



# Markt Pfeffenhausen

**Auszug aus dem Beschlussbuch  
über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates  
am 18. Oktober 2022**

öffentlich

<b>TOP 03.</b>	<b>Aufstellung eines Bebauungsplanes "Sondergebiet Wasserstoffzentrum Pfeffenhausen"</b> <b>a) Beschlussmäßige Behandlung der im Rahmen der Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange im Aufstellungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen</b> <b>b) Auslegungsbeschluss</b>
----------------	--

**Sachvortrag:**

*Dipl.-Ing. Stefan Längst von Büro Längst & Voerkelius ist zu diesem TOP anwesend, um Fragen beantworten zu können.*

a) Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 06.09. – 07.10.2022 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen werden dem Marktgemeinderat zur beschlussmäßigen Behandlung vorgelegt:

**I. Beteiligung der Bürger**

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist eine Stellungnahme von Dr. Tobias Brunner, HYNERGY GmbH, eingegangen:

*„Nach Durchsicht haben wir lediglich zwei Anmerkungen zum Entwurf des Bebauungsplanes:*

- Eine Parzellierung in kleinere Einheiten als die im Entwurf sichtbaren sollte möglich sein.*
- Die oberirdischen Leitungstrassen für Wasserstoff und Stickstoff sollten möglich sein.*

*Sofern diese beiden Punkte durch Festlegungen nicht verhindert werden, haben wir keine Einwände gegen den Bebauungsplan.“*

**Abwägungsbeschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein anderer Zuschnitt bei der Parzellierung bleibt möglich. Die Führung von Versorgungsleitungen zum oberirdischen Medientransport bleibt möglich.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	16
-------------	----

Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	16

## **II. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

### 1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bundesnetzagentur
- Industrie- und Handelskammer Niederbayern
- Kreisbrandinspektion Landshut
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Landratsamt Landshut, Gesundheitsamt
- Landratsamt Landshut, Immissionsschutz
- Regierung von Niederbayern, Gewerbeaufsichtsamt
- Regionaler Planungsverband
- Staatliches Bauamt
- Gemeinde Hohenthann
- Verwaltungsgemeinschaft Furth

### 2. Keine Bedenken/Einwände wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Amt für Landwirtschaft und Forsten (06.10.2022)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (27.09.2022)
- Handwerkskammer Niederbayern/Oberpfalz (14.09.2022)
- Landratsamt Landshut, Tiefbauamt (05.10.2022)
- Landratsamt Landshut, Untere Naturschutzbehörde (06.10.2022)
- Polizeiinspektion Rottenburg a.d.L. (12.09.2022)
- Tennen (02.09.2022)
- Wasserwirtschaftsamt Landshut (07.10.2022)
- Stadt Rottenburg a.d.L. (02.09.2022)
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg (06.09.2022)
- Gemeinde Wildenberg (20.09.2022)

*MGR Gürtner trifft um 19:48 Uhr zur Sitzung hinzu.*

### 3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und/oder Einwände formuliert:

#### **3.1 Bayerischer Bauernverband – Geschäftsstelle Landshut (13.09.2022)**

*„Wie bereits zur FNP-Änderung vorgebracht, wird die Planung von Seiten des Bayerischen Bauernverbandes durchaus kritisch betrachtet.*

*Das Planungsgebiet wird derzeit größtenteils als Ackerfläche genutzt. Für die Landwirtschaft sind Acker- und Grünlandflächen die wichtigsten Produktionsfaktoren.*

*Bei Ausweisung eines Sonder- und Gewerbegebietes wird diese Fläche der landwirtschaftlichen Produktion entzogen.*

*Sonder- bzw. Gewerbegebiete sollten, wenn benötigt, unmittelbar angrenzend an bestehende bebaute Gebiete angegliedert werden. Somit kann eine Zersiedelung des ländlichen Raumes und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert werden.*

Die Größe der auszuweisenden Gebiete soll auf das benötigte Mindestmaß begrenzt werden. Die Versiegelung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kann damit erheblich reduziert werden.

Falls die Planung weiterverfolgt wird, sollten folgende Punkte beachtet werden:

Das Planungsgebiet ist auf mehreren Seiten von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Von diesen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen.

Weitere Hinweise zur umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung sind lobenswerter Weise bereits in den Textlichen Hinweisen enthalten."

#### **Abwägungsbeschluss:**

Die Standortentscheidung fand bereits im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanänderung statt. Es wird daher weiterhin an dem bisherigen Standort festgehalten. Die darüber hinaus vorgebrachten Hinweise zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wurden bereits berücksichtigt und in die Textlichen Hinweise aufgenommen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	17

### **3.2 Bund Naturschutz Kreisgruppe Landshut (07.10.2022)**

„Nach unserer Auffassung besteht die generelle Problematik dieses Sondergebiets darin, dass es einen „Außenposten“ im bisher unbebauten Außenbereich darstellt. Es wird auf bisher intensiv genutztem Ackerland errichtet und lässt zwar nach unserer Einschätzung keine wesentlichen negativen Auswirkungen mehr auf die naturräumliche Ausstattung befürchten. Gleichwohl stellt das Sondergebiet insbesondere durch potenzielle nächtliche Lichtimmissionen einen Eingriff in einen Bereich dar, der bisher von solchen Einwirkungen frei war.

