



# **Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Bruckbach – 1. Bauabschnitt“, 1. Änderung**

**Umweltbezogene Stellungnahmen aus  
der Beteiligung gemäß  
§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB**



Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm | Postfach 1451 | 85264 Pfaffenhofen

Zweckverband Gewerbegebiet Bruckbach  
Marktplatz 1  
85283 Wolnzach

### Bauleitplanung

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d.Ilm  
Telefon: 08441 27-1 | Fax: 08441 27-271  
E-Mail: [poststelle@landratsamt-paf.de](mailto:poststelle@landratsamt-paf.de)  
E-Post: [poststelle@landratsamt-paf.e-post.de](mailto:poststelle@landratsamt-paf.e-post.de)  
De-mail: [poststelle@landratsamt-paf.de-mail.de](mailto:poststelle@landratsamt-paf.de-mail.de)  
Internet: [www.landkreis-pfaffenhofen.de](http://www.landkreis-pfaffenhofen.de)

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)  
32/6102

Pfaffenhofen a.d.Ilm,  
20.04.2023

**Baugesetzbuch;  
Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Bruckbach – 1. Bauabschnitt“ – 1. Änderung des  
Zweckverbandes „Gewerbegebiet Bruckbach“**

Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

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 III 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.

#### Bankverbindung:

Sparkasse  
Pfaffenhofen a.d.Ilm  
BIC: BYLADEM1PAF  
IBAN: DE7372151650000000331

#### Öffnungs- und Servicezeiten:

Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr,  
nach Terminvereinbarung bis 18:00 Uhr, Fr. bis 14:00 Uhr  
Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde in Pfaffenhofen a.d.Ilm  
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:30 Uhr\* | Mo. - Mi.: 14:00 - 16:00 Uhr\* | Do.: 14:00 - 17:00 Uhr\*  
Autenstelle Nord Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr\*, Mo. - Do.: 13:30 - 18:00 Uhr\*  
\*Kfz-Zulassungsbehörde Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

#### Dienstgebäude:

Hauptgebäude: Hauptplatz 22  
Verkehr, ÖPNV, Ausländeramt, Personenstand,   
Veterinäramt, Lebensmittelüberwachung: Pettenkoferstraße 5  
Gesundheitsamt: Krankenhausstraße 70  
Kreisgeiger Tiefbau: Niederscheyerer Straße 61  
Außenstelle Nord: Donaustr. 23, 85088 Vohburg

**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 lesbarlich 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:
  - Präambel
  - A.1 – Planzeichnung
  - A.2 – Geländeschnitte als Festsetzung
  - B. – Festsetzung durch Planzeichen
  - C. – Hinweise durch Planzeichen
  - D. – Festsetzung durch Text
  - E. – Hinweise durch Text
  - 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 über dessen 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.“

Die redaktionellen Anregungen sind als Hinweise für die Verwaltung bzw. den Planfertiger gedacht und bedürfen u. E. keiner Behandlung im Marktgemeinderat.

**Freundliche Grüße**





Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm | Postfach 1451 | 85284 Pfaffenhofen

Über die  
Geschäftsstelle Bauleitplanung  
am Landratsamt Pfaffenhofen  
an die  
Gemeinde Wolnzach  
Zweckverband „Gewerbegebiet Bruckbach“  
Marktplatz 1  
85283 Wolnzach

### Immissionsschutztechnik

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85270 Pfaffenhofen a.d.Ilm  
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271  
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de  
E-Post: poststelle@landratsamt-paf.epost.de  
De-mail: poststelle@landratsamt-paf.de-mail.de  
Internet: [www.landkreis-pfaffenhofen.de](http://www.landkreis-pfaffenhofen.de)

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom  
28.03.2023

Unsere Zeichen (stets angeben)  
41/BP Nr. 1 - Bruckbach

Pfaffenhofen a.d.Ilm,  
26.04.2023

### Zweckverband „Gewerbegebiet Bruckbach“; Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Bruckbach – 1. Bauabschnitt“ – 1. Änderung

#### Immissionsschutzfachliche Stellungnahme Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

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 Umweltauswirkungen (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.

