Aufstellung 2. Änderung „Am Banngarten“

1. Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 21.11.2023 bis 22.12.2023

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Abwägung
Gemeinde Königsmoos Herr Ottilinger	Keine Einwände	zur Kenntnis genommen
Regierung von Oberbayern Frau Dr. Winter	**Planung** Die Gemeinde beabsichtigt, mit o.g. Planung Nachverdichtung und weitere Wohnraumschaffung zu ermöglichen. Das ca. 2.2 ha große Plangebiet ist als Wohnbaufläche dargestellt und wird weiterhin als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Änderungen beziehen sich u.a. auf eine Vergrößerung der Bauräume, eine Erhöhung der Geschossigkeit sowie Angaben zu Wandhöhen. **Bewertung** Das Vorhaben ist als Innenentwicklungs- und Nachverdichtungsmaßnahme grundsätzlich zu begrüßen. Gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. **Ergebnis** Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.	zur Kenntnis genommen

	Hinweis Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass sich die Stellungnahme nicht auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit und den Umgriff der Satzung bezieht. Die baurechtliche Beurteilung obliegt dem Landratsamt. Im Übrigen bitten wir mit Blick auf die Aktualisierung unseres Raumordnungskatasters um entsprechende Mitteilung, sobald Bauleitpläne bezüglich der verfahrensgegenständlichen Änderung Rechtskraft erlangen (vgl. Art. 30, 31 BayLplG).	Bei Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird die Regierung von Oberbayern informiert. **Beschlussvorschlag:** Der Abwägung wird zugestimmt: **13 JA 0 NEIN**
Planungsverband Region Ingolstadt Frau Klingshirn	Keine Einwände	zur Kenntnis genommen
HWK für München und Oberbayern Frau Hößl	Als Maßnahme der Innenentwicklung ist das Planvorhaben prinzipiell positiv. Das Planungsziel, neben der Deckung der Nachfrage nach modernen Wohnformen, auch „kleinere Büros oder auch nicht störende Handwerksbetriebe zu unterstützen“ (S.5 Begründung) ist ausdrücklich zu unterstützen, nur bitten wir deswegen ganz besonders darum, nicht wie vorgesehen mit Festsetzung B 1.1 pauschal sonstige nicht störende Handwerksbetriebe auszuschließen, sondern stattdessen zu prüfen, ob nicht wie bisher zumindest –wie in Allgemeinen Wohngebieten regelmäßig möglich - einer planerisch bewusst steuerbaren, ausnahmsweisen Zulässigkeit der Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO anstelle eines kategorischen Ausschlusses weiterhin der Vorzug gegeben werden könnte.	Der §4 Abs. 3 BauNVO umfasst die ausnahmsweise Zulassung von: - Betrieben des Beherbergungsgewerbes - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen - Gartenbaubetriebe - Tankstellen und wird von der Gemeinde bewusst gesamtheitlich nicht zugelassen, da das zu ändernde Wohnbaugebiet seinen Charakter im Ortsbild nicht maßgeblich verändern soll, sondern ausschließlich der Nachverdichtung von Wohnraum dient. **Beschlussvorschlag:** Der Abwägung wird zugestimmt: **13 JA 0 NEIN**
IHK für München und Oberbayern Frau Fleidl	Keine Einwände	zur Kenntnis genommen

Gemeinde Oberhausen Fr. Herrle	Keine Einwände	zur Kenntnis genommen
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt Pfaffenhofen Herr Schmidt	Keine Einwände	zur Kenntnis genommen
Landratsamt Neuburg an der Donau Gesundheitsamt Frau Eubel	Keine Einwände	zur Kenntnis genommen
Gemeinde Ehekirchen Frau Kaltenstadler-Auernhammer	Keine Einwände	zur Kenntnis genommen
Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt Frau Einsle	**<u>1. Wasserversorgung</u>** Die Wasserversorgung von Rohrenfels ist durch den Zweckverband Burgheimer Gruppe gesichert. Wasserschutzgebiete sind von der 2. Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen. **<u>2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten</u>** Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach unserer derzeitigen Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren. Für die weitere	zur Kenntnis genommen Unter Punkt Nr. 2 der Hinweise im Bebauungsplan wird der Satz wie folgt ergänzt: „Bei Aufdecken von Altlastenverdachtsflächen oder sonstigen schädlichen Bodenverunreinigungen sind umgehend das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.“

