

Gemeinde Hettenshausen



Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 25
„Schlossberg“
in Entrischenbrunn
der Gemeinde Hettenshausen

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Eichenseher Ingenieure
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm

Tel.: 08441/ 89 54-0
Fax: 08441/ 89 54-25
info@eichenseher.net

Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt
Marienstraße 7
85298 Scheyern

Tel.: 08441/ 82 48-0
Fax: 08441/ 82 47-0
info@einoedshofer.de

Vorbemerkung

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

Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Hettenshausen beabsichtigt, im Ortsteil Entrischenbrunn auf einer zuvor mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebauten Fläche eine Bebauung zu ermöglichen. Für diese Bebauung besteht in der Gemeinde konkreter Bedarf. Die Gemeinde hat derzeit etwa 2.055 Einwohner, der Ortsteil Entrischenbrunn ca. 200. Im Jahre 2012 wurde für das Gemeindegebiet Hettenshausen eine schriftliche Umfrage durchgeführt, bei der die Bereitschaft der Grundstückseigentümer zum Verkauf sog. „Baulücken-Grundstücke“ abgefragt wurde. Die Resultate hieraus wurden in einem Baulückenkataster dargestellt und zusammengefasst. Die Umfrage ergab, dass kaum Baulückengrundstücke zum Verkauf stehen, da diese oft als Geldanlage oder Altersvorsorge zurückbehalten werden. Deshalb stehen faktisch keine Grundstücke auf dem „freien Markt“ zur Verfügung. Somit kann der auch in Hettenshausen bestehende Nachfrage nach Wohnraum nicht ausreichend Rechnung getragen werden, was dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde, Wohnraum in angemessenem Umfang und Preisniveau zur Verfügung zu stellen, entgegensteht.

Die Bebauung soll auf der gesamten Fläche des Grundstücks mit der Flurstücknummer 1 der Gemarkung Entrischenbrunn entstehen.

Ausdrückliches Ziel der Planung ist es aber auch, die berechtigten Interessen der landwirtschaftlichen Betriebe in der Umgebung des Planungsgebiets zu wahren. Zur Umsetzung beider Ziele hat sich die Gemeinde für die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans entschieden, der eine zulässige Art der baulichen Nutzung nicht festsetzt. Einzelheiten dieses planungsrechtlichen Modells sind in der Begründung unter Gliederungspunkt 3.1 erläutert.

Der Gemeinderat Hettenshausen hat in seiner Sitzung vom 26.10.2015 den Aufstellungsbeschluss der Einbeziehungssatzung Nr. 2 „Wohngebiet am Schlossberg“ beschlossen und den Aufstellungsbeschluss am 26.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Daraufhin wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden durchgeführt. Aufgrund von Einwendungen im Hinblick auf die

Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Hettenshausen in seiner Sitzung am 01.07.2016 das Verfahren als Bebauungsplanverfahren fortzusetzen. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde daraufhin gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Da sich nach der Auslegung nochmals Änderungen im Entwurf des Bebauungsplans ergeben haben, wurde der Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt. Die Gemeinde Hettenshausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.06.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.06.2019 als Satzung beschlossen.

Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungs- und Grünordnungsplan

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Dabei wurden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft. Inhalt der Prüfung waren alle in der Anlage 2 zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, also insbesondere die in der Planfolge zu erwartenden Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargestellt, der einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan bildet.

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

- Beurteilung der Grundwasserverhältnisse: Daten des Bodeninformationssystems Bayern / Geo-Fachdatenatlas (Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- Beurteilung der Untergrundverhältnisse: Bodenuntersuchungen Büro Nickol & Partner
 - Ermittlung der Wasserdurchlässigkeit / Bericht vom 30.10.2014
 - Baugrunderkundung / Bericht vom 15.06.2015
- Beurteilung des Schutzes vor erheblichen Belästigungen oder Nachteilen durch Gerüche: Geruchsimmissionsprognose Büro Müller-BBM GmbH, 85152 Planegg, Bericht Nr. M146035/01 vom 14.12.2018
- Schalltechnische Beurteilung eines landwirtschaftlichen Betriebes mit einer vorhandenen Biogasanlage, die südlich des geplanten Baugebietes liegt:
Schalltechnische Untersuchung Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 16.10.2018
- Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgte in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. Auflage 2003, des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

- Zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten wurde die amtliche Biotopkartierung Bayern, die Artenschutzkartierung Bayern, sowie die „Arteninformationen“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz im Untersuchungsgebiet TK 7535 herangezogen. Gemäß Empfehlung des LfU wurden die im Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm zusätzlich vorkommenden Arten als möglicherweise relevant in die Betrachtung miteinbezogen.
- Darüber hinaus wurde auf vorhandene Kenntnisse über bestimmte Artvorkommen zurückgegriffen. Dazu wurde am 06.07.2015 eine Ortsbegehung und Bestandsaufnahme zur Beurteilung des naturschutzfachlichen Potentials der überplanten Fläche durchgeführt. Aufgrund des abzubrechenden Gebäudebestandes (alte Hofstelle mit Wohngebäude und Nebengebäuden) wurde dabei besonderes Augenmerk auf evtl. vorhandene Vorkommen von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten gelegt. Zur Bestandsaufnahme wurde daher Hr. Siegfried Plank, Sachkundiger des LBV (Landesbund für Vogelschutz), hinzugezogen.

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

Mit der vorliegenden Planung wird auf einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle eine Baufläche entwickelt, um die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen.

Mit der vorliegenden Planung werden überwiegend geringe Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Mensch“, „Pflanzen und Tiere“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“, „Landschaft“ und „Kultur- und Sachgüter“ erwartet. Lediglich die baubedingten Auswirkungen auf „Kultur- und Sachgüter“ werden in geringer bis mittlerer Erheblichkeit eingeschätzt (je nach Vorkommen von ggf. vorhandenen Bodendenkmälern).

