

Gemeinde Hettenshausen



Bebauungsplan Nr. 28

Sonstiges Sondergebiet

"Großflächiger und nicht großflächiger

Einzelhandel mit Stellplätzen"

der Gemeinde Hettenshausen

ZUSAMMENFASSENDER 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 über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Anlass und Ziel der Planung sowie Gründe für die Planung

Die Gemeinde Hettenshausen beabsichtigte, aufgrund der bislang unzureichenden Nahversorgung im Gemeindegebiet, auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche unmittelbar angrenzend an die bebaute Ortslage im Ortsteil Reisgang, ein Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel mit Stellplätzen“ festzusetzen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans sollte in ein SO1 und ein SO2 gegliedert werden. Im SO1 sollte neben einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Nahversorger als Vollsortimenter) mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche ein selbständiger, nicht großflächiger Getränkemarkt mit maximal 400 m² Verkaufsfläche zulässig sein. Im SO2 sollten ausschließlich Stellplätze für die Nutzungen im SO1 entstehen. Außerdem sollten sowohl im SO1 als auch im SO2 jeweils eine Werbeanlage zulässig sein.

Entwicklung der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Hettenshausen hat in seiner Sitzung vom 06.03.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbegebiet Oberfeld“ gefasst. In seiner Sitzung vom 28.03.2018 hat der Gemeinderat den Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und Behörden mit dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.03.2018 gefasst.

Bereits zum Zeitpunkt des Beschlusses über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Behörden plante der Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Errichtung eines Supermarkts.. Die weitere Entwicklung und Planung hatte sodann

jedoch gezeigt, dass das geplante Vorhaben in einem im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiet nicht realisiert werden konnte. In einem Gewerbegebiet sind sog. „großflächige“ Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nicht zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind Betriebe, die eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m² haben. Solche großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind nur in Kerngebieten oder gerade für solche großflächigen Einzelhandelsbetriebe festgesetzte Sondergebiete zulässig. Zum einen haben die weiteren Abstimmungen zwischen dem Grundstückseigentümer und dem voraussichtlichen Betreiber des Supermarkts ergeben, dass ein (also großflächiger) Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² errichtet werden soll. Mit dieser Verkaufsfläche ist ein Supermarkt als Nahversorger nach den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern in der Gemeinde Hettenshausen auch (landesplanungsrechtlich) zulässig. Zum anderen haben Träger öffentlicher Belange in der frühzeitigen Beteiligung angeregt, dass in dem Gewerbegebiet kein Einzelhandel angesiedelt werden soll. Dies entsprach und entspricht aber nicht den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde, die ebenfalls das Ziel verfolgt, dass an dieser Stelle ein Supermarkt als Nahversorger für die Einwohner der Gemeinde entsteht, weil in der Gemeinde ein solcher Einzelhandelsbetrieb bislang nicht vorhanden ist. Die Gemeinde hat auf diese Entwicklungen deshalb reagiert und zunächst für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ihren Flächennutzungsplan geändert. Am 14.12.2020 hat der Gemeinderat nach Durchführung des dafür erforderlichen Verfahrens die 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hettenshausen beschlossen, in der das Gebiet des Bebauungsplans als Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel sowie Büro- und Verwaltungsgebäuden mit Stellplätzen“ dargestellt wird. Diese Flächennutzungsplanänderung lag dem Landratsamt Pfaffenhofen zur Genehmigung vor. Die Flächennutzungsplanänderung war erforderlich, damit ein entsprechender Bebauungsplan dem sog. „Entwicklungsgebot“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB entspricht. Im Verfahren der Änderung des Flächennutzungsplans hat die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde dem im geänderten Flächennutzungsplan dargestellten Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel sowie Büro- und Verwaltungsgebäuden mit Stellplätzen“ auch im Hinblick auf die geplante Einzelhandelsnutzung ausdrücklich zugestimmt.

Auf der Grundlage dieser Änderung des Flächennutzungsplans wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 ebenfalls mit der Festsetzung Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel mit Stellplätzen“ als Art der baulichen Nutzung fortgesetzt. Die Festsetzung

von Büro- und Verwaltungsgebäuden sollte zunächst unterbleiben, weil solche Nutzungen vom Grundstückseigentümer nicht geplant waren.

Der Bebauungsplan konnte somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Gemeinde Hettenshausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.06.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 21.06.2021 als Satzung beschlossen.

Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 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 1 zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, also insbesondere die in der Planfolge zu erwartenden Auswirkungen auf

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

Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargestellt, der einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan bildet.

