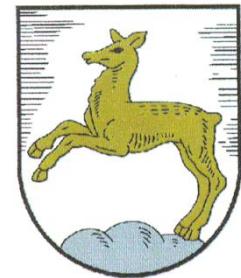


# Markt Wolnzach



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

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

### **Abwägung**

zur Planfassung vom 19.09.2023 -ENTWURF ZUR ERNEUTEN 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

<b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Ingolstadt Pfaffenhofen		Stellungnahme vom 11.10.2023
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>	<b>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</b>
Nein	<p><u>Bereich Landwirtschaft</u></p> <p>An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es kann zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung kommen. Die Emissionen können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden und sollten den künftigen Bauwerbern mitgeteilt werden.</p> <p><u>Bereich Forsten</u></p> <p>Forstfachliche Belange sind nicht betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

04

<b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> Landratsamt Pfaffenhofen - Bauleitplanung		Stellungnahme vom 06.10.2023
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>	<b>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</b>
Nein	<p>1. Einige Planunterlagen entsprechen noch nicht in allen Punkten den planungsrechtlichen Anforderungen. Die Rechtssicherheit der Flächennutzungsplanänderung setzt klare Regelungen voraus, die Z.T. noch nicht gegeben sind (z. B. § 9 BauGB, §12 BauGB, § 1 P(anZV).</p> <p><u>Erläuterung:</u> Die Abwägung des Marktes Wolnzach zu den planungsrechtlichen Anforderungen vom 20. 07. 2023 bzw. 19.09.2023 wird zur Kenntnisgenommen. Die Änderung in abweichende Bauweise wie auch die Herausnahme der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ("vgl.saP") aus dem Text (C.5.10) werden begrüßt. Bezuglich der sonstigen unter C. 5. 10 getroffenen Festsetzung, Vögel vor Spiegelungen von Glasflächen zu sichern (schützen?), wird weiterhin auf die Stellungnahme der Fachstelle vom 27. 04. 2023 verwiesen.</p> <p>2. 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><u>Erläuterung:</u> Die Fachstelle nimmt die Abwägung des Marktes Wolnzach zum Umweltbericht vom 20. 07. 2023 bzw. 19. 09. 2023 zur Kenntnis, Dabei wird die Ergänzung des Umweltberichtes</p>	<p>Kenntnisnahme und Verweis auf die Abwägung zum vorhergehenden Verfahrensschritt: Gem. § 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, die nochmals angepasst wurde, ist somit unter dem Vermeidungsgrundsatz erforderlich und zulässig. Im Umweltbericht werden noch weitergehende Hinweise eingefügt.</p> <p>Kenntnisnahme: In Kap. 1.3 des Umweltberichts wird auf die umweltrelevanten Ziele der einschlägigen Fachpläne eingegangen. In den einzelnen Kapiteln des Umweltberichts sowie auch in den Hinweisen des</p>

<p>grundsätzlich begrüßt. Die Anregung der Fachstelle vom 27. 04. 2023 zu der noch fehlenden Beschreibung der "Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden" wird aufrechterhalten.</p> <p><b>Redaktionelle Anregung:</b>          Unter Punkt C. 3. 9 müsste es wohl "... ab weichend von C. 5. 1 .." heißen.</p> <p><b>Sonstiges:</b>          Auch der Vorhaben- und Erschließungspian "VEP mit Freiflächen" sollte besser genordet ausgerichtet werden.          Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 72 "Schlagenhausermühle" – 2. Änderung und Erweiterung verweist z. B. unter Punkt D. 2. 3 dabei auf DIN-Vorschriften (z. B. DIN 18915 bzw. 19731). Laut Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ( BverwG4BN21.105.) genügt es demnach nicht, "[...] dass die Gemeinde den Bebauungsplan gemäß§ 10Abs. 3 BauGB bekannt macht. Sie muss vielmehr sicherstellen, dass die Betroffenen auch von der DIN-Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können. Das kann sie dadurch bewirken, dass sie die in Bezug genommene DIN-Vorschrift bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereithält und hierauf in der Bebauungsplanurkunde hinweist [...]", z. B folgendermaßen:"DIN-Vorschriften,auf die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 72 "Schlagenhausermühle" 2. Änderung und Erweiterung verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Herausgeber sämtlicher DIN-Vorschriften ist das Deutsche Institut für Normung e.V. ,Berlin. Die DIN-Vorschriften finden jeweils in der bei Rechtskraft dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Ebenso wie die der Planung zugrunde liegenden Gesetze,Verordnungen und Erlasse können diese bei... (z.B. Markt Wolnzach, Ort und Zeit) eingesehen werden." Es wird daher angeregt, dies redaktionell für die betroffenen DIN-Vorschriften und Richtlinien z. B. in die Hinweise aufzunehmen.</p>	<p>Bebauungsplans wird auf die umweltrelevanten Ziele der Fachgesetze hingewiesen. Hier ist z.B. die Hinweise D.2.3, 2.4, 3.5 und 3.6 zu verweisen. Es ist nicht ersichtlich, was hier für einen rechtssicheren Umweltbericht nicht ausreichend sein könnte.</p> <p>Die redaktionellen Anregungen werden geprüft, die entsprechenden Punkte ggfs. Korrigiert.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen, folgender Hinweis erfolgt unter 6.1 ergänzt:          „Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften, Gesetze, Verordnungen und Erlasse können im Rathaus Markt Wolnzach, Marktplatz 1, 85283 Markt Wolnzach während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.“</p>
--	--