Von der Gemeinde Hettenshausen wird die Schaffung von Wohnraum angestrebt, um eine weitere organische Entwicklung des Ortes und seiner Ortsteile zu ermöglichen und der weiterhin prognostizierten Bevölkerungszunahme in der Region gerecht zu werden. Zur Prüfung grundsätzlicher Planungsalternativen wird durch die Gemeinde Hettenshausen ein Baulückenkataster geführt. Eine planerische Überprüfung von Alternativflächen war entbehrlich, da die Verfügbarkeit der Grundstücke derzeit nicht gegeben ist. Daher wurde im Ortsteil Entrischenbrunn angestrebt, im Bereich einer bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle ein entsprechendes Baugebiet zu entwickeln.

Diese Fläche steht zur Entwicklung von Bauland zur Verfügung. Darüber hinaus weist der Ortsteil Entrischenbrunn eine relativ verkehrsgünstige Lage (Nähe zur Kreisstadt Pfaffenhofen a.d. Ilm, zur Bahnlinie, Bundesautobahn und Bundesstraße) auf. Dem Verbrauch von bisher unverbauter Landschaft wurde mit der Überplanung einer bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle wirksam entgegen

gewirkt. Insgesamt stehen daher im Ortsbereich von Entrischenbrunn derzeit keine Flächen mit vergleichbar günstigen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum zur Verfügung.

Die vorliegende Planung verursacht einen Eingriff in Natur und Landschaft, der durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren ist. § 1a Abs. 3 BauGB, der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. Auflage 2013, sowie die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) wurden beachtet.

Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) eingehend untersucht und beurteilt.

Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Untere Bauaufsichtsbehörde

Der Anregung der **unteren Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Pfaffenhofen a.d. Ilm**, die Gebäudestellung der geplanten Bebauung stärker an die **ehemalige Hofstelle zur orientieren**, wurde nicht gefolgt. Der in den Vorbesprechungen diskutierte Vorentwurf mit Orientierung an der Gebäudestellung der ehemaligen Hofstelle konnte in der Planung nicht weiterverfolgt werden, da diese mit anderen Planungsgrundsätzen nicht vereinbar gewesen sind. So ist die gewählte Anordnung auf die topographischen Gegebenheiten des vorhandenen Südhangs abgestimmt. Eine Anordnung der Gebäude senkrecht zum Hang würde zu gravierenden Nachteilen hinsichtlich Bebaubarkeit und Erschließung der Grundstücke führen. Ebenso kann mit der gewählten Ausrichtung der Gebäude der optimalen Nutzung erneuerbaren Energien in Form von Solar oder Photovoltaik-Anlagen Rechnung getragen werden. Auch sollte durch die West-Ost-Ausrichtung gerade auch für die geplanten Doppelhäuser eine vergleichbare Wohnqualität beider Haushälften erzielt werden.

Der Anregung, ein **Seitenverhältnis von mindestens 1:1,4** festzusetzen, wurde nicht gefolgt. Von einer expliziten Festsetzung von Seitenverhältnissen wurde abgesehen, da sich rechteckige Baukörper bereits aus den festgesetzten Firstrichtungen ergeben werden. Dies ist gerade bei den mit Doppelhausbebauung vorgesehenen Parzellen auch ohne weitere Festsetzung gegeben. Auch ist durch die eng gesteckten Baugrenzen gerade im nordwestlichen Planungsgebiet ein Seitenverhältnis von 1:1,4 de facto nicht zu erreichen.

Der Anregung, die Festsetzung des **Zeltdachs** zu entfernen, wurde nicht gefolgt. Die **Dachform** wurde ortstypisch als Satteldach festgesetzt. Lediglich das zentral stehende Gebäude am Kreuzungspunkt der inneren Erschließung soll hierzu einen Kontrapunkt bieten und ist aufgrund seiner, durch die Baugrenze limitierte, quadratische Grundform sinnvollerweise mit Zeltdach vorgesehen.

Der Anregung, die **Dachneigung** zu erhöhen (z. B. auf 36° - 45°), wurde nicht gefolgt. Die Dachneigung wurde bewusst auf 20° bis 25° reduziert, um eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zu ermöglichen. Bei steileren Dachneigungen ist - auch bei Anordnung eines Kniestocks - nur eine eingeschränkte Nutzbarkeit des Dachgeschosses möglich, was bei Häusern mit geringen Abmessungen zu Einbußen in der Wohnfläche führt.

Der Anregung, als **Dachdeckung** nur rote bzw. rotbraune Farben festzusetzen, wurde nicht gefolgt. Wie in der Stellungnahme des Landratsamts bereits angeführt, kommen graue und schwarze Dachdeckungen bereits jetzt vereinzelt in der Umgebung vor. Da das gesamte Plangebiet einheitlich mit grauen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln ausgeführt werden soll, ergibt sich auch im Hinblick auf den Gesamteindruck des Ortsteils keine Störung des Landschaftsbildes. Vielmehr wird das Plangebiet als Einheit wahrgenommen. Zudem ist die Ausstattung der Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie geplant und durchaus gewünscht. Durch die Festsetzung der Dachdeckung in grau oder anthrazit integrieren sich die dunklen Module farblich in die Dachfläche und wirken somit nicht als Fremdkörper, wie dies regelmäßig bei roten Dachflächen zu beobachten ist.

Der Anregung, den maximalen **Dachüberstand** für Trauf- und Giebelseiten festzusetzen, wurde gefolgt. Die Festsetzungen durch Text wurden durch folgenden Text ergänzt: *„Der Dachüberstand zum Giebel darf max. 30 cm, zur Traufe max. 50 cm betragen.“*

Der Anregung, eine Festsetzung durch Text zur **Farbgestaltung** zu ergänzen, wurde gefolgt. Die Festsetzungen durch Text wurden durch folgenden Text ersetzt bzw. ergänzt: *„Die Fassaden der Wohngebäude sind zu verputzen. Zulässig sind weiße oder gebrochen weiße/pastellfarbene Anstriche. Grelle und leuchtende Farben sind nicht zulässig. Zulässig sind zudem Holzverschalungen, naturbelassen oder braun lasiert.“*

