



Markt Wolnzach

2. Änderung des BEBAUUNGSPLANS NR. 72 „Schlagenhausermühle I“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan

Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägung

zur Planfassung vom 27.07.2021 -VORENTWURF -

Auftraggeber: **Markt Wolnzach**
Marktplatz 1
85283 Wolnzach
Tel. 08442-65-0

Entwurfverfasser:

Bebauung: **kunze seeholzer architekten gmbh**
Fleischerstraße 16
80337 München
089 22844810
info@kunze-seeholzer.de

Grünordnung:

Terrabiota
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a
82319 Starnberg
08151 9799930
info@terrabiota.de

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen - Bauleitplanung		Stellungnahme vom 23.09.2021
Einwände Ja/Nein		Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Ja	<p>1. Gemäß §1 Abs.6 Nr.5 BauGB, LEP 2013 8.4.1(G) und Art. 141 Abs. 1 Satz 4 BayVerf sind die Belange der Baukultur zu berücksichtigen, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten sowie gemäß Art 3 Abs. 2 BayVerf die kulturelle Überlieferung zu schützen. Dabei ist die Eigenständigkeit der Region zu wahren (vgl. Art 3a BayVerf). Auf eine gute Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B II11.5 (Z)).</p> <p><u>Erläuterung:</u> Der planungsrechtlichen Steuerung ortsplanerischer Gestaltung (z. B. Dachform, etc.) kommt besondere Bedeutung zu. Das Gebäude liegt mit dem Nordwestteil nur wenige Meter vom Straßenraum entfernt. Es wird angeregt, den Baukörper daher einige Meter weiter nach Nordosten und damit von der Straße abzurücken.</p> <p>Der derzeitig festgesetzte Bauraum ermöglicht u. a. eine zusammenhängende Bebauung von 62 m Länge. Durch geeignete Festsetzungen sollten diese Baukörper gegliedert werden. Dabei wird die mit Hopfen begrünte Fassade der Bebauung an der Ingolstädter Straße begrüßt. Vorgeschlagen wird daneben beispielhaft, dass die Baukörper ab einer Gesamtlänge der Gebäudeflucht von mindestens 30 m durch Fassadenvor- bzw. -rucksprünge, Tragwerkselemente, Materialwechsel und/oder Farbbegebung vertikal gegliedert werden. In diesem Zusammenhang soll bei einer Wandhöhe von bis zu 10m, z.B. auch eine Zonierung bei 2/3 der Höhe festgesetzt werden. Dies könnte u.a. auch durch Holzverschalung im oberen Bereich geschehen. Es ist festzustellen, dass die für unsere Regionstypische Bebauung u.a. durchziegeldeckte Satteldächer geprägt wird. Für die Halle kann ein flachgeneigtes Satteldach mit Dachbegrünung – wie unter C.3.1 festgesetzt - akzeptiert werden. Es wird dabei angeregt, die max. Dachneigung zur Rechtssicherheit und -Klarheit festzusetzen.</p> <p>Gemäß Punkt C.3.7 kann das Grundstück mit einer 2,0 m hohen Einfriedung eingezäunt werden. Es wird angeregt, in diesem Falle nur offene Einfriedungen zu verwenden, z. B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun. Diese sollten z. B. aus Gründen des Ortsbildes und des Klimaschutzes- bzw. der Klimaanpassung eine Vorpflanzung zum Straßenraum erhalten.</p> <p>2. Auf eine gute Ein- und Durchgrünung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den . Ortsrandbereichen soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt(10), B III 1.5 (Z)), hilft Naturgütern ist schonend und sparsam umzugehen(vgl. Art. 141 Abs. 1 Satz 3 BayVerf). Darüberhinaus dient der Grünstreifen der Abschirmung von Immissionen auf Flächen unterschiedlicher Nutzung (vgl. §1Abs.6Nr.7c BauGB, vgl. auch §50B Im SchG).</p> <p><u>Erläuterung:</u> Die festgesetzte Eingrünung wird zur Kenntnis genommen. Es wird angeregt, die bereits vorhandenen Feldgehölze auf der Südostseite des Umgriffes zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes mit in die Planung einzubeziehen und auf eine stärkere Durchgrünung zu achten (siehe auch Punkt 8.).</p>	<p>Zu 1. Die Gebäudesituierung wurde bewusst in 10 m Entfernung von der Bordsteinkante vorgenommen, um den Straßenraum mit dem geplanten Holzbau zu fassen. Auch eine Gliederung durch Vor- oder Rücksprünge oder auch horizontale Gliederung entspricht nicht dem Planungsziel der Gemeinde. Vielmehr ist eine ruhige Holzfassade mit davor gestellter Begrünung vorgesehen, die gemäß vorliegendem Vorhaben- und Erschließungsplan auszuführen ist. Es ist zwar ein Satteldach festgesetzt. Die Vorhaben- und Erschließungsplanung sieht jedoch ein Flachdach vor. Aus diesem Grund wird die Festsetzung C.3.1 folgendermaßen geändert: „Das Gebäude ist mit einem Flachdach mit max. 3° Neigung zu errichten und mit mindestens 10 cm Vegetationssubstrat extensiv zu begrünen.“</p> <p>Zur Einzäunung. Gemäß Ziff. C.5.1, auf die in Ziff. C.3.7 verwiesen wird, ist eine Einzäunung jeweils nur an der Innenkante der zu begrünenden Flächen bzw. mit Rückversatz um max. 1 m von der Innenkante zulässig. Zur Verdeutlichung wird die max. zulässige Einzäunung in der Planzeichnung als Planzeichen A.21 ergänzt.</p> <p>Zu 2.: Die Anregung wird aufgegriffen, der Bebauungsplan wird im Südosten bis an die Grundstücksgrenze erweitert. Entlang des bisherigen Geltungsbereichs wird auf 3 m Breite der Fuß- und Radweg als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, im Südosten bis zur Grundstücksgrenze als Planzeichen A.15 eine „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ gemäß Planzeichen 13.2.2 PlanZV Textlich wird als Ziff. C.5.3 folgende Festsetzung ergänzt: „Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß Planzeichen A.17 ist das vorhandene Feldgehölz mit Haseln, Hartriegel und einzelnen Bäumen zu erhalten. Bei Ausfall sind Nachpflanzungen vorzunehmen, sodass je vier Laufmetern mind. ein heimischer Laubstrauch oder Laubbaum vorhanden ist.“</p>