<b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> Kommunale Angelegenheiten		Stellungnahme vom 05.10.2023
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>	<b>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</b>
Nein	Gegen den Entwurf zur beabsichtigten Änderung des im Betreff Bebauungsplanes sind seitens Sachgebiet Kommunale Angelegenheiten keine Bedenken angezeigt bzw. es können aus von uns vertretenen Belangen keine Einwände abgeleitet	Kenntnisnahme

<p>werden.</p> <p>Es wird jedoch angeregt, in der Begründung unter Ziffer „4.3 Erschließung sowie technische Versorgung und Entsorgung“ oder an anderer geeigneter Stelle auch auf die (ausreichende) Sicherstellung der Versorgung mit Löschwasser einzugehen bzw. anderweitige brandschutztechnische wichtige oder erforderliche Aussagen aufzunehmen.</p> <p>Diesbezüglich darf auf die Stellungnahme des Landratsamtes Pfaffenhofen a.d.Ilm- Öffentl. Sicherheit und Ordnung- vom 17.09.2021 verwiesen werden.</p> <p>Daneben bitten wir angesichts der zunehmenden Starkregenereignisse um Beachtung und entsprechende Behandlung der Ergebnisse der Voruntersuchung vom Juni 2021 zur Ableitung des Oberflächenwassers(-&gt; kein bewusstes in Kauf nehmen des Abflusses über Wege etc.) und damit zur Vermeidung von evtl. weitergehenden Schäden.</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen, die Begründung unter 4.3 ergänzt: „Die geforderte Löschwassermenge (1.600 l/min) wird über die umliegenden, vorhandenen Hydranten im Umkreis von 300 m erfüllt.“</p> <p>Kenntnisnahme, die Planung wurde für ein 100-jährliches Ereignis ausgelegt.</p>
---	---

<b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> Landratsamt Pfaffenhofen – Fachlicher Naturschutz		Stellungnahme vom 28.09.2023
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>	<b>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</b>
Nein	<p>Nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken,</p> <p>Folgendes wird gefordert bzw. angeregt: Das Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG 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>	Kenntnisnahme  Kenntnisnahme

<b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> Landratsamt Pfaffenhofen – Immissionsschutz, Bodenschutz, Abfallrecht		Stellungnahme vom 05.10.2023
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>	<b>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</b>
Nein	<p>Aus Sicht der Bodenschutzbehörde wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Durch die aktuellen Änderungen des Bebauungsplans sind keine bodenschutzrechtlichen Belange betroffen. Wir verweisen daher auf unsere Stellungnahme vom 08. 05. 2023 (Az. 40/178-19-2) und auf die bisherigen Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamts Ingolstadt.</p> <p>Hinweis: Seit 01. 08. 2023 gilt die Mantetverordnung, die u. a. aus der neuen Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und der geänderten Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BbodSchVn.F.) besteht. Die EBV ersetzt den RC-Leitfaden und die LAGA M 20 (1997) und ist dann bzgl. des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (Boden, RC-Material usw. ) einschlägig.</p>	Kenntnisnahme

--	--	--

<b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> Untere Denkmalschutzbehörde		Stellungnahme vom 26.09.2023
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>	<b>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</b>
Nein	Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt.	Kenntnisnahme