In die entsprechenden textlichen Festsetzungen müssen u.E. jeweils auch konkrete technisch-physikalische Werte aufgenommen werden, damit eindeutige Verhältnisse herrschen.

Damit Verstößen entgegengewirkt werden kann, halten wir es für erforderlich, dass in den textlichen Festsetzungen zum Ausdruck gebracht wird, dass die jeweiligen Eigentümer bzw. Betreiber der Gewerbebetriebe zur Einhaltung der Maßgaben verpflichtet sind und die Gemeinde bei Verstößen die Einhaltung durchsetzen wird.

Wir würden uns wünschen, dass die Einhaltung der Festsetzungen seitens der Kommune nach Inbetriebnahme der baulichen Anlagen auch überprüft wird.

#### **Zum Umweltbericht:**

1. Zu der auf Seite 10 erwähnten Feldvogelkartierung bitten wir, uns die Ergebnisse nach Erhalt vorzulegen. Die erwähnten artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind je nach Ergebnis auszugestalten.

2. Unter Entwicklungsziele auf Seite 11 sind externe Ausgleichsflächen genannt, welche offenbar derzeit noch nicht bekannt sind. Im Laufe des Aufstellungsverfahrens werden die Ausgleichsflächen noch konkret in das Verfahren eingebracht werden müssen, damit der Bebauungsplan in zulässiger Weise Bestandskraft erlangen wird können. Insoweit kann derzeit unsererseits also nicht Stellung genommen werden.

3. Auf Seite 15 wird unter „Aufwertungsmaßnahmen“ für die um die äußeren Bauparzellen gelegenen Ausgleichsflächen „extensives Dauergrünland“ als Entwicklungsziel dargestellt. Bei der beschriebenen

*Pflege dieser Flächen wäre von großer Bedeutung, dass die Abfuhr des Mähguts immer erst am Tag nach der Mahd erfolgen darf.*

*Grund hierfür: Der Sinn und Zweck der Anlage von extensivem Dauergrünland ist, dass artenreiche Wiesen entstehen und hierdurch Habitate für vor allem Insekten geschaffen werden. Entfernt man sofort nach der Mahd das Mähgut, so vernichtet man damit alle noch im Mähgut gefangenen Insekten, d.h. man konterkariert aktiv den Sinn und Zweck der Anlage der Ausgleichsfläche.*

*Ferner ist bei jeder Mahd etwa 1/3 der Fläche auszunehmen. Nur so kann gewährleistet werden, dass Kleintiere und Insekten eine Möglichkeit haben, auch nach der Mahd ihres Lebensraums noch eine Lebensgrundlage zu finden, vor allem auch über den Winter (bei nach den Landschaftspflegeleitlinien geförderten Landschaftspflegearbeiten sind derartige Auflagen stets in den entsprechenden Förderbescheiden enthalten).*

**Zu den textlichen Festsetzungen:**

#### **0.1.2.5. Fassadengestaltung**

*Glasflächen sind als Fassadengestaltung zugelassen. Hier sollte aufgenommen werden, dass auch Solarfassaden zulässig sind.*

*Da das Sondergebiet als eine Art Insel in der Landschaft errichtet wird, ist wegen des Vorkommens wildlebender Vögel mit Vogelschlag an spiegelnden Glasfassaden zu rechnen. Der Kollisionstod von Wildvögeln an Glasfassaden ist einer der Gründe für den Rückgang der ursprünglich bei uns vorhandenen Vogelbestände (unterschiedlich je nach Art) auf nur noch etwa 50 %.*

*Es sollte deshalb die Verwendung von Gläsern vorgeschrieben werden, welche von Vögeln erkannt werden können. Das Sondergebiet könnte ansonsten auch ein Zentrum für die Dezimierung von Vögeln werden.*

*Siehe hierzu den Link:*

*[https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel\\_glas\\_licht\\_2012.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf)*

*(Lösungsansätze ab Seite 18)*

#### **0.1.3.2. Material der Einfriedung:**

*Steingabionen, Bambus, Thujen- und Kirschlorbeerhecken sollten als Einfriedungen ebenfalls ausgeschlossen werden. Steingabionen wegen des miserablen optischen Eindrucks und der Sperrwirkung, die Pflanzenarten deshalb, weil es sich um standortfremde Arten handelt, die in der Landschaft - auch in einem Sondergebiet- aus Gründen des Naturschutzes vermieden werden müssen.*

#### **0.1.3.3.**

*Die Kleintierdurchlässigkeit muss noch konkretisiert werden. Als Kleintiere gelten z. B. auch Igel oder die einst in unserer Gegend heimischen Rebhühner. Für solche Arten muss ein Zaun durchlässig sein. Wir halten 12 cm für den erforderlichen Bodenabstand.*

## **0.2. Grünordnung**

### **0.2.3.**

*Eine Begrünung mit einem Baum je 6 Stellplätze würde weder eine ausreichende Durchgrünung des Sondergebiets noch ausreichend Schatten für die parkenden Pkw gewährleisten. Es sollte 1 Baum für je 4 Stellplätze vorgesehen werden. Grundsätzlich sind wir allerdings gegen die Anlage von oberirdischen Parkplätzen. Unnötiger Flächenverbrauch für parkende Autos muss in einem modernen Baugebiet vermieden werden, auch wenn der Grundstückspreis in vorliegendem Fall kein Grund zum Flächensparen sein wird.*

