

Abwägungs- und Beschlussvorlage für die Sitzung der Verbandsversammlung am 23.05.2023

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ohne Anregung ein:

- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde (Schreiben vom 29.03.2023)
- Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt (Schreiben vom 29.03.2023)
- Landratsamt Pfaffenhofen, Naturschutz (Schreiben vom 03.04.2023)
- Landratsamt Pfaffenhofen, AWP (Schreiben vom 19.04.2023)
- Landratsamt Pfaffenhofen, Kommunale Angelegenheiten (Schreiben vom 13.04.2023)
- Landratsamt Pfaffenhofen, Verkehrswesen (Schreiben vom 20.04.2023)
- Landratsamt Pfaffenhofen, Wasserrecht (Schreiben vom 05.05.2023)
- Landratsamt Pfaffenhofen, Tiefbau (Schreiben vom 29.03.2023)
- Landratsamt Pfaffenhofen, Klimaschutz (Schreiben vom 27.04.2023)
- IHK für München und Oberbayern (Schreiben vom 28.03.2023)
- Gemeinde Rohrbach (Schreiben vom 03.04.2023)
- Stadt Geisenfeld (Schreiben vom 17.04.2023)
- Handwerkskammer für München und Oberbayern (Schreiben vom 05.05.2023)

➔ Kein Beschluss erforderlich

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben:

- Staatliches Bauamt Ingolstadt (Schreiben vom 30.03.2023)
- Planungsverband Region Ingolstadt (Schreiben vom 13.04.2023)
- Landratsamt Pfaffenhofen, Bauleitplanung (Schreiben vom 20.04.2023)
- Landratsamt Pfaffenhofen, Immissionsschutztechnik (Schreiben vom 26.04.2023)
- Landratsamt Pfaffenhofen, Brandschutz (Schreiben vom 28.03.2023)
- Landratsamt Pfaffenhofen, Immissionsschutz, Bodenschutz, Abfallrecht (Schreiben vom 24.04.2023)
- Landratsamt Pfaffenhofen, Denkmalschutz (Schreiben vom 05.04.2023)
- Bayernwerk Netz (Schreiben vom 04.04.2023)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Pfaffenhofen (Schreiben vom 12.04.2023)
- Autobahn Südbayern (Schreiben vom 06.04.2023)
- Wasserversorgung Ilmtalgruppe (Schreiben vom 29.03.2023)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 03.04.2023)
- Bund Naturschutz (Schreiben vom 03.05.2023)
- Energienetze Bayern (Schreiben vom 11.04.2023)
- Vodafone (Schreiben vom 04.05.2023)
- Bayerischer Bauern Verband (Schreiben vom 05.05.2023)

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden innerhalb der Auslegungsfrist keine Stellungnahme abgegeben.

I) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

1. Staatliches Bauamt Ingolstadt (Schreiben vom 30.03.2023)

Stellungnahme:

Die Auflagen und Hinweise vom 11.09. 2012 sowie die später in den Zusammenhang übermittelten Stellungnahmen des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt haben weiter ihre Gültigkeit.
Die Erschließung hat über die bestehende Zufahrt des Gewerbegebiets Bruckbach zu erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

2. Planungsverband Region Ingolstadt (Schreiben vom 13.04.2023)

Stellungnahme:

Planung

Die Marktgemeinde Wolnzach beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass zwei bislang durch Grünfläche sowie eine Erschließungsstraße getrennte Gewerbeflächen durchgehend bebaut werden können, um damit die Errichtung eines Produktionswerkes für die Firma MAPEI zu ermöglichen. Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt und teilweise bebaut. Eine randliche Eingrünung ist vorgesehen.

Bewertung

Aufgrund der peripheren Lage des Gewerbegebietes sollte gem. RP 10 5.3.3 Z eine Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen werden. Zudem sollte darauf hingewiesen werden, dass im Zuge der kommunalen Bauleitplanung die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen gem. LEP 5.3.1 Z zu vermeiden ist.

Bei entsprechender Berücksichtigung kann aus Sicht der Regionalplanung den Planungen grundsätzlich zugestimmt werden.

Abwägungsvorschlag:

Einzelhandelsnutzungen sind im vorliegenden Planungsgebiet nicht vorgesehen.

Der Direktvertrieb stellt eine Sonderform des Warenvertriebs an Verbraucher und/oder Letztverwender dar, ohne zum Einzelhandel zu zählen. Dabei werden einige Handelsfunktionen und der Warenvertrieb vom Hersteller selber übernommen.

Einzelhandelsnutzungen können daher generell ausgeschlossen werden, ohne den Betrieb der anzusiedelnden Handwerksbetriebe einzuschränken.

Die Planung und Begründung werden entsprechend angepasst.

Die Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen lautet:

„Einzelhandelsbetriebe werden gem. §1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen. Der Warenvertrieb (Direktvertrieb) vom Hersteller zählt nicht zum Einzelhandel.“

Beschlussvorschlag:

Die Verbandsversammlung stimmt dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu. Bebauungsplan und die Begründung sind entsprechend anzupassen.

