

## ÖT-Anlage 4

# Markt Wolnzach

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm



Bebauungsplan Nr. 156  
**„Pflugmacher“**  
in Ortsteil Oberlauterbach

Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf gemäß  
§ 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB der  
Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der  
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Fassungsdatum**  
**29.04.2025**

EICHENSEHER INGENIEURE GmbH  
WOLFGANG EICHENSEHER  
Dipl. Ing. (Univ.)

Luitpoldstraße 2a  
85276 Pfaffenhofen

☎ 08441-8954-0

Mail [info@eichenseher.net](mailto:info@eichenseher.net)

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.10.2024 den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.156 „Pflugmacher“ mit Teiländerung der Innenbereichssatzung Nr. 16 „An der Dekan-Hofmeier-Straße II“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB gefasst. Der Geltungsbereich der Planung umfasst das Grundstück Flurnummern 43, 43/2, 43/3 und 341 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 343 und 347 der Gemarkung Oberlauterbach, Gemeinde Wolnzach und weist eine Grundfläche von ca. 1,4 ha auf. Für das Gebiet werden die folgenden (allgemeinen) Planungsziele angestrebt: Sinnvolle Ortsabrundung und die damit verbundene Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO).

Das Verfahren wird gemäß §§ 2 ff. BauGB im Regelverfahren durchgeführt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 2 ff. BauGB wurde in der Zeit vom 19.12.2024 bis 07.02.2025 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt).

Zum Bebauungsplanentwurf wurden von Privatpersonen keine Einwendungen vorgebracht.

Stellungnahmen ohne Anregungen wurden abgegeben von:

1. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
2. Gemeinde Rohrbach
3. IHK für München und Oberbayern
4. Landratsamt Pfaffenhofen – Untere Denkmalschutzbehörde
5. Landratsamt Pfaffenhofen – Tiefbau
6. Landratsamt Pfaffenhofen – Kommunale Angelegenheiten
7. Landratsamt Pfaffenhofen - Verkehrswesen
8. Staatliches Bauamt Ingolstadt – Gebietsabteilung S1
9. Stadt Mainburg
10. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

**Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen von Behörden oder Trägern öffentlicher Belange:**

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen vom 13.01.2025	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>zum o.g. Vorhaben wurde das AELF Ingolstadt-Pfaffenhofen zur Stellungnahme aufgefordert. Es werden folgende Sachverhalte mitgeteilt.</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>Im Westen des Planungsgebietes befinden sich Hopfengärten. Diese sollen durch die Planungen nicht eingeschränkt werden. Es ist darauf zu achten, dass die entsprechenden Abstände (50 Meter bzw. 25 Meter mit Schutzbepflanzung mit einer Breite von min. 10 Metern) zwischen Wohnbebauung und Hopfengärten eingehalten werden. Zudem sollen die gesetzlichen Mindestabstände von Bepflanzungen, die an landwirtschaftliche Flächen angrenzen, eingehalten werden. Bezüglich der Grenzbepflanzung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen werden ab einer Bewuchshöhe von zwei Metern Grenzabstände von mindestens vier Metern zum Nachbargrundstück empfohlen, um künftige Beeinträchtigungen zu vermeiden.</p>
	<p>Hr. Strobel – Team 4 Bauernschmitt Wehner, Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird bereits im Bebauungsplan unter E) „Hinweise durch Text“ auf die üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Nutzung verwiesen, die allg. im ländlichen Raum zu dulden sind.</p> <p>Die westlich angrenzenden Hopfengärten werden durch die Planung nicht maßgeblich beeinträchtigt.</p> <p>Nach Stellungnahme des Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Immissionsschutztechnik und Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 21.12.2022 (Abstandsregelungen Hopfengärten) ist ein Mindestabstand von 25 m zwischen Hopfengärten und Wohnbebauung ausreichend.</p> <p>Ausgehend von den festgesetzten Baugrenzen und der aktuellen Lage des angrenzenden Hopfenanbaus wird der angegeben Mindestabstand (50 m) weitestgehend und der Abstand von 25 m vollständig eingehalten. Beeinträchtigungen werden zudem durch Pflanzgebote im westlichen Ortsrandbereich wirkungsvoll kompensiert.</p> <p>Auf eine zusätzliche Regelung der bereits gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände für Bepflanzungen angrenzend an landwirtschaftliche Flächen wird verzichtet. Die Einhaltung erfolgt im Rahmen der Ausführung.</p>

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Bayerischer Bauernverband vom 06.02.2025	
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>
Ja	<p>der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und als Interessenvertretung der bayrischen Landwirtschaft nimmt zum oben genannten Projekt wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Da das Teilstück der Dekan-Hofmeier-Straße (südliche Begrenzung des Bebauungsgebiets), sowohl die Zufahrt zum Planungsgebiet und gleichzeitig die einzige Zufahrt zum Flurgebiet Gänsgraben ist, möchten wir Sie daraufhinweisen, dass es aufgrund der Größe des Flurgebietes zu einem regen landwirtschaftlichen Verkehr bei Erntespitzen kommen kann. Um mögliche Konflikte vorzubeugen, wäre es ratsam eine Zufahrt zum Baugebiet von der östlichen Seite der Dekan-Hofmeier-Straße anzulegen, so dass Anwohner und Landwirte nicht von einander gestört werden. Sollte eine Änderung der Zufahrt nicht möglich sein, möchten wir erwirken, dass die Fahrbahnbreite mindestens sechs Meter betragen muss, damit landwirtschaftliche Maschinen, welche häufig mehr als drei Meter Breite aufweisen ungehindert an den zum Teil am Straßenrand parkenden Autos vorbeifahren können.</li> </ul>
	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.                  Eine Zufahrt zum Baugebiet von der östlichen Seite der Dekan-Hofmeier-Straße ist aufgrund vorhandener Bebauung und topographischen Gegebenheiten nicht möglich, eine Änderung der Zufahrt somit nicht gegeben.                  Die Breite der Bestandsstraße Dekan-Hofmeier-Straße bleibt unverändert. Die vorhandene Fahrbahnbreite von ca. 5,5 m ist für den zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert zudem die StVO (im Besonderen § 12 Halten und Parken) jederzeit vollumfänglich einzuhalten ist. Eine Aussprache von Parkverboten ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung.                  Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>
Ja	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach Möglichkeit sollte die Vorfahrtsberechtigung durch eindeutige Verkehrszeichen klar geregelt sein, um Unfälle zu vermeiden.</li> </ul>
	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.                  Die StVO ist im Plangebiet jederzeit vollumfänglich einzuhalten.                  Die Regelung durch Verkehrszeichen ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung.                  Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>
Ja	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aus Ihren Planungsunterlagen war nicht ersichtlch, ob zu den vorhandenen Hopfengärten ausreichend Abstand eingehalten wird. Im § 1 Abs. 5 Ziff. 1 BauGB ist ein Abstand von ca. 50 m zwischen Wohnbebauung und Hopfengärten anzusehen. Dieser Abstand kann auf nicht weniger als 25 m verringert werden, wenn als Trennstreifen eine min. sechsreihige Strauch- und Baumpflanzung in einer Breite von ca. 10 m angelegt wird. Die Pflanzung muss so frühzeitig erstellt werden, dass sie bei der Verwirklichung des Neubaugebietes ihre Schutzfunktion bereits ausreichend erfüllen kann.</li> </ul> <p>Die Schutzwirkung ist gegeben, wenn die Bäume min. die Höhe der Hopfengerüste erreicht haben. Die Pflanzung ausreichend dicht, aber durchblasbar ist, evtl. Pflanzenlücken sind rechtzeitig zu schließen, um Düsenwirkung zu vermeiden.</p>



	<p>Hr. Strobel – Team 4 Bauernschmitt Wehner, Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach Stellungnahme des Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Immissionsschutztechnik und Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 21.12.2022 (Abstandsregelungen Hopfengärten) ist ein Mindestabstand von 25 m zwischen Hopfengärten und Wohnbebauung ausreichend.</p> <p>Ausgehend von den festgesetzten Baugrenzen und der aktuellen Lage des angrenzenden Hopfenanbaus wird der angegeben Mindestabstand (50 m) weitestgehend und der Abstand von 25 m vollständig eingehalten. Beeinträchtigungen werden zudem durch Pflanzgebote im westlichen Ortsrandbereich wirkungsvoll kompensiert.</p>
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>
Ja	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege dürfen durch die geplante Änderung nicht beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung muss – sofern erntebedingt erforderlich zu jeder Tages- und Nachtzeit uneingeschränkt möglich sein.</li> </ul>
	<p>Hr. Strobel – Team 4 Bauernschmitt Wehner, Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird bereits im Bebauungsplan unter E) „Hinweise durch Text“ auf die üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Nutzung verwiesen, die allg. im ländlichen Raum zu dulden sind. Die Nutzung und Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird durch das Vorhaben nicht maßgeblich eingeschränkt.</p>
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>
Ja	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wir regen an, in der Ausführungsplanung sog. „Hundetoiletten“ an entsprechenden Stellen anzubringen, um Hundebesitzer zu animieren den Hundekot in Mülltonnen zu entsorgen. Damit lässt sich eine Verunreinigung von Futterflächen (v.a. Wiesen, aber auch Ackerflächen mit Feldfutterbau) und folglich auch Futtermitteln minimieren. Verunreinigte Futtermittel, wie etwa Heu oder Grassilage, können sowohl zu Erkrankungen von landwirtschaftlichen Nutztieren durch Übertragung von Krankheiten, als auch zu wirtschaftlichen Schäden für die Landwirte bei nicht eingehaltenen Hygienevorschriften führen.</li> </ul>
	<p>Hr. Strobel – Team 4 Bauernschmitt Wehner, Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis bezieht sich auf die Ausführungsplanung und hat keinen Relevanz für die Ebene der Bauleitplanung.</p>
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>
Ja	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es ist darauf zu achten, dass die Grenzabstände bei Bepflanzungen neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut „Ausführungsgesetz zum bürgerlichen Gesetzbuch“ (AG-BGB), Art. 48, eingehalten werden. Die Bepflanzung ist in regelmäßigen Abständen zurückschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte und Lohnunternehmer zukünftig problemlos gewährleistet sind.</li> </ul>

