



AELF-AL • Adolf-Kolping-Platz 1 • 93326 Abensberg

E-Mail
Lukas Glass

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-AL-L2.2-4612-50-4-2

Name
Johannes Faltermeier

Telefon
0871 603-1221

Abensberg, 05.09.2024

**Aufstellung des Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan _SO
Einzelhandel Pfeffenhausen Süd_ sowie die Änderung des Flächen-
nutzungsplans**

Sehr geehrte Damen und Herren,

**Beteiligung der Träger öffentliche Belange an der Bauleitplanung
§ 4 Abs. 2 BauGB**

1.	Gemeinde: Pfeffenhausen		
1.1	<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan	
1.2		<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan für das Gebiet: „SO Einzelhandel Pfeffenhausen Süd“ <input checked="" type="checkbox"/> Deckblatt Nr. 40 <input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan	
		dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
1.3	<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan		
1.4	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung		
1.5	<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme: 13.09.2024 (§ 4 BauGB)		
	<input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)		

2.	Träger öffentlicher Belange Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.-Nr.): Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Klötzlmüllerstraße 3, 84034 Abensberg-Landshut, Tel. 0871/603-0
2.1	<input type="checkbox"/> Keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
2.4	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnung)</p> <input type="checkbox"/> Einwendungen <input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen <input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage <p>In der vorliegenden Planung grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen unmittelbar an. Die davon ausgehenden Emissionen werden in den textlichen Festsetzungen nicht mit aufgeführt. Aus diesem Grund bitten wir sie folgenden Passus mit in die Planung mit aufzunehmen:</p> <p>„Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist), Staubimmissionen (Ernte, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Diese Immissionsbelastung kann auch an Wochenenden, Feiertagen oder in den Abendstunden anfallen.“</p>

Mit freundlichen Grüßen

gez. Johannes Faltermeier



AELF-AL • Adolf-Kolping-Platz 1 • 93326 Abensberg

E-Mail
Lukas Glass

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-AL-L2.2-4612-50-4-2

Name
Johannes Faltermeier

Telefon
0871 603-1221

Abensberg, 05.09.2024

Aufstellung des Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan _SO Einzelhandel Pfeffenhausen Süd_ sowie die Änderung des Flächennutzungsplans

Sehr geehrte Damen und Herren,

Beteiligung der Träger öffentliche Belange an der Bauleitplanung § 4 Abs. 2 BauGB

1.	Gemeinde: Pfeffenhausen		
1.1	<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan	
1.2	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan für das Gebiet: „SO Einzelhandel Pfeffenhausen Süd“ <input checked="" type="checkbox"/> Deckblatt Nr. 40 <input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan		
	dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs		
1.3	<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
1.4	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung		
1.5	<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme: 13.09.2024 (§ 4 BauGB) <input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)		

Seite 1 von 3

2.	Träger öffentlicher Belange Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.-Nr.): Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Klötzlmüllerstraße 3, 84034 Abensberg-Landshut, Tel. 0871/603-0
2.1	<input type="checkbox"/> Keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
2.4	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnung)</p> <p><input type="checkbox"/> Einwendungen <input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen <input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p>
2.5	<p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>In der vorliegenden Planung grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen unmittelbar an. Die davon ausgehenden Emissionen werden in den textlichen Festsetzungen nicht mit aufgeführt. Aus diesem Grund bitten wir sie folgenden Passus mit in die Planung mit aufzunehmen:</p> <p>„Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist), Staubimmissionen (Ernte, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Diese Immissionsbelastung kann auch an Wochenenden, Feiertagen oder in den Abendstunden anfallen.“</p>

Mit freundlichen Grüßen

gez. Johannes Faltermeier



**Bayerischer
BauernVerband**

**Geschäftsstelle
Landshut - Abensberg**

Bayerischer Bauernverband · Geschäftsstelle Landshut
Dammstraße 9 · 84034 Landshut

Markt Pfeffenhausen

Ansprechpartner: **Geschäftsstelle Landshut**
Telefon: 0871 601-510
Telefax: 0871 601-519
E-Mail: Landshut@
BayerischerBauernVerband.de

Datum: 23.07.2024

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
Ma/-

**Stellungnahme zum Bebauungsplan „SO Einzelhandel Pfeffenhausen Süd“ sowie zur
Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 40 vom 11.06.2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der im Betreff genannten Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Der Bayerische Bauernverband (Kreisverband Landshut) sieht die Planung aufgrund des Flächenverbrauchs durchaus kritisch.

Es ist sehr fraglich, ob eine eingeschossige Bauweise mit großen Parkplatzflächen noch zeitgemäß ist. Eine mehrstöckige Bauweise (z.B. mit Tiefgarage) sollte bei derartigen Planungen, auch mit der Folge von höheren Baukosten, bevorzugt und vorgeschrieben werden.