*Bayern überbaut annähernd 11 ha Boden pro Tag! Dies widerspricht dem bisher formulierten Flächensparziel von 5 ha/Tag in Bayern. Deshalb schlagen wir vor, dass für das Gebiet eine zentrale Parkanlage mit mindestens zwei Stockwerken angelegt wird. Deren rechtliche Ausgestaltung wäre noch zu klären.*

*Es könnte auch vorgesehen werden, dass wegen der Hanglage Parkplätze zwingend als Tiefgaragen bzw. halboffene Parkdecks unter den Gebäuden auszuführen sind.*

*Ausnahme: Besucherparkplätze*

Zu den **textlichen Hinweisen**:

Unter **Punkt F Insekten/Säugetierschutz** werden Ausführungen zu Außenbeleuchtungen gemacht, und zwar sollen diese so schonend wie möglich ausgelegt werden. Dabei wird auf den nötigen Schutz von Insekten und Säugetieren und deren Populationen hingewiesen. Hier müssen unbedingt auch die Vögel ergänzt werden!

Wegen des Schutzcharakters der in der Folge genannten Einzelpunkte ist unserer Auffassung nach der Punkt F nicht in die textlichen Hinweise aufzunehmen, sondern in die **textlichen Festsetzungen**, und zwar unter **Punkt 0.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (nota bene die Unterstreichungen). Vor allem wegen des nahen Waldstücks, aber auch Gehölzen in der Nähe, in welchen sich nachts Tiere (Säugetiere, Vögel, Amphibien, Reptilien, Insekten) aufhalten können, sollte durch entsprechende Vorgaben auf jeden Fall dafür gesorgt werden, dass

- ab Einbruch der Dunkelheit Beleuchtungen nur auf Anforderung bzw. bedarfsorientiert eingesetzt werden (z.B. Einsatz von Bewegungsmeldern, die -salopp gesagt- nicht auf jede Maus reagieren),
- für Weg- und Zugangsbeleuchtungen max. 5 Lux,
- für Hof- und Parkplatzbeleuchtung max. 10 Lux Verwendung finden und
- unbedingt Insekten schonende Lichtausrichtung und Lichtfarben vorgeschrieben werden.

Zu ergänzen wäre nach unserer Ansicht ferner, dass Außenbeleuchtungen nur bis längstens 23 Uhr zulässig sind (entsprechend Art. 9 Abs.2 Nr. 2 dem Bayerischen Immissionsschutzgesetz).

Weshalb steht **Punkt I Brauchwassernutzung** nicht in den textlichen Festsetzungen, sondern nur in den Hinweisen?

In den textlichen Festsetzungen 0.4 Wasserwirtschaft ist u.a. geregelt, dass „sämtliches auf den Flächen anfallendes Dach- und Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück zu sammeln (z.B. Rückhaltung mittels Zisterne, Rigole etc.) und gedrosselt in den Kanal bzw. Entwässerungsgraben abzuleiten ist. Es folgen weitere Vorschriften hierzu. Dies widerspricht insgesamt der in Punkt I Brauchwassernutzung empfohlenen Brauchwassernutzung und verhindert diese. Es sollte hier festgesetzt werden, dass in den Gebäuden Brauchwassernutzung (z.B. Toilettenspülungen) zu erfolgen hat. Eine Rückhaltung pro Grundstück von 5 cbm erscheint zu wenig für Gewerbeeinheiten. Dies auch im Hinblick auf die derzeit schon zurückgegangenen Gesamtniederschlagsmengen. Um das wertvolle Grundwasser des Brunnens Burghart zu schonen, sollte die Regenwassernutzung zwingend sein. Auch als kleiner Ausgleich für das zur Elektrolyse verbrauchte saubere Trinkwasser.

Siehe hierzu die Broschüre des Bayerischen Landesamts für Umwelt „Naturnaher Umgang mit Regenwasser“

[https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_88\\_umgang\\_mit\\_regenwasser.pdf](https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf)

und die Berechnungsmöglichkeit für Zisternengrößen

<https://www.oekologisch-bauen.info/haustechnik/wassersanitaer/regenwassernutzungsanlage-planen/>

Der Marktgemeinderat behandelt zunächst beschlussmäßig einzelne Aspekte der Stellungnahme, bevor das Gremium dann über einen ganzheitlichen Abwägungsbeschluss befindet.

Das Gremium diskutiert die Stellungnahme betreffend die **Festsetzung 0.1.3.2 Material der Einfriedung**. Erörtert wird, ob der Stellungnahme entsprechend über die schon festgesetzten Vorgaben hinaus auch Gabionenwände verboten werden sollen.

#### **Beschluss:**

Bambus, Thuja und Kirschlorbeer sind in der bereits festgesetzten Artenliste ausgeschlossen. Weiter werden wie auch immer geartete Einfriedungen in Gabionen-Ausführung ausgeschlossen. Ausgeschlossen sind schon Materialien aus wie auch immer gearteten Kunststoffen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	17

Das Gremium diskutiert die Stellungnahme betreffend die **Festsetzung 0.1.3.3 Ausführung der Einfriedung**. Erörtert wird, ob der Stellungnahme entsprechend Vorgaben zum Mindestabstand einer Zaunanlage zum Boden gemacht werden sollen, um eine Durchgängigkeit für Kleinlebewesen sicherzustellen.

