

Markt Wolnzach



**BBPL Nr. 72**  
**„Schlagenhausermühle I“,**  
**2. Änderung und**  
**Erweiterung**

**Umweltbezogene Stellungnahmen  
aus der Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 u.  
4 Abs. 2 BauGB**



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

Markt Wolnzach  
Marktplatz 1  
85283 Wolnzach

### Bauleitplanung

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85278 Pfaffenhofen a.d.Ilm  
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271  
E-Mail: [poststelle@landratsamt-paf.de](mailto:poststelle@landratsamt-paf.de)  
E-Post: [poststelle@landratsamt-paf.erost.de](mailto:poststelle@landratsamt-paf.erost.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,

27.04.2023

### Baugesetzbuch; Vorhabenbezogener BP Nr. 72 „Schlagenhausermühle I“ – 2. Änderung und Erweiterung des Marktes Wolnzach

Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Der Markt Wolnzach plant am Ortsrand die Entwicklung eines Depots bzw. Lagers für eine Brauerei. Dazu werden u. a. die Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Ergänzung zur Eingrünung, die Gelände- bzw. Gebäudeschnitte im VEP, sowie die Festsetzungen zu den erneuerbaren Energien werden begrüßt. Die Fachstelle regt Folgendes an:

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:

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.

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.

#### Bankverbindung:

Sparkasse  
Pfaffenhofen a.d.Ilm  
BIC: BYLADEM1PAF  
IBAN: DE737215165000000031

#### 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  
Kreisgeiger Tiefbau: Niederscheyer Straße 61  
Außenstelle Nord: Donaustr. 23, 85088 Vohburg

- 
- 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).**

**Erläuterung:**

Die Abwägung des Marktes Wolnzach zu den planungsrechtlichen Anforderungen vom 28.03.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Die Ergänzung der Vorhaben- und Erschließungspläne, die Hereinnahme von § 12 Abs. 3a BauGB, die Nutzungsschablone sowie die Hereinnahme der Einfriedung werden begrüßt.

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<sup>1</sup>. 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.

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 („vgl. saP“). Angeregt wird ein konkreter Verweis auf einzelne Kapitel z. B. eines Gutachtens, einer DIN oder eingeführten Regelung, o. ä.

- 3. Die Begründung gemäß § 2a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist noch nicht ausreichend.**

**Erläuterung:**

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.

- 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.**

**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.

---

<sup>1</sup> „Nach § 22 Abs. 3 werden die Gebäude in der geschlossenen Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Die Festsetzung bedeutet zunächst, dass das Grundstück grundsätzlich längs der öffentlichen Verkehrsflächen von der einen seitlichen Grundstücksgrenze bis zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze bebaut werden muss. In Zweifelsfällen bemisst sich, welche Grundstücksgrenzen „seitlich“ sind, danach, von welcher Straße die Erschließung vorgesehen ist (OVG Bremen Beschl. v. 1.3.1989 – 1 B 5/89, NVwZ-RR 1990, 293 [293]; Stange, BauNVO, 4. Aufl. 2015, § 22 Rn. 33). ... Städtebauliches Ziel ist die Entstehung geschlossener Gebäudekomplexe bzw. einer geschlossenen Gebäudefront (vgl. Boeddinghaus, BauNVO, 5. Aufl. 2005, § 22 Rn. 50)“ (vgl. EZBK/Blechschmidt BauNVO § 22 Rn. 35).

**5. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind zu berücksichtigen (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB).**

**Erläuterung:**

Die Abwägung des Marktes Wolnzach zum Ausgleich vom 28.03.2023 wird zur Kenntnis genommen. Dabei wird die graphische Darstellung in Kapitel 3.3 *Ausgleichsmaßnahmen, Abbildung 10* 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.

**Redaktionelle Anregungen:**

**Festsetzungen durch Planzeichen**

- Unter Punkt A. 16. müsste es wohl „... zwingend zu pflanzen“ heißen.