Der Anregung, Festsetzungen zu **Einfriedungen** zu ergänzen, wurde gefolgt. Die Festsetzungen durch Text wurden um folgenden Text ergänzt zur Ausführung von Einfriedungen ergänzt: *„Einfriedungen sind nur als sockellose Maschendraht-, Drahtgitterzäune oder als Zäune mit senkrechter Holzlattung mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm zulässig. Ihre maximale Höhe beträgt 1,10 m. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen.“*

Der Anregung, keine **Stabgitterzäune** zuzulassen, sondern Holzzäune festzusetzen, wurde nicht gefolgt. In den Festsetzungen wurden bereits Einschränkungen hinsichtlich der möglichen Ausführungen getroffen. So sind nur sockellose Maschendraht-, Drahtgitterzäune oder Zäune mit senkrechter Holzlattung mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm zulässig. Zudem ist Ihre Höhe auf maximal 1,10 m beschränkt und grelle und leuchtende Farben ausgeschlossen. Weitere Restriktionen hinsichtlich

Materialauswahl bedeuten einen unverhältnismäßig hohen Eingriff in die Gestaltungsfreiheit der künftigen Eigentümer.

Der Anregung, die **Eingrünung** an der Nordseite auf 10m **zu verbreitern**, wurde nicht gefolgt. Die bisher geplante Breite der Ortsrandeingrünung mit 6 m wurde als ausreichend betrachtet. Eine Änderung der Planung wurde nicht für erforderlich gehalten. Der Hinweis, dass Randeingrünungen ab einer Breite von 10 m als Ausgleichsfläche anerkannt werden können, wurde zur Kenntnis genommen.

Der Anregung, **bestehende Grünstrukturen** auf der Westseite von Fl.-Nr. 1 zu **erhalten**, wurde nicht gefolgt. Der vorhandene Grünbestand am westlichen Rand des Planungsgebietes, der sich innerhalb des Geltungsbereiches befindet, wurde als weniger wertvoll betrachtet, weshalb eine Festsetzung als „zu erhalten“ nicht vorgenommen wurde. Der in diesem Bereich vorhandene erhaltenswerte Walnussbaum befindet sich auf dem westlich angrenzenden Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches und konnte daher nicht als „zu erhalten“ festgesetzt werden.

Der Anregung, eine grünordnerische Festsetzung zu **Pflanzstandorten** zu konkretisieren, wurde nachgekommen. Die grünordnerische Festsetzung unter Punkt B.12.3 (Stand Entwurf Einbeziehungssatzung Nr. 2 „Wohngebiet am Schlossberg“ vom 22.02.2016; Stand des Entwurfs des Bebauungsplans vom 24.06.2019: Ziff. C.10.3) wurde dahingehend konkretisiert, dass von den festgesetzten Pflanzstandorten um bis zu 3 m abgewichen werden darf.

Der nochmals vorgebrachte Forderung, die **Eingrünung** an der Nordseite auf 10m **zu verbreitern**, wurde erneut nicht gefolgt. Die Grünfläche zur Ortsrandeingrünung am nördlichen Rand des Planungsgebietes ist mit einer Breite von 6,0 m geplant. In dieser Fläche ist die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zeichnerisch festgesetzt, wobei die gesetzlich geforderten Grenzabstände der geplanten Gehölze (mit Wuchshöhe >2m) mit mindestens 4,0 m bereits berücksichtigt sind. Unter Abwägung mit den übrigen Belangen (schonender Umgang mit Grund und Boden, Rücksichtnahme auf die Belange der Landwirtschaft etc.) wurde die geplante Eingrünung als ausreichend angesehen und der Anregung zur Verbreiterung der Grünfläche nicht gefolgt.

Dem Hinweis zu einem **Widerspruch** zwischen vorhergehendem Beschluss und getroffener Festsetzung wurde nachgekommen. Der Beschluss vom 12.09.2018 wurde berücksichtigt. Die Festsetzung C.10.3 wurde entsprechend gefasst.

Es wurde der Einwand hervorgebracht, dass ein Vorhaben nur planungsrechtlich zulässig ist, wenn die **Erschließung gesichert** ist und dies in vorliegender Planung nicht gegeben sei. Die Erschließung ist jedoch aus folgenden Gründen gesichert: Die beiden geplanten Eigentümerwege wurden im weiteren Verfahren öffentlich als Eigentümerwege im Sinne des Art. 53 Nr. 3 BayStrWG gewidmet. Die wegemäßige Erschließung (Geh- und Fahrrecht) ist dann insoweit gesichert. Die Sicherung der Leitungsrechte per

Dienstbarkeit erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung per Erschließungsvertrag und wird somit berücksichtigt.

Der Anregung, die Festsetzung zum **Zeitpunkt der Pflanzung** zu ändern, wurde gefolgt. Der Text unter Punkt B.12.7 (Stand Entwurf Einbeziehungssatzung Nr. 2 „Wohngebiet am Schlossberg“ vom 22.02.2016; Stand des Entwurfs des Bebauungsplans vom 24.06.2019: Ziff. C.10.6) wurde folgendermaßen geändert:
"Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen."

Der Anregung, einen **Längsschnitt** des Gebäudes mit Zeltdach zu ergänzen und die bereits erstellten Gelände bzw. Gebäudeschnitte in der Planung wieder entsprechend als Festsetzung aufzunehmen, wurde nicht gefolgt. Durch die Festsetzung der Höhenlage in Meter über Normhöhennull, der Anzahl der Vollgeschosse und insbesondere der maximal zulässigen Wandhöhe ist eine eindeutige Regelung der maximal zulässigen Höhe der Gebäude gegeben.

Der Anregung, die Bezeichnung „**Höhenfestsetzungsplan**“ in „**Geländeschnitte als Festsetzung**“ zu ändern, wurde gefolgt. Die Geländeschnitte wurden jedoch im weiteren Verfahren herausgenommen. Durch die Festsetzung der Höhenlage in Meter über Normhöhennull, der Anzahl der Vollgeschosse und insbesondere der maximal zulässigen Wandhöhe ist eine eindeutige Regelung der maximal zulässigen Höhe der Gebäude gegeben.

Der Anregung, die **Alphabetisierungsstruktur** sowie die Bezeichnungen entsprechend dem Vorschlag zu ändern, wurde gefolgt.