	<p>Hr. Strobel – Team 4 Bauernschmitt Wehner, Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf eine zusätzliche Regelung der bereits gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände für Bepflanzungen angrenzend an landwirtschaftliche Flächen wird verzichtet. Die Einhaltung erfolgt im Rahmen der Ausführung.</p>
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>
Ja	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Während der jährlichen Hopfenernte im September kann es im Bereich der Hopfengärten zu Verschmutzungen der Straßen kommen, weshalb die Anlieger frühzeitig in Kenntnis gesetzt werden müssen.</li> </ul>
	<p>Hr. Strobel – Team 4 Bauernschmitt Wehner, Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird bereits im Bebauungsplan unter E) „Hinweise durch Text“ auf die üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Nutzung verwiesen, die allg. im ländlichen Raum zu dulden sind.</p>
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>
Ja	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Da eine Wohnfläche geplant ist, sind die Bauherrn, Erwerber und Bewohner der sich im Planungsgebiet befindlichen Grundstücks auf Ihre Duldungspflicht bzgl. landwirtschaftlichen Lärm-, Staub-, und Geruchsemissionen, welche sich durch die Bearbeitung der direkt angrenzenden Flächen ergeben, hinzuweisen sind. Auch Emissionen durch Erntearbeiten zu den Zeiten nach 22.00 Uhr oder vor 6.00 Uhr und an Sonn- &amp; Feiertagen sind zu dulden.</li> </ul> <p>Wir bitten Sie o.g. Einwände bei der Planung und Durchführung des Projekts zu berücksichtigen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>
	<p>Hr. Strobel – Team 4 Bauernschmitt Wehner, Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird bereits im Bebauungsplan unter E) „Hinweise durch Text“ auf die üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Nutzung verwiesen, die allg. im ländlichen Raum zu dulden sind.</p>
<b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Bayernwerk Netz GmbH vom 19.12.2024</b>	
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>
Ja	

gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Das bestehende Hausanschlusskabel für die Dekan-Hofmeier-Str. 30 muss voraussichtlich im Zuge der Erschließungsarbeiten umverlegt werden.

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

#### Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, 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.



	<p>• Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.</p> <p>Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.</p> <p>Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.</p>
	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der Erschließungsmaßnahme und Bauausführung zu beachten.                  Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p><b>Transformatorenstation(en)</b></p> <p>Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Die geplante trafostation soll auf dem vorhandenen Grundstück mit der Fl.Nr.46/2 bei Hausnummer 23 errichtet werden. Der Kabelverteiler mit der Nr.: 64410-6 wird durch die geplante Trafostation ersetzt.</p> <p>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 Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:  <a href="http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html">www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html</a></p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.</p>
	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.                  Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 46/2 befindet sich außerhalb des Plangebiets und kann somit nicht im Zuge des Bauleitplanverfahrens geregelt werden.                  Die elektrische Erschließung inkl. der Errichtung einer neuen Transformatorenstation wird im Rahmen der Erschließung geregelt, Verfügbarkeiten sind dabei zu prüfen.                  Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>



Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Deutsche Telekom Technik GmbH vom 30.01.2025	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 18.12.2024 per E-Mail bei uns eingegangen.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik 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 Rande des Geltungsbereiches, befinden sich oberirdische 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>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der Erschließungsmaßnahme und Bauausführung zu beachten.          Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>
Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 14.02.2025	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>die Marktgemeinde Wolnzach beabsichtigt im Rahmen des o.g. Verfahrens die Schaffung der planerischen Grundlage für die Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Fläche von ca. 1,4 ha westlich der Dekan-Hofmeier-Straße am südwestlichen Ende Oberlauterbachs.</p> <p>Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Äußerung zu o.g. Beteiligungsverfahren</p>

	<p>Aktuell besteht eine landwirtschaftliche Hofstelle, der Geltungsbereich und die Flächen daran angrenzend sind im Flächennutzungsplan zudem als Dorfgebiet dargestellt.</p> <p>Hinsichtlich der Festsetzung Nr. 1.1. zur Art der baulichen Nutzung ist das Planvorhaben im räumlichen Kontext ein Bruch mit der nördlich unmittelbar angrenzenden bestehenden dörflichen Nutzungsstruktur; den Ergebnissen der gutachterlichen Beurteilung des Ingenieurbüro Greiner zum Schallschutz Bericht Nr. 223042 / 2 vom 17. Mai 2024 entsprechend (siehe S.8 sowie 10) plädieren wir dafür, anstelle eines Allgemeinen Wohngebiets Mischbaufläche bzw dörfliche Wohnbaufläche festzusetzen. Eine Ausweisung als Mischbaufläche anstelle einer Wohnbaufläche lässt genau für die die Umgebung prägenden mischbaulichen, landwirtschaftlichen oder gewerblichen Nutzungen Raum, und wäre für die vorliegende Fläche aufgrund der damit einhergehenden immissionsschutzrechtlichen Situation aus unserer Sicht zielführender und sehr anzuregen. Einer in den Rahmen einer Dorfgebiets-/Mischgebietsausweisung- in welchem ja Wohnnutzung zu den regelmäßig zulässigen Nutzungen zu zählen ist- passenden, punktuellen Ergänzung von Wohnbebauung ist nichts entgegenzusetzen, die eine organische Weiterentwicklung dieses Gebietstyps darstellen kann. Gerade jene Flächen in Mischgebieten stellen für kleine und mittlere, nicht wesentlich störende Handwerks-und Gewerbebetriebe wichtige Standorte dar - und damit auch Möglichkeiten, durch kleinteilige Nutzungsmischungen lebendige Wohnquartiere mitzugestalten.</p> <p>Wir bitten Sie grundsätzlich, Ihre Bemühungen um die Erhaltung der bestehenden Mischbauflächen im Ortsteil sowie auch im gesamten Marktgebiet fortzusetzen: Im Rahmen der weiteren Planungen ist es wünschenswert das Nebeneinander von Landwirtschaft, nicht (wesentlich)störenden, gewerblichen Nutzungen und Wohnen zu fördern. Eine gute Nutzungsmischung trägt zur nachhaltigen Entwicklung eines lebendigen Orts bei, indem sie Arbeiten und Wohnen wieder näher zusammenbringt und Versorgungsstrukturen sichert. Sollte an der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet dennoch festgehalten werden, bitten wir zu prüfen ob angesichts der bestehenden dörflichen Mischnutzung im Ort, hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, Festsetzung 1.1., zu prüfen ob im Plangebiet nicht zumindest einer planerisch bewusst steuerbaren, ausnahmsweisen Zulässigkeit der sonstigen nicht störenden gewerblichen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO anstelle eines kategorischen Ausschlusses der Vorzug gegeben werden könnte:</p>
	<p>Anmerkung: Die Stellungnahme wurde in Abstimmung mit dem Markt Wolnzach mit Fristverlängerung nachgereicht.</p> <p>Die in der Stellungnahme getroffene Aussage hinsichtlich eines Bruchs zwischen der im Bauleitplanverfahren getroffenen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung und dem räumlichen Kontext mit der nördlich angrenzenden bestehenden dörflichen Nutzungsstruktur sowie den Ergebnissen aus der gutachterlichen Beurteilung des Ingenieurbüro Greiner zum Schallschutz wird nicht geteilt.</p> <p>Zur Begründung:                  Die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO lassen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und</p>