<p>3. Die Bauleitplanung muss Planungssicherheit gewährleisten und die Umsetzung des Planvorhabens für alle am Verfahren Beteiligten nachvollziehbar darstellen. Aus den Planunterlagen sollen sich die Geländehöhen ergeben (vgl. § 1 Abs. 2 PlanZV). Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind gemäß § 18 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.</p> <p>Erläuterung: Aus den negativen Erfahrungen einzelner Gemeinden durch fehlende geeignete Geländeschnitte, um die Planung für alle am Verfahren Beteiligten (z.B. Marktgemeinderat, Bauherr, Nachbarn, Planer, Verwaltung) rechtsverbindlich umzusetzen sind Regelungen für eine eindeutige und rechtssichere Umsetzung unabdingbar. Daher wird angeregt, aussagekräftige Gelände- bzw. Gebäudeschnitte in der Planung entsprechend als Festsetzung zu treffen.</p> <p>4. Einige Planunterlagen entsprechen noch nicht in allen Punkten den planungsrechtlichen Anforderungen. Die Rechtssicherheit der Flächennutzungsplanänderung setzt klare Regelungen voraus, die z.T. noch nicht gegeben sind (z. B. § 9 BauGB, § 12 BauGB, § 1 PlanZV).</p> <p>Erläuterung: Der Bebauungsplan firmiert als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören neben dem Durchführungsvertrag der Bebauungsplan und ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Dieser kann in den Unterlagen nicht vorgefunden werden. Zwar können Vorhaben- und Erschließungsplan und Bebauungsplanzeichnung ein Planwerk sein. Dies ist den Unterlagen jedoch deutlich zu machen, z. B. durch die Bezeichnung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 72 "Schlagenhausermühle" - 2. Änderung und Erweiterung und Vorhaben- und Erschließungsplan." Es ist derzeit unklar, wie die weißen Flächen genutzt werden. Gemäß der Festsetzung der Gebietskategorie Gewerbegebiet (GE) können diese Flächen überbaut werden, laut § 19 Abs. 4 BauGB aber nur bis zu einer Grundfläche von 0,8. Es wird daher angeregt, festzusetzen, wie die restlichen Flächen z.B. begrünt werden sollen bzw. es ist eine Überschreitung zu regeln. Das Maß der baulichen Nutzung wird u. a. durch die Grundflächenzahl bestimmt. Der Bauraum ist ggf. nur ein Teil der GRZ. In diesem Zusammenhang wird angeregt, zur Rechtssicherheit und Klarheit zu prüfen, ob z. B. Punkt C. 1. 2 entfernt werden sollte. Es wird angeregt, z. B. die GRZ, die Bauweise und die Gebäudehöhe bzw. die Geschossigkeit in einer Nutzungsschablone aufzuführen und diese der Planung zuzuordnen. Es wird angeregt, zu prüfen, welche Rechtsgrundlage die unter C. 5. 2 festgesetzte Verringerung der Nachbarabstände ermöglicht. Diese ist in der Begründung zu erläutern. Es wird angeregt, zu prüfen, ob die unter C. 5. 9 getroffene Festsetzung ("Größere Glasflächen ... von Spiegelungen zu sichern.") gemäß § 9 Abs. 1 überhaupt festgesetzt werden kann. Es wird angeregt, statt der textlichen Festsetzungen zur Einfriedung (u. a. unter C. 5. 1) die Einfriedung in der Planzeichnung festzusetzen. Es wird angeregt, im gegenständlichen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB festzusetzen, "dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat."</p>	<p>Zu 3.: Im vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan sind aussagekräftige Gelände- und Gebäudeschnitte, mit den geplanten Aufschüttungen, Abgrabungen und Wandhöhen, enthalten. Der Vorhaben und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.</p> <p>Zu 4.: Der Vorhaben- und Erschließungsplan lag bereits vor, wurde aber nicht mit ausgelegt. Er liegt zwischenzeitlich in überarbeiteter Version nun auch mit Freiflächenplanung vor, er wird mit ausgelegt.</p> <p>Bei den „weißen Flächen“ handelt es sich um Bauland. Eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gesamt-GRZ (in Höhe von 0,8) ist nicht vorgesehen. Allerdings ist dies mit der Planung bereits berücksichtigt. Die Randeingrünung (Ziff. A. 14) ist als private Grundstücksfläche festgesetzt, die zu begrünen ist. Sie nimmt somit am Bauland teil, wie auch die Fläche gem. A13 als Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im Süden entlang der Ingolstädter Straße, nicht aber die Fläche gem. A.12 zur Regulierung des Wasserabflusses. Diese ist nicht Bestandteil des Baulands. Die umlaufenden zu begrünenden Grundstücksflächen belaufen sich auf 1.459 m². Das gesamte Bauland hat eine Fläche von 7.296 m², 20 % hieraus entsprechen exakt den 1.459 m². somit sind die „weißen Flächen“ nutz- und befestigbare Außenanlagen des Baugrundstücks. Wenn hier zusätzliche Begrünung erfolgt, ist das wünschenswert; falls der Vorhabenträger die gesamte Fläche als Lager- und Rangierfläche benötigt, ist dies im Einklang mit der Bebauungsplanung und den Planungszielen der Gemeinde, da ansonsten weitere Gewerbegebiete ausgewiesen werden müssten.</p> <p><i>Es wird als Planzeichen A.5 eine Nutzungsschablone eingefügt, in der sie zulässige Grundfläche GR für die Hauptnutzung inkl. Vordach, die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse sowie die Wandhöhe und die geschlossene Bauweise „g“ dargestellt werden.</i></p> <p>Ziff. C.2.1 wird folgendermaßen formuliert: „Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von max. 0,8 überschritten werden.“; Satz 2 der Ziff.C.2.2 erhält folgende Fassung: „Die Wandhöhe der Außenwand bemisst sich vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum oberen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, im Falle des Flachdachs der oberen Aufkantung der Außenwand (Attika).“</p> <p>In der Begründung wird darauf eingegangen, wieso eine Verringerung der Nachbarabstände in diesem Falle zugelassen wird. Hier ist darauf zu verweisen, dass die Marktgemeinde Eigentümerin der Flächen ist und zusätzlich entlang der Fläche zur Regulierung des Wasserabflusses eine private Grundstücksfläche mit Begrünungsvorschrift mit mind. 1,5 m Breite festgesetzt ist. Somit entsteht per saldo in jedem Fall ein Abstand von 2,0 m zur nutzbaren Teilfläche des Baulands.</p> <p>Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 können im Bebauungsplan Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden (Unterstreichung durch die Verwaltung). Bei der Festsetzung handelt es sich unzweifelhaft um eine Maßnahme zum Schutz der Natur, zu der auch die Avifauna gehört. Nachdem in Deutschland alljährlich ca. 16 Mio Vögel an Glasflächen verwenden. Die Flächenangabe fußt auf „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft</p>
---	--