Der Anregung, die Einordnung der Planung hinsichtlich der Grundsätze und Ziele des **Landesentwicklungsprogramms** und des **Regionalplans** sowie der **Belange des Klimaschutzes** zu ergänzen, wurde gefolgt.

Der Anregung, einen Planausschnitt der **Ausgleichsfläche** im Planwerk zu ergänzen, wurde gefolgt.

Immissionsschutztechnik, Energie, Klimaschutz

Der Anregung, einen Hinweis durch Text zu **Lärmimmissionen aus der aktiven Landwirtschaft** zu ergänzen, wurde gefolgt. Die Hinweise durch Text wurden um folgenden Punkt ergänzt: *„Auf mögliche Lärmimmissionen aus der aktiven Landwirtschaft wird insbesondere zur Erntezeit hingewiesen. Auf Geruchsbelästigungen bei ungünstigen Wetterlagen durch die nahegelegenen land-wirtschaftlichen Betriebe wird hingewiesen.“*

Die Hinweise zu **Wärmepumpen** wurden zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte ist im Zuge der Planung der Einzelbauvorhaben zu berücksichtigen.

Untere Naturschutzbehörde

Der Forderung, die genaue **Lage und Größe der Ausgleichsflächen** zu ergänzen, wurde mit entsprechenden Hinweisen durch Text nachgekommen.

Der Forderung zur Ergänzung der Hinweise durch Text über die Notwendigkeit eines **Freiflächengestaltungsplanes** wurde nachgekommen.

Der Hinweis zur dinglichen **Sicherung der Ausgleichsfläche** und der **Meldung an das Ökoflächenkataster** wurde zur Kenntnis genommen und wird in der weiteren Planung beachtet.

Zu vorhandenem **Gehölzbestand** (insbesondere zu einem bestehenden Walnussbaum an der westlichen Grundstücksgrenze) wurde ein Hinweis zum **Schutz während der Bauzeit** gegeben.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der vorhandene Walnussbaum steht unmittelbar an der Grundstücksgrenze, aber außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Eine Festsetzung scheidet deshalb aus. Der Baum wurde aber bereits dadurch berücksichtigt, dass der Wurzel-/Kronenbereich des Baumes außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche liegt, um Schädigungen des Baumes zu vermeiden.

Zu **belastetem Bodenaushub** wurde der Hinweis gegeben, dass dieser fachgerecht zu entsorgen ist. Dem wurde gefolgt. In die Hinweise durch Text wurde folgender Hinweis aufgenommen: „Belasteter Bodenaushub ist aufzunehmen, abzufahren und fachgerecht zu entsorgen.“

Ein weiterer Hinweis wurde abgegeben, dass beim zu untersuchenden **Artenspektrum** im Rahmen der **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung** der gesamte Landkreis Pfaffenhofen zu berücksichtigen ist. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wurde entsprechend ergänzt. Weitere Maßnahmen im Hinblick auf den Artenschutz waren allerdings nicht erforderlich. Bei der Begehung und der örtlichen Bestandsaufnahme des Plangebiets wurden auch die weiteren im Landkreis Pfaffenhofen grundsätzlich vorkommenden Arten nicht festgestellt; außerdem ist das Plangebiet als Habitat für diese weiteren Arten auch nicht geeignet.

Ein weiterer Hinweis betraf die vorgesehene **Ausgleichsfläche** eines privaten Ökokontos, bei dem Mängel in der Herstellung der Fläche festgestellt wurden. Der Ausgleich soll nunmehr auf einem Teil des Grundstücks Flurstück-Nr. 1620/1 der Gemarkung Ilmmünster durchgeführt werden; diese Fläche ist nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignet. Die Ausgleichsfläche ist vor dem Satzungsbeschluss zugunsten des Freistaats Bayern zu sichern. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen.

Der Forderung, die im **Umweltbericht** genannte **Vermeidungsmaßnahme** als textlichen Hinweis aufzunehmen, wurde nicht gefolgt. Die genannte Vermeidungsmaßnahme („Gehölzfällungen nur im

Zeitraum zwischen 01.10. und 28./29.02.“) ist bereits gesetzlich in § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz vorgeschrieben. Eine Ergänzung des Bebauungsplans, auch um einen entsprechenden Hinweis, ist daher nicht erforderlich. Der Bebauungsplan wurde nicht geändert.

Die Hinweise zur **notariellen Sicherung der Ausgleichsfläche** und zur **Meldung an das Ökoflächenkataster** wurden zur Kenntnis genommen und werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Kreiseigener Tiefbau und Landratsamt - Verkehr, ÖPNV

Der Anregung, die **Baugrenzen der an der Kreisstraße** liegenden Parzellen anzupassen, wurde gefolgt. Die Baugrenzen wurden so angepasst, dass sie einen Mindestabstand zum äußersten Fahrbahnrand von 4,0 m aufweisen.

Die öffentliche Widmung der Eigentümerwege wird im Erschließungsvertrag geregelt. Zudem wurden diese Flächen im weiteren Verfahren als öffentliche Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Eigentümerweg festgesetzt.

Die Anregungen zu den **Mindestgrößen der Hauptzufahrt** wurden zur Kenntnis genommen. Die Hauptzufahrt entsprach jedoch bereits den genannten Anforderungen.

Die (allgemeinen) **Hinweise zur Erschließungsplanung** wurden zur Kenntnis genommen, sind jedoch im Erschließungsvertrag bzw. bei der Erschließungsplanung und Genehmigungsplanung der Einzelbauvorhaben entsprechend zu berücksichtigen.

Der Anregung, zur Einhaltung der erforderlichen **Sichtdreiecke** wurde zur Kenntnis genommen, konnte aber in vorliegender Planung nicht umgesetzt werden bzw. war nicht anzuwenden. Freizuhaltenen Sichtdreiecke können im vorgeschlagenen Umfang nicht hergestellt werden, da sich deren Umgriff auf Flächen beziehen würde, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden bzw. aufgrund der Linienführung der Kreisstraße nicht hergestellt werden. Darüber hinaus werden Sichtdreiecke gemäß Art. 26 BayStrWG nur für höhengleiche Kreuzungen mit dem öffentlichem Verkehr dienenden Eisenbahnen und außerhalb geschlossener Ortslage gefordert. Die Baugrenzen wurden in der Planung soweit zurückgenommen, dass die Einsehbarkeit der Kreisstraße gegeben ist.