3. Landratsamt Pfaffenhofen, Bauleitplanung (Schreiben vom 20.04.2023)

Stellungnahme:

Der Zweckverband „Gewerbegebiet Bruckbach“ möchte den bestehenden Bebauungsplan ändern, um im Südteil des Umgriffes eine zusammenhängende Fläche für einen Hersteller von chemischen Produkten für die Bauindustrie durch Zusammenlegen der bisherigen Teilflächen TF 4 und TF 5 zu ermöglichen.

Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung:

1. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, LEP 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 II1 1.5 (Z)).

Erläuterung:

Der planungsrechtlichen Steuerung ortsplanerischer Gestaltung (z. B. Dachform, Dachfarbe, etc.) kommt besondere Bedeutung zu. Neben dem Baufeld TG 6 werden auch im Baufeld GE Teilfläche 5 nun Gebäude mit einer Wandhöhe von bis zu 32 m zugelassen. Bei einer Höhenentwicklung von über 20 m wird eine ausreichende Einbindung in die Landschaft angeregt. Daher sollte neben einer wirksamen Eingrünung des Gewerbegebietes z. B. folgende Festsetzung ergänzt werden: „Gebäudeteile über 15 m Höhe sind ausschließlich in Lichtgrau auszuführen.“ Darüber hinaus sollten für den Bereich oberhalb von 15 m Höhe Werbeanlagen ausgeschlossen werden.

2. Einige Planunterlagen entsprechen noch nicht in allen Punkten den planungsrechtlichen Anforderungen (vgl. u. a. § 9 BauGB, etc.).

Erläuterung:

Gemäß Punkt A. 3. Maß der Nutzung werden in TF 5 und TF 6 Wandhöhen von maximal 32 m zugelassen. Gemäß Punkt C.4.4 dürfen betriebsnotwendige bauliche Anlagen ohne Aufenthaltsräume (wie z. B. Silos, Behälter etc.) dabei Höhen bis zu 26 m aufweisen. Dieser Widerspruch ist aufzulösen bzw. - auch erläuternd - ggf. richtigzustellen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens BP Nr. 135 - „Sondergebiet zur Errichtung eines Lager- und Brechplatzes in Bruckbach“ des Marktes Wolnzach wurde festgestellt, dass die Erschließung im Anschluss über den Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Bruckbach“ entsprechend als „private Straßenverkehrsfläche“ bis an die öffentliche Straßenverkehrsfläche geführt und festgesetzt werden müsse. Als erster Schritt wurde laut Marktgemeinde eine Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern eingetragen. Um die offensichtlichen Unstimmigkeiten im Sinne der Rechtssicherheit und -klarheit eindeutig zu beheben, wäre der Bebauungsplan – analog Bebauungsplan Nr. 135 entsprechend zu ändern.

Dieser Mangel wird nun im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Bruckbach“ des Zweckverbandes Bruckbach angegangen, jedoch wohl noch nicht vollständig behoben. Der Abschnitt wird - wie der westliche Teil z. B. auf Flurnummer 260/4 - in der vorliegenden Planung als „private Zuwegung“ bezeichnet. Zudem erfolgt diese Erschließung nur als Hinweis. Außerdem ist ein kleiner Teil des Weges als „sonstige private Grünfläche im Umgriff der vorhandenen Hofstelle“ festgesetzt. Es wird daher angeregt, diesen Weg, über den der Bebauungsplan Nr. 135 erschlossen wird, als „private Straßenverkehrsfläche“ zu bezeichnen, ihn vollständig mit dem Bebauungsplan Nr. 135 zu verknüpfen und ihn an die öffentliche Straßenverkehrsfläche anzubinden sowie dies festzusetzen. Ergänzend wird angeregt, dort - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB - z. B. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten eines beschränkten Personenkreises und/oder der Allgemeinheit festzusetzen.

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.

Erläuterung:

Die Anlage zu den Gelände- bzw. Gebäudeschnitten wird grundsätzlich begrüßt. Sie ist gut leserlich und nachvollziehbar. Es wird zur rechtlichen Verbindlichkeit angeregt, die Schnitte in der Planung entsprechend als Festsetzung zu treffen.

4. Es sollte geprüft werden, ob ein Umlegungsverfahren durchgeführt wurde.

Erläuterung:

Es wird angeregt, zu prüfen, ob zur ursprünglichen Realisierung des Bebauungsplangebietes ein Umlegungsverfahren durchgeführt wurde. Dabei ist zu prüfen, ob ggf. eine höhere Wertigkeit und dadurch eine Aufwertung durch geänderte Grundstücke entstehen kann. Daher können u. U. Ansprüche der Umlegungsteilnehmer oder ihrer Rechtsnachfolger geltend gemacht werden.