**Festsetzungen durch Text**

- Unter Punkt C. 1.2 sollte das „doch“ entfernt werden.
- Unter Punkt C. 3.9 müsste es wohl „... abweichend von C. 5.1 ...“ heißen.

**Sonstiges**

- Auch der Vorhaben- und Erschließungsplan „VEP mit Freiflächen“ sollte besser genordet ausgerichtet werden.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 72 „Schlagenhausermühle I“ 2. Änderung und Erweiterung verweist z. B. unter Punkt D. 2.2 dabei auf DIN-Vorschriften (z. B. DIN 18915 bzw. 19731). Laut Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG 4 BN 21.10 5.) genügt es demnach nicht, „[...] dass die Gemeinde den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 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 I“ – 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 zugrundeliegenden Gesetze, Verordnungen und Erlasse können diese bei ... (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.

**Vorhaben- und Erschließungsplan**

- Es wird angeregt, im Vorhaben- und Erschließungsplan auf der Planzeichnung einen ausreichend großen Nordpfeil zu ergänzen.



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

über die  
Geschäftsstelle Bauleitplanung am Landratsamt  
Pfaffenhofen

an den  
Markt Wolnzach  
Marktplatz 1  
85283 Wolnzach



**Immissionsschutz, Bodenschutz,  
Abfallrecht**

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

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)  
40/178-19-2

Pfaffenhofen a.d.Ilm,  
08.05.2023

**Vollzug der Bodenschutzgesetze;  
2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 72 „Schlagenhausermühle I“ des Marktes  
Wolnzach; Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Aus Sicht der Bodenschutzbehörde wird wie folgt Stellung genommen:

Im Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 72 „Schlagenhausermühle I“, des Marktes Wolnzach sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte) oder schädlichen Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt.

In Ihrer Planzeichnung unter „C. Festsetzungen durch Text“ ist dieser Hinweis bereits enthalten: Sollten im Zuge des Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bzw. ein konkreter Altlasten Verdacht bekannt werden, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

Bei der einer möglichen Umlagerung des Bodens sind bezüglich der - bei der Baugrundkundung festgestellten Bodenbelastungen im Oberboden (Kupfer, Arsen) – die abfallrechtlichen und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten.

Auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt vom 04.05.2023 (3-4622-PAF-6921/2023) wird verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen



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)

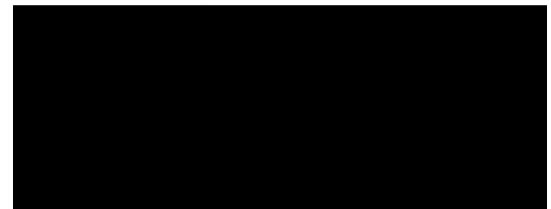


Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm | Postfach 1451 | 85264 Pfaffenhofen

Über das SG 32  
an den  
Markt Wolnzach  
Marktplatz 1  
85283 Wolnzach

### Fachlicher Naturschutz

Dienstgebäude: Poststr. 3, 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



Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)  
44/

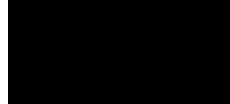
Pfaffenhofen a.d.Ilm,  
19.04.2023

### **Vollzug der Naturschutzgesetze; Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 72, 2. Änderung und Erweiterung; Gemeinde und Gemarkung Wolnzach, Flurnr. 347/5, 959, 959/2 und 959/3**

Nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

1. 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.
2. Zu C.5.10:  
Bei dem geplanten Vorhaben liegt keine saP vor. Die Passage „(vgl. saP)“ sollte deshalb entfernt werden.
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 Eschentriebsterben 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.

Freundliche Grüße



**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:**

Haupthaus: Hauptplatz 22  
Außenstelle Nord: Donaustr. 23, 85088 Vohburg

Weitere Dienstgebäude: [www.landkreis-pfaffenhofen.de](http://www.landkreis-pfaffenhofen.de)

**Von:**  
**Gesendet:**  
**An:**  
**Betreff:**

Mittwoch, 19. April 2023 09:20

AW: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 72 "Schlagenhausermühle I",  
2. Änderung und Erweiterung - Beteiligung der Behörden und sonstigen  
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Untere Wasserrechtsbehörde wurde bisher nicht beteiligt.

