



Markt Wolnzach

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

Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägung

zur Planfassung vom 28.03.2023 -ENTWURF ZUR AUSLEGUNG -

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

Entwurfverfasser:
Bebauungsplanung: **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

01

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Ingolstadt Pfaffenhofen		Stellungnahme vom 26.04.2023
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	<p><u>Bereich Landwirtschaft</u></p> <p>Es wird an den Anmerkungen unserer Stellungnahme vom 13. 10. 2021 (AELF-IP- L2.2-4612-71-2-4) weiterhin festgehalten.</p> <p><u>Bereich Forsten</u></p> <p>Forstfachliche Belange sind nicht betroffen.</p>	<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.</p>

03

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Bayernwerke Netz GmbH		Stellungnahme vom 05.04.2023
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	<p><u>Kabelplanung(en)</u></p> <p>Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem 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 einangemessenes 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</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>werden. Ein Prüfnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.</p> <p><u>Transformatorenstation(en)</u></p> <p>Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 15-20qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich der geplanten Grünfläche, wie mit Herr Georg Wiegartner vorab festgelegt, eingeplant werden. 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.</p> <p>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsantagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: https://www.bayernwerknetz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html</p>	<p>Kenntnisnahme, der Standort des erforderlichen Trafos wurde bereits abgestimmt und festgelegt.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------

04

<p>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen - Bauleitplanung</p>	<p>Stellungnahme vom 27.04.2023</p>
<p>Einwände Ja/Nein</p> <p>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 II11. 5 (Z)).</p> <p>Die Fachstelle nimmt die Abwägung des Marktes Wolnzach zur Baukultur vom 28.03.2023 zur Kenntnis. Die Gebäudefassade ist im Vorhaben- und Erschließungsplan ("Planinhalt VEP mit Freiflächen Geländeschnitte) erkennbar und wird u.a. durch ihre Holzverkleidung gestalterisch berücksichtigt.</p> <p>Die Anregungen bezüglich des Abrückens des Gebäudes, zur Festsetzung eines Satteldaches sowie zu den Einfriedungen werden aufrechterhalten. Auf die Stellungnahme der Fachstelle vom 23. 09. 2021 wird diesbezüglich verwiesen.</p>	<p>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</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.</p> <p>Die Anregung, nur offene Einfriedungen, z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun, zu verwenden, wird aufgegriffen und in den Festsetzungen unter C. 3.7 wie folgt aufgenommen: „Das Baugrundstück darf mit einem Zaun mit max. 2,0 m Höhe eingezäunt werden, allerdings sind mind. 10 cm Abstand zum Boden einzuhalten, s. auch C. 5.1.</p> <p>Als Einfriedungen sind ausschließlich blickdurchlässige, offene Maschendraht- oder weitmaschige Stabgitterzäune zulässig. Geschlossene Einfriedungen, Gabionen und Kunststoffzäune sind unzulässig.“</p>

