einbeziehung auch der Ortsteile gelingen, um hier vor allem der nachwachsenden Generation die Chance zum Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen und einer Abwanderung aus den kleineren Dörfern, die überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind, entgegenzuwirken.

#### **Planungsverband Region Ingolstadt / Regionsbeauftragte bei der Regierung von Oberbayern:**

Vorhaben

Die Gemeinde Schweitenkirchen beabsichtigt mit o.g. Vorhaben die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbebauung zu schaffen. Das Plangebiet (ca. 1,4 ha) am nordwestlichen Ortsrand von Preinersdorf grenzt an bestehende Bebauung an, eine Ortsrandeingrünung ist vorgesehen.

Bewertung

Der Bedarf für die Neuausweisung wird in der Begründung grundsätzlich dargestellt, allerdings ist nicht nachzuvollziehen, inwieweit die im gesamten Gemeindegebiet vorhandenen und dargestellten Potenzialflächen einbezogen wurden.

Die Unterlagen sollten entsprechend ergänzt werden, um plausibel nachvollziehen zu können, dass dem Vorrang der Innenentwicklung (LEP 3.2 (Z), RP 10 B 111 1.1.2 Z) ausreichend Rechnung getragen wurde.

Es ist zu begrüßen, dass in den Planungen auch etwas verdichtete Wohnformen ermöglicht werden sollen.

Bei entsprechender Beachtung des genannten Punktes kann den Planungen aus Sicht der Regionalplanung zugestimmt werden.

Hinweis

Der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu berichtigen.

Abwägungsvorschlag:

Das Landesentwicklungsprogramm 2013 sieht unter 3.1 „Flächensparen“ die Ausweisung von Bauflächen im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen vor. Dabei sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten und der vorhandenen technischen Infrastrukturen angewendet werden. In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (LEP 3.2.2.). Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde Schweitenkirchen hat im kommunalen Flächenmanagement ein Baulückenverzeichnis erstellt, welches laufend aktualisiert wird (derzeitiger Stand 09.01.2020). Danach stehen im gesamten Gemeindegebiet 33 (dreiunddreißig) verfügbaren Baulücken, 106 (einhundertundsechs) Anfragen von Bauwerbern gegenüber, so dass ein erheblicher Siedlungsdruck besteht.

Die Notwendigkeit weitere Bauflächen auszuweisen wird zusätzlich durch die Tatsache verstärkt, dass die vorhandenen

Grundstücke häufig für den Eigenbedarf, bzw. für die nachfolgende Generation zurückgehalten werden, so dass diese Flächen längerfristig nicht verfügbar sind. Bei der im gesamten Gemeindegebiet durchgeführten Untersuchung wurde festgestellt, dass für die meisten der vorhandenen Baulücken keine Verkaufsbereitschaft besteht, da sie von den jeweiligen Eigentümern für eine zukünftige Bebauung durch die Nachkommen bereit gehalten werden.

Die rasante Preissteigerung der Bauflächen und Mieten in den letzten Jahren im Einzugsbereich der Ballungsräume München und Ingolstadt erhöht die Nachfrage nach Bauland im Umland. Die Gemeinde Schweitenkirchen, durch die verkehrsgünstige Lage direkt an der Autobahn A9 München-Nürnberg, ist von erheblicher Nachfrage nach Bauland betroffen.

Die Forderung im LEP 2013 nach Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ist bei dem Bebauungsplan Nr. 53 „Preinersdorf – Sonnäcker“ gegeben, da alle Ver- und Versorgungsstrukturen vorhanden sind.

In der Region 10 Ingolstadt findet eine dynamische Entwicklung statt. Von der Politik werden die Kommunen aufgefordert, mehr Bauland zu schaffen. Dies kann nur unter Einbeziehung auch der Ortsteile gelingen, um hier vor allem der nachwachsenden Generation die Chance zum Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen und einer Abwanderung aus den kleineren Dörfern, die überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind, entgegenzuwirken.

