



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

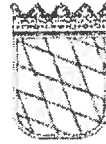
**Umweltbezogene Stellungnahmen
aus der erneuten Beteiligung gemäß
§ 4a Abs. 3 BauGB**

Markt Wolnzach

Eing. 11. Okt. 2023

Ref. 5 Beil. 1

Amt für Ernährung,
Landwirtschaft und Forsten
Ingolstadt-Pfaffenhofen



AELF-IP • Gritschstraße 38 • 85276 Pfaffenhofen

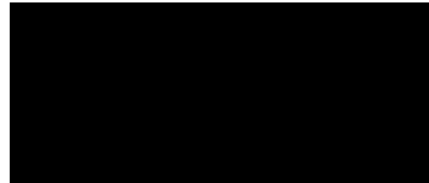
Markt Wolnzach

E-Mail: bauamt@wolzach.de

Marktplatz 1

85283 Wolnzach

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
E-Mail vom 22.09.2023



Pfaffenhofen, 11.10.2023

**Vollzug der Baugesetze;
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 72 "Schlagenhausermühle I",
2. Änderung und Erweiterung - Erneute verkürzte Beteiligung gem. §
4a Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

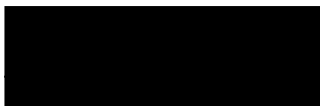
das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen wurde zu einer Stellungnahme zur o.g. Änderung des Bebauungsplans aufgefordert. Dabei ergibt sich folgender Sachverhalt:

Bereich Landwirtschaft

An das Plangebiet grenzen 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.

Bereich Forsten

Forstfachliche Belange sind nicht betroffen.

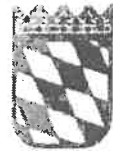


Seite 1 von 1

Gritschstraße 38
85276 Pfaffenhofen
Telefon 08441 867-0
Telefax 08441 867-1199

Auf der Schanz 43a
85049 Ingolstadt
Telefon 0841 3109-0
Telefax 0841 3109-2044

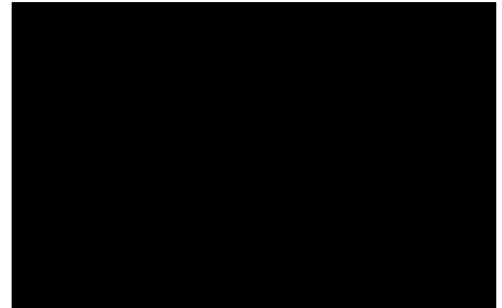
poststelle@aelf-ip.bayern.de
www.aelf-ip.bayern.de



Bauleitplanung

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

Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach



Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom



Pfaffenhofen a.d. Ilm,
06.10.2023

Baugesetzbuch;

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

Verfahren nach § 4a Abs. 3 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 § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt. Die Ergänzungen der Festsetzungen zur Einfriedung und die Änderung in eine abweichende Bauweise werden begrüßt. Die Fachstelle regt noch Folgendes an:

- 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 PlanZV).**

Erläuterung:

Die Abwägung des Marktes Wolnzach zu den planungsrechtlichen Anforderungen vom 20.07.2023 bzw. 19.09.2023 wird zur Kenntnis genommen. Die Änderung in abweichende Bauweise wie auch die Herausnahme der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung („vgl. saP“) aus dem Text (C. 5.10) werden begrüßt. Bezüglich 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.

- 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.**

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 - 18:00 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
Kreiselgener Tiefbau: Niederscheyerer Straße 61
Außenstelle Nord: Donsastr. 23, 85088 Vohburg

Erläuterung:

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 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.

Redaktionelle Anregungen:

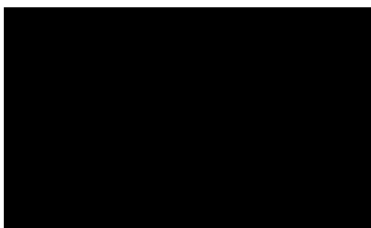
Festsetzungen durch Text

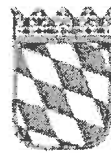
- Unter Punkt C. 3.9 müsste es wohl „... abweichend von C. 5.1 ...“ heißen.

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. 2.3 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 ... (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.