<p>2. Einige Planunterlagen entsprechen noch nicht in allen Punkten den planungsrechtlichen Anforderungen. Die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes setzt klare Regelungen voraus, die z. T. noch nicht gegeben sind (z. B. § 9 BauGB, § 12 BauGB, § 1 PlanZV).</p> <p>Erläuterung:</p> <p>Die Abwägung des Marktes Wolnzach zu den planungsrechtlichen Anforderungen vom 28. 03. 2023 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ergänzung der Vorhaben- und Erschließungspläne, die Hereinnahme von § 12 Abs. 3a BauGB, die Nutzungsschablone sowie die Hereinnahme der Einfriedung werden begrüßt.</p> <p>In der festgesetzten Nutzungsschablone wurde u.a. für die Gebäude im Bebauungsplan die geschlossene Bauweise (g) ergänzt. Von der Fachstelle wird die Anwendung dieser für den vorliegenden Fall bezweifelt. Es wird daher angeregt, zu prüfen, ob hier z.B. die Anwendung einer abweichenden Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ggf. zielführender ist. Dabei ist diese Bauweise in der Festsetzung zu beschreiben.</p> <p>Es wird angeregt, zu prüfen, ob die unter C.5.10 getroffene Festsetzung, z.B. Vögel vor Spiegelungen von Glasflächen zu sichern, gemäß § 9 Abs. 1 überhaupt festgesetzt werden kann. Sollte z.B. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB einschlägig sein, wird angeregt, zur ausreichenden Vollziehbarkeit der Festsetzung z. B. konkrete Maßnahmen von "zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen" zu treffen oder auf sie zu verweisen. Dies sollte dann - wie derzeit- nicht lediglich pauschal erfolgen, wie hier als allgemeiner Verweis auf eine (wohl nicht einmal existierende) spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ("vgt.saP"). Angeregt wird ein konkreter Verweis auf einzelne Kapitel z. B. eines Gutachtens, einer DIN oder eingeführten Regelung, o. ä.</p> <p>3 Die Begründung gemäß § 2a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist noch nicht ausreichend.</p> <p>Erläuterung:</p> <p>Die Ergänzungen in Kapitel 3.1 Regional- und Landesplanung werden zur Kenntnis genommen. Es fehlen jedoch noch Inhalte des Landesentwicklungsprogrammes. Darüber hinaus sollten die Nummerierungen der aufgeführten Grundsätze des Regionalplanes noch einmal überprüft und ggf. korrigiert werden.</p> <p>4. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Normalverfahren sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.</p>	<p>Zu 2. Die Anregung eine nach § 22 Abs. 4 BauNVO abweichende Bauweise festzusetzen wird aufgegriffen, die Nutzungsschablone entsprechend geändert und die Bauweise in der Festsetzung wie folgt beschrieben: „Im Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Gebäude als Einzelhäuser mit einer max. Länge von 82 m entsprechend der Länge des festgesetzten Bauraums.“</p> <p>!</p> <p>Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB können „(...) Maßnahmen zum Schutz (...) von Natur und Landschaft“ festgesetzt werden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 gilt: „Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.“ Die Festsetzung ist somit unter dem Vermeidungsgrundsatz erforderlich und zulässig. Festsetzung Ziff. C.5.10 erhält folgende Fassung: „Glasflächen > 3 m² sind durch die Verwendung von Vogelschutzglas oder senkrechten Mustern gegen Vogelschlag zu sichern (vgl. Umweltbericht, Kap. 2.5 und 3.2).“ Im Umweltbericht, Grundlagen und Maßnahmen näher spezifiziert.</p> <p>Zu 3. Kap. 3.1 der Begründung wird entsprechend ergänzt, die Nummerierungen der Grundsätze des Regionalplans geprüft und ggfs. Korrigiert.</p> <p>Zu 4. Der Umweltbericht wird hinsichtlich der gesetzlichen Vorgaben gem. Anlage1, Nr..2 b) BauGB ergänzt.</p> <p>Zusätzlich wird Festsetzung Ziff- C.5.9, Satz 1 folgendermaßen präzisiert: Aus artenschutzrechtlichen Gründen des Insektenschutzes sind Außenlampen mit Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur von max. 2.700 K (mit hohem gelben Lichtanteil wie Natrium-</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Erläuterung: Die Fachstelle nimmt die Abwägung des Marktes Wolnzach zum Umweltbericht vom 28. 03. 2023 zur Kenntnis. Dabei wird die Hereinnahme von Kapitel 2.9 Art und Menge an Emissionen begrüßt. Die weiteren Anregungen der Fachstelle vom 23.09.2021 werden aufrechterhalten, da der Umweltbericht noch nicht vollständig ist und ein unvollständiger Umweltbericht – sofern sich die Unvollständigkeit nicht nur auf unwesentliche Punkte bezieht- einen beachtlichen Fehler i. S. des § 214 BauGB darstellen kann.</p> <p>5. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind zu berücksichtigen (vgl. § 1aAbs. 3 Satz 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB).</p> <p>Erläuterung: Die Abwägung des Marktes Wolnzach zum Ausgleich vom 28. 03. 2023 wird zur Kenntnis genommen. Dabei wird die graphische Darstellung Kapitel 3.3 Ausgleichsmaßnahmen, Abbildung10 grundsätzlich begrüßt. Priorität haben sollte dabei allerdings die Festsetzung dieser räumlichen und inhaltlichen Regelungen direkt im gegenständlichen Bebauungsplan. Falls die Form der Darstellung so verbleibt, wird angeregt, zur schnelleren Erkennbarkeit z. B. In den Hinweisen durch Text (redaktionell) auch auf die Ausgleichsthematik einzugehen.</p> <p>Redaktionelle Anregungen:</p>	<p>Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe) zu verwenden. Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Es sind Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können (insektendichte, eingekofferte Leuchtanlagen). Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.</p> <p>Zu 5. In den Hinweisen durch Text wird als Punkt D.2.1 auf die Lage und Art der Ausgleichsmaßnahme hingewiesen: „Für den durch die Planung zusätzlich ermöglichten naturschutzfachlichen Eingriff wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 123 Gmkg. Geroldshausen ausgeglichen. Dort wurde durch den Markt Wolnzach bereits eine extensiv bewirtschaftete Überschwemmungswiese entwickelt (vgl. Kap. 3.3 des Umweltberichts).</p> <p>Die redaktionellen Anregungen werden geprüft, die entsprechenden Punkte ggfs. korrigiert.</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen - Immissionschutzfachliche Stellungnahme		Stellungnahme vom 26.04.2023
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Die schalltechnische Untersuchung weist nach, dass die um 10 dB(A) reduzierten Immissionsrichtw der TA Lärm an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung eingehalten werden können. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.72 "Schlagenhausermühle I" -2. Änderung und Erweiterung.	Kenntnisnahme