**Beschluss:**

Um eine Durchlässigkeit für Kleinlebewesen herzustellen, wird ein Bodenabstand von mindestens 12 cm festgesetzt. Alternativ hat der Bauherr ein naturschutzfachlich anerkanntes System (z. B. Röhrensystem), das die Durchlässigkeit für Kleinlebewesen gewährleistet, zu integrieren.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	17

Das Gremium diskutiert die Stellungnahme betreffend die Festsetzung **0.2.3 Stellplatzbegrünung**. Erörtert wird, ob der Stellungnahme entsprechend die Pflanzvorgaben dahingehend verändert werden sollen, dass nicht für sechs, sondern schon für vier Stellplätze ein Baum gepflanzt werden muss. Die Marktgemeinderatsmitglieder Heß und Mora plädieren dafür, der Forderung des Einwendungsführers vollumfänglich zu entsprechen. Hr. Längst stellt aus Anlass der Behandlung dieser Einwendung nochmal das Durchgrünungs- und Eingrünungskonzept vor und betont, dass dies durchaus ambitioniert sei.

**Beschluss:**

Es erfolgt die Festsetzung der Pflanzung eines Baumes je 4 Stellplätze.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	2
Nein-Stimmen:	15
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	17

**Beschluss:**

Es erfolgt die Festsetzung der Pflanzung eines Baumes je 5 Stellplätze.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	17

Im Anschluss daran erfolgt die Behandlung und Beschlussfassung über die ganzheitliche Stellungnahme, in welche die vorausgegangenen Einzelbeschlussfassungen Eingang finden.

### **Abwägungsbeschluss:**

#### **Zum Umweltbericht:**

1. Die Ergebnisse der Feldvogelkartierung werden in den Umweltbericht aufgenommen. Die artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden dementsprechend umgesetzt.
2. Nach Bekanntwerden der externen Ausgleichsflächen werden diese in das Verfahren eingebracht.
3. Die Hinweise zur Pflege der Ausgleichsflächen werden im Umweltbericht entsprechend ergänzt.

#### **Zu den textlichen Festsetzungen:**

##### 0.1.2.5. Fassadengestaltung:

Die Zulässigkeit von Solarfassaden wird entsprechend ergänzt.

Bei verglasten Fassaden sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um einen Vogelschlag zu vermeiden.

##### 0.1.3.2 Material der Einfriedung:

Bambus, Thujen und Kirschlorbeer sind in der bereits festgesetzten Artenliste ausgeschlossen. Weiter werden wie auch immer geartete Einfriedungen in Gabionen-Ausführung ausgeschlossen. Ausgeschlossen sind schon Materialien aus wie auch immer gearteten Kunststoffen.

##### 0.1.3.3 Ausführung der Einfriedung:

Um eine Durchlässigkeit für Kleinlebewesen herzustellen, wird ein Bodenabstand von mindestens 12 cm festgesetzt. Alternativ hat der Bauherr ein naturschutzfachlich anerkanntes System (z. B. Röhrensystem), das die Durchlässigkeit für Kleinlebewesen gewährleistet, zu integrieren.

#### 0.2. Grünordnung

##### 0.2.3 Stellplatzbegrünung:

Es erfolgt die Festsetzung der Pflanzung eines Baumes je 5 Stellplätze.

#### **Zu den textlichen Hinweisen:**

##### Punkt F Insekten-/Säugetierschutz:

Bei Punkt F Insekten-/Säugetierschutz werden Vögel nun berücksichtigt. Die textlichen Hinweise werden redaktionell ergänzt.

Bezugnehmend auf die nächtlichen Lichtimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird zunächst auf die diesbezüglichen Textlichen Hinweise verwiesen. Auf die Einwendung hin werden die Textlichen Hinweise dahingehend ergänzt, dass die kommunale Straßenbeleuchtung zum Zweck der Ausleuchtung von Verkehrsflächen in Abhängigkeit der Betriebszeiten der Unternehmen aufgrund der Situierung des Gebiets in der Nachtzeit, ab spätestens 23 Uhr, abgeschaltet werden soll und die nächtliche Objektbeleuchtung, die auf ein Mindestmaß zu reduzieren ist, unter Einsatz von entsprechend insekten- und umweltfreundlich eingestellten Bewegungsmeldern zu erfolgen hat. Im Übrigen wird an den Planungen festgehalten.