	<p>Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe grundsätzlich zu. Ebenso sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke grundsätzlich zugelassen. Zudem gilt § 13 BauNVO.</p> <p>Ein Nebeneinander von Landwirtschaft im angrenzenden nördlichen Dorfgebiet mit z. B. nicht wesentlich störenden Handwerksbetrieben, Berufsausübung freiberuflich Tätiger und Wohnnutzung im Plangebiet ist somit, wie in der Stellungnahme gefordert, nach den getroffenen Festsetzungen durchaus möglich.</p> <p>Die in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung geforderten Maßnahmen beziehen sich lediglich auf die nördlichen Fassaden der nördlichen Gebäude auf der ehemaligen Hofstelle der Dekan-Hofmeier-Straße 26. Von einem Bruch kann hierdurch nicht gesprochen werden.</p> <p>Eine Erweiterung der Festsetzungen explizit auf eine ausnahmsweise Zulassung nach § 4 Abs. 3 für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe wurde geprüft. Aus städtebaulicher Sicht in Ortsrandlage Oberlauterbachs mit den geplanten Grundstücksgrößen und Parzellierungen sowie im Zusammenhang mit der vorhandenen beengten Erschließungssituation ist diese Erweiterung nicht sinnvoll und erwünscht.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>
<b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Immissionsschutz, Bodenschutz, Abfallrecht vom 22.01.2025	
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>
Ja	<p>aus bodenschutzrechtlicher Sicht nehmen wir zu o. g. Verfahren Stellung.</p> <p>Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 156 "Pflugmacher" in Oberlauterbach des Markt Wolnzach sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.</p> <p>Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sowie das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu informieren.</p> <p>Es wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Gemäß den genannten Befunden aus dem Baugrundgutachten der Crystal Geotechnik vom 24.06.2024 hat sich Folgendes ergeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Bereich der Bohrungen SDB 1 und SDB 5 liegen abfallrechtlich relevante Bodenbelastung vor. Bei der Beprobung des Oberbodens (Horizont 0,0 - 0,4 m; TOC-Gehalt 1,53%) wurde im Bereich der SDB1 Kupfer mit 170 mg/kg im Feststoff nachgewiesen, die laut Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauten (Verfüll-Leitfaden) dem Zuordnungswert Z1.2 entspricht. Analysen des darunterliegenden Bodenhorizontes am Bohrpunkt SDB 1 liegen nicht vor. Die Analytik des anstehenden Bodens in SDB 3 / 1,3-1,5m ergab hinsichtlich Kupfer nur eine geringe Konzentration von 13 mg/kg. Die Eluat-Konzentrationen der beiden Oberbodenproben SDB 1 und SDB 5 und des anstehenden Bodens SDB 3 ergaben Kupfergehalte von &lt;0,005 und 0,02 mg/l (SDB 1).</li> </ul> <p>Außerdem wurde im Bereich der Bohrung SDB 5 bei der Beprobung der Tragschicht (0,04 – 0,09 m) Kohlenwasserstoff C10 – C40 mit einem Wert von 850 mg/kg festgestellt und dies ist nach Verfüll-Leitfaden als Z2 Material einzustufen.</p>
	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Erschließungsplanung sowie bei der Bauausführung zu berücksichtigen.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>
Ja	



	<p><b>Bewertung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser</b>                  Eine Wertung, ob es sich um eine schädliche Bodenveränderung oder ausschließlich um abfallrechtlich relevante Belastungen handelt, kann nicht abschließend getroffen werden, da die Beprobung für die Eluat Werte nach Verfüll-Leitfaden durchgeführt wurde.</p> <p>Der Verfüll-Leitfaden bezieht sich auf ein 10:1 Verhältnis für die Eluat Herstellung und nicht wie für die BBodSchV (bzw. LfU- Merkblatt 3.8/1 „Untersuchung und Bewertung von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen, Wirkungspfad Boden-Grundwasser“) gefordert ein 2:1 Eluat Verhältnis. Jedoch kann festgestellt werden, dass die Elution von Kupfer geringfügig ist.</p>
	<p>Frau Braunschweig - Crystal Geotechnik GmbH:</p> <p>Da es sich bei den Grundstücken des geplanten Baugebietes nicht um eine Altlastenverdachtsfläche handelt und auch keine Altlasten bekannt waren, wurden im Rahmen der Baugrunderkundung lediglich stichprobenartig Bodenproben der chemischen Analytik zugeführt. Die Analyse erfolgte unter entsorgungstechnischen Gesichtspunkten gemäß dem Untersuchungsumfang des Verfüll-Leitfadens. Bezüglich des Wirkungspfades Boden – Grundwasser ist anzumerken, dass gemäß unserem Baugrundgutachten der mittlere Grundwasserspiegel in einer Tiefe &gt; 10 m u. GOK zu erwarten ist. Weiterhin wurde in den bindigen Decklagen der Kleinbohrung SDB 3 kein kritischer Kupfergehalt ermittelt, sodass davon ausgegangen werden kann, dass sich die Kupferbelastungen auf die obersten Bodenschichten einschießt. Oberboden konzentriert und Kupfer nur sehr langsam über das Sickerwasser in geringen Mengen in tiefere Bodenschichten transportiert wird. Daher und aufgrund des großen Grundwasserflurabstandes kann u.E. davon ausgegangen werden, dass der Wirkungspfad Boden-Grundwasser nicht negativ beeinflusst wird.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p><b>Bewertung für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze</b>                  Bezüglich des kupferbelasteten Bodens wird empfohlen, die belasteten Bereiche vor allem in der Bauphase für Kinder unzugänglich abzusichern.                  Für Kinder in der Altersgruppe zwischen zwei und sechs Jahren besteht ein größeres Risikopotential aufgrund einer Aufnahme der Bodenpartikel durch „Hand in Mund“. Daher sollte man die belasteten Bereiche nach der Bauphase durch geeignete Maßnahmen einem Zugriff für Kinder entziehen. Dies kann entweder durch eine Abdeckung mittels Rasen oder ähnlichem geschehen.                  Verfüllungen in den tieferen Erduntergrund (Baugrubenauffüllungen) oder im Straßen- und Wegebau stellen kein gesundheitliches Problem dar.</p> <p>Es wird vorsorglich empfohlen, den belasteten Oberboden in 0 – 0,60 m unterhalb der Geländeoberkante in den später unversiegelten Bereichen (Kinderspielflächen bzw. potentieller Anbau von Nutzpflanzen) gegen unbelastetes Material auszutauschen.</p>
	<p>Frau Braunschweig - Crystal Geotechnik GmbH:</p> <p>Die Stellungnahme des Landratsamtes wird zur Kenntnis genommen.                  Es sei aber darauf hingewiesen, dass ein Wiedereinbau von ausgehobenen Böden zur Baugrubenhinterfüllung oder im Straßen- und Wegebau ausschließlich bei entsprechender geotechnischer Eignung erfolgen kann. Oberböden dürfen nicht zur Hinterfüllung etc. genutzt werden.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	



	<p><b>Allgemeine Empfehlungen der Bodenschutzbehörde zur weiteren Vorgehensweise</b>          Bei erfolgenden Abgrabungen z. B. im Zuge von Baumaßnahmen oder Erdumlagerungen sind die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.          Wir empfehlen, hinsichtlich der abfallrechtlichen Belange einen Stoffstrommanager einzusetzen.</p> <p>Sollten im Zuge der Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten im Boden oder Grundwasser festgestellt werden, ist ein VSU-Sachverständiger (= Sachverständiger nach § 18 BBodSchG gem. Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern) hinzuzuziehen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren. In Absprache mit dem VSU-Sachverständigen und dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.</p> <p>Für die Auffüllung des Geländes empfehlen wir, nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremddanteile zu verwenden. Sollten für die Auffüllung des Geländes mineralische Ersatzbaustoffe bzw. belastetes Bodenmaterial eingesetzt werden, weisen wir auf Folgendes hin:</p> <p>Die Beprobung des Baugrundgutachtens wurde nach Verfüll-Leitfaden durchgeführt. Dementsprechend möchten wir darauf hinweisen, dass ggf. je nach Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg weitere Analysen entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Regelungen notwendig werden können.</p> <p>Bzgl. des Wiedereinbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) gilt i.d.R. die Ersatzbaustoffverordnung (EBV). Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV. Je nach Verwertungsweg kann für den vorgesehenen Aufbringungsort ggf. die BBodSchV einschlägig werden. Für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden, auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht gelten die §§ 6 bis 8 BBodSchV.</p>
	<p>Frau Braunschweig - Crystal Geotechnik GmbH:</p> <p>Diese Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.          Es sei aber darauf hingewiesen, dass im Zuge der Baumaßnahme ausgehobener Boden nicht unter die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) fällt, wenn er im Rahmen der gleichen Baumaßnahme wieder eingebaut werden kann. In diesem Fall kann eine Analytik entfallen.</p>
<p><b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b>          Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Bauleitplanung vom 20.01.2025</p>	
<p><b>Einwände</b>          Ja/Nein</p>	<p>Einwand, Bedenken, Anregung</p>
<p>Ja</p>	<p><b><u>Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung:</u></b></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), 3.4.4 (Z)).</p> <p><u>Erläuterung:</u>          Grundsätzlich wird unter Kapitel D. 5.4 der Festsetzungen durch Text eine Fassadenbegrünung zugelassen. Ergänzend wird angeregt, eine Wandbegrünung sicherzustellen, sofern Garagen mit mehr als 2 Stellplätzen nebeneinander errichtet werden (wie z. B. östlich der Parzellen 1 bis 4, 13 bis 15 oder 17 bis 19).</p> <p>Unter Punkt D 9.3 der Festsetzungen des Vorentwurfes wird die Anlage von Steingärten zugelassen. Es wird angeregt, insbesondere wegen der in dieser Landschaft untypischen</p>