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen - Immissions-, Bodenschutz, Abfallrecht		Stellungnahme vom 08.05.2023
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	<p>Bei der einer möglichen Umlagerung des Bodens sind bezüglich der - bei der Baugrunderkundung festgestellten Bodenbelastungen im Oberboden(Kupfer,Arsen)- die abfallrechtlichen und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhaken.</p> <p>Auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt vom 04.05.2023 (3-4622-PAF-6921/2023) wird verwiesen.</p>	Kenntnisnahme

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen – Fachlicher Naturschutz		Stellungnahme vom 19.04.2023
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	<p>1. Das Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des §14Abs.1BNatSchG dar, dieser wird auf einer bereits hergestellten Ausgleichsfläche der Gemeinde Wolnzach (Flurnr. 123) erbracht. Die Zuordnung der Ausgleichsfläche zu einem Vorhaben ist dem Ökoflächenkataster durch die Gemeinde zu melden.</p> <p>2. Zu C.5.10: Bei dem geplanten Vorhaben liegt keine saP vor. Die Passage "(vgl. saP)" sollte deshalb entfernt werden.</p> <p>3. Zu D. 1: In der Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen sollten "Fraxinus excelsior-Esche" und "Quercus robur- Stiel-Eiche" entfernt werden. Die Esche ist so stark durch das Eschentreibsterben betroffen, dass sie wahrscheinlich in jungen Jahren absterben wird und an der Stiel-Eiche kann der Eichenprozessionsspinner vorkommen, der eine Gefahr für die Gesundheit des Menschen darstellt. Hier könnte noch "Tilia cordata- Winterlinde" eingefügt werden.</p>	<p>Zu 1. Kenntnisnahme</p> <p>Zu 2. Die Passage „(vgl. saP)“ wird entfernt.</p> <p>Zu 3. Die Vorschlagsliste wird entsprechend angepasst, zusätzlich werden Berg-Ahorn Flatter-Ulme und Schwarz-Erle aufgenommen. Bei der Winter-Linde wird noch angemerkt: „(nicht über Parkplätzen)“</p>

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Abfallwirtschaftsbetrieb		Stellungnahme vom 19.04.2023
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	<p>Die Abfallbehälter sind an der südwestlichen Einfahrt zum Grundstück auf der FlurNr.347/2 (ggü. Der Kreuzung Schlagenhausermühle und Stanglmühle) bereitzustellen. Die Stichstraße zur südöstlichen Einfahrt kann von den Abfuhrfahrzeugen nicht befahren werden, da keine Wendeanlage vorhanden ist.</p>	Kenntnisnahme

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen – Öff. Sicherheit und Ordnung		Stellungnahme vom 17.09.2021
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
	<p>1. Es wird eine Löschwasserleistung von 1600 l/min (96 m3/h) für die Dauer von mindestens 2 Stunden benötigt. Diese kann durch das öffentliche Hydranten Netz sowie über offene Gewässer, Zisternen oder ähnlichem sichergestellt werden. Auf Punkt 1.3 der Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes wird verwiesen. Wird der Löschwasserbedarf rein aus dem öffentlichen Hydranten Netz abgedeckt, ist die Löschwasserversorgung durch die Gemeinde bzw. das WVU zu bestätigen.</p> <p>Der nächstliegende Hydrant muss sich im Bereich von ca. 80 m zum Objekt befinden und eine Löschwassermenge von 400 l/min (24 m3/h) aufweisen. Zur Abdeckung der gesamten geforderten Löschwassermenge können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m um das Objekt herangezogen werden, sofern diese durch die Feuerwehr zeitnah erreicht werden können.</p> <p>Für die Entnahme aus offenen Gewässern, Zisternen etc. ist eine Löschwasserentnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen. Die Zufahrt sowie die Aufstell- und Bewegungsfläche ist gemäß der "Richtlinie der Flächen für die Feuerwehr" auszuführen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Die Ausführung der Löschwasserversorgung ist mit dem Unterzeichner abzustimmen.</p> <p>Sollen in dem Bebauungsplan Objekte mit besonders hoher Brandlast errichtet werden, kann sich die benötigte Löschwassermenge im Einzelfall erhöhen.</p> <p>2. 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.</p>	<p>Zu 1. Kenntnisnahme, die Summe der Löschwassermessung beträgt 2.300 l/min</p> <p>Zu 2. Kenntnisnahme</p>