Redaktionelle Anregungen:

Bebauungsplan 1. Änderung

- Bereits im Jahre 2017 erfolgte der Beschluss zu einer 1. Änderung des gegenständlichen Bebauungsplanes. Ein Verfahren dazu wurde gem. § 13 BauGB durchgeführt, wurde aber nie rechtskräftig. Es wird angeregt, diesen Sachverhalt in die Begründung aufzunehmen.

Planzeichnung

- Zur Rechtsklarheit sollte der Plan mit dem Begriff „Planzeichnung“ versehen und in die Struktur der Nummerierung bzw. Alphabetisierung (Benennung Z; B. A.) eingebunden werden.
- Die Änderungen der gegenständlichen Planung werden z. B. in den Kapiteln 1. Anlass der Planung und 5. Ziele und Zwecke der Planung aufgeführt. Es wird dabei angeregt, dies z. B. zukünftig auch in Planzeichnung und Festsetzungen deutlich zu machen.

Struktur

- Der Bebauungsplan beginnt mit der Nummerierung der einzelnen Bestandteile der Satzung mit der Rubrik A. Festsetzungen durch Planzeichen. Es wird vorgeschlagen, die Planzeichnung ebenfalls als Bestandteil in diese Struktur mit einzubeziehen. Die Bezeichnungen könnten beispielhaft lauten:

- o Präambel
- o A.1 - Planzeichnung
- o A.2 - Geländeschnitte als Festsetzung
- o B. - Festsetzung durch Planzeichen
- o C. - Hinweise durch Planzeichen
- o D. - Festsetzung durch Text
- o E. - Hinweise durch Text
- o F. - Verfahrensvermerke

Festsetzung durch Planzeichen

- Die unter Punkt A. 5. aufgeführte Baubeschränkungszone kann in die Hinweise durch Planzeichen verschoben werden.

Verfahrensvermerke

- Es wird angeregt, den Text in der Klammer „(Verfahren nach § 13 BauGB)“ herauszunehmen, da es sich hier um ein Regelverfahren handelt.
- Die Verfahrensvermerke sollten unter Punkt 1. nach „Der Aufstellungsbeschluss wurde am ...“ folgendermaßen ergänzt werden: „gemäß § 2 Abs. 1 BauGB“
- Unter Punkt 6. sollten z. B. folgende Sätze ergänzt werden, hinter „... bekannt gemacht“: „Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und überdessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.“

Abwägungsvorschlag:

Zu 1.

Die Änderungsplanung betrifft im Wesentlichen die Teilflächen 4 und 5. Das übrige Planungsgebiet ist bereits weitgehend bebaut.

Änderungen zu den bisher getroffenen Festsetzungen zur Baugestaltung sind nicht Gegenstand der vorliegenden Änderungsplanung. Die bisher getroffenen Festsetzungen zur Baugestaltung und zu Werbeanlagen werden für ausreichend erachtet.

Zu 2.

Wandhöhen

Die festgesetzten Wandhöhen gelten für alle Gebäude. Diese sind in der Regel definiert als „...selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können...“

Die gesonderte Regelung für „betriebsnotwendige bauliche Anlagen“ gilt für technische Anlagen wie Silos (s. BayWA), Behälter u. ähnliches.

Die Definition im Rahmen der Festsetzung unter C.4.4 wird wie folgt neu formuliert.

„Betriebsnotwendige **technische** Anlagen ohne **Aufenthaltsqualität** wie z.Bsp. Silos oder Behälter“.

Erschließung

Die Erschließung des angrenzenden Sondergebietes wird durch das aktuelle Änderungsverfahren nicht berührt und nicht angetastet.

Zu 3.

Die Schnitte werden als weitere Festsetzung dem Bebauungsplan hinzugefügt.

Zu 4.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht intendiert ein Umlegungsverfahren durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

Die Verbandsversammlung stimmt dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu. Bebauungsplan und die Begründung sind entsprechend anzupassen.

Hinweis:

Die redaktionellen Anregungen sind als Hinweise für die Verwaltung bzw. den Planfertiger gedacht und bedürfen keiner Behandlung in der Verbandsversammlung. Sie werden soweit sie die vorgeschriebene Form und den Inhalt der Planung betreffen, berücksichtigt.

4. Landratsamt Pfaffenhofen, Immissionsschutztechnik (Schreiben vom 26.04.2023)

Stellungnahme:

Der Zweckverband „Gewerbegebiet Bruckbach“ plant die 1. Änderung des BP-Nr. 1 „Gewerbegebiet Bruckbach - 1 Bauabschnitt“. Die Änderung soll Baurecht für eine zusammenhängende Baufläche durch die Zusammenlegung der bisherigen Teilflächen TF4 und TF5 ermöglichen. Der Änderungsbereich umfasst vollständig das Grundstück mit der Flurnummer 279 sowie Teilflächen des Grundstücks mit der FlNr. 279/2 der Gemarkung Burgstall. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Bruckbach - 1. Bauabschnitt“ sind für das Gewerbegebiet vom Ingenieurbüro C. Hentschel Geräuschkontingente gemäß DIN 45691 (Schalltechnische Untersuchung vom 25.03.2014) festgesetzt.