**Bankverbindung:**

Sparkasse  
Pfaffenhofen a.d.Ilm  
BIC: BYLADEM1PAF  
IBAN: DE73 7215 1650 0000 0003 31

**Öffnungs- und Servicezeiten:**

Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr, Mo. - Do. nach Terminvereinbarung bis 17:00 Uhr

Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde:

in Pfaffenhofen a.d.Ilm Mo. - Fr.: 08:00 - 12:30\* Uhr | Mo. - Mi.: 14:00 - 16:00\* Uhr |

Do.: 14:00 - 17:00\* Uhr

in der Außenstelle Nord Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00\* Uhr, Mo. - Do.: 13:30 - 16:00\* Uhr

\* Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

**Dienstgebäude:**

Hauptgebäude: Hauptplatz 22  
Außenstelle Nord: Donaustr. 23, 85088 Vohburg  
Weitere Dienstgebäude: [www.landkreis-pfaffenhofen.de](http://www.landkreis-pfaffenhofen.de)

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.

Pfaffenhofen a. d. Ilm, den 26.04.2023





Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm | Postfach 1451 | 85264 Pfaffenhofen

Über die  
Geschäftsstelle Bauleitplanung am Landratsamt  
Pfaffenhofen a.d. Ilm  
an die  
**Markt Wolnzach**  
**Marktplatz 1**  
**85283 Wolnzach**

**Untere Denkmalschutzbehörde**

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d.Ilm  
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271  
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de  
E-Post: poststelle@landratsamt-paf.epost.de  
De-mail: poststelle@landratsamt-paf.de-mail.de  
Internet: [www.landkreis-pfaffenhofen.de](http://www.landkreis-pfaffenhofen.de)

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)  
30/324

Pfaffenhofen a.d.Ilm,  
05.04.2023

**Vollzug der Baugesetze;  
Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Bruckbach – 1. Bauabschnitt“ – 1. Änderung  
des Marktes Wolnzach**

**Beurteilung aus denkmalrechtlicher Sicht**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Freundliche Grüße

**Bankverbindung:**  
Sparkasse  
Pfaffenhofen a.d.Ilm  
BIC: BYLADEM1PAF  
IBAN: DE7372151650000000331

**Öffnungs- und Servicezeiten:**  
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr,  
nach Terminvereinbarung bis 18:00 Uhr, Fr. bis 14:00 Uhr  
Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde in Pfaffenhofen a.d.Ilm  
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:30 Uhr\* | Mo. - Mi.: 14:00 - 16:00 Uhr\* | Do.: 14:00 - 17:00 Uhr\*  
Außenstelle Nord Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr\*, Mo. - Do.: 13:30 - 16:00 Uhr\*  
\*Kfz-Zulassungsbehörde Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

**Dienstgebäude:**  
Hauptgebäude: Hauptplatz 22  
Verkehr, ÖPNV, Ausländeramt, Personenstand, Veterinäramt, Lebensmittelüberwachung; Pettenkoferstraße 5  
Gesundheitsamt: Krankenhausstraße 70  
Kreisegener Tiefbau: Niederscheyerer Straße 61  
Außenstelle Nord: Donaustr. 23, 85088 Vohburg



AELF-IP • Gritschstraße 38 • 85276 Pfaffenhofen

Markt Wolnzach  
E-Mail: [bauamt@wolnzach.de](mailto:bauamt@wolnzach.de)  
Marktplatz 1  
85283 Wolnzach

Ref



Pfaffenhofen, 12.04.2023

**Vollzug der Baugesetze;  
Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet "Gewerbegebiet Bruckbach – 1.  
Bauabschnitt"- 1. Änderung – Frühzeitige Beteiligung der Behörden  
und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren gemäß § 4  
Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 Grenzbepflanzung 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.

Mit freundlichen Grüßen

Gemeinde Wolnzach  
Bauamt  
per mail



Ortsgruppe  
Wolnzach/  
Rohrbach

## Stellungnahme zum Bebauungsplan BBP 1 Bruckbach I. Änderung

Wolnzach, den 03.05.23

Sehr geehrte Damen und Herren,

hier folgt unsere Stellungnahme zum o.g. BBP 1.

1. Bereits die bisher umgesetzten Gewerbegebäuden 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 Geländeverlauf 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 Zisterne und PV.
13. Die Staatsregierung hat das Ziel formuliert, den Flächenverbrauch in Bayern auf 5 ha pro Tag zu begrenzen (BayLpIG), 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.

Mit freundlichen Grüßen