	<p>5. Die Begründung gemäß § 2a Abs.1 Satz2 Nr.1 BauGB ist noch nicht ausreichend.</p> <p><u>Erläuterung:</u> In der Begründung ist die Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung (siehe Kapitel 3.1 Regional- und Landesplanung) dargestellt. Die Aussagen dazu sind dabei zu ergänzen. Dabei sollten die zugehörigen Ziele und Grundsätze jeweils dahinter in Klammern zitiert werden (z. B. 2. 1.6 (G) bzw.A 115(G)).</p> <p>6. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Nominalverfahren sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.</p> <p><u>Erläuterung:</u> Nach §2 Abs.4 und §2 a Satz2 Nummer2 BauGB ist für jedes Regelverfahren in der Bauleitplanung ein Umweltbericht zu erstellen. Mit der BauGB-Novelle 2017 ergab sich auch eine Änderung der Anlage1 zu Inhalt und Struktur des Umweltberichtes. Diese Anlage 1 zum BauGB (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c) wurde neu gefasst und ergänzt. Bei der Durchsicht der vorliegenden Unterlagen konnten einige dieser Merkmale (u. a. der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen, der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung, der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) noch nicht aufgefunden werden. Es wird daher angeregt, die derzeitige Struktur des Umweltberichtes daran anzupassen und dahingehend zu überarbeiten, da ein unvollständiger Umweltbericht -sofern sich die Unvollständigkeit nicht nur auf unwesentliche Punkte bezieht - einen beachtlichen Fehler i. S. des § 214 BauGB darstellen kann. Dabei sollte der Katalog zu Inhalt und Struktur der Anlage1 (zu§ 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c) zum BauGB Punkt für Punkt durchgegangen und schematisch abgearbeitet werden. Sollten bestimmte Punkte im Einzelfall nicht zutreffen, sollten die zugehörigen Überschriften trotzdem mit aufgeführt werden. Zudem erscheint es notwendig, in der "Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden" die Art der Berücksichtigung der Ziele z. B. zu beschreiben. Unter Punkt 4. 2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung wird angeregt, z. B. auch den dynamischen Aspekt der Flächenentwicklung (Klimawandel) zu ergänzen. Es wird angeregt, die derzeitige Struktur des Umweltberichtes anzupassen und zu überarbeiten.</p>	<p>der Vogelschutzwarten vom Februar 2021, der gemäß bereits bei Glasflächen > 1,5 m² ein mittleres Risiko, bei Glasflächen > 3 m² ein hohes Vogelschlagrisiko besteht. Aus diesem Grund wird in Festsetzung Ziff. 5.10 die Flächenangabe auf „(> 3 m²)“ geändert</p> <p>Die Einfriedung wird gemäß Abwägung zu 1. In der Planzeichnung dargestellt.</p> <p>Es wird folgende Ziff. C.1.2 aufgenommen: „Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung doch der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag sich verpflichtet hat.“</p> <p>Zu 5.: Kap. 3.1 der Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Zu 6.: Der Umweltbericht wird geändert und hinsichtlich der gesetzlichen Vorgaben gem. Anlage1 BauGB ergänzt..</p>
--	---	--