Auf die Teilflächen 4 und 5 des Planungsgebietes möchte die Firma MAPEI, ein Hersteller von chemischen Produkten für die Bauindustrie, ein weiteres Produktionswerk bauen. Zur Umsetzung soll die Erschließungsstraße sowie Grünflächen geändert werden. Die Zusammenlegung der beiden Teilflächen ergibt eine Gesamtfläche von ca. 5,6 ha. Durch die Änderung der Flächengröße erhöht sich die Baufläche und es ist eine Anpassung der Lärmkontingente notwendig.

Eine genaue Betriebsbeschreibung liegt nicht bei. Nach der Größe und Art der Herstellung von Produkten ist davon auszugehen, dass es sich um eine Anlage handelt, von denen schädliche Umweltauswir-

kungen (Lärm, Luftverunreinigung) ausgehen können, wodurch die Anlage eventuell unter eine Immissionsschutzrechtliche Genehmigung fallen könnte. Da schädliche Umwelteinwirkungen nicht ausgeschlossen werden können, sollte bereits zur Bauleitplanung VORAB Rücksprache mit dem Sachgebiet 41 - Immissionsschutztechnik gehalten werden. Ob weitere Gutachten/Nachweise zum Bebauungsplan zum Beispiel zur Luftreinhaltung vorzulegen sind, sowie die Gutachten sollten mit der Immissionsschutztechnik abgestimmt werden.

Die Festsetzungen unter Punkt 14 sind aufgrund eines aktuellen Urteils (BayVGH vom 12.12.2022, Az. 9 N 19.600) zu Festsetzungen im Bebauungsplan, welches sich auf der pauschalen Forderung von Gutachten zum Baugenehmigungsverfahren bezieht, folgend zu ändern.

- Die Festsetzungen unter Nummer 14 Immissionsschutz Satz 2 und 3 sind zu streichen.
- Der Satz 4 des 1. Absatzes (Die Prüfung der Einhaltung...) ist als Hinweis aufzunehmen.
- Der Satz 1 , 2 und 3 des 2. Absatzes (Der Nachweis über. . .Anlage zuzurechnen) sind als Hinweise aufzunehmen
- Der Satz 1 des 2. Absatzes ist zudem folgende zu ändern:
„Bei einem Nachweis über die Einhaltung des Emissionskontingentes ist auch am nächstgelegenen Aufenthaltsraum der TF 2 zu führen.“
- Die Sätze 4, 5, 6 und 7 (Ein Vorhaben erfüllt nicht zugelassen) sind als Hinweis aufzunehmen.
- Die Sätze 8, 9 und 10 („Innerhalb der durch Plan...“) sind entweder als Hinweis aufzunehmen oder ganz zu streichen, da diese sich aus einschlägigen DIN-Normen ergeben bzw. nur informativ dienen. Außerdem ist auf die aktualisierte DIN-Norm 4109:2018 einzugehen und abzuändern.

Die oben genannten Anforderungen, Aktualisierungen und Ergänzungen der schalltechnischen Untersuchung sind zur 2. Beteiligung vorzulegen und im Bebauungsplan umzusetzen. Wir bitten zudem das eine ausführliche Betriebsbeschreibung zu den Anlagenteilen bzw. Verfahrensschritten des Betriebes vorzulegen, gerne auch eine Rücksprache mit dem Sachgebiet 41 - Immissionsschutz.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Anpassung der Lärmkontingente wird derzeit vom Büro Hentschel erarbeitet und wird zusammen mit den geforderten Aktualisierungen und Ergänzungen im Bebauungsplan aufgenommen.

Aussagen zu möglichen, schädlichen Umweltauswirkungen werden auf Grundlage einer Betriebsbeschreibung in den Unterlagen ergänzt!

5. Landratsamt Pfaffenhofen, Brandschutz (Schreiben vom 28.03.2023)

Stellungnahme:

1. Feuerwehrausstattung bei besonderen Gefahrenschwerpunkten

Die Ausrüstung der Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie und Gewerbebetrieben, die aufgrund ihrer Betriebsgröße und Betriebsart oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, biologische Stoffe, Säuren, Laugen, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend zu ergänzen.

2. Löschwasserbedarf

Aufgrund der Grundstücksgrößen im Bebauungsplan ist mit einem Löschwasserbedarf von 3200 l/min (192 m³/h) auszugehen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Objektplanung weiter zu beachten.

6. Landratsamt Pfaffenhofen, Immissionsschutz, Bodenschutz, Abfallrecht (Schreiben vom 24.04.2023)

Stellungnahme:

Im Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet Bruckbach - 1. Bauabschnitt" des Markt Wolnzach, sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt.

Sollten im weiteren Verfahren oder im Zuge von Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen mit geeigneten Methoden zu erkunden, zu untersuchen und geeignete Maßnahmen festzulegen.