Der betroffene Bereich befindet sich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Risikogebiet, wird im Bayern Atlas aber als wassersensibler Bereich ausgewiesen.

Da sich bei den Hochwasserereignissen der vergangenen Jahre gezeigt hat, dass insbesondere gravierende Schäden bei Bauten eingetreten sind, ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen besonderes Augenmerk auf den vorbeugenden Hochwasserschutz zu richten. Die Gemeinden haben den Belangen des Hochwasserschutzes damit auch bei sonstigen Hochwassergefahren - zur Vorsorge gegen die zunehmend und räumlich nicht auf bestimmte Gebiete eingrenzbaren Starkregenfälle - in der bauleitplanerischen Abwägung das erforderliche Gewicht einzuräumen. Dies entspricht der Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung als Ziel der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB).

Von einer nachhaltigen Bauleitplanung kann gesprochen werden, wenn insbesondere Leib und Leben nicht gefährdet sind, Sachschäden mit angemessenem Aufwand verringert werden, die Hochwassersituation nicht verschärft und zukünftige Hochwasserschutzmaßnahmen nicht erschwert werden.

Über den konkreten Stellenwert der genannten Belange hat die Gemeinde anhand der Maßstäbe einer gerechten Abwägung unter Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt als zuständige Fachbehörde im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden.

Auf die Handlungsanleitung „Arge Bau“ (Handlungsanleitung zur Hochwasservorsorge und zum Hochwasser in der Raumordnungs- und in der Bauleitplanung sowie bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben – Stand 26.11.2018) und die Arbeitshilfe „Hochwasser und Starkregen in der Bauleitplanung“ möchten wir hinweisen.

Im Umweltbericht wird für das Schutzgut Wasser auf folgende Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen hingewiesen, die im Bebauungsplan konkretisiert bzw. festgesetzt werden können:

- Begrenzung bebaubarer Grundstücksfläche
  - Verwendung sicherfähiger Beläge für Stellplätze
  - Berücksichtigung Flächen für Wasserabfluss, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Diese Maßnahmen wurden stellenweise als Festsetzung bzw. als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auf die Problematik von wild abfließendem Wasser, insbesondere auch nach Starkregenfällen wird im Bebauungsplan lediglich unter Punkt 3.5 und 3.6 hingewiesen.

Ob eine Abwägung, entsprechend den oben genannten Vorgaben, stattgefunden hat, geht aus Sicht der Unteren Wasserrechtsbehörde aus den Unterlagen nicht hervor.

Freundliche Grüße

Wasserrecht

Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm  
Hauptplatz 22 | 85276 Pfaffenhofen a.d.Ilm  
Tel.: 08441 27-4194 | Fax: 08441 27-134194  
[diana.foerster@landratsamt-paf.de](mailto:diana.foerster@landratsamt-paf.de)



WWA Ingolstadt - Postfach 21 10 42 - 85025 Ingolstadt

Markt Wolnzach  
Postfach 12 09  
85280 Wolnzach

Markt Wolnzach

E: 05. Mai 2023

Ref. 51

Ihre Nachricht  
03.04.2023  
I/1-610-99

Unser Zeichen

Bearbeitung

Datum  
04.05.2023

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 72 "Schlagenhausermühle I", 2. Änderung  
und Erweiterung des Marktes Wolnzach;  
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfah-  
ren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zu o.g. Bebauungsplanänderung als Träger  
öffentlicher Belange Stellung.

**1. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten**

Im Dezember 2021 wurden Untersuchungen des Mutterbodens und der darunter liegenden  
Schluffe durch das Büro Schubert + Bauer GmbH (Ingenieurbüro für Geotechnik) im Auftrag  
der Augustiner-Bräu Wagner KG im Geltungsbereich durchgeführt. Die vorgefundenen Bo-  
denbelastungen im Mutterboden (siehe Tabelle) sind abfallrechtlich im Rahmen von Bo-  
denumlagerungen und Verwertungen zu berücksichtigen. In den darunterliegenden Schluffen  
wurden die Zuordnungswerte Z0 eingehalten.