	Vorgehensweise sind dann die folgenden Punkte zu beachten: Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen. Des Weiteren sind im Anschluss die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert zur Prüfung vorzulegen ist. Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischen zu lagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen. Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden. Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch	

	in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung in ihrer jeweils aktuellsten Fassung zwingend zu beachten. **<u>3. Abwasserbeseitigung</u>** **3.1 Schmutzwasserbehandlung** Die Gemeinde Rohrenfels umfasst die Ortsteile Rohrenfels, Wagenhofen, Isenhofen, Ballersdorf, Baiern und Ergertshausen. Die Ortsteile sind seit einigen Jahren an die Kläranlage der Stadt Neuburg angeschlossen. Die vollbiologische Kläranlage von Neuburg (67.000 EW45) entspricht den allgemein anerkannten Regeln der Technik und ist ausreichend aufnahmefähig. Ein leistungsfähiger Vorfluter (Donau, Gewässer I. Ordnung) ist vorhanden. Bei der damaligen Überplanung der Kanalisation zum Anschluss der Gemeinde Rohrenfels mit sämtlichen Ortsteilen an die Zentralkläranlage der Stadt Neuburg an der Donau (Planung der Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH vom 08.06.2011) wurde die vorgesehene Entwicklungsfläche in Rohrenfels berücksichtigt. Die Entwässerung im Baugebiet ist als Trennsystem (gemäß WHG, Stand 01.03.2010) auszuführen. Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. **3.2 Regenwasserbehandlung** Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit möglich zu vermeiden. Es gilt das Versickerungsgebot,	zur Kenntnis genommen Wir weisen jedoch darauf hin, dass es sich hier um eine Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebiets handelt, welche bereits an das SW-System angeschlossen sind. zur Kenntnis genommen Wir weisen jedoch darauf hin, dass unter Punkt Nr. 4. Der Hinweise auf dem Bebauungsplan die

	sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist. Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser des Baugrundstückes und der Straßenverkehrsflächen sind grundsätzlich breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigolen) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschacht) kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist. Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TRENOG) dazu, wird hingewiesen. Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen.	Niederschlagswasserversickerung entsprechend der Vorgaben des WWA enthalten ist.
	3.3 Grund-/Schichtwasserableitung Hausdränagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.	zur Kenntnis genommen **Beschlussvorschlag:** Der Abwägung wird zugestimmt: **13 JA 0 NEIN**

Bayerischer Bauernverband Frau Steckenbiller	Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege dürfen durch die geplante Änderung nicht beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung muss – sofern erntebedingt erforderlich – zu jeder Tages- und Nachtzeit uneingeschränkt möglich sein. Bei dem Vorhaben ist darauf zu achten, dass die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut „Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch“ (AG-BGB), Art. 48, eingehalten werden. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind. Auf ihre Duldungspflicht bzgl. Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist hinzuweisen.	zur Kenntnis genommen Wir weisen jedoch darauf hin, dass es sich hier um eine Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebiets handelt und die bestehenden Flächenverhältnisse und Pflanzvorgaben keiner Änderung unterzogen werden. Ein entsprechender Hinweis ist bereits unter Hinweise enthalten. **Beschlussvorschlag:** Der Abwägung wird zugestimmt: **13 JA 0 NEIN**
Landratsamt Neuburg an der Donau Untere Immissionsschutzbehörde Herr Auer	Keine Einwände	zur Kenntnis genommen
Landratsamt Neuburg an der Donau Ortsplanung Herr Wimmer	Keine Festsetzung wurde zur Gestaltung der Photovoltaikanlagen gemacht. Aus ortsplanerischer und gestalterischer Sicht wird angeregt nur dachflächenparallele Module zuzulassen. Derzeit sind auch aufgeständerte Module möglich. Aufgeständerte Anlagen auf Dächern von Gebäuden sind weit	Die gestaltungsrelevanten Festsetzungen zu PV-/Solaranlagen werden unter Punkt Nr. 2.2 der örtlichen Bauvorschriften im Bebauungsplan wie folgt ergänzt: „PV-/Solaranlagen sind unmittelbar auf dem Dach und parallel zur Dachneigung angebracht