	<p><b>Gartengestaltung sowie auch aus Gründen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung keinerlei Stein- oder Schottergärten zuzulassen (vgl. Punkt 6.).</b></p>
	<p><b>Zu 1.:</b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung, eine Fassadenbegrünung bei Stellplatzanlagen bei mehr als 2 Stellplätzen nebeneinander als zwingend festzusetzen wird nicht gefolgt. Die Möglichkeit zur Fassadenbegrünung ist bereits allgemein zugelassen. Eine darüber hinaus gehende zwingende Festsetzung schränkt die Gestaltungsfreiheit der Bauherrenschaft sowie die Nutzbarkeit der Stellplatzflächen über Gebühr ein.</p> <p>Hr. Strobel – Team 4 Bauernschmitt Wehner, Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH zu 1.:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf einen generellen Ausschluss von Steingärten wird verzichtet, da die Anlage ausschließlich strukturreicher Steingärten den allg. Strukturreichtum und somit das Habitat-Angebot im Hausgarten deutlich erhöhen kann. Des Weiteren wird durch die Flächenbegrenzung die kleinklimatische Auswirkung von Steingärten maßgeblich reduziert.</p>
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>
Ja	<p><b>2. Auf eine gute Ein- und Durchgrünung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), 3.4.4 (Z)). Mit Naturgütern ist schonend und sparsam umzugehen (vgl. Art. 141 Abs. 1 Satz 3 BayVerf). Darüber hinaus dient der Grünstreifen der Abschirmung von Immissionen auf Flächen unterschiedlicher Nutzung (z. B. Staub, Spritz- und Düngemittelabdrift, etc., vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB, § 50 BImSchG).</b></p> <p><u>Erläuterung:</u>                  Auf eine gute Eingrünung und schonende Einbindung in die Landschaft durch ausreichend breite Grünstreifen ist zu achten. Darüber hinaus ist eine ausreichende Trennung unterschiedlicher Nutzungen u. a. zur Abschirmung von Immissionen (z. B. Staub, Spritz- und Düngemittelabdrift, etc.) erforderlich. Eine entsprechend starke und dichte Eingrünung kann diese Abschirmung gewährleisten. Die an der Westseite festgesetzte Eingrünung wird grundsätzlich begrüßt. Sie sollte jedoch noch auf eine Breite von 10 m erweitert werden.<sup>1</sup></p> <p>Darüber hinaus wird angeregt, eine ca. 10 m breite Eingrünung, z. B. mit einer Baum- und Strauchhecke, auch an der Nordseite festzusetzen.</p>
	<p>Hr. Strobel – Team 4 Bauernschmitt Wehner, Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH zu 2.:</p> <p>Zur Freihaltung einer möglichen Erweiterung der geplanten Wohnbebauung nach Norden (Lückenschluss mit nördlich bestehender Bebauung) wird auf die Ergänzung eines 10 m breiten Grünstreifens im Norden verzichtet.</p>
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>
Ja	



	<p><b>3. Die Bauleitplanung muss Planungssicherheit gewährleisten und die Umsetzung des Planvorhabens für alle am Verfahren Beteiligten nachvollziehbar darstellen. Aus den Planunterlagen sollen sich die Geländehöhen ergeben (vgl. § 1 Abs. 2 PlanZV). Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind gemäß § 18 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.</b></p> <p><u>Erläuterung:</u> Die Geländeschnitte unter Kapitel 6.7 der Begründung werden grundsätzlich begrüßt. Sie sind gut leserlich und nachvollziehbar. Um diese rechtsverbindlich umzusetzen und wegen des geneigten Geländes sind Regelungen für eine eindeutige und rechtssichere Umsetzung unabdingbar. Daher wird angeregt, die vorhandenen Gelände- bzw. Gebäudeschnitte in der Planung entsprechend als Festsetzung zu treffen.<sup>2</sup></p>
	<p><b>Zu 3.:</b></p> <p>Der Anregung, Gelände- bzw. Gebäudeschnitte als Festsetzungen aufzunehmen, wird nicht gefolgt. Durch die Festsetzung der Wandhöhe in Meter über Bezugspunkt (Angabe in Meter über Normalhöhennull) ist eine eindeutige Regelung der maximal zulässigen Höhe des Gebäudes bereits gegeben. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>
<p><b>Einwände Ja/Nein</b></p>	<p><b>Einwand, Bedenken, Anregung</b></p>
<p>Ja</p>	<p><b>4. 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, etc.).</b></p> <p><u>Erläuterung:</u> „Eine Festsetzung, die die Anzahl der Wohnungen „je Baurecht“ beschränkt, ist nicht hinreichend bestimmt, weil sich aus ihr nicht eindeutig ergibt, inwieweit sie sich auf bestimmte Wohngebäude bezieht (OVG Bautzen Ur. v. 20.3.2007 – 1 D 20/04, SächsVBl. 2007, 217); ebenso unzulässig [ist] die Begrenzung der Zahl der Wohnungen „je Parzelle“ (VGH München Ur. v. 12.9.2000 – 1 N 98.3549, ZfBR 2001, 205 – BayVBl. 2001, 630 – BauR 2001, 210)“.<sup>3</sup> Daher wird angeregt, die Festsetzungen unter Punkt D 2.1 zu überprüfen.</p> <p>Die Regelungen könnten z. B. folgendermaßen getroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Für WA 1 und WA 5 (Hausgruppen, H, vgl. Nutzungsschablone A.2): „Die Grundstücksgröße des jeweiligen Reihenhauses hat mindestens 300 m<sup>2</sup> zu betragen.“</li> <li>• Für WA 2 (Doppelhäuser, D, vgl. Nutzungsschablone A.2): „Je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohneinheit zulässig.“</li> <li>• Für WA 3, WA 4, WA 6 und WA 7 (Einzelhäuser, E, vgl. Nutzungsschablone A.2): „Je angefangene ... m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist höchstens eine Wohnung zulässig.“</li> </ul> <p>Laut Punkt D. 4.2. sind gemäß Festsetzungs-Vorentwurf Doppelhäuser und Hausgruppen hinsichtlich Gestaltung und Geschossentwicklung aufeinander abzustimmen. Die Formulierung erscheint zu unbestimmt. Es wird daher angeregt, diese Festsetzung z. B. zu konkretisieren.</p> <p>Außerdem wird angeregt, zu prüfen, ob die Formulierung der Festsetzung von Punkt D. 4.2, Satz 3 („Der Bauantrag je zugehöriger Einzelparzelle ist beim Markt Wolnzach gleichzeitig einzureichen und die Bauausführung hat zeitgleich zu erfolgen.“) tatsächlich gem. § 9 BauGB bzw. Art 81 BayBO festgesetzt werden kann. Daher wird angeregt, auch diese Festsetzung ggf. zu korrigieren oder in die Hinweise zu verschieben.</p> <p>Es wird angeregt, zu prüfen, ob die unter D. 11 Artenschutz – Vermeidungsmaßnahme V6 festgelegte Umweltbaubegleitung als CEF-Maßnahme unter § 9 BauGB grundsätzlich festgesetzt werden kann; ggf. ist sie als Hinweis zu kennzeichnen oder in die Hinweise zu verschieben.</p>
	<p><b>Zu 4.:</b></p> <p>Der Anregung folgend werden die Formulierungen in den Festsetzungen durch Text</p>

	<p>zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend angepasst.</p> <p>Der Anregung, eine Fassadenbegrünung bei Stellplatzanlagen bei mehr als 2 Stellplätzen nebeneinander als zwingend festzusetzen wird nicht gefolgt. Die Möglichkeit zur Fassadenbegrünung ist bereits allgemein zugelassen. Eine darüber hinaus gehende zwingende Festsetzung schränkt die Gestaltungsfreiheit der Bauherrenschaft sowie die Nutzbarkeit der Stellplatzflächen über Gebühr ein.</p> <p>Hr. Strobel – Team 4 Bauernschmitt Wehner, Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH zu Vermeidungsmaßnahme V6:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzung unter D.11 Artenschutz – Vermeidungsmaßnahme V6 (keine CEF-Maßnahme) ist erforderlich um die fachgerechte Umsetzung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zu gewährleisten, wodurch Verbotstatbeständen des Artenschutzes vermieden werden und somit eine artenschutzrechtlich konforme Bebaubarkeit gewährleistet wird.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p><b>5. 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.</b></p> <p><u>Erläuterung:</u>                  Der Umweltbericht weist aus Sicht der Fachstelle Mängel auf. Dabei besteht die Gefahr, dass der noch unvollständige Umweltbericht einen beachtlichen Fehler i. S. des § 214 BauGB darstellen kann.                  Zwar werden unter Kapitel 1.3 Aussagen zu Standortalternativen getroffen, die auf der Bebauungsplanebene obligatorische Prüfung von Erschließungsalternativen fehlt und ist noch zu ergänzen.<sup>4</sup>                  Außerdem ist der Umweltbericht durch eine Referenzliste der Quellen zu vervollständigen.                  Gemäß Umweltbericht, Kap. 3.3 <i>Boden</i> weisen die in Rede stehenden Flächen eine hohe bis sehr hohe Ertragsfähigkeit auf. Es wird daher angeregt, dass sich die Marktgemeinde zur Vermeidung von Abwägungsdefiziten mit diesem Punkt in der Planung auseinandersetzt und begründet, weshalb sie die bauliche Nutzung der Flächen einer landwirtschaftlichen Weiternutzung der wertvollen Produktionsflächen vorzieht.</p>
	<p>Hr. Strobel – Team 4 Bauernschmitt Wehner, Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH zu 5.:</p> <p><u>Umweltbericht</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.                  Kapitel 1.3 des Umweltberichtes wird entsprechend der Anregung um die Prüfung von Erschließungsalternativen ergänzt. Redaktionell wird zudem eine Referenzliste der verwendeten Quellen ergänzt.</p> <p><u>Landwirtschaftliche Flächen</u></p> <p>Das Plangebiet liegt teilweise im Außenbereich, jedoch innerhalb der Ortslage bzw. schließt im überwiegenden Teil an einen bestehenden, im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Beabsichtigt ist eine sinnvolle Ortsabrundung und die damit verbundene Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet nach § 4</p>