Der erheblichen Flächenverbrauch kann damit durchaus nennenswert verringert werden.

Für den Fall, dass diese Planung weiterverfolgt wird, sollten folgende Punkte beachtet werden:

Der Geltungsbereich grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Von diesen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen.

Zur Abgrenzung der Bebauung ist ein Grünstreifen geplant. Falls darauf Gehölzgruppen, Bäume oder Sträucher gepflanzt werden sollen, muss sichergestellt werden, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt wird. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist zwingend notwendig.

Mit freundlichen Grüßen

Markus Mayerhofer
Fachberater

Markt Pfeffenhausen
Marktplatz 3
84076 Pfeffenhausen

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung
(§ 4 Abs. 1 BauGB)**

1.	<p>Gemeinde Pfeffenhausen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Deckblatt 40 (Einzelhandel Pfeffenhausen) <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan</p> <p><input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Deckblatt für das Gebiet</p> <p><input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan</p> <p><input type="checkbox"/> Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan</p> <p><input type="checkbox"/> Sonstige Satzung</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme 13.09.2024 (§ 4 BauGB)</p>
2.	<p>Träger öffentlicher Belange</p> <p>Landratsamt Landshut - Untere Naturschutzbehörde Veldener Straße 15, 84036 Landshut, Tel. (0871)- 408- 4133 Frau Seethaler</p>
2.1	<p><input checked="" type="checkbox"/> Keine Äußerung</p>
2.2	<p><input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen</p>
2.3	<p><input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands</p>

2.4	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnung)</p> <p><input type="checkbox"/> Einwendungen</p>
	<p><input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen</p>
	<p><input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahme oder Befreiung)</p>
2.5	<p><input type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p>
	<p>Landshut, 09.09.2024</p> <p>.....  Seethaler</p>
<p>Wichtiger Hinweis: Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde</p>	

Markt Pfeffenhausen
Marktplatz 3
84076 Pfeffenhausen

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung
(§ 4 Abs. 1 BauGB)**

1.	Gemeinde Pfeffenhausen <input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> Deckblatt <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan "SO Einzelhandel Pfeffenhausen Süd" <input type="checkbox"/> Deckblatt für das Gebiet Fl.Nr. 1785 Tfl, 1788, 1788/1, 1789, 1790 TFl, 1922/3 Tfl Gmk. Pfeffenhausen <input checked="" type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan <input type="checkbox"/> Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Sonstige Satzung <input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme 13.09.2024 (§ 4 BauGB)
2.	Träger öffentlicher Belange Landratsamt Landshut - Untere Naturschutzbehörde Veldener Straße 15, 84036 Landshut, Tel. (0871)- 408- 4133 Frau Seethaler
2.1	<input type="checkbox"/> Keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

2.4	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnung)</p> <p><input type="checkbox"/> Einwendungen</p> <p><input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen</p> <p><input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahme oder Befreiung)</p>
2.5	<p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p><u>zum Umweltbericht Tabelle 1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume, Seite 16:</u></p> <p>Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt anhand des Leitfadens Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Dezember 2021). Die Bewertung des Ausgangszustands eines Biotop- und Nutzungstyps mit 1 bis 5 Wertpunkten gemäß Biotopewertliste wird pauschal mit 3 Wertpunkten angenommen. Der Ausgangszustand Acker intensiv (nach Biotopewertliste 2 Wertpunkte) ist nach dem Leitfaden deshalb mit <u>3 Wertpunkten</u> einzustufen. Die Tabelle 1 des Umweltberichts zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume ist zu ändern. Es besteht somit ein Ausgleichsbedarf von 12.164 Wertpunkten.</p> <p>Die Gemeinde kann aber auch auf die im Leitfaden empfohlene Vereinfachung verzichten und den Ausgangszustand nach der Biotopewertliste der BayKompV festlegen (Leitfaden Seite 15, also Biotop- und Nutzungstyp Acker intensiv, 2 Wertpunkte). Die Abweichung vom Leitfaden ist im Umweltbericht kurz zu kommentieren</p> <p>Das Ökokonto ist mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, aber noch nicht formell an die untere Naturschutzbehörde gemeldet.</p> <p>Das Ökokonto kann auch als baurechtliches Ökokonto über den Bebauungsplan erstellt werden. Die diesem Bebauungsplan zugeordnete Ausgleichsfläche ist <u>flächenscharf</u> zuzuordnen.</p> <p>Nach § 9 Abs. 4 BayNatSchG meldet die Gemeinde die erforderlichen Angaben zur Ausgleichsfläche dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz zur Erfassung im Ökoflächenkataster.</p> <p>Die Meldung des baurechtlichen Ökokontos durch die Gemeinde an die Ökoflächenkataster ist freiwillig.</p> <p>Soll das Ökokonto auch für Eingriffe außerhalb der Bauleitplanung verwendet werden (zum Beispiel für den Radwegebau) ist ein naturschutzrechtliches Ökokonto über die untere Naturschutzbehörde zu erstellen.</p> <p><u>Textliche Hinweise – 4. Grünordnung:</u></p> <p>Teilflächen im Süden und Südosten der Flurnummern 1788/1 und 1789 Gemarkung Pfeffenhausen sind gemäß der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (2. Lebensräume und Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet, Seite 2) weniger intensiv genutzt, blütenreich mit Feuchtezeiger (Kuckucks-Lichtnelke, Seggen) und grenzen unmittelbar an die südlich liegenden Feucht- und Nasswiesen sowie Röhrichte der Marktbachau an. Die Flächen haben bereits eine naturschutzfachliche Wert. Die Flächen sind richtig als extensives Grünland festgesetzt. Eine Neuansaat nach 4.4 der textlichen Hinweise als kräuterreichen Wiese ist nicht zielführend. Auf eine Ansaat ist diesem Bereich zu verzichten. Die Flächen sind während der Bauzeit zu schützen und dürfen auch nicht für die Baustelleneinrichtung verwendet werden.</p> <p>Auch auf die Pflanzung von Einzelbäumen (Festsetzung 8.2.1) ist in diesem Bereich zu verzichten.</p>