Der Anregung, dass Bäume im Bereich der gedachten Sichtdreiecke nur **hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz** von mindestens 2,5 m Höhe sein dürfen, wurde gefolgt und entsprechend in den Festsetzungen durch Text aufgenommen.

Bzgl. der beiden südöstlich gelegenen Doppelhaushälften bestanden aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs Bedenken und der Planung wurde nicht zugestimmt. Angeführt wurde, dass der **Wendekreis** der südöstlichen Erschließungsstraße **zu klein dimensioniert** sei. Die genannte Erschließungsstraße dient lediglich zur Erschließung von zwei Doppelhaushälften mit dem damit

verbundenen geringen Quell- und Zielverkehr. Die erforderlichen Stellplätze werden auf den Grundstücken nachgewiesen. Ein Wenden von Pkw ist demnach auf der Erschließungsstraße möglich (z.B. „Wenden in drei Zügen“; Breite der Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrten ca. 8 m), so dass das rückwärts Einfahren in die Kreisstraße nicht notwendig ist. Eine Wendeanlage für den Verkehr zu den beiden Parzellen war somit nicht erforderlich.

Weiter wurde angeführt, dass die Gemeinde nicht auf **Lieferverkehr, Bauverkehr mit LKW, Müllabfuhr** etc., eingegangen sei. Die Einwände konnten jedoch wie folgt behandelt werden:

Ein Rückwärtsausfahren in die Kreisstraße durch Müllfahrzeuge ist nicht erforderlich, da die Mülltonnen auf einer dafür festgesetzten Fläche für Mülltonnen an der Kreisstraße abzustellen sind. Lieferverkehr und/oder Bauverkehr ist nicht über das normale Maß hinaus zu erwarten und auf die Bauzeit begrenzt. Zudem schreibt § 9 der Straßenverkehrsordnung Sorgfaltspflichten für das Abbiegen, Wenden und Rückwärtsausfahren vor. Sollte demnach ein Kfz rückwärts auf die Kreisstraße ausfahren müssen, ist aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Einweiser empfohlen. Das Anhalten und das Parken auf einer innerörtlichen Straße ist unter bestimmten Voraussetzungen (Restbreite Fahrbahn, kein Halte- oder Parkverbot, Abstände zu Kreuzungen und Einmündungen) grundsätzlich erlaubt.

AWP Abfallwirtschaftsbetrieb Pfaffenhofen a.d. Ilm

Der Hinweis, dass die **Abfalltonnen** an der Kreisstraße PAF 26 zur Abholung bereitzustellen sind, wurde zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Fläche zur Bereitstellung zur Abholung der Mülltonnen war bereits ausgewiesen.

Behindertenbeauftragte Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm

Die Hinweise zur barrierefreien Gestaltung wurden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Untere Immissionsschutzbehörde Pfaffenhofen a.d. Ilm

Die Hinweise zur Vorgehensweise bei **Ausbau und Entsorgung** von Bodenmaterialien wurden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Der Hinweis zur Beschaffenheit von zu lieferndem Material für **Aufschüttungen und Auffüllungen** des Geländes wurde beachtet.

Aufgrund eines **Gegengutachtens (schalltechnischen Untersuchung** vom Büro hook farny ingenieure vom 06.04.2019), dass durch eine Privatperson veranlasst wurde, stimmte die Immissionsschutzbehörde dem Bebauungsplan nicht zu und brachte hervor, dass der Ansatz des Gegengutachten weiter verfolgt werden müsse, da hier die Berechnung unter Berücksichtigung des zum jetzigen Zeitpunkt des genehmigten landwirtschaftlichen Betriebs erfolgt sei. Dies konnte jedoch widerlegt werden.

Nach Rücksprache mit dem Ingenieurbüro Kottermair GmbH (Ersteller Gutachten zum Bebauungsplan) ist die schalltechnische Untersuchung der hooock farny ingenieure, auf die sich die Stellungnahme des Landratsamts im Wesentlichen stützte, jedenfalls insoweit nicht richtig, als dort eine deutlich zu kleine Betriebsfläche des landwirtschaftlichen Betriebs der Ermittlung der Immissionssituation (auch) im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schlossberg“ zu Grunde gelegt wurde. Dies führt dazu, dass die Immissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans überschätzt werden. Unabhängig davon war es das Ziel der Gemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplans, auch die berechtigten Interessen der landwirtschaftlichen Betriebe in der Umgebung des Plangebiets zu wahren. Um einerseits die beabsichtigte Bebauung zu ermöglichen, andererseits aber auch dieses Ziel zu erreichen, hat sich die Gemeinde dafür entschieden, den Bebauungsplan als einfachen Bebauungsplan aufzustellen, der eine zulässige Art der baulichen Nutzung nicht festsetzt. Diese planungsrechtliche Lösung wurde in mehreren Gesprächen sowohl mit dem Landratsamt als auch dem Eigentümer des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebs abgestimmt. Konsequenz dieser Lösung ist es, dass die im Außenbereich gelegenen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans weiterhin im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB liegen, und dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben auf diesen Flächen, soweit der Bebauungsplan Festsetzungen nicht trifft, gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach § 35 BauGB richten. Dies führt allerdings nicht dazu, dass die von der Gemeinde beabsichtigte Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans damit ausgeschlossen wäre. Zwar handelt es sich bei der beabsichtigten Bebauung um sonstige Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB. Jedoch führen die (weiteren) Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zum Maß der baulichen Nutzung, dazu, dass durch die beabsichtigte Bebauung bestimmte öffentliche Belange nicht im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt werden (VGH München, Urt. v. 15.07.1999 – 2 B 94.2707, Rn. 19, 20; VGH Mannheim, Urt. v. 17.02.1995 – 8 S 2183/94, Rn. 29).