	<p>BauNVO). Hierzu wurde ein sensibler städtebaulicher Ansatz gefunden. Die Maßnahme ist somit überwiegend eine Maßnahme der Innenentwicklung mit nur maßvoller Erweiterung in den Außenbereich zur sinnvollen Fassung des Ortsrandes zumal hier im gleichen Zuge eine erforderliche Maßnahme zum Hochwasserschutz umgesetzt wird. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist somit als gering anzusehen und die Maßnahmen zur Umsetzung zum Hochwasserschutz auf diesen Flächen unumgänglich.</p>
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>
Ja	<p><b>6. Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sowie die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).</b></p> <p><u>Erläuterung:</u>                  Gemäß Leitfaden für klimaorientierte Kommunen in Bayern haben schwarze bzw. graue Dachflächen oder dunkle Fassadenanstriche unter dem Aspekt der Klimaveränderung einen negativen Einfluss wegen ihrer überhöhten Wärmeaufnahme. Dies führt insbesondere im Sommer zu zusätzlicher Erwärmung. Ziel einer dem Klimawandel angepassten Bauleitplanung sollte es daher sein, z. B. helle Materialien bzw. Farben festzusetzen.</p> <p>Es wird außerdem angeregt, die unter Punkt D 9.3 festgesetzten Schotterflächen aus Klimaschutzgründen vollständig auszuschließen (vgl. Punkt 1.).</p>
	<p><b>Zu 6.:</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.                  Dem Hinweis bereits folgend sind in den Festsetzungen unter Punkt 5.1 zu Dachdeckung nur begrünte Dächer und Dachziegel in naturrot festgesetzt. Dunkle Dachdeckungen sind nur unter der Voraussetzung zulässig, wenn die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in die Dachflächen integriert werden. Dies stellt eine berechnete und beabsichtigte Ausnahme dar die einer dem Klimawandel angepassten Bauleitplanung nicht entgegensteht.                  Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung unter Punkt 5.4 wurden um dunkle Fassadenmaterialien und -anstriche als unzulässige Ausführung erweitert.</p> <p>Hr. Strobel – Team 4 Bauernschmitt Wehner, Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH zu 6.:</p> <p><u>Schottergärten</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.                  Auf einen generellen Ausschluss von Steingärten wird verzichtet, da die Anlage ausschließlich strukturreicher Steingärten den allg. Strukturreichtum und somit das Habitat-Angebot im Hausgarten deutlich erhöhen kann. Des Weiteren wird durch die Flächenbegrenzung die kleinklimatische Auswirkung von Steingärten maßgeblich reduziert.</p>
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>
Ja	

	<p><b><u>Redaktionelle Anregungen:</u></b></p> <p><b>Festsetzungen durch Text</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unter Kapitel D 1.1. <i>Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO</i> müsste es in Satz 1 „... Allgemeines Wohngebiet ...“ heißen.</li> <li>• Sofern die Festsetzung unter D. 4.2 bestehen bleibt, müsste es hier in Satz 2 wohl „... für die zulässigen Wandhöhen ...“ heißen.</li> </ul> <p><b>Planzeichnung, Hinweise</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es wird angeregt, die öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zu bemaßen.</li> </ul> <p><b>Begründung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unter Kapitel 5.3 <i>Technische Infrastruktur</i> der Begründung müsste es „... Ausbau des öffentlichen Netzes ...“ heißen.</li> </ul> <p><b>Umweltbericht</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In Kapitel 3.1 müsste es in Absatz 3 wohl „Tannenanzucht“ heißen.</li> <li>• In Kapitel 3.2 müsste es in Absatz 2 wohl „... vereinzelt freigestellten Laubbäume ...“ heißen.</li> </ul> <p><b>Sonstiges</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es wird auf die Doppellerschließung der Flurnummer 37 über den geplanten Wendehammer und die Dekan-Hofmeier-Straße hingewiesen.</li> <li>• In der westlichen Nachbarschaft befindet sich Hopfengärten. Es ist daher zu prüfen, ob der Abstand der geplanten <i>Bebauung</i> zum Hopfengarten ausreichend ist. In diesem Zusammenhang wird bezüglich der Abstände zwischen Hopfengärten und benachbarter Bebauung bzw. Nutzung und u. a. aufgrund der möglichen Anwendung heutiger „Applikationstechnologie“ darauf hingewiesen, dass der in den Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 15.12.1993 und vom 24.01.2000 geforderte Mindestabstand von 25 m zum Schutz vor Einwirkungen durch Pflanzenschutzmittel grundsätzlich weiterhin zu beachten ist. Dieser Abstand ist jedoch in der Abwägung in Abhängigkeit von der Anwendung der jeweiligen Pflanzenschutzmittel und der Spritztechnik zu betrachten. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Stellungnahme des Immissionsschutzes hingewiesen.</li> </ul> <p>Die redaktionellen Anregungen sind als Hinweise für die Verwaltung bzw. den Planfertiger gedacht und bedürfen u. E. keiner Behandlung im Marktgemeinderat.</p>
	<p>Die redaktionellen Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Sie finden zur 2. Offenlegung Anwendung.</p> <p>Hr. Strobel – Team 4 Bauernschmitt Wehner, Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH:</p> <p><u>Hopfengärten</u></p> <p>Nach Stellungnahme des Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Immissionsschutztechnik und Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 21.12.2022 (Abstandsregelungen Hopfengärten) ist ein Mindestabstand von 25 m zwischen Hopfengärten und Wohnbebauung ausreichend.</p> <p>Ausgehend von den festgesetzten Baugrenzen und der aktuellen Lage des angrenzenden Hopfenanbaus wird der angegeben Mindestabstand (50 m) weitestgehend und der Abstand von 25 m vollständig eingehalten. Beeinträchtigungen werden zudem durch Pflanzgebote im westlichen Ortsrandbereich wirkungsvoll kompensiert.</p>

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Immissionsschutztechnik vom 16.01.2025	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>Der Markt Wolnzach beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 156 „Pflugmacher“. Aufgrund des anhaltenden Siedlungsdrucks werden am südwestlichen Ende Oberlauterbachs auf Flächen an der Dekan-Hofmeier-Straße neue Baugebiete ausgewiesen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha und ist teilweise bebaut. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummer 43, 43/2, 43/3 und 341 sowie Teilflächen der Flurnummern 343 und 347, jeweils Gemarkung Oberlauterbach.</p> <p>Die Fläche ist im Flächennutzungsplan überwiegend als gemischte Baufläche (Dorfgemeinschaft MD) mit Ortsrandeingrünung und als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Teilweise liegt das Plangebiet im Außenbereich nach § 35 BauGB. Teile liegen zudem im Geltungsbereich der rechtskräftigen Innenbereichssatzung Nr. 16 „An der Dekan-Hofmeier-Straße II“.</p> <p>Das Plangebiet wird durch das Bauleitplanverfahren als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert.</p> <p><b><u>Lärmschutz:</u></b>        Östlich des Planvorhabens befindet sich auf der Flurnummer 37 ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb, ein Lohnunternehmen sowie eine Tannenaufzucht und –verkauf.        Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüro Greiner mit der Bericht Nr.: 223042/2 vom 17.05.2024 angefertigt.</p> <p>Der Gutachter weist daraufhin, dass keine Betriebsbefragungen möglich waren, weshalb ein typisierender Ansatz auf Basis von schriftlichen Angaben zum Betriebsablauf aus dem Jahr 2023 gebildet wurde. Vom Gutachter wurden zusätzlich Immissionsorte an den östlich an die beiden Betriebsgrundstücke schutzbedürftige Wohnnutzungen gewählt, um sicherzustellen, dass hier die Immissionsrichtwerte für ein MD-Gebiet eingehalten werden.</p> <p><b><u>Hofstelle „Dekan-Hofmeier-Straße 22“:</u></b>        Die Betriebszeiten der Hofstelle sind Montag bis Samstag von 7:00 Uhr bis 19:00 Uhr. Es befinden sich Maschinen-, Geräte- sowie Lagerhallen und eine Trocknungsanlage auf dem Hof. Im Gutachten wurden</p>