##### Punkt I Brauchwassernutzung:

Bezüglich der Niederschlagswasserrückhaltung in der Fläche besteht bereits die textliche Festsetzung unter Punkt 0.4.1. Darüber hinaus erscheint die Empfehlung zum Einbau einer Zisterne zur Brauchwassernutzung ausreichend. Hintergrund ist, dass den späteren Bauwerbern entsprechend der Grundüberlegung unterschiedliche Umsetzungsmöglichkeiten, wie zum Beispiel Einbau von Zisternen oder Geländemulden, verbleiben sollen, um en festgesetzten Abflussdrosselwert zu erreichen. Es wird daher insoweit an der bestehenden Planung weiter festgehalten.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	17

#### **3.3 DT Technik GmbH (05.10.2022)**

*„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:*

*Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert bzw. beschädigt werden.*

*Die Spartenankunft erreichen Sie unter: <https://trassenauskunftekabel.telekom.de> bzw. [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de).*

*Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:*

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,*
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.*
- Wir bitten, dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.*
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.*

*Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.“*

#### **Abwägungsbeschluss:**

Die Hinweise zu Telekommunikationslinien im Geltungsbereich und Baumpflanzungen sowie die Forderungen hinsichtlich der Erschließungsarbeiten werden zur Kenntnis genommen in die Textlichen Hinweise integriert.



### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	17

### **3.4 Bayernwerk AG (15.09.2022)**

*„Gegen das genannte Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Der Netzbetrieb des Stromnetzes liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.*

*Kabelplanung(en): Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.*

*Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.*

*Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:*

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.*
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.*

*Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.*

*Transformatorstation(en): Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 20 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>*

### **Abwägungsbeschluss:**

Die Hinweise zu Kabelplanung(en) sowie zu Transformatorstation(en) werden zur Kenntnis genommen und in die Textlichen Hinweise aufgenommen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	17

### **3.5 Landratsamt Landshut – Untere Bauaufsichtsbehörde (15.09.2022)**

#### **Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen**

**Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können.**

#### „Zu Nr. 2.1 der Planlichen Festsetzungen:

Die hier festgesetzte Zweckbestimmung des SO ist zwingend auch in die Planzeichnung aufzunehmen.

#### Zu Nr.0.1.2.4 (Dachdeckung) der Textlichen Festsetzungen:

Hier wird unter den gestalterischen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs.2 BayBO) eine Dach-PV-Anlagenpflicht festgesetzt. Dies ist unzulässig, da es sich bei einer Verpflichtung zur Anbringung von PV-Anlagen offensichtlich nicht um besondere Anforderungen an die örtliche Gestaltung handelt. Diese Festsetzung ist in diesen Zusammenhang zu streichen.

Die PV-Anlagen-Pflicht kann allerdings gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB eigenständig festgesetzt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Festsetzung, ebenso wie alle anderen Festsetzungen, einer städtebaulichen Begründung bedarf, welche hier nicht ersichtlich ist.

In der „Präambel“ (siehe unten) der Textlichen Festsetzungen werden zwar klimapolitische Aussagen getroffen, die aber nicht als städtebauliche Begründung für diese spezielle Festsetzung dienen bzw. ausreichen. Ein rechtfertigender Anlass für Festsetzungen von Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien muss sich grds. aus den Besonderheiten der örtlichen Situation ergeben, z. B. nach einem Ausschluss von Brennstoffen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23a oder aus Gründen der Stadtgestaltung. Der Klimaschutz ist nur relevant, soweit er das örtliche Klima betrifft oder sonstige örtliche Bezüge aufweist; der Schutz des „Weltklimas“ ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung. Zur Begründung der städtebaulichen Erforderlichkeit könnte ein informelles Energiekonzept der Gemeinde beitragen (allg. zu städtebaulichen Konzepten und informellen Planungen s. Gierke/Schmidt-Eichstaedt, Abwägung in der Bauleitplanung [2018] Rn. 1945 ff.). Vgl. hierzu Brügelmann/Gierke, 117. EL Januar 2021, BauGB § 9 Rn. 980-982, Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b sind mit Einschränkungen der Baufreiheit verbunden. Dies muss die Gemeinde bei der bauleitplanerischen Abwägung gem. § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 berücksichtigen. Bei der Abwägung sind auch „die Anforderungen des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit, auch unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit, zu beachten.“ (Begr. des Entw. der „Klimaschutznovelle“ zur – BR-Drs. 344/11 S. 21 f). In der Abwägung dürfen Vorteile, die sich für den Eigentümer oder sonstige Nutzer des Gebäudes oder der sonstigen baulichen Anlagen z. B. aus der Nutzung von Strom, Wärme oder Kälte bzw. aus der Einspeisung von Energie in das Netz ergeben, in Rechnung gestellt werden (hierzu eingehend Schrödter/Möller in Schrödter BauGB [9. Aufl. 2019] § 9 Rn. 178).

Vgl. hierzu Brügelmann/Gierke, 117. EL Januar 2021, BauGB § 9 Rn. 980-982)

§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB rechtfertigt ausschließlich die Pflicht zur Errichtung einer PV-Anlage, nicht jedoch deren zwingende Nutzung festzusetzen:

„Eine Nutzungspflicht kann aber nicht festgesetzt werden. Allerdings dürfte sich eine entsprechende Festsetzung in der Praxis dahin auswirken, dass die baulichen und technischen Maßnahmen, die getroffen worden sind, auch genutzt werden.“ (Theobald/Kühling, Planung und Zulassung von Energieanlagen B. B 2. Bauplanungsrecht und erneuerbare Energien, Kraft-Wärme-Kopplung,

Energieeinsparung Rn. 94, BAYERN.RECHT) Sollte die Festsetzung entsprechend der o.g. „Dacheindeckung“

*Ausriss:*

Auf Sattel- und Pultdächern sind PV-Anlagen vorgeschrieben und parallel zur Dachhaut anzubringen. Norddächer sind nicht zwingend mit PV-Anlagen auszustatten.

umgesetzt werden, würde es zur Umsetzung der Festsetzung (Ausriss) ausreichen, eine „Minimalanlage“ in Form eines kleinen Paneels zu installieren. Es wird daher empfohlen zu prüfen, ob nicht die Größe der Anlage (z.B. in % der Dachfläche) dem Bestimmtheitsgrundsatz entsprechend festgesetzt werden sollte, um die städtebaulichen Ziele zu erreichen.