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Untere Denkmalschutzbehörde		Stellungnahme vom 05.04.2023
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt.	Kenntnisnahme

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Kommunale Angelegenheiten		Stellungnahme vom 13.04.2023
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Gemeindeaufsicht / Finanzaufsicht / Erschließungsbeitragsrecht: Keine Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme

15

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Deutsche Telekom Technik GmbH		Stellungnahme vom 10.05.2023
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberichtigte i. S. v. § 68 Abs.1 TKG- hat die DeutscheTelekomTechnik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.</p> <p>Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische</p>	Kenntnisnahme

<p>Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:</p> <p>dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,</p> <p>dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszenen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.</p> <p>Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können.</p> <p>Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013- siehe hier u.a. Abschnitt 6- zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

16

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Planungsverband Region Ingolstadt		Stellungnahme vom 12.04.2023
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Keine Einwendungen	Kenntnisnahme

17

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt		Stellungnahme vom 24.07.2023
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	<u>Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten</u> Im Dezember 2021 wurden Untersuchungen des Mutterbodens und der darunter liegenden Schluffe durch das Büro Schubert + Bauer GmbH (Ingenieurbüro für Geotechnik) im Auftrag der	Kenntnisnahme

<p>Augustiner-BräuWagner KG im Geltungsbereich durchgeführt. Die vorgefundene Bodenbelastungen im Mutterboden (siehe Tabelle) sind abfallrechtlich im Rahmen von Bodenumlagerungen und Verwertungen zu berücksichtigen. In den darunterliegenden Schichten wurden die Zuordnungswerte ZO eingehalten.</p> <p><u>Abwasserbeseitigung</u></p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 04. 10. 2021, Az. 3-4622-PAF-17835/2021, die (mit Ausnahme unseres damaligen Hinweises) nach wie vor Gültigkeit hat. Die vorgesehene Entwässerung im Mischsystem (vor allem die unter Punkt 3. 3 der Hinweise durch Text festgesetzte Drosselabflussspende) ist noch mit dem Ing. -Büro, das die derzeit noch gültigen wasserrechtlichen Antragsunterlagen für die Mischwasserentlastungsanlagen im Einzugsgebiet der Kläranlage Wolnzach erstellt hat, abzustimmen.</p> <p><u>Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser</u></p> <p>Eine mögliche Gefährdung des Geltungsbereiches durch wild über die Geländeoberfläche abfließenden Wassers wurde im Bebauungsplan durch eine geplante Abflussmulde, sowie durch die Festlegungen unter Punkt 3.5 und 3.6 berücksichtigt.</p> <p>Die geplanten Schutzmaßnahmen können, sofern diese richtig bemessen sind, einem Schutz vor wild abfließenden Oberflächenwassers dienen.</p> <p>Allerdings ist die genaue technische Ausgestaltung der Abflussmulde sowie der hierdurch zu erreichende erreichte Schutzgrad in den vorliegenden Unterlagen (der Voruntersuchung zu Entwässerung vom 09. 06. 202) nicht ersichtlich bzw. ist nicht nachvollziehbar dargestellt.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass der Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser durch den Markt Wolnzach in eigener Verantwortlichkeit aufzuplanen und auszuführen ist. Der zu erreichende Schutzgrad ist ebenso durch die Kommune festzulegen. Wir empfehlen die Bebauung vor einem 100-jährlichen Regenereignis, mindestens aber vor einem 20-jährlichen Ereignis zu schützen.</p> <p>Diesbezüglich sei nochmals auf den § 37 WHG verwiesen, wonach der Oberflächenwasserabfluss nicht zuungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden darf.</p> <p><u>Zusammenfassung</u></p> <p>Bei Beachtung unseres Schreibens bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72.</p>	<p>Kenntnisnahme, die Entwässerungsplanung wird durch das planende Ingenieurbüro mayr ingenieure erarbeitet. Dieses Planung berücksichtigt die Vorgaben.</p> <p>Die Abflussmulde wird vom Büro mayr ingenieure geplant, der aktuelle Planungsstand mit ausgelegt.</p> <p>Die von Mayr Ingenieure neu geplanten Gräben/Mulden und Verrohrungen im Planungsbereich sind zur Ableitung von bis zu 100-jährlichen Regenereignissen aus dem Außeneinzugsgebiet ausgelegt.</p> <p>Kenntnisnahme, dies wurde in der Planung durch mayr ingenieure berücksichtigt.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Staatliches Bauamt Ingolstadt		Stellungnahme vom 12.04.2023
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	<p>Folgende Hinweise und Auflagen sind von Seiten des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt zu beachten</p> <p>Die Anbauverbotszone beträgt 10, 0m</p> <p>Eine Direkt Zufahrt auf die Staatsstraße wird von Seiten des STBA-IN nicht zugelassen</p> <p>Die Erschließung des Grundstücks hat über die bestehende Erschließung des Gewerbegebiets Schlagenhausermühle zu erfolgen</p> <p>Die Entwässerung der St2049 und des dazugehörigen Straßengrunds darf nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme, die Anbauverbotszone wurde berücksichtigt, ebenso ist eine Erschließung von der Staatsstraße weder vorgesehen noch zulässig.</p>