Der Bebauungsplan mit den dort getroffenen Festsetzungen, insbesondere zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zum Maß der baulichen Nutzung, hat nach der zitierten Rechtsprechung insbesondere zur Konsequenz, dass den Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans die öffentlichen Belange einer vom Gesetz grundsätzlich missbilligten Zersiedelung der Landwirtschaft (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB) und einer Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB) sowie des Widerspruchs gegen die Darstellungen des Flächennutzungsplans (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB) nicht entgegengehalten werden können.

Im Ergebnis Gleiches gilt im Hinblick auf den öffentlichen Belang, dass ein Vorhaben keinen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt werden darf (§ 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 BauGB). Auch dieser Belang wird im vorliegenden Fall nicht beeinträchtigt. Dies folgt zwar nicht allein aus den Festsetzungen des Bebauungsplans. Durch die vorliegende schalltechnische Untersuchung und die vorliegende

Geruchsimmissionsprognose ist jedoch nachgewiesen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eines Dorfgebiets, wie es im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Art der baulichen Nutzung, auch nach schriftlich dokumentierter Einschätzung des Landratsamts, tatsächlich vorliegt, sowohl für Lärm als auch für Gerüche aus der in der Umgebung vorhandenen Landwirtschaft deutlich eingehalten werden. Da auch Dorfgebiete uneingeschränkt dem Wohnen zur Verfügung stehen, führt diese Immissionssituation nicht dazu, dass die geplante Bebauung schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt wird.

Im vorliegenden Fall führt dies dazu, dass die beabsichtigte Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwar planungsrechtlich zulässig ist, sowohl aufgrund ihrer Lage im Außenbereich als auch aufgrund des – auch vom Landratsamt bestätigten – Umstandes, dass sich die nähere Umgebung des Plangebiets nach ihrer tatsächlichen Nutzung als faktisches Dorfgebiet darstellt und das Plangebiet durch diese Umgebung auch maßgeblich geprägt wird, im Hinblick auf ihre Immissionssituation aber nur den Schutzanspruch eines Dorfgebiets genießt. Hieran ändert sich auch mit Realisierung der Bebauung im Plangebiet nichts. Mit Realisierung werden die Gebäude Teil des unmittelbar angrenzenden Bebauungszusammenhangs, der weiterhin insgesamt ein Dorfgebiet darstellt. Dass die geplante und auch später realisierte Bebauung nur diesen Schutzanspruch eines Dorfgebiets und nicht den Schutzanspruch eines (allgemeinen) Wohngebiets genießt, ist ausdrücklich auch die planerische Absicht der Gemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplans und bei der Entscheidung, diesen Bebauungsplan als **einfachen Bebauungsplan** ohne Festsetzung der Art der baulichen Nutzung aufzustellen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Der Hinweis und die Anregung, dass die Planung Bereiche mit **Verdachtsfläche für Bodendenkmäler** betrifft und das BLfD zu beteiligen ist, wurde zur Kenntnis genommen und gefolgt. Das BLfD wurde im weiteren Verfahren beteiligt, gab jedoch keine Stellungnahme ab.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Pfaffenhofen

Der Anregung, einen Hinweis durch Text zu den **Lärm- und Geruchsimmissionen** aufzunehmen, wurde gefolgt. Folgender Text wurde in die Hinweise durch Text aufgenommen: *„Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe sowie der angrenzenden Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.“*

Bayerischer Bauernverband

Der Einwand, dass die Satzung unvereinbar mit einer **geordneten städtebaulichen Entwicklung** steht und ein Konflikt zwischen Wohnnutzung und dem landwirtschaftlichen Betrieb durch die Ausweisung

eines allgemeinen Wohngebiets entsteht, wurde zur Kenntnis genommen und im ersten Verfahrensschritt auf Grundlage der vorliegenden Gutachten und Kenntnisse entsprechend abgewogen. Da das Verfahren später als einfacher Bebauungsplan ohne Festsetzung der Art der baulichen Nutzung weitergeführt wurde, sind die hervorgebrachten Einwendungen nicht mehr maßgebend. Im weiteren Verfahren wurde vom bayerischen Bauernverband keine weitere Stellungnahme abgegeben.

Regierung von Oberbayern - Brandschutz

Die Hinweise zum **Löschwasserversorgung** und dem Hydrantennetz wurden zur Kenntnis genommen. Die Löschwassermenge wurde anhand der Dichte der Bebauung und der Wohneinheiten mit 48 m³/h festgelegt und ist in dieser Menge ausreichend sichergestellt. Grundlage hierfür ist das Merkblatt 1.8/5 vom bayerischen Landesamt für Wasserwirtschaft München. Ein Hinweis zur Löschwassermenge wurde in den Hinweisen durch Text ergänzend aufgenommen. Der Ausbau des **Hydrantennetzes** wird im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Die Hinweise zu den **öffentlichen Verkehrsflächen** wurden zur Kenntnis genommen. Die öffentlichen Verkehrsflächen erfüllten die formulierten Anforderungen und wurden in der Erschließungsplanung beachtet. Der Hauptweg ist mit 4,5 m Breite bis zur Kreuzung der Erschließungsstraßen als Feuerwehrezufahrt ausgelegt. Die Befahrbarkeit wurde für Feuerwehrfahrzeuge durch Schleppkurven überprüft und die Tragfähigkeit durch den gebundenen Oberbau sichergestellt. Alle Gebäude können in einem Abstand von maximal 50 m von der öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche erreicht werden.

Der Hinweis zu den **Rettungswegen** aus den Gebäuden wurde zur Kenntnis genommen, war aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Diese sind im Genehmigungsverfahren der Einzelbauvorhaben zu prüfen und festzulegen.

Bayernwerk AG, Deutsche Telekom Technik GmbH, Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Paunzhausen-Schweitenkirchen-Kirchdorf

Die hervorgebrachten **Hinweise und Anmerkungen** der oben genannten Träger öffentlicher Belange wurden zur Kenntnis genommen, sind aber nicht Teil des Bauleitplanverfahrens und konnten deshalb nicht berücksichtigt werden, da diese den Regelungsumfang des Verfahrens überschreiten.