Wir empfehlen, diesen Hinweis in die Planzeichnung zu D. Hinweise durch Text, Nr. 5 zu ergänzen.

Wir weisen darauf hin, dass bei Baumaßnahmen die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen einzuhalten sind.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der im Bebauungsplan bereits enthaltene Hinweis wird entsprechend angepasst.

7. Landratsamt Pfaffenhofen, Denkmalschutz (Schreiben vom 05.04.2023)

Stellungnahme:

Die Planung betrifft Bereiche mit kartierten Bodendenkmälern/ Verdachtsflächen für Bodendenkmäler. Das BLfD ist zu beteiligen.

Beschlussvorschlag:

Das BLfD ist am Verfahren beteiligt.

8. Bayernwerk Netz GmbH (Schreiben vom 04.04.2023)

Stellungnahme:

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 Straßenbauträger 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 oder mehrerer neue Transformatorstation (en) erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 25

qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

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>

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Bereich der derzeitigen Zufahrt ist eine Transformatorenstation vorhanden. Ein weiterer Bedarf und ggf. zusätzlicher Standort ist mit der Bayernwerke Netz GmbH und dem Investor abzustimmen.

9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Pfaffenhofen (Schreiben vom 12.04.2023)

Stellungnahme:

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen wurde zu einer Stellungnahme zur o.g. Änderung des Bebauungsplans aufgefordert. Dabei ergibt sich folgender Sachverhalt:

Bereich Landwirtschaft

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Es kann zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft kommen, die auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten können. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden und sollten den künftigen Bauwerbern mitgeteilt werden.

Laut den Planunterlagen ist eine Eingrünung bzw. sind Bepflanzungen (z.B. Bäume, Strauchhecken, usw.) zu den angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen angedacht. Bezüglich der Grenzbe-pflanzung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen werden ab einer Bewuchshöhe von mindestens zwei Metern Grenzabstände von mindestens vier Metern zum Nachbargrundstück empfohlen, um künftige Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Bereich Forsten

Forstfachliche Belange sind nicht betroffen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

10. Autobahn Südbayern (Schreiben vom 06.04.2023)

Stellungnahme:

Durch den Bau, das Bestehen sowie der Nutzung und Unterhaltung des geplanten Bauvorhabens darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn nicht beeinträchtigt werden.

Der Geltungsbereich ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Autobahn erheblichen Lärmim-missionen ausgesetzt. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden. Gegebenenfalls erforderliche Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauherr auf seine Kosten vorzunehmen.

Schmutz oder Abwasser, auch im geklärten Zustand, sowie Oberflächenwasser und gesam-meltes Wasser dürfen dem Straßeneigentum der Autobahn weder mittelbar noch unmittelbar zugeführt werden.

Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn ausgeschlossen ist.

Gemäß § 33 Abs 1 Satz 1 Nr. 3 StVO ist außerhalb geschlossener Ortschaften jede Werbung und Propaganda durch Bild, Schrift, Licht und Ton verboten, wenn dadurch Verkehrsteilnehmer in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können. Jede Art von Werbung, die auf die Autobahn ausgerichtet oder von dort sichtbar ist, muss unabhängig von ihrer Größe oder Entfernung zur Autobahn auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot von § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO sowie mit den anbaurechtlichen Belangen des § 9 FStrG geprüft werden. Das Fernstraßen-Bundesamt ist diesbezüglich die zuständige Zustimmungs-/Genehmigungsbehörde.

Hinweis: Die Anbringung der Werbeanlagen entgegen Straßen- und/oder straßenversrechtlicher Vorschriften kann ggf. als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

11. Wasserversorgung Ilmtalgruppe (Schreiben vom 29.03.2023)

Stellungnahme:

Unsererseits bestehen keine Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplanes.

Wir bitten jedoch zu beachten, dass wir ausschließlich für die Bereitstellung von Löschwasser für den Grundschutz verantwortlich sind und auch nur über Löschwassermengen, welche der Versorgungsleitung entnommen werden können.

Im Bereich des Gewerbegebietes Bruckbach steht über die öffentliche Trinkwasserleitung grundsätzlich Löschgruppe 2 zur Verfügung (96 cbm/Stunde über 2 Stunden).

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

12. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 03.04.2023)

Stellungnahme:

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

D-I-7435-0111 „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung“.

Bei Ausgrabungen 2015 zeigte sich, dass es sich hier wahrscheinlich um eine Siedlung der späten Latenezeit handelt, deren Ausdehnung bis jetzt nicht vollständig erfasst werden konnte. Daher sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Ein Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG ist im vorliegenden Fall nicht ausreichend und sollte gestrichen werden.

Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen/denkmalvermutung-bodendenkmalpflege-2016.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/1 (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden.

Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler-2020.pdf. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege_kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunalebauleitplanung.pdf)

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016

(https://www.blfd.bayern.de/mam/informatfon_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09.03.2016.pdf) sowie unserer Homepage https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service_fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmaeler.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. II-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder

Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bavern.de).