Zu Nrn. 0.1 bis 0.1.1.1. der Textlichen Festsetzungen:

Hier wird das SO in Teilbereiche mit gesonderten baulichen Nutzungen gegliedert (es wird dringend empfohlen, hier eine exakte Trennung der einzelnen Bereiche mittels Planzeichen 15.14 – Knödelkette vorzunehmen), wobei der einzelnen SO wohl wieder neue Zweckbestimmungen zugeordnet werden sollen?

Hier ist keine neue Zweckbestimmung für die einzelnen SO mehr festzusetzen, da das gesamte SO bereits eine Zweckbestimmung hat (vgl oben). Da hier eine Gliederung nach Art der zulässigen baulichen Nutzung erfolgen soll, ist es erforderlich festzusetzen, welche baulichen Anlagen in SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4 jeweils zulässig sein sollen. Die Festsetzungen in der vorliegenden Form lassen dies nicht eindeutig erkennen und verstoßen somit gegen den Bestimmtheitsgrundsatz.

**Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan (mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage)**

*Zur Präambel der Textlichen Festsetzungen:*

Wie ein Bebauungsplan zu gestalten ist, wird in den Planungshilfen des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (p 20/21) unter Nr. 5.3 (Form des Bebauungsplans) dargestellt. Zur Präambel heißt es hier unter Punkt 7, dass in dieser der Satzungsbeschluss der Gemeinde und die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans und der Festsetzungen anzuführen sind. Bei dem Vorwort unter den Textlichen Festsetzungen handelt es sich somit nicht um eine Präambel für den Bebauungsplan, sondern um eine Darstellung der planerischen Absichten und teilweise städtebaulicher Begründungen des Marktes. Dies sollte aus dem Bebauungsplan entfernt und in die Begründung übernommen werden.

Eine „baurechtliche“ Präambel findet sich bereits im projektierten Vorentwurf.“

MGR Leopold verweist auf die Problematik, dass die PV-Pflicht ggf. in das Leere läuft, wenn die Bauherren keine Einspeisemöglichkeiten haben würden. Hr. Längst antwortet, dass Eigenverbrauch immer möglich sei und die Möglichkeit bestünde, in den Elektrolyseur einzuspeisen.

**Abwägungsbeschluss:**

**Einwendungen**

Zu Nr. 2.1 der Planlichen Festsetzungen:

Die Zweckbestimmung des SO wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Zu Nr. 0.1.2.4 (Dachdeckung) der Textlichen Festsetzungen:

Die Dach-PV-Anlagenpflicht wird unter dem Punkt 0.1.2.4 (Dachdeckung) gestrichen und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b BauGB eigenständig festgesetzt. Diese städtebauliche Erforderlichkeit wird entsprechend begründet. Dabei wird auf ein informelles Energiekonzept der Marktgemeinde Pfeffenhausen verwiesen, welches sich der Markt Pfeffenhausen im Verfahrensverlauf geben wird.

Zudem wird dem Bestimmtheitsgrundsatz Rechnung getragen, indem eine PV-Belegung je Dachfläche von mindestens 60 % festgesetzt wird.

Zu Nrn. 0.1 bis 0.1.1.1 der Textlichen Festsetzungen:

Die Teilbereiche (SO 1–4) werden auf insgesamt zwei Sondergebiete reduziert. Diese werden mittels Planzeichen (Knödelkette) getrennt dargestellt. Den einzelnen Teilbereichen werden die jeweils zulässigen baulichen Anlagen eindeutig zugeordnet.

**SO1:**

- Betrieb von Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung und Nutzung von Wasserstoff oder erneuerbarer Energien dienen mitsamt aller Nebeneinrichtungen.
- Betrieb von Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung und Herstellung von Bau- und Anlagenteilen sowie weiterer Komponenten im Zusammenhang mit der Wasserstofftechnologie oder erneuerbaren Energien dienen mitsamt aller Nebeneinrichtungen.
- Gesamthöhe baulicher Anlagen von 16,00 m.

**SO2:**

- Betrieb von Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung und Nutzung von Wasserstoff oder erneuerbarer Energien dienen mitsamt aller Nebeneinrichtungen.
- Betrieb von Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung und Herstellung von Bau- und Anlagenteilen sowie weiterer Komponenten im Zusammenhang mit der Wasserstofftechnologie oder erneuerbaren Energien dienen mitsamt aller Nebeneinrichtungen.
- Gesamthöhe baulicher Anlagen von 14,00 m.