Handwerkskammer für München und Oberbayern

Die hervorgebrachten Bedenken bzgl. der Neuausweisung eines Wohngebiets in Hinblick auf die bestandsmäßig genehmigten gewerblichen Nutzungen wurde zur Kenntnis genommen. Da die Satzung im weiteren Verfahren als einfacher Bebauungsplan ohne Festsetzung der Art weitergeführt wurde und entsprechend auf die Konflikte der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe eingegangen wurde, konnten die Bedenken ausgeräumt werden. Die **Bewirtschaftung oder eine Weiterentwicklung der**

bestandskräftig genehmigten gewerblichen Nutzungen ist damit nicht eingeschränkt oder gar gefährdet.

Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

Die Hinweise zur Vorgehensweise bei **Ausbau und Entsorgung von Bodenmaterialien** wurden zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Beschaffenheit von zu lieferndem Material für Aufschüttungen und Auffüllungen des Geländes wurde folgende Festsetzung ergänzt: *„Aufschüttungen und Auffüllungen des Geländes dürfen nur mit schadstofffreiem Erdaushub ohne Fremddanteile (Z0-Material) erfolgen.“* Diese wurde jedoch im weiteren Verfahren aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage wieder herausgenommen.

Der Hinweis, dass eine **Einleitung von Niederschlagswasser** aus dem geplanten Baugebiet in die öffentlichen Regenwasserkanäle erst dann möglich ist, wenn eine wasserrechtliche Erlaubnis vorliegt, die das geplante Baugebiet berücksichtigt wurden zur Kenntnis. Für den Nachweis der Einleitung von Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren wasserrechtliche Verfahren durchgeführt und mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abgestimmt. Die zusätzliche Einleitung aufgrund des Plangebiets wurde dabei berücksichtigt.

IHK München und Oberbayern

Der Anregung, das Verfahren als **qualifizierten Bebauungsplan** fortzusetzen wurde zwischenzeitlich gefolgt. Jedoch wurde das Verfahren aufgrund der Konfliktbewältigung angrenzender Bebauung als **einfacher Bebauungsplan** fortgeführt und als Satzung beschlossen.

Der Anregung, den vorgeschlagenen weiteren Hinweis bzgl. des **Schutzanspruchs in den Bebauungsplan** aufzunehmen, wurde nicht gefolgt. Der Inhalt dieses Hinweises entspricht dem geltenden Recht.

Privatperson, Eigentümer Fl.-Nrn. 10, 10/4, 10/5 und 12 je der Gemarkung Entrischenbrunn

Der Anregung, das Verfahren als **qualifizierten Bebauungsplan** fortzusetzen wurde zwischenzeitlich gefolgt. Jedoch wurde das Verfahren danach aufgrund der Konfliktbewältigung angrenzender Bebauung als **einfacher Bebauungsplan** fortgeführt und als Satzung beschlossen.

Der Anregung zur **Änderung des Flächennutzungsplans** im Parallelverfahren wurde zwischenzeitlich gefolgt. Das Bebauungsplanverfahren wurde später als Verfahren zum Erlass eines einfachen Bebauungsplans fortgeführt.

Der Einwand, dass die Satzung unvereinbar mit **einer geordneten städtebaulichen Entwicklung** steht und ein Konflikt zwischen Wohnnutzung und dem landwirtschaftlichen Betrieb durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets entsteht, wurde zur Kenntnis genommen und im ersten Verfahrensschritt auf Grundlage der vorliegenden Gutachten und Kenntnisse entsprechend abgewogen.

Da das Verfahren später als einfacher Bebauungsplan ohne Festsetzung der Art der baulichen Nutzung weitergeführt wurde sind die hervorgebrachten Einwendungen nicht mehr maßgebend.

Der Anregung, zur Prüfung möglicher **Alternativen zur Ausweisung von Wohnbauflächen** an anderer Stelle wurde durch das bereits genannte Baulückenkataster bereits durchgeführt. Eine weitere planerische Überprüfung von Alternativflächen war alleine schon deshalb entbehrlich, da die Verfügbarkeit der Grundstücke nicht gegeben ist. Insofern ist die Planungsentscheidung auch eine Entscheidung der Verfügbarkeit geeigneter Flächen.

Eigentümer Fl.-Nr. 79 der Gemarkung Entrischenbrunn

Der Widerspruch gegen das Plangebiet aufgrund der nicht geklärten Oberflächenentwässerung wurde zur Kenntnis genommen. Die Oberflächenentwässerung wurde im Laufe des weiteren Verfahrens von der Gemeinde Hettenshausen geklärt und mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Eigentümer Fl.-Nr. 25 Gemarkung Entrischenbrunn

Der Hinweis, dass bei der Höhenfestlegung auf das auf der Fl.-Nr. 25 der Gemarkung Entrischenbrunn liegende Gebäude, insbesondere der Garagenzufahrt, Rücksicht zu nehmen ist, wurde zur Kenntnis genommen. Da die Garagenzufahrt zum Grundstück der Einwenderin außerhalb des Plangebiets liegt und durch die Planung nicht beeinträchtigt wurde, war eine Änderung der Planung nicht geboten. Der Hinweis wurde aber an den Vorhabensträger zur weiteren Abstimmung mit der Einwenderin weitergegeben.

Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten

Das Amt Forsten wies zu Recht auf die betrieblichen Belange des landwirtschaftlichen Haupteinwerbers südlich des Plangebiets und die möglichen Auswirkungen auf die Fortsetzung und ggf. Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebs bei Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets hin. An dieser Festsetzung hielt die Gemeinde deshalb nicht fest. Siehe nächster Absatz „Allgemeine Erläuterung zur Planungsentscheidung“

Allgemeine Erläuterung zur Planungsentscheidung

Die Gemeinde hatte zunächst beabsichtigt, den Bebauungsplan als qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen und als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 BauNVO festzusetzen. Gegen diese Planung hat der Eigentümer des landwirtschaftlichen Betriebs und der Biogasanlage auf den Grundstücken Fl.-Nr. 10 und 12 der Gemarkung Hettenshausen südlich der Kreisstraße PAF 26 im Wesentlichen mit der Begründung Einwendungen erhoben, dass das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet wegen der Nähe zum

landwirtschaftlichen Betriebes schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Lärm- und Geruchsimmissionen ausgesetzt sein könnte, und dass er deshalb bei Realisierung der Planung mit erheblichen Einschränkungen seines genehmigten Betriebs rechnen müsse. Einige Träger öffentlicher Belange, unter anderem das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Pfaffenhofen a.d. Ilm, haben sich diesen Einwendungen angeschlossen.