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



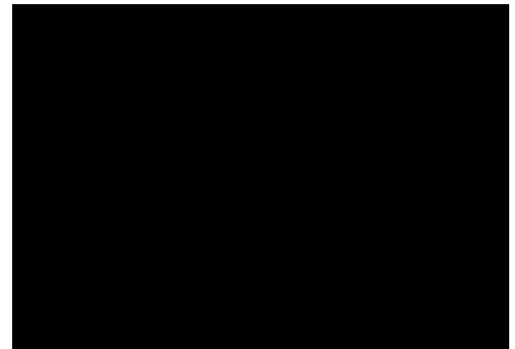


Kommunale Angelegenheiten

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

Über die
Geschäftsstelle Bauleitplanung
am Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm

an die
Marktgemeinde Wolnzach



Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom



Pfaffenhofen a.d. Ilm,
05.10.2023

Markt Wolnzach - vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 72 "Schlagenhausermühle I", 2. Änderung und Erweiterung - Erneute verkürzte Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

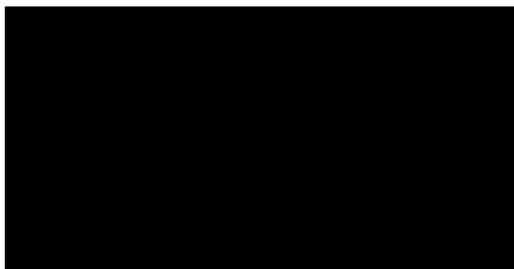
Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf der o.g. Bebauungsplanänderung wird wie folgt Stellung genommen:

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 werden.

Es wird jedoch angeregt, in der Begründung unter Ziffer „4.3 Erschließung sowie technische Ver- 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. Diesbezüglich darf auf die Stellungnahme des Landratsamtes Pfaffenhofen a.d. Ilm – Öffentl. Sicherheit und Ordnung - vom 17.09.2021 verwiesen werden.

Daneben bitten wir angesichts der zunehmenden Starkregenereignisse um Beachtung und entsprechende Behandlung der Ergebnisse der Voruntersuchung vom Juni 2021 zur Ableitung des Oberflächenwassers (→ kein bewusstes in Kauf nehmen des Abflusses über Wege etc.) und damit zur Vermeidung von evtl. weitergehenden Schäden.



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
* Annahmeschlüsse jeweils 30 Minuten vorher

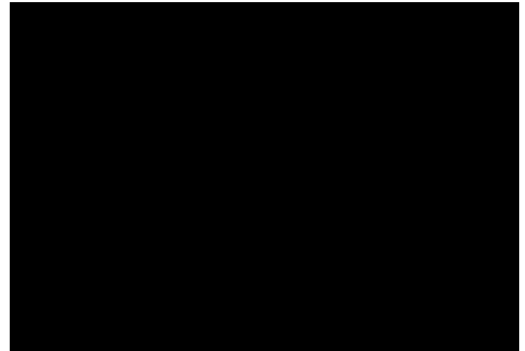
Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Außenstelle Nord: Donaust. 23, 85088 Vohburg
Weitere Dienstgebäude: www.landkreis-pfaffenhofen.de



Fachlicher Naturschutz

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

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



Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom



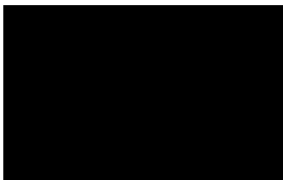
Pfaffenhofen a.d. Ilm,
28.09.2023

**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.

Folgendes wird gefordert bzw. angeregt:

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.



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



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

über die
Geschäftsstelle Bauleitplanung am Landratsamt
Pfaffenhofen

an den
Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
05.10.2023

Bodenschutz;
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 72 "Schlagenhausermühle I";
2. Änderung und Erweiterung - Erneute verkürzte Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Aus Sicht der Bodenschutzbehörde wird wie folgt Stellung genommen:

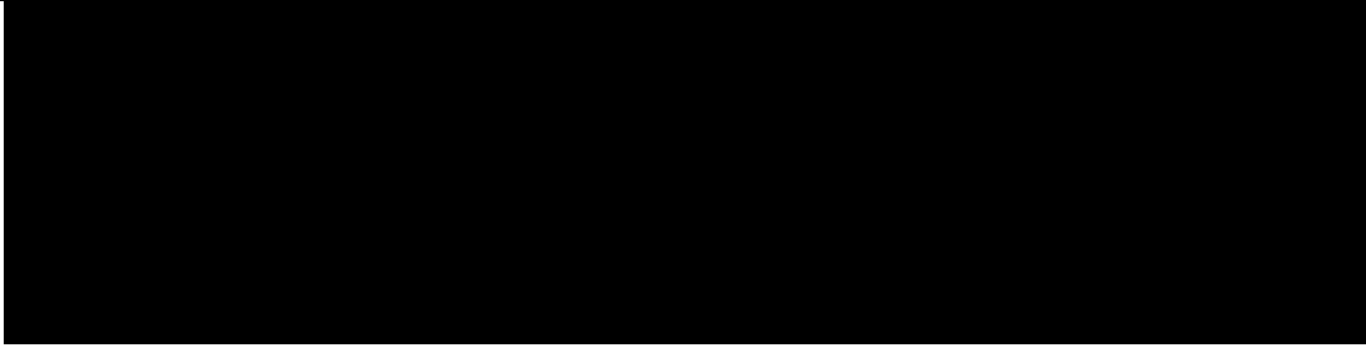
Durch die aktuellen Änderungen des Bebauungsplans sind keine bodenschutzrechtlichen Belange betroffen. Wir verweisen daher auf unsere Stellungnahme vom 08.05.2023 [REDACTED] und auf die bisherigen Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamts Ingolstadt.