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

Zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse, der Versickerungsfähigkeit des Bodens und der Grundwasserverhältnisse:

- Bodengutachten, Schubert + Bauer GmbH, Ingenieurbüro für Geotechnik, Olching vom 09.01.2018
- Weitere Untersuchungen im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen/-flächen, Schürfe zur Ermittlung des kf-Wertes vom 08.01.2019 und Bohrungen zur Ermittlung des Bodenaufbaus und Grundwasserstandes vom 14.02.2019, Büro Ingeotec, Ingenieurgeologie und Geotechnik, Schrobenhausen

Zur geplanten Entwässerung des Baugebietes:

- Entwässerungsplanung, Ing.-Büro WipflerPLAN, Pfaffenhofen a.d. Ilm, vom 09.06.2020

Zur Beurteilung der Schallschutztechnischen Auswirkungen:

- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Ingenieurbüro Greiner, Germering vom 14.01.2021

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf den Verkehr:

- Verkehrsuntersuchung Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak, München vom 06.08.2019

Zur Untersuchung, ob schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich zu erwarten sind:

- Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines Nahversorgungsvorhabens in Hettenshausen-Reisgang, BBE Handelsberatung GmbH, München vom 02.06.2020

Zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten:

- amtliche Biotopkartierung Bayern
- Artenschutzkartierung Bayern
- „Arteninformationen“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz
- Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Landschaftsarchitekt Norbert Einödshofer, Scheyern vom 21.06.2021

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgten in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

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

Die Planung hat im Wesentlichen die Umwandlung einer bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche zur Folge, um damit die baurechtlichen Voraussetzungen für die geplante Einzelhandelsnutzung zu schaffen.

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

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

- Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Biologische Vielfalt
- Wasser
- Klima/Luft
- Mensch und Gesundheit
- Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

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

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

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

Im Zuge der Planung wurden alternative Planungsmöglichkeiten geprüft. Insgesamt stehen im Gemeindebereich von Hettenshausen derzeit keine Flächen mit vergleichbar günstigen Voraussetzungen zur Schaffung einer Sondergebietsfläche für die vorgesehene Nutzung zur Verfügung.

Die Planung verursacht einen Eingriff in Natur und Landschaft, der durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren ist. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde detailliert entsprechend des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ sowie auf der Grundlage der Vorschriften des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) abgehandelt. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden außerhalb des Plangebietes auf geeigneten Flächen der Fl.-Nrn. 662 und 665, Gemarkung Hettenshausen, nachgewiesen.

Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen der „Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ (Landschaftsarchitekt Norbert Einödshofer, Scheyern, vom 21.06.2021) eingehend untersucht und beurteilt sowie in der Planung berücksichtigt.

Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm (Bauleitplanung)

Die Hinweise und der Verweis auf die Stellungnahme vom 15.05.2018 wurden zur Kenntnis genommen. Eine weitere Änderung der Planung erfolgte nicht. In Ziff. 4 der Festsetzungen durch Text war bereits festgesetzt, dass Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche in greller, hochglänzender und stark reflektierender Ausführung unzulässig sind. Die Gemeinde hat diese Festsetzung für angemessen gehalten. Die Materialität und die Farbwahl der Wandverkleidungen noch detaillierter festzusetzen wäre nach Auffassung der Gemeinde eine unverhältnismäßige Einschränkung der baulichen Gestaltungsfreiheit im Geltungsbereich des Bebauungsplans gewesen. Die flächenmäßige Gesamtgröße der Werbeanlagen war in Ziff. 10.3 der Festsetzungen durch Text bereits auf 20 % der Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite beschränkt. Eine weitere Reduzierung der flächenmäßigen Gesamtgröße der Werbeanlagen auf maximal 5 % der Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite wäre nach Auffassung der Gemeinde nicht angemessen gewesen. Eine weitere Reduzierung der Maximalgröße der Werbeanlagen hätte außerdem die Werbemöglichkeiten der Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans erheblich eingeschränkt. Im Übrigen wurde auf den Beschluss vom 22.02.2021 verwiesen: *„Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur zulässigen Dachform (vgl. D) 5.1), zu Standorten, Größe und Ausgestaltung von Werbeanlagen (vgl. D) 10.) und zur Zulässigkeit von Dachaufbauten (vgl. D) 5.3 und 5.4). Damit wird den Einwendungen weitestgehend entsprochen.“*