	<p>8 Fahrten eines Schleppers, 2 h lärmintensive Arbeiten im Freien, sowie ein Trocknungsgebläse mit einem Schallleistungspegel von 80 dB(A) angesetzt.</p> <p>Nach Aussage des Betreibers verursacht das Lohnunternehmen keine relevanten Lärmemissionen und bleibt daher im Gutachten unberücksichtigt.</p> <p><u>Gewerbliche Nutzung Hofstelle „Dekan-Hofmeier-Straße 24“:</u> Die Betriebszeiten sind tagsüber zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr. Auf dem Grundstück wird eine Tannenzucht mit Verkauf betrieben. Auf dem Grundstück werden 10 Parkplätze (160 Fahrbewegungen pro Tag), Fahrverkehr durch Traktoren mit Be- und Entladung sowie ein Wirtsgarten zur Abdeckung der Kommunikationsgeräusche.</p> <p><u>Ergebnis Gutachten:</u> Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass im gesamten Plangebiet mit Ausnahme des unmittelbar an den Tannenverkauf angrenzenden Gebäudes an der nordöstlichen Plangebietsgrenze die Immissionsrichtwerte für ein WA- bzw. MD-Gebiet eingehalten werden. Ruhezeitenzuschläge von 1,9 dB(A) für WA-Gebiete wurden in den Gebäudelärmkarten in Anhang A nicht berücksichtigt, da von einem MD ausgegangen wurde.</p> <p>In Kapitel 8 des Gutachtens werden Textvorschläge für die Satzung des Bebauungsplans gemacht. Diese wurden ausversehen von dem Markt Wolnzach nicht in der Planzeichnung übernommen. Am 19.12.2024 teilte die Planerin telefonisch mit, dass die Festsetzungen und Hinweise aus der schalltechnischen Untersuchung 1:1 in dem 2. Verfahrensschritt übernommen werden.</p> <p>Folgende Maßnahmen werden vom Gutachter vorgeschlagen:</p> <p><u>Festsetzungen durch Planzeichen</u> <i>In der Planzeichnung sind folgende Schallschutzmaßnahmen zu kennzeichnen: Aufnahme von Planzeichen für bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm entsprechend den markierten Beurteilungspegeln im Anhang A auf Seite 5.</i></p> <p><u>Festsetzungen durch Text</u> <i>Schallschutz gegen Gewerbegeräusche An Fassadenflächen an der mit dem Planzeichen gekennzeichneten Bereiche sind keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig. Dort sind ausschließlich Fenster von Nebenräumen wie Küchen, Bäder, Toiletten, Flur und Treppenhäuser vorzusehen. Alternativ kann hier eine Festverglasung vorgesehen werden.</i></p> <p><u>Hinweise durch Text</u> <i>Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 223042 / 2 vom 17.05.2024 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Gewerbegeräusche sowie Geräusche aus landwirtschaftlichen Hofstellen zugrunde.“</i></p>
	<p>Hr. Voelcker – Ingenieurbüro Greiner Beratende Ingenieure PartG mbB zu:</p> <p><u>Ergebnis Gutachten:</u></p> <p>Bei der Erstellung des Gutachtens war der Schutzanspruch des Bebauungsplangebietes noch nicht eindeutig geklärt. Bei einer Ausweisung des gesamten Plangebietes als WA-Gebiet wird für die Gewerbegeräusche ein Ruhezeitenzuschlag in Höhe von 1,9 dB(A) für gleichmäßig über den Tag verteilte Geräusche während der Tageszeit vergeben. Es ergeben sich hierdurch folgende maximale Beurteilungspegel während der Tages- und Nachtzeit:</p> <p><b>Berechnungsergebnisse:</b></p>



Abbildung 1 - Gebäudelärmkarte Tageszeit mit Ruhezeitenzuschlägen in dB(A)

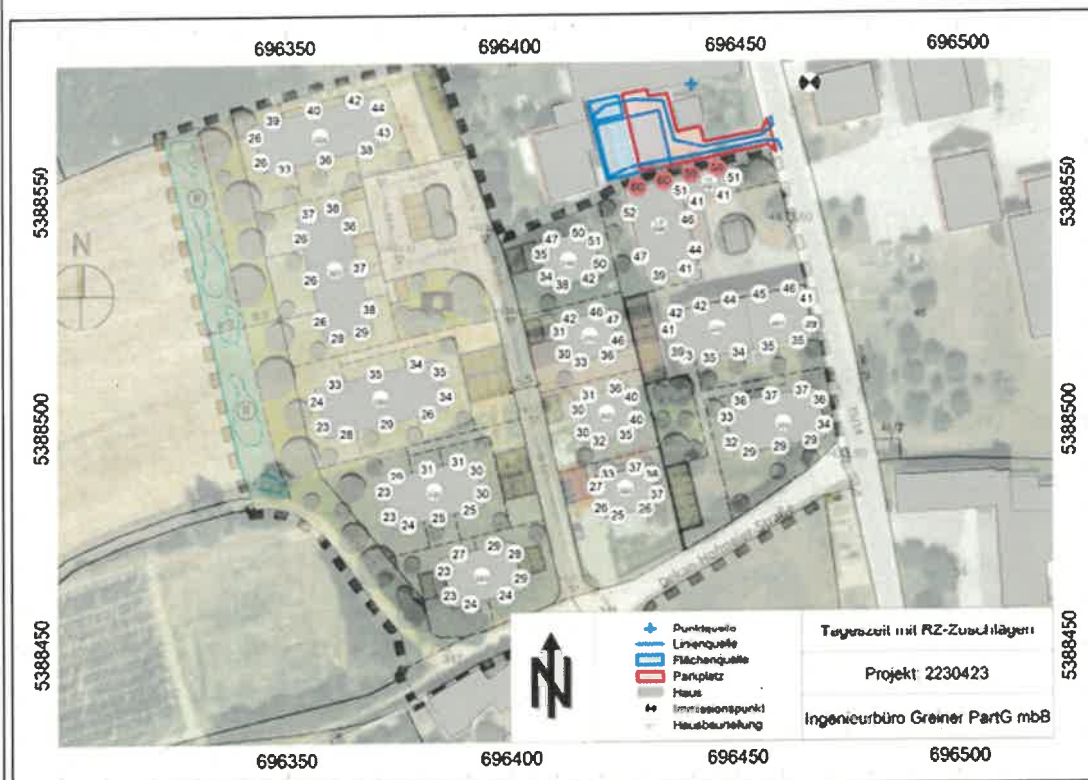
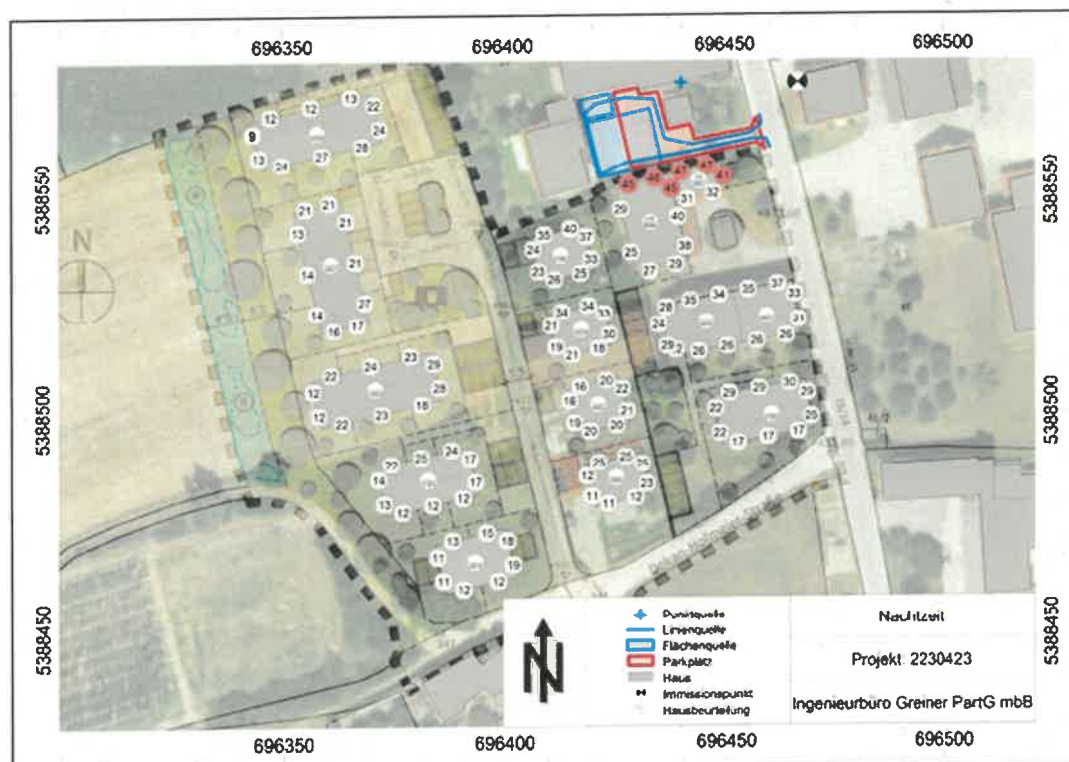


Abbildung 2 - Gebäudelärmkarte Nachtzeit in dB(A)



**Beurteilung:**  
 Während der Tages- und Nachtzeit ergeben sich unter Zugrundelegung des Schutzanspruches eines WA-Gebietes an den rot markierten Fassaden in den vorhergehenden Abbildungen 1 und 2 Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der