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der bestehende Hinweis zu Meldepflicht von Denkmälern (Punkt D.6) wird bzgl. der notwendigen denkmalrechtlichen Erlaubnis ergänzt.

13. Bund Naturschutz (Schreiben vom 03.05.2023)

Stellungnahme:

1. Bereits die bisher umgesetzten Gewerbebauten in Bruckbach sind ein im Landkreis selten anzutreffendes Beispiel für die Zerstörung des Landschaftsbildes. Die im BBP geforderte Eingrünung wurde nicht wie gefordert umgesetzt. Einer ähnlich hohen, landschaftsprägenden Bebauung stehen wir daher sehr skeptisch gegenüber. Wir fordern auch Maßnahmen, z.B. eine Kautionszahlung, damit die Eingrünung vollständig umgesetzt wird.
2. Die Unterlagen machen keine Aussagen dazu, ob von dem Betrieb, der chemische Stoffe herstellt, Emissionen in Luft, Boden oder Grundwasser ausgehen oder ob es die Gefahr des Austritts von gefährlichen Stoffen bei Unfällen gibt. Informationen dazu sind bitte vorzulegen.
3. Der Umweltbericht mit Stand von 2013 wurde lediglich fortgeschrieben, eine aktualisierte Erfassung, etwa von schutzwürdigen Tier- und Pflanzenarten, fand offenbar nicht statt. Der aktuelle Bericht nimmt außerdem nur die Zusammenfassung von 2013 auf und lässt Details vermissen. Nach 10 Jahren ist dieses Vorgehen nicht zuverlässig, eine aktive Aktualisierung wäre nötig gewesen. So sind die getroffenen Aussagen nur bedingt aussagekräftig. Es kann nicht erwartet werden, dass die ehrenamtlich tätigen Mitglieder des Umweltverbands diese Aufgabe übernehmen.
4. Schutzgut Fläche: Es ist nicht erkennbar, dass besondere Vorgaben zum sparsamen Umgang mit diesem Schutzgut gemacht werden. Wie auch der UB sagt, sind die Auswirkungen erheblich.
5. Schutzgut Wasser: Anders als der UB gehen wir von einer erheblichen Auswirkung aus: Die große versiegelte Fläche führt dazu, dass weniger Niederschlagswasser versickert. Dadurch wird der durch den Klimawandel zunehmende sommerliche Wassermangel weiter verstärkt, während durch die Ableitung des Wassers von den Dachflächen in die Kanalisation die Hochwassergefahr bei den durch den Klimawandel häufigeren Starkregen-Ereignissen zunimmt. Diese Probleme müssen durch Versickerung und/oder Speicherung in Zisternen und anschließende Nutzung vor Ort reduziert werden. Ob das vorhandene Regenrückhaltebecken diesen Zweck erfüllt, sollte bitte durch eine sachkundige Stelle wie das WWA geprüft und dargelegt werden.
6. Mit der Einschätzung, die Auswirkung auf Klima und Landschaft (vgl. auch Punkt 1) sei gering, stimmen wir nicht überein. Die Begründung des UB dazu ist jeweils sehr dünn und lehnt sich an den - nicht vorliegenden und 10 Jahre alten - UB an.
7. Zum UB Punkt 4: Welche Alternativen wurden geprüft und mit welchem Ergebnis?
8. Zum UB Punkt 6: Die meisten Überwachungsmaßnahmen werden dem Zweckverband „Gewerbegebiet Bruckbach“ überlassen. Dieser hat jedoch bisher gezeigt, dass er vor allem Vorschriften zur Eingrünung nicht zuverlässig überwacht. Seine Neutralität ist fraglich.
9. Die Ausgleichsflächen, die 2013/14 benannt wurden, wirken recht obskur: Der Kompensationsfaktor wurde sehr niedrig angesetzt. Ein Teil der Flächen wurde auf den Grundstücken selbst ausgewiesen, jedoch bis heute nicht vollständig umgesetzt. Das Regenrückhaltebecken wurde gleichzeitig als Ausgleichsfläche angesetzt, was zumindest diskutierbar ist. 2,5ha sollen als sog.

PIK umgesetzt werden, doch nirgends steht, wo und wie genau, sodass keinerlei Kontrolle möglich ist. Bei der Ausgleichsfläche bei Sulzbach ist - zumindest was ich aus Satellitenaufnahmen und der Biotopkartierung schließen kann - der ökologische Wert fraglich.
Der Wert der Ausgleichsfläche bei Niederlauterbach ist durch ihre landwirtschaftliche Nutzung eingeschränkt.