	<p>7. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind zu berücksichtigen (vgl. § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). <u>Erläuterung:</u> In der Planung sind Regelungen zu den Ausgleichsflächen getroffen worden. Diese sind in Kapitel 3. 3 Ausgleichsmaßnahmen des Umweltberichtes dargelegt worden. Es wird in diesem Zusammenhang angeregt, die Flächen zur besseren Nachvollziehbarkeit auch durch entsprechende Lokalisierung in der Planzeichnung graphisch darzustellen, z. B. im selben Kapitel, um die Auffindbarkeit und die Nachvollziehbarkeit auch für den Laien deutlich zu machen, z. B auch durch Karten. Priorität haben sollte dabei allerdings die Festsetzung dieser räumlichen und inhaltlichen Regelungen direkt im gegenständlichen Bebauungsplan.</p> <p>8. Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sowie die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB). <u>Erläuterung:</u> Um der Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz nachzukommen, können Maßnahmen z. B. gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt werden. Schwarze bzw. graue Dachflächen oder dunkle Fassadenanstriche haben unter dem Aspekt der Klimaveränderung einen negativen Einfluss wegen ihrer überhöhten Wärmeaufnahme. Dies führt insbesondere im Sommer zu zusätzlicher Erwärmung. Ziel einer dem Klimawandel angepassten Bauleitplanung sollte es daher sein, z. B. helle Materialien bzw. Farben festzusetzen. Es wird, insbesondere auf den derzeit weiß dargestellten Flächen, wegen der großen Bedeutung der Begrenzung von Versiegelung, einer ausreichenden Versickerung und zur Sicherung einer funktionsfähigen Verschattung angeregt, weitere Festsetzungen in der Planung zu treffen. Es wird angeregt, auf den Dächern verpflichtend PV-Anlagen zu installieren. Die Dimensionierung soll sich an dem zu erwartenden Energiebedarf (Eigenbedarf) orientieren. Als Klimaanpassungsmaßnahme sollen Schottergärten verboten werden.</p> <p>Redaktionelle Anregungen</p>	<p>Zu 7.: Die Lage der Ausgleichsfläche innerhalb des Grundstücks Fl.Nr. 123, Gmkg. Geroldshausen wird im Umweltbericht entsprechend ergänzt. Nachdem die insgesamt ca. 2.400 m² große Ausgleichsfläche im Ökoflächenkataster des LfU eingepflegt ist, ist eine Festsetzung der Fläche im Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Gemeindeverwaltung wird die diesem Bebauungsplan zugeordnete Teilfläche an das LfU melden.</p> <p>Zu 8.: Nachdem der Vorhabenträger gemäß Darstellung im V+E-Plan ca. 50 % der Dachfläche die Errichtung einer PV-Anlage plant, wird folgende Ziff. C.3.10 eingefügt: „Mind 50 % der Dachfläche sind mit einer PV-Anlage auszustatten, wobei bei 40 % die genutzte Gesamtfläche inkl. der Zwischenräume zur Belichtung der Modulreihen berechnet werden.“ Die Anregung zu hellen Materialien bzw. Farben wird dahingehend aufgegriffen, dass in Festsetzung Ziff.C.3.5 nach grau- und Brauntönen“ zusätzlich „Hellbezugswert > 50“ eingefügt wird. Nachdem die 20 % zu begrünenden Fläche mit der Ziff. C.5.1 als blütenreiche Wiesen festgesetzt sind, erscheint ein expliziter Ausschluss von Schottergärten nicht erforderlich.</p> <p>Die redaktionellen Anregungen werden überprüft und aufgenommen, ebenfalls die Quelle der Planzeichnung.</p>

1.2.