Die Hinweise zur Ortsrandeingrünung wurden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat an der Festsetzung in Ziff. 12.5 der Festsetzungen durch Text, nach der die Stellplatzanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit mindestens einem Baum je acht Stellplätzen zu gliedern sind, festgehalten. Diese Festsetzung der Mindestanzahl von einem Baum je acht Stellplätzen war zum einen in der Gemeinde – und nach Kenntnis der Gemeinde auch in anderen Gemeinden im Landkreis Pfaffenhofen – üblich. Die Festsetzung gewährleistete zum anderen auch eine ausreichende Durchgrünung der Stellplatzflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Einwendung wurde deshalb nicht gefolgt. Auch im Übrigen sicherten die Festsetzungen nach Auffassung der Gemeinde eine qualitätsvolle Orts- und Landschaftsbildgestaltung und trugen auch dem Klimaschutz Rechnung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans war bereits zwischen dem Teilgebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel“ und dem Teilgebiet SO 2 „Stellplätze“ aufgeteilt. Das SO 1 und das

SO 2 waren (nahezu) vollständig von Grünflächen eingefasst; auf diesen Grünflächen waren die anzupflanzenden Bäume, Feldhecken und Strauchpflanzungen auch verortet.

Die Flächenversiegelung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde bereits dadurch begrenzt, dass 50% der Dachflächen zu begrünen sind und die Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden müssen. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu versickern. Eine Verortung und Festsetzung einzelner Stellplatz- und Pflanzflächen im SO 2 sollte auf Ebene des Bebauungsplans nicht erfolgen, da dies nach Auffassung der Gemeinde eine zu weitgehende Einschränkung der baulichen Gestaltungsmöglichkeiten dargestellt hätte.

Dem Klimaschutz wurde insbesondere durch eine qualitätsvolle Bepflanzung und die Begrünung der Dachflächen Rechnung getragen und dadurch, dass die Begrünung der Fassaden nach Ziff. 4 der Festsetzungen durch Text des Bebauungsplans zulässig ist.

Der Anregung, aussagekräftige Gelände- bzw. Gebäudeschnitte in der Planung als Festsetzung zu treffen, wurde nicht gefolgt. Die Geländehöhen waren in der Planzeichnung in Gestalt der Höhenlinien bereits enthalten. Durch die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe (Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß) in Meter über Normalhöhennull wurde außerdem eine eindeutige Festsetzung getroffen. Weitere Gelände- bzw. Gebäudeschnitte waren deshalb nicht erforderlich. Klargestellt wurde, dass eine Wandhöhe nicht festgesetzt wird.

Der Anregung, den Begriff „Traufhöhe“ in „Wandhöhe“ zu ändern, wurde nicht gefolgt. Die Festsetzungen zur (maximal zulässigen) Höhe der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans waren eindeutig. Festgesetzt wurde eine (maximale) Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull. Dies entsprach den Vorgaben des § 18 Abs. 1 BauNVO. Der Begriff der Traufhöhe wurde in den Festsetzungen durch Text selbst definiert (vgl. D) 2.). Eine Festsetzung zur zulässigen Wandhöhe wurde nicht getroffen.

Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm (Naturschutz, Gartenbau, Landschaftspflege)

Der Einwendung, die Entwicklungsziele und Pflegemaßnahmen für die Ausgleichsflächen im Umweltbericht neu zu fassen, wurde gefolgt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde der Umweltbericht unter Gliederungspunkt 2.5 folgendermaßen neu gefasst:

„Folgende Entwicklungsziele und Pflegemaßnahmen sind vorgesehen:

- Um einen geeigneten Lebensraum für Rebhühner zu schaffen, ist die Ausgleichsfläche in drei ca. 20m breite Streifen zu unterteilen (s. Skizze im Anhang, bereits vorhandene Ausgleichsflächen (grün gestreift))

finden keine Beachtung).

- Keine Bewirtschaftungsgänge (inklusive Befahren der Fläche) oder Pflege von 15.03. bis 15.08. eines Jahres.
- Jeweils ein Streifen ist im zweijährlichen Wechsel stehen zu lassen. Die anderen beiden Streifen sind abwechselnd vor dem 15.03. bzw. nach dem 15.08. zu mähen. Ziel ist es, durch das Nebeneinander von Vegetationsstadien, eine Strukturvielfalt zu schaffen.
- Das Mahdgut ist nach jedem Mahdgang von der Fläche zu beräumen.
- Bei Aufkommen von Problemunkräutern kann ein weiterer, gezielter Pflegeschnitt erfolgen. Dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzusprechen.
- Verzicht auf Düngemittel (organisch wie mineralisch) und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.“

Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm (Immissionsschutztechnik)

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Pfaffenhofen

Die Stellungnahme und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger soll entsprechend informiert werden, dass die Abfalltonnen an der Münchner Straße, im Einfahrtbereich in den Parkplatz, zur Abholung bereitzustellen sind.

Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm (Kommunale Angelegenheiten)

Die Stellungnahme und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Wasserversorgung und der Anschluss des Schmutzwassers an den Mischwasserkanal sollen im Rahmen des Bauantrages geprüft und von der Gemeinde sichergestellt werden.

Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Entnahme von Grundwasser für Trinkwasserzwecke für den Brunnen II in Hettenshausen endete zum 31.12.2020. Mit Antrag der Gemeinde Hettenshausen vom 03.12.2020 wurde die Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis beantragt; aufgrund fehlender Unterlagen war eine frühere Antragstellung nicht möglich. Mit Schreiben vom 03.12.2020 wurde dem Antrag stattgegeben, sodass die wasserrechtliche Erlaubnis zur Nutzung des Brunnens II unter Fortgeltung der Auflagen des Genehmigungsbescheids vom 19.07.1990 bis

zum 31.12.2021 verlängert wurde. Eine ggf. notwendige weitere Verlängerung soll rechtzeitig beantragt werden.

Der Vorhabenträger wurde darauf hingewiesen, rechtzeitig einen Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung des Niederschlagswassers zu stellen und ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Die Gemeinde hielt an der Festsetzung in Ziff. 11 der Festsetzungen durch Text, nach der die Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden müssen, fest, weil diese Festsetzung – auch nach der obergerichtlichen Rechtsprechung – auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zulässig ist (vgl. z.B. OVG Münster, Beschl. v. 24.07.2000 – 7a D 179/98.NE) und eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auch mit dieser Festsetzung gewährleistet ist. Eine detailliertere Festsetzung, die auch die Flächenbeläge vorschreibt, hätte zu einer zu weitgehenden Einschränkung der baulichen Gestaltungsmöglichkeiten geführt.

Die Dimensionierung der Rigolen im Entwässerungskonzept der WipflerPlan Planungsgesellschaft vom 09.06.2020 wurde auf Grundlage einer möglichen Bebauung durchgeführt und entspricht – auch nach nochmaliger Abstimmung mit der WipflerPlan Planungsgesellschaft – dem aktuellen Stand der Technik. Die Gemeinde stimmte dem Wasserwirtschaftsamt darin zu, dass im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens diese Dimensionierung auf Grundlage der konkreten Bebauung nochmals konkretisiert werden muss. Der Vorhabenträger soll entsprechend informiert werden.

Staatliches Bauamt Ingolstadt

Das Einverständnis mit der Reduzierung der Anbauverbotszone auf 14,0 m wurde zur Kenntnis genommen. Die Forderungen im Hinblick auf die Neuansbindung des Plangebiets an die Bundesstraße B 13 wurden durch die Errichtung der Linksabbiegespur umgesetzt. In Ziff. 8.2 der Festsetzungen durch Text wurden die geforderten Bau- und Pflanzverbote für die im Bebauungsplan festgesetzten Sichtflächen (Sichtdreiecke) geregelt.

Der Einwendung im Hinblick auf die Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG wurde gefolgt. In die Hinweise durch Text wurde die folgende Ziffer 15 aufgenommen: „Gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG bedarf die Errichtung, erhebliche Änderung oder andere Nutzung baulicher Anlagen längs der B 13 in einer

Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung des staatlichen Bauamts Ingolstadt (Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB).“

Regierung von Oberbayern (Brandschutz)

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hielt an ihrem Beschluss vom 22.01.2021 fest: *„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; diese Hinweise wurden bei der Planung berücksichtigt. Es wird eine Löschwasserleistung von 1600 l/min (96 m³/h) für die Dauer von mindestens 2 Stunden benötigt. Das für die Löschwasserversorgung des Plangebiets erforderliche Hydrantennetz wurde daher ausgebaut; die Löschwasserversorgung des Plangebiets ist auch unter Einbeziehung der 450m entfernten Ilm als Entnahmestelle sichergestellt. Die erforderliche Löschwassermenge und ein ggf. erhöhter Bedarf sind im Rahmen der Genehmigungsplanung der Einzelvorhaben zu prüfen und nachzuweisen. Eine über den Grundschutz hinausgehende Löschwassermenge ist, falls erforderlich, durch den Antragsteller/Bauwerber sicherzustellen.“*

Die weiteren Anforderungen an den Brandschutz sollen im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden. Der Vorhabenträger sollte entsprechend informiert werden.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Pfaffenhofen