	<p>TA Lärm für WA-Gebiete (55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts) in Höhe von bis zu 5 dB(A) tags und 7 dB(A) nachts. Somit empfehlen wir folgende Schallschutzmaßnahmen festzusetzen:</p> <p><b>Textvorschlag</b></p> <p><u>Festsetzungen durch Planzeichen</u></p> <p>In der Planzeichnung sind folgende Schallschutzmaßnahmen zu kennzeichnen: Aufnahme von Planzeichen für bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vorschädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm entsprechend den rot markierten Beurteilungspegeln in Abbildung 1 und 2.</p> <p><u>Festsetzungen durch Text</u></p> <p>Schallschutz gegen Gewerbegeräusche          An den mit Planzeichen gekennzeichneten Bereichen sind keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig. Dort sind ausschließlich Fenster von Nebenräumen wie Küchen, Bäder, Toiletten, Flur und Treppenhäuser vorzusehen. Alternativ kann hier eine Festverglasung vorgesehen werden.</p> <p><u>Hinweise durch Text</u></p> <p>Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 223042/2 vom 17.05.2024 sowie die Stellungnahme 224042 / 3 vom 27.02.2025 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Gewerbegeräusche sowie Geräusche aus landwirtschaftlichen Hofstellen zugrunde.</p>
<p><b>Einwände</b> Ja/Nein</p>	<p><b>Einwand, Bedenken, Anregung</b></p>
<p>Ja</p>	<p><b><u>Beurteilung:</u></b>          In den Gebäudelärmkarten des Anhang A des Gutachtens wurde von einem Dorfgebiet (MD) ausgegangen. Laut Bebauungsplan ist jedoch ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geplant. Im Gutachten wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm ausgeschöpft. Vorbelastungen durch weitere Gewerbebetriebe oder Wärmepumpen wurden vom Gutachter nicht berücksichtigt.</p> <p>Hiermit besteht seitens der Immissionsschutztechnik kein Einverständnis. Der reduzierte Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet von 49 dB(A) zur Tagzeit und 34 dB(A) zur Nachtzeit ist einzuhalten. Zusätzlich ist zur Tagzeit der Ruhezeitenzuschlag von 1,9 dB(A) für ein WA zu berücksichtigen. Somit sind an allen Fassaden, an denen zur Tagzeit der Beurteilungspegel von 47 dB(A) (red. Immissionsrichtwert nach TA Lärm von 49 dB(A) inklusive Ruhezeitenzuschlag für ein WA von 1,9 dB(A)).</p> <p>Die vom Gutachter vorgeschlagenen Festsetzungen sind folgendermaßen zu ändern:</p>

	<p><b><u>Festsetzungen durch Planzeichen</u></b>                  In der Planzeichnung sind folgende Schallschutzmaßnahmen zu kennzeichnen:                  Aufnahme von Planzeichen für bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm. Es sind alle Fassaden zu kennzeichnen, die im Anhang A Seite 4 der schalltechnischen Untersuchung den Beurteilungspegel von 47 dB(A) überschreiten und auf Seite 5 den Beurteilungspegel von 34 dB(A) überschreiten.</p> <p><b><u>Festsetzungen durch Text</u></b>                  Schallschutz gegen Gewerbegeräusche                  Folgende Schallschutzmaßnahmen an schutzbedürftigen Räumen nach den DIN 4109 sind an den gekennzeichneten Bereichen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Festverglasung von betroffenen Fassadenseiten (keine öffnenbare Fenster), diese dürfen nur zu Brandschutz- und Reinigungszwecken geöffnet werden.</li> <li>- Vor den betroffenen öffnenbaren Fenstern sind Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien/Laubengang, Wintergärten, schallgedämmte Schiebeläden) vorzusehen.</li> <li>- Orientierung von schutzbedürftigen Räumen auf den lärmabgewandten Fassadenseiten wo die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden.</li> </ul> <p><b><u>Hinweise durch Text</u></b>                  Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 223042 / 2 vom 17.05.2024 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Gewerbegeräusche sowie Geräusche aus landwirtschaftlichen Hofstellen zugrunde.</p> <p><b><u>Hinweis an den Markt Wolnzach:</u></b>                  Ggf. können durch eine Anpassung des Gutachtens alternative passive Lärmschutzmaßnahmen Gutachter vorgeschlagen werden.</p>
	<p>Hr. Voelcker – Ingenieurbüro Greiner Beratende Ingenieure PartG mbB zu:</p> <p><b><u>Beurteilung:</u></b></p> <p>Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan wurde erstellt, um die gewerbliche und landwirtschaftliche Geräuschbelastung innerhalb des Plangebietes zu berechnen und zu beurteilen.</p> <p>Der Emissionsansatz für die angrenzende Landwirtschaft wurde auf Basis der vorliegenden Betriebsbeschreibung durchgeführt.                  Im Zuge der Ortsbesichtigung wurden keine bestehenden Luft-Wärmepumpen oder weitere gewerbliche Nutzungen, die auf das Plangebiet einwirken, identifiziert.</p> <p>Daher ist eine weitere Reduzierung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Beurteilung der schalltechnischen Situation innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich.</p> <p>Für den Fall, dass innerhalb oder außerhalb des Bebauungsplangebietes künftig Luft-Wärmepumpen errichtet werden sollten, ist dann von den künftigen Betreibern folgende Herangehensweise umzusetzen:                  Gemäß den Anforderungen des LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten sollte bei einem Betrieb von Wärmepumpen der um 6 dB(A) reduzierte Immissionsrichtwert der TA Lärm für die Nachtzeit der jeweiligen Gebietskategorie eingehalten werden.                  Dies bedeutet, dass bei der künftigen Installation etwaiger Luft-Wärmepumpen dann der um 6 dB(A) reduzierte Immissionsrichtwert der TA Lärm jeweils einzuhalten ist.                  Eine generelle Reduzierung der Immissionsrichtwerte um 6 dB(A) auf Grundlage der bestehenden Immissionsprognose ist nicht zielführend und aus schalltechnischer Sicht aus den o.g. Gründen nicht erforderlich.</p>
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>
Ja	



	<p><b>Hopfengarten:</b> Auf der Flurnummer 346, Gemarkung Oberlauterbach, befindet sich ein Hopfengarten in einem Abstand von ca. 45 m zum Plangebiet. Mit dem Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 21.12.2022 (Abstandsregelungen Hopfengärten) sind Abstände zwischen Wohngrundstück inklusive Gartennutzung und Hopfengärten von 25 Metern einzuhalten. Dieser Mindestabstand wird eingehalten. Mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Hopfengarten ist somit nicht zu rechnen.</p> <p><u>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine erheblichen Bedenken gegenüber dem o.g. Bebauungsplan, sofern die genannten Auflagenvorschläge in den Festsetzungen übernommen werden.</u></p>
	<p>Hr. Strobel – Team 4 Bauernschmitt Wehner, Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH zu Hopfengarten:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm vom 02.10.2024</p>	
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>
Ja	<p>dem Abfallwirtschaftsbetrieb wurden die Planunterlagen zum o. g. Bebauungsplan mit Teiländerung der Innenbereichssatzung des Marktes Wolnzach zur Stellungnahme zugeleitet.</p> <p>Unter Beachtung der Mindestanforderungen an die Zufahrtswege und Wendeanlagen, die für eine geordnete und reibungslose Abfallentsorgung notwendig sind, wird dem Bebauungsplan in der vorliegenden Form <b>zugestimmt</b>.</p> <p><b>Die private Verkehrsfläche mit Wendeanlage darf von den Abfuhrfahrzeugen nicht befahren werden.</b> <b>Die öffentliche Stichstraße „Dekan-Hofmeier-Straße“ kann von den Abfuhrfahrzeugen nicht befahren werden, da keine Wendemöglichkeit vorhanden ist.</b> <b>Die Abfallbehälter aller im Bebauungsplan dargestellten Parzellen müssen deshalb an der Einmündung der Haupteinfahrtsstraße „Dekan-Hofmeier-Straße“ in die Stichstraße „Dekan-Hofmeier-Straße“ (zum geplanten Baugebiet) bereitgestellt werden.</b> <b>In Einmündungsbereich ist eine entsprechend dimensionierte Fläche vorzuhalten und zu kennzeichnen.</b> <b>Alternativ kann die Stichstraße „Dekan-Hofmeier-Straße“ am Ende mit einer entsprechend für 3-achsige Müllfahrzeuge zugelassenen Wendeanlage bebaut werden.</b></p>
	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die private Verkehrsfläche wird zur 2. Offenlegung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie ist von Abfuhrfahrzeugen zu befahren. Eine Ausweisung einer entsprechenden dimensionierten Fläche für die Bereitstellung der Abfallbehälter entfällt somit.</p>
<p><b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Wasserrecht vom 15.01.2025</p>	
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>
Ja	<p>nachdem sich der betroffene Bereich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Risikogebiet nach § 78 b Abs. 1 Satz 1 WHG befindet werden seitens der Unteren Wasserrechtsbehörde keine Bedenken vorgebracht.</p> <p>Hinsichtlich der geplanten Rückhaltemaßnahmen, des Entwässerungskonzeptes und der Niederschlagswasserbeseitigung wird auf die fachliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt verwiesen.</p>
	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>
<p><b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Fachlicher Naturschutz vom 21.01.2025</p>	
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>



Ja

Der Markt Wolnzach plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156 für das Gebiet „Pflugmache in Oberlauterbach gemäß § 2 ff. BauGB. Die überplanten Flächen sollen den neuen südwestlichen Ortsrandabschluss von Wolnzach im Übergang zur landwirtschaftlich geprägten Feldflur bilden. Der Geltungsbereich umfasst 1,4 ha (Grundstücke/Flurnummern 43, 43/2, 43/3 und 341 sowie Teilflächen der 343 und 347 Gemarkung Oberlauterbach) und umfasst aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit umlaufender Ortseingrünung ausgewiesen. Die aktuellen naturschutzfachlich relevanten Unterlagen umfassen einen Umweltbericht und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.

Ob naturschutzrechtliche Belange dem Vorhaben entgegenstehen, kann derzeit nicht abschließend beurteilt werden, da die Vermeidungsmaßnahmen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung noch nachgebessert werden müssen und möglicherweise eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Höheren Naturschutzbehörde beantragt werden muss.

**Folgendes wird gefordert bzw. angeregt:**

#### Ausgleich

Die Ausgleichsflächen sind von der Gemeindeverwaltung unverzüglich nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans an das Okoflächenkataster (OFK) des Landesamts für Umwelt weiterzuleiten.