### **Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Pfaffenhofen an der Ilm:**

Für die Umsetzung der o.g. Bebauungsplans Ist die Durchführung einer Baulandumlegung nach BauGB in Erwägung zu ziehen. Hierfür kann die Befugnis zur Durchführung der Umlegung auf das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung übertragen werden.

Abwägungsvorschlag: nicht erforderlich

### **Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt:**

#### **1. Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung der Gemarkung Aufham Gemeinde Schweitenkirchen erfolgt durch den Zweckverband zur Trinkwasserversorgung Paunzhausen-Schweitenkirchen.

Wassergewinnungsanlage, Wasserschutzgebiete und Sitz des Zweckverbandes liegen im Landkreis Freising und damit im Amtsbereich des Wasserwirtschaftsamtes München. Über Befristung, Mengenbeschränkung und Auslastung der Wasserversorgung liegen uns keine Informationen vor. Aussagen zur gesicherten Trinkwasserversorgung können daher von uns nicht getroffen werden. Wir empfehlen das Wasserwirtschaftsamt München zu beteiligen. Durch das Vorhaben werden keine Wasserschutzgebiete berührt.

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

Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen dann mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen. Das Gelände steigt von Süden nach Norden deutlich an. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse werden voraussichtlich bei Gründungsmaßnahmen keine Bauwasserhaltungen erforderlich werden. Wegen der Hanglage können jedoch Schichtwasseraustritte nicht ausgeschlossen werden.

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, empfehlen wir dazu nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremdanteile (ZO-Material) zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden dann im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt. Sollte RW1 bzw. RW2-Material eingebaut werden, sind die Einbaubedingungen gem. dem RC-Leitfaden "Anforderung an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken" vom 15.06.2005 einzuhalten. Ggf. ist bzgl. des Einbauvorhabens ein Antrag beim Landratsamt Pfaffenhofen zu stellen.

Für die Bereich Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten. Wir weisen darauf hin, dass der Geltungsbereich laut aktuellem Luftbild landwirtschaftlich genutzt wird. Ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen, insbesondere des Oberbodens, empfehlen wir bei Erdarbeiten hinsichtlich abfallrechtlicher Belange zu berücksichtigen.

#### **3. Abwasserbeseitigung**

Das geplante Baugebiet soll im Trennsystem entwässert und an die Kläranlage Holzhausen angeschlossen werden, die ausreichend leistungsfähig ist. Für das anfallende Niederschlagswasser existiert eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 17.08.2017, die das geplante Baugebiet berücksichtigt. Die Vorgaben im Bescheid im Hinblick auf das geplante Baugebiet (Drosselabfluss = 10 l/s mit einem Mindestvolumen von 147 m<sup>3</sup>) sind einzuhalten.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53.0 „Preinersdorf - Sonnäcker“ befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Gelände im Geltungsbereich und das angrenzende Außeneinzugsgebiet fällt von Norden nach Süden, zum Baugebiet hin, stetig ab. Bedingt durch diese Hanglage kann bei Starkregen und/oder Schneeschmelze ein Eindringen von Oberflächenwasser aus dem nördlichen Einzugsgebiet möglich sein.

Wir empfehlen entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Abfangmulden) in der Planung zu berücksichtigen.

Es ist zu beachten, dass der Oberflächenwasserabfluss nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden darf.

5. Zusammenfassung

Bei Beachtung unseres Schreibens bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 53.

Abwägungsvorschlag: nicht erforderlich

**Wasserversorgungsgruppe Paunzhausen-Schweitenkirchen-Kirchdorf:**

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt wie im beigefügten Lageplan eingezeichnet von der Preinersdorfer Str. über Flur-Nummer 1959/2 zum Baugebiet. Beim Abschluss eines Erschließungsvertrages bitten wir Sie uns als Vertragspartner mit aufzunehmen

Abwägungsvorschlag: nicht erforderlich

Abwägungsvorschlag: nicht erforderlich