Hinweis: Seit 01.08.2023 gilt die Mantelverordnung, die u. a. aus der neuen Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und der geänderten Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV n.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.

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. und Mi.: 14:00 - 16:00* Uhr |
Do.: 14:00 - 17:00* Uhr
in der Außenstelle Nord Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00* Uhr, Mo., Mi., Do.: 13:30 - 16:00* Uhr
* Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Außenstelle Nord: Donaust. 23, 85068 Vohburg
Weitere Dienstgebäude: www.landkreis-pfaffenhofen.de



Sehr geehrte Damen und Herren,

wir weisen wir im Rahmen der erneuten Beteiligung der Marktgemeinde Wolnzach gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 72 "Schlagenhausermühle", **2. Änderung und Erweiterung**, auf unsere letzte Stellungnahme vom 19.04.2023 hin, die weiter grundsätzlich gilt.



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 eingrenzenden Starkregenniederschläge – 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.

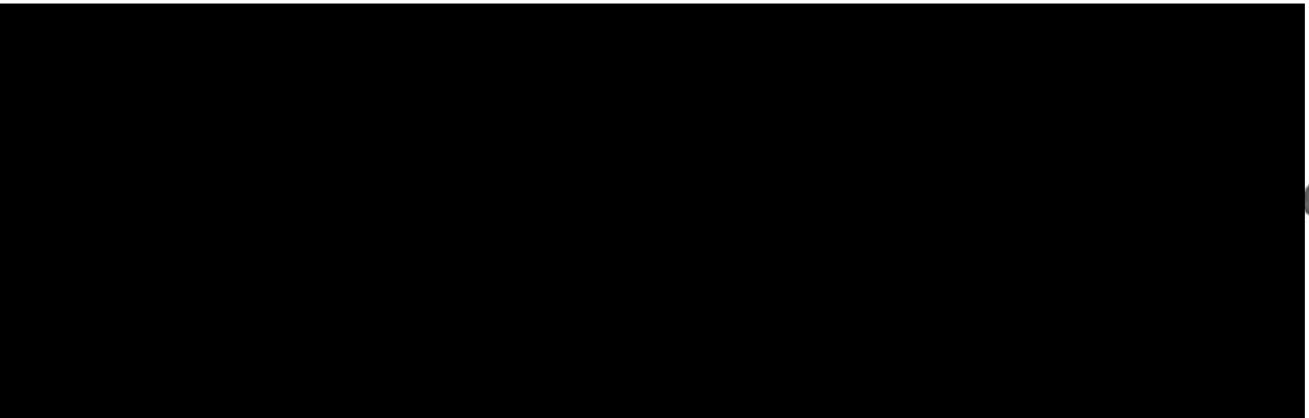
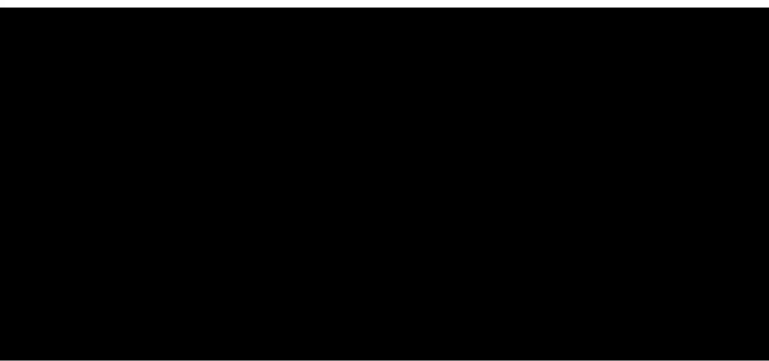
Auf die Handlungsanleitung „Arge Bau“ (Handlungsanleitung zur Hochwasservorsorge und zum Hochwasser in der Raumordnungs- und in der Bauleitplanung sowie bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben – Stand 26.11.2018) und die Arbeitshilfe „Hochwasser und Starkregen in der Bauleitplanung“ möchten wir hinweisen.

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 sickerfähiger 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 Starkregenniederschlägen 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.



Sehr geehrte Damen und Herren,

der Markt Wolnzach hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum **Bebauungsplan Nr. 72 "Schlagenhausermühle I" – 2. Änderung und Erweiterung** das Landratsamt als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Damit eine gemeinsame Stellungnahme rechtzeitig abgegeben werden kann, werden Sie gebeten, Ihre Anregungen und Bedenken bis zum **08.05.2023** an die Fachstelle Bauleitplanung weiterzuleiten. Die Unterlagen sind auf der Homepage unter <https://www.wolnzach.de/amtliche-bekanntmachungen> eingestellt.