Zu den zulässigen Nebeneinrichtungen im obenstehenden Sinn zählen unter anderem Park- und Stellplatzanlagen sowie Einrichtungen zur Versorgung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans beschäftigten oder sich nur zeitweise aufhaltenden Personen.

**Sonstige fachliche Informationen**

Zur Präambel der Textlichen Festsetzungen:

Die Textpassagen unter „Präambel“ werden vor den Textlichen Festsetzungen unter dem Titel „Vorbemerkungen“ angeführt. Die städtebaulichen Ziele werden in die Begründung integriert.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	17

**3.6 Landratsamt Landshut – SG 44 (16.09.2022)**

***Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan (mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage)***

„Textliche Hinweise:

G Abstandsflächen:

*„Die Abstandsflächen richten sich nach den zulässigen Außenflächen. Größere oder tiefere Abstandsflächen können im Ausnahmefall zugelassen werden. Es gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).“*

Zunächst ist anzumerken, dass ein Hinweis keine rechtlich bindende Wirkung entfaltet. Der hier wiedergegebene Hinweistext verschafft bezüglich der anzuwendenden Abstandsflächen keine Klarheit.

Art. 6 Abs. 4 BayBO:

(4) 1Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. 2Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. 3Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von bis einschließlich 70 Grad wird zu einem Drittel der Wandhöhe, von Dächern mit einer Neigung von mehr als 70 Grad voll der Wandhöhe hinzugerechnet. 4Die Sätze 1 bis 3 gelten für Dachaufbauten entsprechend. 5Das sich ergebende Maß ist H.

Art. 6 Abs. 5 BayBO:

(5) 1Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H, jeweils aber mindestens 3 m. 2Durch städtebauliche Satzung oder eine Satzung nach Art. 81 kann ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche zugelassen oder vorgeschrieben werden. 3Für solche Regelungen in Bebauungsplänen gilt § 33 BauGB entsprechend.

Es wird empfohlen, den Hinweis zu streichen und hier unter den textlichen Festsetzungen folgenden Punkt aufzunehmen:

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen regeln sich gem. Art. 6 Abs 5 Satz 1 BayBO.“

#### **Abwägungsbeschluss:**

Der Punkt G Abstandsflächen wird aus den Textlichen Hinweisen gestrichen und entsprechend der Vorgabe in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	17

### **3.7 Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung (06.10.2022)**

„Während auf einer angrenzenden Sonderbaufläche die Errichtung eines Elektrolyseurs zur Gewinnung von Wasserstoff erfolgt, ist der Bau eines Prüfstandes, von Laboratorien und weiterem, wasserstoffnahem Gewerbe vorgesehen. Der bestehende Flächennutzungsplan des Marktes Pfeffenhausen stellt das Plangebiet als Sondergebiet gem. § 11 Baunutzungsverordnung dar, welches bereits im Rahmen der 36. Flächennutzungsplanänderung vom Landratsamt Landshut genehmigt wurde. Zu der Aufstellung des genannten Bebauungsplanes nimmt die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:

**Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:**

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP 3.2 Z).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig (...) (LEP 3.3 Z).

**Bewertung:**

Das im Markt Pfeffenhausen geplante Zentrum ist einer von vier Standorten des nationalen Technologie- und Innovationszentrums Wasserstoff in Deutschland, der vom Bund ausgewählt wurde. Dem Wasserstoffzentrum wird eine zentrale strategische Bedeutung bei der Umsetzung der nationalen Wasserstoffstrategie zugeschrieben.

Auf dem Gemeindegebiet des Marktes Pfeffenhausen sind gewerbliche Bauflächenreserven vorhanden, die für eine Realisierung des Vorhabens vorrangig zu nutzen wären. Eine Auseinandersetzung mit diesen Innenentwicklungspotenzialen findet sich in den Planunterlagen nicht. Dennoch hat der Markt Pfeffenhausen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Deckblattänderung Nr. 36 des Flächennutzungsplanes nachvollziehbar aufgezeigt, dass die geplanten Nutzungen aufgrund des einzigartigen Konzeptes, der Größe des Gesamtvorhabens, der damit einhergehenden Standortanforderungen und den von dem Vorhaben ausgehenden potenziellen Umwelteinwirkungen nicht im Bereich der in Pfeffenhausen vorhandenen gewerblichen Entwicklungspotenziale umgesetzt werden können. Die Planung ist daher mit den Vorgaben von LEP 3.2 Z vereinbar.

Desweiteren liegt das Plangebiet etwas außerhalb des östlichen Randes des Hauptortes Pfeffenhausen entfernt. Es grenzt damit an keine geeignete Siedlungseinheit an und steht zunächst in Konflikt mit dem Anbindegebot von LEP 3.3 Z. Nach LEP 3.3 Z Abs. 2 S. 2 Nr. 6 sind Ausnahmen vom Anbindegebot zulässig. Dies gilt, wenn von Anlagen, die im Rahmen von gewerblich produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen (...) auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden. Aus den vorliegenden Unterlagen lassen sich keine vom Plangebiet ausgehenden schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der Ausnahme Nr. 6 von LEP 3.3 Z Abs. 2 S. 2 ableiten. Anwendungszentrum und Elektrolyseur stehen jedoch insbesondere durch die Bereitstellung des vor Ort produzierten Wasserstoffs über ein Leitungssystem im Gesamtareal in enger technischer und konzeptioneller Verbindung. Vor diesem Hintergrund erscheint es plausibel, dass die einzelnen Konzeptbestandteile an einem Standort zusammengefasst werden. Im Flächennutzungsplan wurde deshalb für das geplante Wasserstoffzentrum eine zusammenhängende Sondergebietsfläche (Sondergebiet Elektrolyseur und Wasserstoffzentrum Pfeffenhausen) dargestellt.