Nach Auffassung der Gemeinde sind diese Einwendungen beachtlich. Die Gemeinde hat deshalb, auch in mehreren Besprechungen mit dem Eigentümer des landwirtschaftlichen Betriebs und dem Landratsamt, nach Lösungen gesucht, die sowohl die berechtigten Interessen des Landwirts wahren als auch die geplante Bebauung nicht verhindern. Anstelle der Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ als Art der baulichen Nutzung ein „Dorfgebiet“ als Art der baulichen Nutzung festzusetzen, um auf diese Weise den Schutzanspruch der geplanten Bebauung zu reduzieren, scheidet als Lösung aus; dabei würde es sich um einen sog. „Etikettenschwindel“ handeln, der nach der Rechtsprechung unzulässig ist. Möglich und zulässig ist nach der Rechtsprechung allerdings ein anderer planungsrechtlicher Ansatz, mit dem im vorliegenden Fall beide Ziele der Gemeinde, also die Berücksichtigung der Belange des landwirtschaftlichen Betriebs und die Ermöglichung der beabsichtigten Bebauung, erreicht werden.

Diese Lösung besteht darin, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplans auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet wird. Konsequenz dieses Ansatzes ist es, dass die im Außenbereich gelegenen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans weiterhin im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB liegen, und dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben auf diesen Flächen, soweit der Bebauungsplan Festsetzungen nicht trifft, gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach § 35 BauGB richten. Dies führt allerdings nicht dazu, dass die von der Gemeinde beabsichtigte Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans damit ausgeschlossen wäre. Zwar handelt es sich bei der beabsichtigten Bebauung um sonstige Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB. Jedoch führen die (weiteren) Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zum Maß der baulichen Nutzung, dazu, dass durch die beabsichtigte Bebauung bestimmte öffentliche Belange nicht im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt werden (VGH München, Urt. v. 15.07.1999 – 2 B 94.2707, Rn. 19, 20; VGH Mannheim, Urt. v. 17.02.1995 – 8 S 2183/94, Rn. 29).

Der Bebauungsplan mit den dort getroffenen Festsetzungen, insbesondere zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zum Maß der baulichen Nutzung, hat nach der zitierten Rechtsprechung insbesondere zur Konsequenz, dass den Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans die öffentlichen Belange einer vom Gesetz grundsätzlich missbilligten Zersiedelung der Landwirtschaft (§ 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 BauGB) und einer Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft (§ 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 5 BauGB) sowie des Widerspruchs gegen die Darstellungen des Flächennutzungsplans (§ 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauGB) nicht entgeggehalten werden können.

Im Ergebnis Gleiches gilt im Hinblick auf den öffentlichen Belang, dass ein Vorhaben keinen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt werden darf (§ 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 BauGB). Auch dieser Belang wird im vorliegenden Fall nicht beeinträchtigt. Dies folgt zwar nicht allein aus den Festsetzungen des Bebauungsplans. Durch die vorliegende schalltechnische Untersuchung und die vorliegende Geruchsmissionsprognose ist jedoch nachgewiesen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eines Dorfgebiets, wie es im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Art der baulichen Nutzung tatsächlich vorliegt, sowohl für Lärm als auch für Gerüche aus der in der Umgebung vorhandenen Landwirtschaft deutlich eingehalten werden. Dabei verkennt die Gemeinde nicht, dass die Immissionsrichtwerte der GIRL keine unmittelbare rechtliche Verbindlichkeit beanspruchen; sie können aber für die Entscheidung der Frage der Zumutbarkeit von Gerüchen als Orientierungshilfe herangezogen werden. Auf dieser Grundlage hält die Gemeinde die zu erwartenden Geruchsmissionen im Plangebiet für zumutbar, gerade weil das Plangebiet nur den Schutzanspruch eines Dorfgebiets genießt, in dem insbesondere die hier zu erwartenden Gerüche typisch sind und von den Bewohnern deshalb hingenommen werden müssen. Da allerdings auch Dorfgebiete uneingeschränkt dem Wohnen zur Verfügung stehen, führt diese Immissionssituation nicht dazu, dass die geplante Bebauung schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt wird, die der Aufstellung des Bebauungsplans entgegenstehen würden. Im vorliegenden Fall führt dies dazu, dass die beabsichtigte Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwar planungsrechtlich zulässig ist, sowohl aufgrund ihrer Lage im Außenbereich als auch aufgrund des – auch vom Landratsamt bestätigten – Umstandes, dass sich die nähere Umgebung des Plangebiets nach ihrer tatsächlichen Nutzung als faktisches Dorfgebiet darstellt (siehe vorstehend unter Gliederungspunkt 1.3) und das Plangebiet durch diese Umgebung auch maßgeblich geprägt wird, im Hinblick auf ihre Immissionssituation aber nur den Schutzanspruch eines Dorfgebiets genießt. Hieran ändert sich auch mit Realisierung der Bebauung im Plangebiet nichts. Mit Realisierung werden die Gebäude Teil des unmittelbar angrenzenden Bauzusammenhangs, der weiterhin insgesamt ein Dorfgebiet darstellt. Dass die geplante und auch später realisierte Bebauung nur diesen Schutzanspruch eines Dorfgebiets und nicht den Schutzanspruch eines (allgemeinen) Wohngebiets genießt, ist ausdrücklich auch die planerische Absicht der Gemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplans und bei der Entscheidung, diesen Bebauungsplan als einfachen Bebauungsplan ohne Festsetzung der Art der baulichen Nutzung aufzustellen.

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung- und Behördenbeteiligung** nach § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB und der erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 25 „Schlossberg“ in Entrischenbrunn wurden im Übrigen keine weiteren relevanten Anregungen vorgebracht.