10. Zu den Schnitten: Ähnlich wie schon bei den bestehenden Gebäuden im Gewerbegebiet wird die im negativen Sinn landschaftsprägende Wirkung noch dadurch erhöht, dass die bereits hohen Gebäude noch auf eine gegenüber dem natürlichen Gelände Verlauf aufgeschüttete Fläche gestellt werden, anstatt sie etwas in den Hang einzugraben. Das würde auch die Zufahrt von der Planstraße erleichtern, die deutlich tiefer liegt.
11. Festsetzung der Art von Einzelbäumen: Wegen des Eschentriebsterbens wird die Vorgabe dieser Art mit Skepsis gesehen. Die Artenliste sollte erweitert werden, um die Artenvielfalt zu erhöhen, und mit der Liste der Klimabäume (vgl. z.B. GALK) abgeglichen werden.
12. Eine Verpflichtung zur Nutzung der Dach- und möglichst auch der Fassadenflächen für PV sollte selbstverständlich sein. Unternehmen sollten dafür sorgen, dass sie ihren Wasser- und Energiebedarf weitgehend selbst auf dem Grundstück decken können, besonders durch Zisternen und PV.
13. Die Staatsregierung hat das Ziel formuliert, den Flächenverbrauch in Bayern auf 5 ha pro Tag zu begrenzen (BayLplG), die Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie forderte eine Reduktion des deutschen Flächenverbrauchs (Siedlungs- und Verkehrsflächen) bis 2020 auf 30ha, was für Bayern 4,7 ha bedeutet. Setzt man den Anteil der Fläche Wolnzachs in Bezug zu der von Bayern, dürfte die Gemeinde maximal 2,37 ha pro Jahr verbrauchen. Dieser Wert wird durch diese Planung sehr deutlich überschritten, weitere Planungen kommen ja noch dazu. Rohrbach steht etwa 1 Hektar pro Jahr zu, auch dieser wird bereits durch andere Planungen überschritten. Fortwährendes Wachstum ist nicht nachhaltig. Konkrete Festsetzungen oder auch nur Vorschläge zum flächensparenden Bauen sucht man im Plan vergeblich. Wenn aktuell dieser Wert deutlich überschritten wird, ist er in den Folgejahren durch entsprechende Unterschreitung auszugleichen. Auf den Ausgleich der Überschreitungen in den vergangenen Jahren warten wir bis heute. Die Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie fordert übrigens, den Flächenverbrauch bis 2050 auf netto Null zu reduzieren, so dass in den nächsten Jahren auch in Wolnzach und Rohrbach sinkende Werte einzuplanen sind.

Abwägungsvorschlag:

- zu 1. Bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan ist ein Bereich mit zulässigen Wandhöhen (WH) bis zu 32,00 m festgesetzt.
An diesen Bereich anschließend wird nun eine kleinflächige Erweiterung des Bauraumes mit einer solchen Gebäudehöhe festgesetzt. Die Höhenlage der geplanten Gebäude ist dabei so festgesetzt, dass die absolute Gebäudehöhe die der bestehenden Gebäude der Nachbarbetriebe nicht überschreitet. Eine weitere Beeinträchtigung des bestehenden Landschaftsbildes ist deshalb nicht erkennbar.

Der Bebauungsplan schafft Rahmenbedingungen (z. B. Baurecht). Die Umsetzung der getroffenen Festsetzungen – also auch der Eingrünung – ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens, sowie der weiteren Umsetzung durch das Landratsamt Pfaffenhofen als Bauaufsichtsbehörde zu prüfen.
- zu 2. Die Unterlagen werden auf Grundlage einer Betriebsbeschreibung ergänzt.
- zu 3. Mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan wurde bereits Baurecht geschaffen. Die Flächen innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches wurden bereits im Ursprungsbebauungsplan komplett als Eingriffsflächen erfasst und entsprechend beurteilt. Durch die geplanten Änderungen entsteht kein neuer Ausgleichsbedarf. Die Umsetzung der getroffenen Festsetzungen – also auch der Ausgleichsflächen – ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. (siehe auch Abwägung zu 1.) Von Seiten der UNB besteht hierzu Einverständnis (s.St.n. vom 03.04.2023)!

Aufgrund der Entwicklung und Bautätigkeit im erschlossenen Gewerbegebiet ist eine aktualisierte artenschutzrechtliche Erfassung entbehrlich. Die Einschätzung der saP zum Ursprungsbebauungsplan kann aufrechterhalten werden.

- zu 4. Die Flächen innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches wurden bereits im Ursprungsbebauungsplan komplett als Eingriffsflächen erfasst und entsprechend zum Ausgleich nachgewiesen. Durch die geplanten Änderungen entsteht keine neue fachliche Einschätzung zum Schutzgut Fläche.
- zu 5. Die Flächen innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches wurden bereits im Ursprungsbebauungsplan als versiegelt erfasst und deshalb komplett als Eingriffsflächen erfasst und entsprechend zum Ausgleich nachgewiesen. Durch die geplanten Änderungen entsteht keine neue fachliche Einschätzung zum Schutzgut Wasser (inkl. dem Umgang mit Niederschlagswasser).
Das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sieht in seiner Stellungnahme im Verfahren keine zusätzlichen wasserwirtschaftlichen Belange betroffen.
- zu 6. Ein hoher Versiegelungs- und Bebauungsgrad liegt bereits der Beurteilung der Auswirkungen zum Ursprungsbebauungsplan zu Grunde. Durch die geplanten Änderungen entsteht keine neue fachliche Einschätzung zu den Schutzgüter Klima und Landschaft.
- zu 7. Alternative Planungsmöglichkeiten wurden im Rahmen des Ursprungsbebauungsplan geprüft. Durch die geplanten Änderungen entsteht keine neue fachliche Einschätzung.
- zu 8. Die Unterstellung des Verfassers der Stellungnahme wird zurückgewiesen. Außerdem ist dies nicht Gegenstand der vorliegenden Änderungsplanung! Nach Baufertigstellung auf den einzelnen Baugrundstücken findet eine ordnungsgemäße Kontrolle der Herstellung der Eingrünung durch den Zweckverband statt.
- zu 9. siehe Abwägung zu 8.