Dabei bringt bereits der Elektrolyseur spezifische Standortanforderungen aufgrund potenziell schädlicher Umwelteinwirkungen mit sich (Störfallbetrieb), die an einem Standort mit Anbindung an Wohngebieten nicht den Grundsätzen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und konfliktminimierenden Abstimmung von Raumnutzungsansprüchen entsprechen würde. Im Umweltbericht sollte beim Schutzgut Mensch (Immissionen) daher nochmals dargestellt werden, dass der von Wohngebieten abgesetzte Standort bewusst gewählt wurde (Störfallbetrieb Elektrolyseur).

Aufgrund des engen funktionalen Zusammenhangs zwischen Elektrolyseur und Anwendungszentrum kann die vorgenannte Ausnahme vom Anbindegebot auf das Plangebiet angewendet werden. Die starke Verzahnung des Elektrolyseurs mit dem Anwenderzentrum durch das vorgesehene H<sub>2</sub>-Leitungssystem (vgl. Sachvortrag zum Beschluss des Gemeinderates vom 22.03.2022) wird aber in den Planunterlagen nicht dargestellt und ist daher – als Konkretisierung des Flächennutzungsplanes – noch zu ergänzen.

**Zusammenfassung:**

Flächenpotenziale im Innenbereich sind zur Umsetzung des Vorhabens nicht vorhanden (vgl. LEP 3.2 Z). Die Planung fällt aufgrund der potenziellen Umwelteinwirkungen unter die Ausnahme Nr. 6 des Anbindegebotes in LEP 3.3 Z.

**Hinweis:**

Das Plangebiet ist in mehrere Sondergebiete aufgeteilt. Aus der Plandarstellung wird nicht klar, welchem SO die Parzelle 4 zugeordnet sein soll. Die Unterscheidung der zulässigen Nutzungen in den 4 Sondergebieten ist unklar.“

**Abwägungsbeschluss:**

Eine Auseinandersetzung mit den Innenentwicklungspotenzialen im Bereich des Gemeindegebietes (gewerbliche Bauflächenreserven) gem. LEP 3.2 Z sowie mit dem Anbindegebot gem. LEP 3.3 Z fand bereits im Rahmen der Deckblattänderung Nr. 36 des Flächennutzungsplanes statt.

Die starke Verzahnung des Elektrolyseurs mit dem Wasserstoffanwenderzentrum aufgrund des vorgesehenen H<sub>2</sub>-Leitungssystems wird zur Konkretisierung des engen funktionalen Zusammenhangs beider Einheiten in der Begründung ergänzend aufgenommen.

Die Untergliederung in vier Sondergebiete wird auf zwei Sondergebiete reduziert, wobei die zulässigen Nutzungen in beiden Teilen identisch sein sollen. Der Bebauungsplan wird entsprechend angepasst. Die angesprochene Parzelle 4 liegt im neuen Sondergebiet 2.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	17

**3.8 Zweckverband Wasserversorgung Rottenburger Gruppe (29.09.2022)**

*„Wie am 16.08.2021 und am 27.06.2022 bereits per E-Mail an den Markt, sowie in diversen Besprechungen ausgesagt, kann der erforderliche Grundschatz von 192 m<sup>3</sup>/h nicht durch die öffentliche Wasserversorgungsanlage gewährleistet werden. Im Rahmen der Gesamterschließung der beiden B-Pläne muss der Markt die Löschwasserversorgung über den vom Zweckverband ermöglichten Wert von 80 m<sup>3</sup>/h sicherstellen.“*

**Abwägungsbeschluss:**

Im Zusammenspiel des öffentlichen Wassernetzes und einer unterirdischen Rigole im Süden des B-Plan-Gebiets werden die erforderlichen Löschwassermengen bereitgestellt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	17

BGM Hölzl informiert, dass derzeit ein Immissionsschutzgutachten erstellt wird, um Lärmkontingente auf die einzelnen Parzellen aufzuteilen. Das Gutachten werde, sobald vorliegend, in das Verfahren einbezogen.

MGRin Heß erkundigt sich, ob dadurch jede Firma eine Immissionsschutzgutachten vorlegen müsse. Hr. Längst betont, dass dies vorgesehen sei. Es nun aber darum ginge, Lärmkontingente fair zu verteilen, um ein Wind-Hund-Verfahren um diese zu verhindern.

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt, die Ergebnisse des Lärmschutzgutachtens in den Entwurf des Bebauungsplanes „Sondergebiet Wasserstoffzentrum Pfeffenhausen“ aufzunehmen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	17

b) der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Sondergebiet Wasserstoffzentrum Pfeffenhausen“ wird mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB von der Auslegung unterrichtet.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	17

Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt  
Pfeffenhausen, 07.11.2022



Florian Hölzl  
1. Bürgermeister