	einsehbar und beeinträchtigen die Architektur und Kubatur der Gebäude und das Ortsbild in negativer Weise.	zulässig. Der maximal zulässige Abstand zur Oberkante der Dachhaut beträgt 20 cm. Auf Flachdächern sind Solaranlagen in aufgeständerter Bauweise zulässig.“ **Beschlussvorschlag:** Der Abwägung wird zugestimmt: **13 JA 0 NEIN**
Landkreisbetriebe Neuburg-Schrobenhausen Frau Hagl	Ein Wenden ohne Rückwärtsfahren ist in den vorhandenen Stichstraßen (Heckenstraße/ Am Banngarten/ Blumenstraße) nicht möglich (Wenderadius mind. 8,60 m, Durchmesser eines Wendehammers sind mind. 18m). Das Befahren mit Müllfahrzeugen ist zwar nach aktueller Rechtslage und entsprechend Gefährdungsbeurteilung möglich (Bestand vor 1975). Es wird jedoch angeregt im Zuge der Änderung des Bebauungsplans die Erschließungssituation im Hinblick auf die Erfordernisse der Müllabfuhr zu überprüfen und zu verbessern.	zur Kenntnis genommen Wir weisen jedoch darauf hin, dass es sich hier um eine Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebiets handelt und die bestehenden Flächenverhältnisse keiner Änderung unterzogen werden. **Beschlussvorschlag:** Der Abwägung wird zugestimmt: **13 JA 0 NEIN**
Landratsamt Neuburg an der Donau Kommunalaufsicht Herr Heiß	Keine Einwände	zur Kenntnis genommen
Landratsamt Neuburg an der Donau Naturschutz Herr Tenner	Keine Einwände	zur Kenntnis genommen
Landratsamt Neuburg an der Donau Bauamt Herr Eberl	**Festsetzungen durch Planzeichen:** **<u>Zu 2.4 und 2.5:</u>** Die Festsetzung einer Fertigfußbodenhöhe als Bezugspunkt für die Höheneinstellung und die	Zur Kenntnis genommen.

	Wandhöhe ist nicht sinnhaft. Regelmäßig sind die Einhaltung von Höheneinstellung der Gebäude ins Gelände und von Wandhöhen während der Bauphase zu prüfen. Da zu diesem Zeitpunkt der Fertigfußboden noch nicht existiert und dessen Höhe aufgrund der unterschiedlichen Fußbodenaufbauten einzelner Gebäude deutlich variiert erschwert eine entsprechende Festsetzung die auf ein Fertigfußbodenmaß Bezug nimmt die Kontrolle und damit einen vernünftigen Baurechtsvollzug. Es wird dringend geraten, als Bezugspunkt den Rohfußboden zu verwenden um eine ggf. erforderliche Kontrolle zu ermöglichen.	Die Wandhöhe wird zur besseren Kontrolle während der Bauphase in Bezug auf die Oberkante Rohfußbodenhöhe (OK RFB) festgesetzt.
	<u>Zu 3.3:</u> Das bestehende allgemeine Wohngebiet ist geprägt von Einfamilienhäusern. Zwischen den Baugrenzen und der Erschließungsstraße finden sich die für Dörfer typischen Vorgartenbereiche. Die vorhandenen Vorgartenbereiche sind frei von Bebauung. Lediglich Garagenzufahrten sind hier vorhanden. Diese Situation sollte aus ortsplanerischer Sicht erhalten bleiben. Es wird daher empfohlen in den Vorgartenbereichen, also zwischen Erschließungsstraße und Baugrenzen keine Garagen und Nebengebäude zuzulassen.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Garagen, Carports und Nebengebäude werden nicht außerhalb der Baugrenze zugelassen. Stellplätze sind weiterhin außerhalb der Baugrenze zulässig.
	Festsetzung durch Text:	
	<u>Zu 1.1:</u> Bisher sind im Baugebiet nur Satteldächer vorhanden. Es wird daher empfohlen, die Festsetzung entsprechend beizubehalten und weiterhin nur Satteldächer zuzulassen. Allenfalls wäre noch das angedachte versetzte Pultdach denkbar. Ein Pultdach hingegen würde ein völlig neues Element im Bebauungsplangebiet darstellen. Aufgrund der wenigen	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde Rohrenfels beabsichtigt bei der Nachverdichtung den größtmöglichen Spielraum zu geben um die Ausnutzung eines weiteren Geschosses räumlich