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen – Naturschutz, Gartenbau und Landschaftspflege		Stellungnahme vom 11.10.2021
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Ja	<p><u>Umweltbericht</u></p> <p>1. Die weiß dargestellte Fläche im Plan, ist in der Legende zu erklären</p> <p>2. Die vorgesehene Versiegelung ist nachvollziehbar darzustellen</p>	<p><u>Zu Umweltbericht</u></p> <p>Zu 1.: Die weiß dargestellte Fläche ist, wie in Bebauungsplänen üblich, Teil des Baulands ohne weitere Festsetzungen. Auf dieser sind gem. der neu formulierten Festsetzung Ziff. C.2.1 bauliche Anlagen zulässig.</p> <p>Zu 2.: Gemäß Festsetzung Ziff. A.14 und Umweltbericht, Kap. 2.1 Schutzgut Fläche werden 20 % der Baulandfläche als Grundstücksfläche mit Begründungsvorschrift festgesetzt. Dies erscheint nachvollziehbar, insbesondere im Hinblick auf die zusätzlich eingeführte Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche gem. der Ziff. C.2.1.</p>

	<p>3. Im Umweltbericht ist die Eingriffsbilanzierung anhand der zu korrigierenden Versiegelung neu zu berechnen</p> <p>4. Die im Umweltbericht angegebene Ausgleichsfläche ist im Ökoflächenkataster zu hinterlegen, damit überprüft werden kann, um welchen exakten Biotoptyp es sich handelt und welche genauen Pflegemaßnahmen vorgesehen sind.</p> <p>5. Die Baumreihe mit Sträuchern an der nordwestlichen Seite des Geltungsbereichs ist bei einer Begehung während laubfreier Zeit auf Nester, Höhlen und Risse zu prüfen.</p> <p>6. Die Ausgleichsflächen sind von der Gemeindeverwaltung unverzüglich nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans an das Ökoflächenkataster(OFK) des Landesamts für Umwelt weiterzuleiten. Der elektronische Meldebogen kann unter http://www.oefk.bayern.de/oeko/ abgerufen werden.</p>	<p>Zu 3.: Eine Korrektur der Eingriffsbilanzierung ist hierdurch nicht erforderlich, es wurde eine hohe Ausnutzung der Grundstücksfläche zugrunde gelegt. Allerdings ist die Ausgleichsfläche anzupassen, da der Geltungsbereich im Südosten erweitert wird und dort ca. 150 m² durch den geplanten Fuß- und Radweg überbaut werden.</p> <p>Zu 4.: Die Fläche ist im Ökoflächenkataster des LfU bereits hinterlegt, vgl. auch Abwägung zu 7. gem. Landratsamt - Bauleitplanung.</p> <p>Zu 5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Nordwesten keine Sträucher oder Bäume vorhanden. Die lockere Baumpflanzung beginnt erst nordöstlich des Geltungsbereichs. Entlang der Schlagenhausermühle befinden sich außerhalb des Geltungsbereich einige junge Bäume zwischen den dortigen Stellplätzen. Sollten die neuen Zufahrten eine Entfernung der Bäume erforderlich machen, ist eine Umpflanzung in den neuen Parkplatzstreifen auf der Nordostseite der geplante Erschließungsstraße möglich. Das Vorkommen von Fledermäuse möglichen Höhlungen oder Rissen ist dabei ausgeschlossen, ebenfalls das Vorkommen saP-relevanter Vogelarten.</p> <p>Zu 6.: vgl. zu 7. gem. Landratsamt – Bauleitplanung</p> <p>Zu Grünordnungsplan:</p> <p>Zu 1.: Es wird eine Vorschlagsliste in die Hinweise unter 6.1 aufgenommen:</p> <p>Bäume erster Wuchsordnung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Acer platanoides</i>- Spitz-Ahorn • <i>Fraxinus excelsior</i>- Esche • <i>Quercus robur</i>- Stiel-Eiche • <i>Ulmus glabra</i>- Berg-Ulme <p>Bäume zweiter Wuchsordnung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Acer campestre</i> - Feld-Ahorn • <i>Betula pendula</i> - Hänge-Birke • <i>Carpinus betulus</i> - Hainbuche • <i>Corylus colurna</i> - Baum-Hasel • <i>Prunus avium</i> - Vogelkirsche • <i>Prunus padus</i> - Traubenkirsche • <i>Pyrus pyraster</i> - Holzbirne • <i>Sorbus aria</i> - Mehlbeere • <i>Sorbus aucuparia</i> - Eberersche • <i>Sorbus torminalis</i> – Elsbeere <p>Bäume dritter Ordnung (Großsträucher):</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Amelanchier ovalis</i> – Felsenbirne • <i>Corylus avellana</i> – Gemeine Hasel • <i>Crateagus momogyna</i> – Eingriff. Weißdorn • <i>Crateagus laevigata</i> - Zweigriff. Weißdorn • <i>Malus sylvestris</i> – Holzapfel • <i>Sambucus nigra</i> – Holunder • <i>Prunus Spinosa</i> – Schlehe <p>Eine abschließende Festsetzung erscheint nicht zweckmäßig, da nicht alle heimischen Arten festgesetzt und benannt werden sollen. Es wird keine „Standardeingrünung mit einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m wie bei einer Forstpflanzung vorgesehen. Der zu begrünende Grundstücksstreifen ist mit</p>
--	---	--