Die übrigen mit der Signatur 8.2.3 extensives Grünland festgesetzten Flächen wie in den Hinweisen dargestellt anzusäen und gemäß der Festsetzung 8.2.1 mit Bäumen zu bepflanzen. Die Signatur mit dem grünen Farbton des extensiven Grünlands aber ohne Punkteraster ist in die Legende aufzunehmen.

Die Straucharten aus der Artenliste 4.6 der textlichen Hinweise kann gestrichen werden, da keine Sträucher festgesetzt sind.

Für die festgesetzten Baumstandorte und die Baumartenwahl ist beiliegendes Merkblatt der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege zur Verwendung von Bäumen im urbanen Bereichen zu beachten. Die Baumartenwahl hat sich an der dort genannten Liste der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) zu orientieren.

Der textlichen Hinweis 4.3 Gehölzpflanzungen ist auf den vorliegenden Bebauungsplan anzupassen (es werden keine Sträucher und Hecken festgesetzt)



Landshut, 09.09.2024

Seethaler

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde



WWA Landshut - Seligenthaler Str. 12 - 84034 Landshut

Markt Pfeffenhausen
Marktplatz 3
84076 Pfeffenhausen

Ihre Nachricht
09.08.2024

Unser Zeichen
1-4622-LA-18408/2024

Bearbeitung +49 (871) 8528-556
Barbara Vielhuber

Datum
13.09.2024

Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "SO Einzelhandel Pfeffenhausen Süd"

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum dem vorgelegten Bebauungsplan nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung:

1. Hochwasser

Südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes fließt der Marktbach. In das festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ 100 wird durch die Planung nicht eingegriffen. Auch bei HQ extrem wird die Planfläche nicht tangiert.

Gleichzeitig stellt der Bereich der Planung jedoch einen möglichen Standort für ein Hochwasserbecken zum Erreichen des HQ100- Schutzes für die Ortschaft Pfeffenhausen dar (Hochwasserschutzkonzept Büro Dietlmeier von 2014).

Es ist deshalb darzustellen, inwieweit die neue Planung die Möglichkeiten des Hochwasserschutzes einschränkt und welche Alternativen zum Erreichen HQ100 Schutzes bestehen. Der Markt Pfeffenhausen hat mit Hochwasserbecken 'Elfinger Tal' bereits einen Teilbereich des Schutzes geschaffen. Mit der Förderung dieser Maßnahme hat sich der Markt verpflichtet, mit der Umsetzung weiterer Maßnahmen den HQ-100 Schutz zu erzielen. Dies ist auch unter dem Gesichtspunkt wichtig, weil das zum großen Teil verbaute Gerinne des Marktbaches in der Ortschaft bei einem 100-jährlichen Hochwasserfall den Hochwasserabfluss bei weitem nicht aufnehmen



kann und das Schadenspotential erheblich ist.

2. Starkregen/ wild abfließendes Wasser

Der Geltungsbereich liegt unterhalb von Hangflächen. Nördlich der Moosburger Straße befindet sich ein straßenbegleitender Graben, der teilweise das Regenwasser aus den nördlichen Flächen und das abfließende Oberflächenwasser der Moosburger Straße ab ca. der Einmündung zu den neuen Einkaufsmärkten aufnimmt. (Ab hier ist die Straße zum nördlichen Graben hin geneigt.)