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: IHK München Oberbayern		Stellungnahme vom 09.05.2023
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	<p>Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind weiterhin keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen die gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 "Schlagenhausermühle" sprechen. Vielmehr ist es ausdrücklich zu begrüßen und zu befürworten, dass mit diesem Planvorhaben i. S. d. § 8 BauNVO zusätzliche gewerbliche Bau- und Erweiterungsflächen geschaffen werden. Der vorliegenden Planung können wir daher zustimmen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Handelskammer München Oberbayern		Stellungnahme vom 17.05.2023
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	<p>Das wirtschaftsfreundliche Vorgehen der Gemeinde ist von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern prinzipiell zu begrüßen und die Bemühungen der Gemeinde zur Förderung der betrieblichen Standortsicherung und Weiterentwicklung eines ortsansässigen Unternehmens positiv hervorzuheben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Bayerischer Bauernverband		Stellungnahme vom 17.05.2023
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	<p>Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege dürfen durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung muss – sofern erntebedingt erforderlich – zu jeder Tages- und Nachtzeit uneingeschränkt möglich sein.</p> <p>Bebauer, Erwerber und Bewohner der sich im Plangebiet befindlichen Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Immissionen von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben unentgeltlich hin- zunehmen. Besonders ist hier auf die Lärmbelästigung durch Tierhaltung und Fahrverkehr 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 Zuckerrübenernte –] oder sonstigen landwirtschaftlichen Verkehr entsteht, ist zu dulden.</p> <p>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 einer Beeinträchtigung in der Bewirtschaftung kommt.</p>	Kenntnisnahme

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Regierung von Oberbayern		Stellungnahme vom 11.04.23
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Die Planung entspricht weiterhin grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.	Kenntnisnahme

44

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Energiemetze Bayern Gnbh		Stellungnahme vom 13.4.2023
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Von unserer Seite bestehen keine Einwände. Das Planungsgebiet kann bei Wirtschaftlichkeit mit Erdgas versorgt werden. In der Straße Schlagenhausermühle befindet sich bereits eine Erdgasleitung. Auf diese Leitung ist bei der Planung und bei den Bauarbeiten zu achten. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Leitungseinweisung einzuholen, und das Merkblatt "Schutzanweisung" ist zu beachten.	Kenntnisnahme

45

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Vodafone		Stellungnahme vom 10.05.23
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Kenntnisnahme

46

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Gemeinde Rohrbach		Stellungnahme vom 03.04.23
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	seitens der Gemeinde Rohrbach bestehen keine Einwände gegen die Bauleitplanung!	Kenntnisnahme

49

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Stadt Geisenfeld		Stellungnahme vom 11.04.23
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Beeinträchtigungen für die Stadt Geisenfeld sind weiterhin nicht ersichtlich. Gegen die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr.72 "Schlagenhausermühle" werden keine Einwände erhoben.	Kenntnisnahme

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Stadt Mainburg		Stellungnahme vom 13.04.23
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Von der Stadt Mainburg werden gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72 "Schlagenhausermühle I", 2. Änderung und Erweiterung im Verfahren nach § 4 Abs 2 BauGB, keine Einwendungen erhoben.	Kenntnisnahme