	<p>2. Unter 5. 1 ist bei den "privaten Grundstücksflächen mit Begrünungsvorschrift" textlich, gemäß dem Grünordnungsplan vom 14. 10. 2014; Punkt 3. 2. 6, zu ergänzen: Bei privaten Grundstücksflächen mit Begrünungsvorschrift und Nutzungsbeschränkung (Randeingrünung) ist die Ansaat von Bäumen und Sträuchern in der unter Punkt 5. 4 aufgeführten Mindestqualität vorzunehmen.</p> <p>3. Mit jedem Einzelbauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan in 4-facher Ausführung gemäß den Festsetzungen einzureichen. Begründung: Gemäß den Festsetzungen zur Grünordnung (Nr. 5) ist eine Durchgrünung des Baugebiets zu schaffen und Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen. Um die Umsetzung prüfen zu können oder um festzustellen, ob die vorgeschriebene Grünpflanzung überhaupt umgesetzt wurde, wird ein Freiflächengestaltungsplan benötigt. Andernfalls kann die Umsetzung der Pflanzungen nicht ordnungsgemäß kontrolliert werden. Es muss sichergestellt werden, dass die im Freiflächengestaltungsplan dargestellten Pflanzungen umgesetzt, fachgerecht gepflegt und bei Ausfällen unmittelbar in der Pflanzperiode ersetzt werden. (Treten Ausfälle außerhalb der Pflanzperiode auf, so sind diese in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen).</p> <p>Hinweis: Mit einer Blühmischung begrünte Dächer bieten Insekten ein deutlich höheres Nahrungsangebot, als mit Sedum angelegte Dächer.</p>	<p>Ausnahme der Südostseite 5 bzw. 10 m breit, so dass je 6 zw. 12 lfm ein Baum sowie drei Sträucher zu pflanzen sind, der Rest dieser Fläche ist bewusst als blütende Wiese mit max, dreischüriger Mahd zu entwickeln. Aus diesem Grund wird über den Hinweis hinaus keine Änderung in der Planung vorgenommen.</p> <p>Zu 2.: Die Bebauungsplanänderung ersetzt den bisherigen Bebauungsplan mit Grünordnung vom 14.10.2014, wobei mit der Änderung dem damaligen Plan entsprechend Pflanzgrößen von 18-20 cm Stammumfang nun auch für private Baumpflanzungen festgesetzt werden. Der durchwurzbare Raum ist durch die zu begrünende Fläche, in der die Pflanzung erfolgt, in jedem Fall gegeben. Zur Klarstellung wird in die Satzung Ziff. C.5.5 vor „Baumpflanzungen“ „ausschließlich autochthone Gehölze“ aufgenommen.</p> <p>Zu 3.: Die Festsetzung, dass ein Freiflächengestaltungspan einzureichen ist, ist gem. § 9 BauGB nicht möglich. Auf die Notwendigkeit eines Freiflächenplans wird in Ziff. 6.1 hingewiesen.</p> <p>Zu Hinweis: Ziff. C.3.1 wird folgendenmaßen ergänzt: nach extensiv werden die Worte „mit einer Blühmischung“ eingefügt.</p>
--	--	---

1.3

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen - Immissionschutzfachliche Stellungnahme		Stellungnahme vom 11.10.2021
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Ja	<p>Im bestehenden Bebauungsplan Nr.72 sind keine flächenbezogenen Schallleistungspegel festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass durch die bestehenden Gewerbegebiete "Schlagenhausermühle", "An der Ingolstädter Straße" und "Glasmühlacker" der jeweilige Immissionsrichtwert an den umliegenden Immissionsorten ausgeschöpft wird.</p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen erhebliche Bedenken gegen die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.72 "Schlagenhausermühle" des Marktes Wolnzach</p> <p>Zur 2. Beteiligung ist eine schalltechnische Untersuchung einer nach § 29b BlmSchG bekanntgegebenen Stelle vorzulegen. In der schalltechnischen Untersuchung ist nachzuweisen unter welchen Voraussetzungen der Beurteilungspegel des o.g. Auslieferungslagers ummindestens 10dB(A) unter dem jeweiligen zulässigen Immissionsrichtwert nach TALärm liegt. Immissionsorte sind schutzwürdige Räume nach DIN4109 auf den Grundstücken Flur Nr. 342, 342/4, 342/6, 339, 350/10 und 345, jeweils Gemarkung Gosseltshausen sowie 959, 959/2, 960, jeweils Gemarkung Wolnzach.</p>	<p>Zwischenzeitlich liegt eine schalltechnische Stellungnahme des Ingenieurbüros Greiner vor. Diese wird als Anlage zur Begründung mit ausgelegt. Die dort benannten Festsetzungsvorschläge und Hinweise werden als Ziff. C.6 in die Planung aufgenommen. Die Hinweise werden als Ziff. D. und ab 1. Nummeriert.</p>