Am östlichen Rand des Baugebietes wird das abfließende Regenwasser über einen Durchlass und einen bestehenden Graben zum Marktbach hin abgeführt. Dieses bestehende Entwässerungssystem darf durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Westlich der neuen Einfahrt zu den Sonderflächen ist die Moosburger Straße zum Plangebiet hin geneigt. Das abfließende Regenwasser der Straße fließt breitflächig über die Böschung ab. Falls das Oberflächenwasser nicht mehr auf der Böschung versickern kann, fließt es derzeit über die Feldflächen zum Marktbach hin ab. Mit dem Straßenbaulastträger ist deshalb die Entwässerungssituation für diesen Straßenabschnitt der Moosburger Straße zu klären.

Gleichzeitig führen Regenereignisse, die durch das bestehende Entwässerungssystem nicht mehr aufgenommen werden können, derzeit zu wild abfließenden Oberflächenwasser in Richtung des Geltungsbereichs/ der geplanten Gebäude. Die Gebäude sind also entsprechend gegen eindringendes Oberflächenwasser zu schützen. Es sollten daher weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB getroffen werden, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.

3. Entwässerung

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser der Gebäude soll über die bestehende Kanalisation der Kläranlage Pfeffenhausen zugeführt werden. Da die Fußbodenoberkante der neuen Gebäude um ca. 1 m tiefer als die Moosburger Straße geplant ist, muss die Entwässerung auf diese Situation angepasst werden.

Niederschlagswasser

Die Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung sind noch sehr allgemein gehalten und teils widersprüchlich (S. 6, hier wird sowohl von einer Versickerung als auch von einer Einleitung in den Marktbach gesprochen). Bereits auf Ebene der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Ist aufgrund hoher Grundwasserstände oder mangelnder Sickerfähigkeit des Untergrunds eine Versickerung nicht möglich, wovon hier auszugehen ist, sind die erforderliche Flächen für die Regenrückhaltung bereits im Bebauungsplan zu sichern. Die geplante Niederschlagwasserableitung ist dahingehend zu konkretisieren.

4. Hinweise

Wir regen an in den Festsetzungen

- für die Dachflächen neben der PV-Anlagen auch Gründächer als Verpflichtung aufzunehmen. Beide Elemente können inzwischen kombiniert technisch sehr gut umgesetzt werden. Die Begrünung der Dachfläche hat eine sehr positive Auswirkung auf den Wasserhaushalt.
- eine Mindestanzahl von Baumpflanzungen auf der großen Parkplatzfläche als Beschattung vorzuschreiben. Die Baumstandorte können mit Muldenflächen/ Versickerungsflächen kombiniert werden. Die Beschattung von versiegelten Flächen trägt in hohen Maße zur Regulierung des ‚Mikroklimas‘ bei.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Jakob Härtl

Abteilungsleiter Landkreis Landshut



Kreisgruppe Landshut

Neustadt 437

84028 Landshut

Tel. 0871 23748

1. Vorsitzende:

Kathy Mühlebach-Sturm

Tel. 0871 50154

geschaefsstelle-landshut@bund-naturschutz.de

Kathy.muehlebach-sturm@bund-naturschutz.de

Bund Naturschutz Kreisgruppe Landshut
Altstadt 105, 84028 Landshut

Markt Ergolding
Marktplatz 3
84076 Pfeffenhausen

**Änderung des Flächennutzungsplans Pfeffenhausen mit Deckblatt Nr. 40 und die
gleichzeitige Aufstellung des Bebauungsplans „SO Einzelhandel Pfeffenhausen Süd“**

Ihre Nachricht vom: 31.07.2024

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen: BZ

Landshut, den 20. September 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut, bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung dazu:

Wir bitten um Ergänzung folgender Punkte in den Festsetzungen zum Bebauungsplan:

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades des Bauvorhabens, sollten die Dächer begrünt werden. Dies dient der klimatischen Verbesserung und einer effizienten Wasserrückhaltung.

Wir vermissen die Begrünung des Parkplatzes mit schattenspendenden Bäumen. Dies erfordert nicht viel Platz, da überfahrbare Bodensubstrate eingebaut werden können. Eine Neuplanung der Parkplatzsituation wird dadurch notwendig.

Gabionen und Schotterflächen sind zu untersagen.

Zur besseren Ablesbarkeit und abschließenden Beurteilung sollten Schnitte beigefügt werden. Innerhalb des Gebäudes im Osten sind ca. 2,50m Höhenunterschied zu bewältigen, ebenso im Parkplatzbereich. Es ist nicht ablesbar, wo diese Böschungen geplant sind.

Vorhandene Gehölzflächen sind während der Baumaßnahmen zu schützen.

Notwendige Zäune sind ohne Sockel herzustellen. Wir bitten um eine entsprechende Festsetzung.

Wir bitten um Beachtung unserer Stellungnahme

Mit freundlichen Grüßen

Z. diekbaud

Bund Naturschutz
Kreisgruppe Landshut