Abtragungsflächen:	Arsengehalte
<u>Oberbodenhorizont 0 – 40 cm:</u> Fl.Nr. 959, Gem. Wolnzach (BS 1/1, Z1.1, Cu 69 mg/kg)	Zudem wurden an allen Ansatzenpunkten erhöhte Arsengehalte im Feststoff mit 12 – 16 mg/kg festgestellt. Ob diese geogenen Ursprungs sind, geht aus dem Untersuchungsbericht nicht hervor.
<u>Oberbodenhorizont 0 – 30 cm:</u> Fl.Nr. 959, Gem. Wolnzach (BS 2/1, Z2, Cu 240 mg/kg)	
<u>Oberbodenhorizont 0 – 30 cm:</u> Fl.Nr. 959/2, Gem. Wolnzach (BS 3/1, Z1.2, Cu 170 mg/kg)	

Ansonsten verweisen wir auf Punkt 1. unserer Stellungnahme vom 04.10.2021, Az.: 3-4622-PAF-17835/2021.

## 2. Abwasserbeseitigung

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.

### Hinweis:

Die im „Erläuterungsbericht Voruntersuchung Entwässerung Fl. Nr. 959 und 959/2“ (Stand 09.06.2021) herangezogenen KOSTRA-Daten entsprechen in der Zwischenzeit nicht mehr dem aktuellen Stand. Es sind daher die neuen KOSTRA-Daten aus 2020 zu verwenden.

## 3. Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser

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.

Die geplanten Schutzmaßnahmen könne, sofern diese richtig bemessen sind, einem Schutz vor wild abfließenden Oberflächenwassers dienen.

Allerdings ist die genaue technische Ausgestaltung der Abflussmulde sowie der hierdurch zu erreichende erreichte Schutzgrad in den vorliegenden Unterlagen (der Voruntersuchung zu Entwässerung vom 09.06.2022) nicht ersichtlich bzw. ist nicht nachvollziehbar dargestellt.

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.

Diesbezüglich sei nochmals auf den § 37 WHG verwiesen, wonach der Oberflächenwasserabfluss nicht zuungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden darf.

#### **5. Zusammenfassung**

Bei Beachtung unseres Schreibens bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72.

Das Landratsamt Pfaffenhofen erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

A large black rectangular box used to redact a signature.



Bayerischer Bauernverband · Viehmarktplatz 7 · 85055 Ingolstadt  
Bei  
Marktplatz 1  
85283 Wolnzach

Ansprechpartner: Geschäftsstelle Ingolstadt  
Telefon: 0841 49294-0  
Telefax: 0841 49294-44  
E-Mail: Ingolstadt@  
BayerischerBauernVerband.de

Datum: 22.05.2023

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom  
[REDACTED]

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 72 "Schlagenhausermühle I", 2. Änderung und Erweiterung - Beteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und als Interessensvertretung der bayerischen Landwirtschaft nimmt zum Projekt Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 72 "Schlagenhausermühle I", 2. Änderung und Erweiterung - Beteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB wie folgt Stellung:

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.

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 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.

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.

Wir bitten Sie, o.g. Einwände bei der Planung und Durchführung des Projekts zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang weisen wir ausdrücklich auf die Einwendungen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe mit der Bitte um Berücksichtigung hin.

.../2

**Bayerischer Bauernverband · Körperschaft des öffentlichen Rechts**

Viehmarktplatz 7 · 85055 Ingolstadt · Telefon 0841 49294-0 · Telefax 0841 49294-44

Ingolstadt@BayerischerBauernVerband.de · www.BayerischerBauernVerband.de · Steuernummer: 143/241/01099  
Sparkasse Ingolstadt Eichstätt · Konto 63 099 · BLZ 721 500 00 · IBAN: DE86 7215 0000 0000 0630 99 · BIC: BYLADEM1ING

Mit freundliche Grüßen