1.4

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen, Immissionsschutzverwaltung - Bodenschutz	Stellungnahme vom 12.10.2021	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
	<p>In Ihrer Planzeichnung unter C. Festsetzungen durch Text sollte noch ergänzt werden: Sollten im Zuge des Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bzw ein konkreter Altlastenverdacht bekanntwerden, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsam Ingolstadt zu informieren.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass bei landwirtschaftlich genutzt Flächen ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen (insbesondere des Oberbodens) im Rahmen der Baugrunderkundung zu berücksichtigen sind. Bei Baumaßnahmen sind die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Auf die Empfehlung aus der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt wird verwiesen.</p>	Nachdem es sich um einen Verweis auf Gesetzesvorschriften handelt, wird der vorgeschlagene Text als Hinweis Ziff.. D. 4 (nach bisheriger 6.3) aufgenommen.

4.0

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Staatliches Bauamt Ingolstadt	Stellungnahme vom 04.11.2019	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	<p>... bestehen keine Einwände gegen den unter den Betreff angegebenen Bebauungsplan wenn folgen Auflagen eingehalten werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Die Anbauverbotszone beträgt 10, 0 m -Einer direkten Zufahrt zur Staatsstraße 2049 wird nicht zugestimmt -Die Erschließung hat über das untergeordnete Straßennetz zu erfolgen. 	Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung dargestellt und mit der Festsetzung als zu begrünende Fläche beachtet. Eine Erschließung von der Staatsstraße ist gem. Festsetzung A.11 nur von den untergeordneten Straßen zulässig, eine Zufahrt von der Staatsstraße ist aufgrund der durchgängig dargestellten zu begrünenden Fläche ausgeschlossen.

6.0

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Pfaffenhofen	Stellungnahme vom 13.10.2021	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Ja	<p>Bereich Landwirtschaft</p> <p>An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es kann zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemmissionen durch die landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung kommen. Die Emissionen können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden und sollten den künftigen Bauwerbern mit- geteilt werden.</p>	Ein entsprechender Hinweis erscheint entbehrlich, da die Gemeinde die nördlich angrenzende Fläche bereits mit einem weiteren Bebauungsplan überplant – der nordwestliche Teil der Fläche ist ohnehin bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 72, 1. Änderung überplant.

7.0

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt		Stellungnahme vom 06.10.2021
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Ja	<p>1. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.72 "Schlagenhausermühle I" 2. Änderung und Erweiterung in Wolnzach des Marktes Wolnzach sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altlastablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. (VIS 4397/2014; auch neue Fl. Nr. 959/2 gem. Wolnzach) Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen mit geeigneten Methoden zu</p> <p>Das Grundwasser steht in Teilbereichen relativ oberflächennah ab ca. 2, 5 m u. GOK an. Kleinräumige Schichtwasservorkommen sind nicht auszuschließen (Siehe Umweltbericht Punkt2.3 Schutgzug Wasser Seite7, und VIS4397/2014) Sollten im Zuge von Baumaßnahmen evtl. Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen (VIS 4397/2014). Bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser wird empfohlen, die Keller wasserdicht aus- zubilden und die Öltanksgegen Auftrieb zu sichern (VIS 4397/2014). Sämtliche beim Rückbau bzw. Abriss anfallenden Abfälle sind zu separieren, ordnungsgemäß zwischenzulagern, zu deklarieren und schadlos zuverwerten / entsorgen (VIS 4397/2014). Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, empfehlen wir dazu nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremdanteile(ZO-Material)zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Auflagenwerden dann im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt. Sollte RW1-bzw. RW2-Materiale eingebaut werden, sind die Einbaubedingungen gem. dem RC-Leitfaden "Anforderung an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken vom 15. 06. 2005 einzuhalten. Ggf. ist bzgl. des Einbauvorhabensein Antrag beim Landratsamt Pfaffenhofen zu stellen. Wir weisen darauf hin, dass der Geltungsbereich laut aktuellem Luftbild land wirtschaftlich genutzt wird. Wir empfehlen zu recherchieren, ob die für das Vorhaben geplanten Flächen früher als Hopfengarten genutzt wurden. Ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen, insbesondere des Oberbodens, empfehlen wir bei Erdarbeiten hinsichtlich abfallrechtlicher Belange zu berücksichtigen. (Baugrunduntersuchung in Umweltbericht Seite6 Punkt2.2 Schutgzug Boden erwähnt) Für den Bereich Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten.</p> <p>2. Abwasserbeseitigung Das geplante Vorhaben befindet sich im Gewerbegebiet "Schlagenhauser Mühle I". Das bestehende Gewerbegebiet wird im Mischsystem entwässert. Das anfallende Mischwasser aus dem Gewerbegebiet wird anschließend gedrosselt über eine Rückhaltung in die</p>	Zu 1.) Die Hinweise werden dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben und sind bei Bauausführung bzw. bei der Erschließungsplanung entsprechend zu berücksichtigen.