	Baulücken ist damit zu rechnen, dass ein Pultdach hier auch nur max. ein- bis zweimal verbaut werden würde. Die Pultdächer würden somit Fremdkörper im Bebauungsplangebiet darstellen. Sie sind darüber hinaus auch in der angrenzenden Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereich nicht vorhanden. Die dort vorherrschende Bebauung ist relativ homogen und würde durch die Errichtung von Pultdächern negativ beeinflusst. Daher wird eine Pultdachbebauung hier sehr kritisch gesehen und von ihr abgeraten. Zudem wird darauf hingewiesen, dass unter 1.2 auch keine Festsetzungen hinsichtlich einer Pultdachbebauung vorhanden sind.	attraktiv und nach neuen Bauformen gestalten zu können. Der Anregung wird widersprochen. Unter Punkt Nr. 1.2 der örtlichen Bauvorschriften wird auf gleichgeneigte sowie versetzte Pultdächer näher eingegangen.
	<u>Zu 1.5:</u> Hier ist das Walmdach zu streichen da es nicht zulässig ist und eine Festsetzung für das versetzte Pultdach mit aufzunehmen.	Zur Kenntnis genommen. Die Angaben werden entsprechend korrigiert.
	<u>Zu 2.2:</u> Hier soll erstmalig eine Solaranlagenpflicht mit in die Festsetzung mit aufgenommen werden. Die Festsetzung unterscheidet dabei auch nicht ob es sich um Neubauten oder bereits bestehende Gebäude handelt. Sie würde daher auf alle Gebäude zutreffen. Dementsprechend müssten die Bestandbauten dann ggf. entsprechende Anlagen nachrüsten. Hier sollte nochmal geprüft werden, ob die PV-Anlagenpflicht nicht nur für Neubauten gelten soll und ggf. ob die Forderung einer PV-Anlage für bestehende Gebäude überhaupt festgesetzt werden kann.	Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die Gebäude unter Bestandsschutz stehen und durch die Festsetzung kein Zwang zur Nachrüstung aufkommt. Um bauplanungsrechtliche Unklarheiten zu vermeiden wird die Festsetzung entsprechend umformuliert, sodass die PV-/Solaranlagenpflicht nur bei Neu- und Umbauten greift.

		Beschlussvorschlag: Der Abwägung wird zugestimmt: **13 JA 0 NEIN**
abhd Architekten Frau Rödel	**Zur Dachneigung:** Laut Bebauungsplan wären nur gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem First zugelassen. Unser Anbau hat aber verschiedene Dachneigungen und keinen mittigen First. Auf der einen Seite sind 25 Grad und auf der anderen 20,31 Grad notwendig. Diese verschiedenen Dachneigungen des Anbaus können wir leider Aufgrund der Geometrie des Anbaues, welche sich aus der Anschlusssituation des Daches ergibt, nicht ändern.	Um die Nachverdichtung des bestehenden Wohnraumes zu fördern, wird in den örtlichen Bauvorschriften bei Punkt Nr. 1.2 die geforderte Gleichneigung bei den Satteldächern herausgenommen. **Beschlussvorschlag:** Der Abwägung wird zugestimmt: **13 JA 0 NEIN**