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde auf den Beschluss der Gemeinde vom 22.01.2021 verwiesen: *„Die Zufahrt zu dem landwirtschaftlich genutzten Grundstück Fl.Nr. 1429/2 ist weiterhin möglich und gesichert. Das Grundstück Fl.Nr. 1429/2 steht ebenfalls im Eigentum des Eigentümers des Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplans, an das es auch unmittelbar angrenzt. Außerdem ist die Zufahrt über das im Eigentum der Gemeinde stehende Grundstück Fl.Nr. 1407/1 möglich, das bislang auch zu diesem Zweck genutzt wurde. Die Gemeinde ist auch weiterhin damit einverstanden, dass das in ihrem Eigentum stehende Grundstück zum Zwecke der landwirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks Fl.Nr. 1429/2 überfahren wird.“*

Bayerischer Bauernverband

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde auf den Beschluss der Gemeinde vom 22.01.2021 verwiesen: *„In die Hinweise durch Text wurde aufgenommen, dass bedingt durch die Lage des Plangebiets bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen ist, vgl. E) 10.“*

Industrie- und Handelskammer Oberbayern

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

Handwerkskammer Oberbayern

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung erfolgte nicht. Es wurde auf den Beschluss der Gemeinde vom 22.01.2021 verwiesen: *„Der Bitte, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Einzelhandel auszuschließen, wird nicht gefolgt. Ein solcher Ausschluss würde der städtebaulichen Intention der Gemeinde zuwiderlaufen, die gerade darin besteht, den Einwohnern der Gemeinde im Plangebiet einen Supermarkt als Nahversorger zur Verfügung zu stellen. Diese planerische Intention ist durch die am 14.12.2020 beschlossene 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde bereits dokumentiert. Deshalb wird an der bislang geplanten Festsetzung „Gewerbegebiet“ nicht festgehalten und ein „Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel mit Stellplätzen“ festgesetzt. Zur weiteren Begründung wird auf die Vorbemerkung zum Verfahren und den grundsätzlichen Beschluss zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen. Im Hinblick auf den Flächenbedarf des geplanten Supermarkts und des Getränkemarkts wird auch der von der Handwerkskammer gewünschten Parzellierung der Flächen nicht gefolgt.“*

Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Paunzhausen

Die Zustimmung und die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde auf den Beschluss der Gemeinde vom 22.02.2021 zur Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 17.05.2018 verwiesen: *„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; diese Hinweise wurden bei der Planung berücksichtigt. Es wird eine Löschwasserleistung von 1600 l/min (96 m³/h) für die Dauer von mindestens 2 Stunden benötigt. Das für die Löschwasserversorgung des Plangebiets erforderliche Hydrantennetz wurde daher ausgebaut; die Löschwasserversorgung des Plangebiets ist auch unter Einbeziehung der 450m entfernten Ilm als Entnahmestelle sichergestellt. Die erforderliche Löschwassermenge und ein ggf. erhöhter Bedarf sind im Rahmen der Genehmigungsplanung der Einzelvorhaben zu prüfen und nachzuweisen. Eine über den Grundschutz hinausgehende Löschwassermenge ist, falls erforderlich, durch den Antragsteller/Bauwerber sicherzustellen.“*

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgte nicht.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde auf den Beschluss der Gemeinde vom 22.01.2021 verwiesen: „Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der Grundstückseigentümer wird entsprechend informiert. Nach dem Bestandsplan der Telekom verlaufen die derzeit bestehenden Leitungen sämtlich westlich der Bundesstraße B 13 und werden deshalb von den im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen nicht berührt.“

Energienetze Bayern

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgte nicht.

Deutsche Bahn Immobilien GmbH

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und sollten dem Vorhabenträger / Bauwerber zur Beachtung während der Bauphase vorgelegt werden. Eine Änderung der Planung erfolgte nicht.

Kreisbrandinspektion Pfaffenhofen

Die Hinweise wurden bei der Planung berücksichtigt.

Das für die Löschwasserversorgung des Plangebiets erforderliche Hydrantennetz wurde ausgebaut; es wurde darauf hingewiesen, dass die Löschwasserversorgung des Plangebiets auch unter Einbeziehung der 450 m entfernten Ilm als Entnahmestelle sichergestellt ist. Die erforderliche Löschwassermenge und ein ggf. erhöhter Bedarf sollen im Rahmen der Genehmigungsplanung der Einzelvorhaben geprüft und nachgewiesen werden. Eine über den Grundschutz hinausgehende Löschwassermenge soll, falls erforderlich, durch den Vorhabenträger sichergestellt werden. Die weiteren Anforderungen an den Brandschutz sollen im Baugenehmigungsverfahren erfüllt werden.

Im Rahmen der **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB zum Bebauungsplans Nr. 28 Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel mit Stellplätzen“ wurden im Übrigen keine weiteren relevanten Einwendungen vorgebracht.