<p>vorhandene Mischwasserkanalisation des Marktes Wolnzach eingeleitet. Das geplante Gebiet ist in den wasserrechtlichen Antragsunterlagen für die Mischwasserentlastungen (Bescheid vom 18. 01. 2010) im Mischsystem mit einem Befestigungsgrad von 60% berücksichtigt. Unter welchen Voraussetzungen jedoch tatsächlich an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden kann, ist mit dem Markt Wolnzach und seinem Entwasserungsplaner nochmals abzuklären.</p> <p>Hinweis: Eine Versickerung entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist in Wolnzach bekanntlich äußerst schwierig zu realisieren. Auf eine Versickerung sollte daher unter Punkt 6.5.1 der Hinweise nicht weiter eingegangen werden. Für eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den vorhandenen Mischwasserkanal ist keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Dies ist unter dem Punkt 6. 5. 1 entsprechend zu korrigieren.</p> <p>3. Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser</p> <p>Laut Bebauungsplan sollen Maßnahmen zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser ergriffen werden. Diesbezüglich sei auf den § 37 WHG verwiesen, wonach der Oberflächenwasserabfluss nicht zuungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden darf</p>	
--	--

8.0

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Bayerischer Bauernverband	Stellungnahme vom 21.09.2021	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Es bestehen keine Einwände.	Kenntnisnahme, das Pangebiet überplant zur Hälfte bereits seit 1999 als Gewerbegebiet festgesetzte Flächen, die Restfläche beläuft sich auf ca. 4.200 m ²

9.0

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Regierung von Oberbayern	Stellungnahme vom 22.09.2021	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Ja	<p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung in Ge- werbe- und Misch- gebieten die Entstehung unzulässiger Einzelhandels- agglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5. 3. 1). Aus landesplanerischer Sicht wird vor dem Hintergrund zahlreicher bereits bestehender Einzelhandelsnutzungen im Umfeld des Standortes empfohlen, einen generellen Ausschluss von Einzelhandelbetrieben im o. g. Geltungsbereich zu prüfen.</p> <p>In der verbindlichen Bebauungsplanung sollte darauf geachtet werden, in der konkreten Umsetzung die Flächenversiegelung durch Erschließungsflächen zu minimieren. Um klimatische Belange ausreichend zu berücksichtigen, ist die geplante Grünverbindung des derzeitig gültigen Bebauungsplans Nr.72 entlang der Schlagenhausener Straßeflächen mäßig zu erhalten. Eine direkte Erschließung der Depotflächen über die Schlagenhausermühle reduziert diese Grün- Verbindung. Die Erschließung der Depotflächen sollte über die von der Schlagenhausermühle Richtung Südosten abgehende Erschließungsstraße erfolgen.</p>	<p>Kenntnisnahme; Erläuterung: mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ausschließlich eine "Depot- und Lagerfläche mit hierfür erforderlichen Büro- und Verwaltungseinrichtungen" zugelassen, so dass ein genereller Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen nicht erforderlich ist – diese sind ohnehin unzulässig.</p> <p>Zu Hinweis aus städtebaulicher Sicht wird auf die Ausführungen zu 4. Gem. Landratsamt Pfaffenhofen, Bauleitplanung verwiesen.</p>

21.0

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Bund Naturschutz in Bayern e. V. Geschäftsstelle Pfaffenhofen		Stellungnahme vom 23.10.2021
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Ja	Zu dem Plan habe ich keine wesentlichen Einwände, aber eine Frage: Zu der vorgesehenen Ausgleichsfläche heißt es, diese sei bereits hergestellt. Wenn diese Fläche bereits die genannten Kriterien erfüllt, kann sie doch nicht hier als neue Ausgleichsfläche angeführt werden. Oder ist das ein Missverständnis?	Kenntnisnahme; Erläuterung: Die vorgesehene Ausgleichsfläche wurde durch den Markt Wolnzach vorgezogen als Ökokontofläche angelegt. Somit ist die damals erfolgte Aufwertung zu einer extensiven Feuchtwiese nunmehr als Ausgleich abbuchbar. Dies wird im Umweltbericht entsprechend dargelegt.