<b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> Landratsamt Pfaffenhofen - Immissionschutzfachliche Stellungnahme		Stellungnahme vom 10.10.2023
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>	<b>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</b>
Nein	<p>Die Gemeinde Wolnzach hat zur 1. Beteiligung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 72 zu einer erneuten Beteiligung ausgelegt. Zur 1. Beteiligung mit der Stellungnahme vom 26.04.2023 wird verwiesen.</p> <p>Dem Unterzeichner sind keine Änderungen zu der 1. Beteiligung bekannt, die die immissionsschutzfachlichen Belange betreffen würde.</p> <p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.72 "Schlagenhausermühle I" - 2. Änderung und Erweiterung.</p>	Kenntnisnahme

16

<b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> Planungsverband Region Ingolstadt		Stellungnahme vom 04.10.2023
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>	<b>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</b>
Nein	Keine Einwendungen	Kenntnisnahme

17

<b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt		Stellungnahme vom 02.10.2023
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>	<b>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</b>
Nein	Von der erneuten Beteiligung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 72 "Schlagenhausermühle I" werden keine neuen wasserwirtschaftlichen Belange berührt. Unsere vorherigen Stellungnahmen (u. a. vom 04. 05. 2023) sind auch weiterhin zu beachten,	Kenntnisnahme

18

<b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> Staatliches Bauamt Ingolstadt		Stellungnahme vom 29.10.2023
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>	<b>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</b>
Nein	<p>Folgende Hinweise und Auflagen sind von Seiten des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Anbauverbotszone beträgt 10,0m</li> <li>- Eine Direkt Zufahrt auf die Staatstraße wird von Seiten des STBA-IN nicht zugelassen</li> <li>- Die Erschließung des Grundstücks hat über die bestehende Erschließung des Gewerbegebiets Schlagenhausermühle zu erfolgen</li> <li>- Die Entwässerung der St 2049 und des dazugehörigen Straßengrunds darf nicht beeinträchtigt werden.</li> <li>- Werbe- Hinweisschilder und Fahnen sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme, die Anbauverbotszone wurde berücksichtigt, ebenso ist eine Erschließung von der Staatsstraße weder vorgesehen noch zulässig.</p>

19

<b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> IHK für München und Oberbayern		Stellungnahme vom 04.10.2023
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>	<b>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</b>
Nein	<p>Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind weiterhin keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen, die gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.72 "Schlagenhausermühle I" sprechen. Auch die dargelegten Änderungen erfordern keine veränderte Bewertung. 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. Derv orliegenden Planung können wir daher nach wie vor zustimmen.</p> <p>Wünschenswert wäre jedoch das Hervorheben angepasster Textpassagen in den Planunterlagen. Dadurch wird die Bearbeitung erleichtert und Änderungen sind leichter nachvollziehbar.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

20

<b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> Handwerkskammer für München und Oberbayern		Stellungnahme vom 09.10.2023
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>	<b>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</b>
Nein	<p>Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die nochmalige Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.a. Beteiligungsverfahren der Marktgemeinde Wolnzach, nimmt die Ergebnisse der Abwägungstabelle und die dankenswerterweise im Anschreiben übersichtlich aufgezählten</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	Anpassungen im Zuge des vorausgegangenen Beteiligungsverfahrens, sofern sie aus der vorliegenden vorliegende Planfassung vom 19. September 2023 ersichtlich sind, zur Kenntnis und hat der Stellungnahme von Mai dieses Jahres nichts hinzuzufügen. Das wirtschaftsfreundliche Planvorhaben ist weiterhin positiv hervorzuheben.	
--	--	--

45

<b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> Vodafone		Stellungnahme vom 26.09.23
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>	<b>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</b>
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

47

<b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> Markt Au		Stellungnahme vom 29.09.23
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>	<b>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</b>
Nein	Es werden keine Einwendungen vorgebracht.	Kenntnisnahme

50

<b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> Stadt Mainburg		Stellungnahme vom 02.010.23
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>	<b>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</b>
Nein	Von der Stadt Mainburg werden gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72 "Schlagenhausermühle I", 2. Änderung und Erweiterung im Verfahren nach § 4a Abs 3 BauGB, keine Einwendungen erhoben.	Kenntnisnahme

53

<b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> Landratsamt Pfaffenhofen - Brandschutzdienststelle		Stellungnahme vom 25.09.23
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>	<b>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</b>
Nein	Seitens des abwehrenden Brandschutzes ergeben sich keine weiteren Anforderungen.	Kenntnisnahme