Durch die geplanten Änderungen entsteht keine neue fachliche Einschätzung bezüglich des Kompensationsfaktor, der Lage der Ausgleichsflächen etc. Durch die vorliegende Planung entsteht kein neuer Ausgleichsbedarf – die Festsetzungen hierzu aus dem Ursprungsbebauungsplan bleiben somit unverändert gültig.

- zu 10. Im dargestellten Schnitt ist deutlich erkennbar, dass sich die Höhenlage der geplanten Gebäude talseitig weitgehend am Gelände orientiert und hangseitig weit ins Gelände eingräbt. Damit wird eine bestmögliche Einbindung gewährleistet.
- zu 11. Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Einzelbäumen wird allgemein um die Zulässigkeit von klimaresistenten Arten erweitert.
- zu 12. Aus Gründen der Gleichbehandlung der Bauwerber innerhalb des Baugebietes verzichtet der Markt Wolnzach auf eine Ergänzung von Festsetzungen zur Nutzung von Dachflächen etc.

Auf die neue gesetzliche Pflicht zur Errichtung und zum Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf Nichtwohngebäuden gemäß Art. 44a BayBO wird hingewiesen.

- zu 13. Die vorliegende Planung betrifft bereits rechtskräftig entwickelte Gewerbeflächen. Es entsteht kein neuer Flächenverbrauch.

Beschlussvorschlag:

Die Verbandsversammlung stimmt dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu. Bebauungsplan und die Begründung sind entsprechend anzupassen.

14. Energienetze Bayern (Schreiben vom 11.04.2023)

Stellungnahme:

Mit Schreiben vom 24. März 2023 haben Sie uns als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach Baugesetzbuch über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 für das Gebiet „Gewerbegebiet Bruckbach - 1. Bauabschnitt“ informiert.

Von unserer Seite bestehen keine Einwände. Der betreffende Bereich kann mit Erdgas versorgt werden. Im Gewerbegebiet Bruckbach sind Erdgashochdruckleitungen vorhanden. Auf diese Leitungen ist bei der Planung und bei Bauarbeiten zu achten. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Leitungseinweisung einzuholen, und das Merkblatt „Schutzanweisung“ ist zu beachten.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

15. Vodafone (Schreiben vom 04.05.2023)

Stellungnahme:

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objekt-konkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

16. Bayerischer Bauern Verband (Schreiben vom 05.05.2023)

Stellungnahme:

Der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und als Interessensvertretung der bayerischen Landwirtschaft nimmt zum Projekt Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Bruckbach, 1. Bauabschnitt“, 1. Änderung wie folgt Stellung:

Bebauer, Erwerber und Bewohner der sich im Plangebiet befindlichen Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Immissionen von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben unentgeltlich hinzunehmen. Besonders ist hier auf die Lärmbelästigung durch Tierhaltung und Fährverkehr von landwirtschaftlichen Maschinen hinzuweisen. Auch Verkehrslärm, der nach 22:00 Uhr oder vor 6:00 Uhr durch erntebedingten Fahrverkehr [- wie etwa bei Getreide-, Silage- oder Zuckerrüben-ernte -] oder sonstigen landwirtschaftlichen Verkehr entsteht, ist zu dulden.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen bei Anpflanzung und Eingrünung die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten sind. Dies bedeutet bei der Anpflanzung von Gehölzen (> 2m) einen Abstand von mindestens 4 Meter (AGBGB Art. 47 u. 48). Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind. Wir gehen davon aus, dass eine Pflege regelmäßig und in einem geeigneten Maß durchgeführt wird, damit es zu keiner Beeinträchtigung in der Bewirtschaftung kommt.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

II) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes „Gewerbegebiet Bruckbach“ stimmt der vom Büro WipflerPlan, Pfaffenhofen a. d. Ilm ausgearbeiteten Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen in der Fassung vom 23.05.2023 zu.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Gewerbegebiet Bruckbach – 1. Bauabschnitt“ – 1. Änderung, gemäß § 30 Abs. 1 BauGB mit Begründung in der Fassung vom 23.05.2023 wird gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Gewerbegebiet Bruckbach – 1. Bauabschnitt“ – 1. Änderung samt Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.