#### Artenschutz

1. Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann aufgrund der dokumentierten erhöhten Fledermausaktivität an den untersuchten Gebäuden nicht ausgeschlossen werden. Durch die vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen für die Fledermäuse ist nicht sichergestellt, dass die Ausnahme nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG erteilt werden kann, da Fledermäuse künstliche Wohnstätten nur sehr schlecht annehmen und auch nur wenige Ersatzquartiere bereitgestellt werden. Deshalb sind mit der Fledermauskoordinationsstelle Bayern und der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen zur dauerhaften Herstellung der ökologischen Funktion für die Fledermäuse abzustimmen. Sollte es keine Maßnahmen für einen ausreichenden Ersatz der Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten der Fledermäuse geben, ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Höheren Naturschutzbehörde zu beantragen.
2. Ersatzquartiere für die Zwergfledermaus (Fledermausbrett) sind aus Holz mit folgenden Mindestmaßen zu fertigen: 1m Breite, 50 cm Höhe (zzgl. 10 cm die sich die Rückseite weiter nach unten zieht als Landebrett), die Tiefe innen sollte sich von ca. 2-3 cm auf 1,5 cm ganz oben im Kasten verkleinern. Anleitungen für den Eigenbau werden von der Fledermauskoordinationsstelle oder der Unteren Naturschutzbehörde herausgegeben. Drei Fledermausbretter sind an mindestens zwei Gebäudeseiten anzubringen. Die in der saP angegebene Mindesthöhe von 3 Metern reicht nur für ein Brett aus, die anderen zwei sind höher, am besten direkt im Anschluss an ein Dach/Dachkante oder im Giebel eines Gebäudes zu befestigen. Die beiden im Gutachten angegebenen Großhöhlenkästen sind als „Fledermaus Fassaden Ganzjahres- oder Winterquartier“ aus Holzbeton auszuführen (im Fachhandel erhältlich, Auskunft dazu gibt die Untere Naturschutzbehörde).
3. Der Einbau von Quartieren in die Neubauten ist, wie in der saP beschrieben, umzusetzen.
4. Die abzubrechenden Gebäude können auch als Winterquartier für die Fledermäuse dienen, weshalb vor einem Abriss (der nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen darf) die Gebäude und alle potentiellen Strukturen daran nochmals untersucht werden müssen.
5. Eine fledermauskundige Ökologische Baubegleitung muss die Anbringung der Ersatzquartiere und den Abriss der Gebäude überwachen. Sollten bei der Untersuchung vor dem Abriss Fledermäuse gefunden werden, ist dies der Unteren Naturschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen und das weitere Vorgehen ist abzustimmen.
6. Es wird bereits jetzt darauf verwiesen, dass bei erheblicher zeitlicher Verzögerung der Aufstellung des Bebauungsplanes erneute Untersuchungen zur Fauna erforderlich werden können. Fauna-Untersuchungen, die älter als 5 Jahre sind, gelten als veraltet.

	<p>Hr. Strobel – Team 4 Bauernschmitt Wehner, Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB:</p> <p><u>Ausgleichsflächen</u></p> <p>Kenntnisnahme;                  Die Ausgleichsflächen werden entsprechend durch die Gemeindeverwaltung dem ÖFK gemeldet.</p> <p><u>Artenschutz</u></p> <p><b>Zu 1.:</b></p> <p>Ergänzende Abstimmungen wurden durch die Gemeinde veranlasst und die Ergebnisse in den Bebauungsplanunterlagen ergänzt.</p> <p><b>Zu 2.:</b></p> <p>Kenntnisnahme; Nach Abstimmung des saP-Gutachters mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Fledermauskoordinationsstelle sind ergänzende Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich, die sowohl in der saP sowie in der Bebauungsplanbegründung und den Festsetzungen eingearbeitet werden. Teilmaßnahmen sind dabei ggf. über städtebauliche Verträge durch die Gemeinde und den Bauwilligen abzuleisten, da eine Festsetzung nur unbestimmt erfolgen könnte.</p> <p><b>Zu 3.:</b></p> <p>Die Ausführung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist gem. Festsetzung D 11.1 „Vermeidungsmaßnahme V6“ wird durch eine fachkundige Umweltbaubegleitung gewährleistet.</p> <p><b>Zu 4.:</b></p> <p>Die saP sowie die sinngemäß übernommene Festsetzung bzgl. Schonzeiten für Fledermäuse D 11.1 „Vermeidungsmaßnahme V1 und V2“ werden um folgenden Text ergänzt:                  Vor Abriss der fledermausrelevanten Gebäudestrukturen im zulässigen Zeitraum ist das Vorkommen von Fledermäusen durch eine fachkundige Person zu prüfen und Rückmeldung an die bzw. Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zum weiteren Vorgehen zu treffen.</p> <p><b>Zu 5.:</b></p> <p>Die Ausführung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist gem. Festsetzung D 11.1 „Vermeidungsmaßnahme V6“ wird durch eine fachkundige Umweltbaubegleitung gewährleistet.</p> <p><b>Zu 6.:</b></p> <p>Kenntnisnahme</p>
Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Natur, Klima, Energie vom 20.01.2025	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung

Ja	<p>die Marktgemeinde Wolnzach hat gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 156 „Pflugmacher“ das Landratsamt als Träger öffentliche Belange beteiligt. Aus Sicht der Fachstelle Energie und Klimaschutz bestehen nach Prüfung des Vorhabens <u>keine Einwände</u>.</p> <p>Anmerkungen:                      Vorbildlich ist die Festsetzung 6. der Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sowie die in Festsetzung 5.1. begrünten Flachdächer von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen und Anbauten.                      Die Grünordnung trägt dazu bei, das Mikroklima, die Versickerung von Niederschlagswasser und die Staub- und CO<sub>2</sub>-Bindung zu verbessern. Über die Möglichkeit einer Fassadenbegrünung sollte individuell nachgedacht werden. Es ist darüber hinaus zu empfehlen, Niederschlagswasser für Bewässerungszwecke zu nutzen.</p>
	<p>Hr. Strobel – Team 4 Bauernschmitt Wehner, Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH:</p> <p>Kenntnisnahme;</p> <p>Der Anmerkung folgend sind unter Kapitel D. 5.4 „Fassadengestaltung“ bereits Fassadenbegrünungen als allgemein zulässig festgesetzt worden.</p> <p>Die Nutzung von Niederschlagswasser für Bewässerungszwecke obliegt dem jeweiligen Bauherren.</p>
<p><b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b>                      Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Immissionsschutz, Bodenschutz, Abfallrecht vom 22.01.2025</p>	
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>
Ja	<p>aus bodenschutzrechtlicher Sicht nehmen wir zu o. g. Verfahren Stellung.</p> <p>Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 156 "Pflugmacher" in Oberlauterbach des Markt Wolnzach sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.</p> <p>Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sowie das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu informieren.</p> <p>Es wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Gemäß den genannten Befunden aus dem Baugrundgutachten der Crystal Geotechnik vom 24.06.2024 hat sich Folgendes ergeben:</p> <p>Im Bereich der Bohrungen SDB 1 und SDB 5 liegen abfallrechtlich relevante Bodenbelastung vor. Bei der Beprobung des Oberbodens (Horizont 0,0 - 0,4 m; TOC-Gehalt 1,53%) wurde im Bereich der SDB1 Kupfer mit 170 mg/kg im Feststoff nachgewiesen, die laut Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauten (Verfüll-Leitfaden) dem Zuordnungswert Z1.2 entspricht. Analysen des darunterliegenden Bodenhorizontes am Bohrpunkt SDB 1 liegen nicht vor. Die Analytik des anstehenden Bodens in SDB 3 / 1,3-1,5m ergab hinsichtlich Kupfer nur eine geringe Konzentration von 13 mg/kg. Die Eluat-Konzentrationen der beiden Oberbodenproben SDB 1 und SDB 5 und des anstehenden Bodens SDB 3 ergaben Kupfergehalte von &lt;0,005 und 0,02 mg/l (SDB 1).</p> <p>Außerdem wurde im Bereich der Bohrung SDB 5 bei der Beprobung der Tragschicht (0,04 – 0,09 m) Kohlenwasserstoff C10 – C40 mit einem Wert von 850 mg/kg festgestellt und dies ist nach Verfüll-Leitfaden als Z2 Material einzustufen.</p>



	<p><b>Bewertung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser</b>                  Eine Wertung, ob es sich um eine schädliche Bodenveränderung oder ausschließlich um abfallrechtlich relevante Belastungen handelt, kann nicht abschließend getroffen werden, da die Beprobung für die Eluat Werte nach Verfüll-Leitfaden durchgeführt wurde.</p> <p>Der Verfüll-Leitfaden bezieht sich auf ein 10:1 Verhältnis für die Eluat Herstellung und nicht wie für die BBodSchV (bzw. LfU- Merkblatt 3.8/1 „Untersuchung und Bewertung von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen, Wirkungspfad Boden-Grundwasser“) gefordert ein 2:1 Eluat Verhältnis. Jedoch kann festgestellt werden, dass die Elution von Kupfer geringfügig ist.</p>
	<p>Frau Braunschweig - Crystal Geotechnik GmbH:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Da es sich bei den Grundstücken des geplanten Baugebietes nicht um eine Altlastenverdachtsfläche handelt und auch keine Altlasten bekannt waren, wurden im Rahmen der Baugrunderkundung lediglich stichprobenartig Bodenproben der chemischen Analytik zugeführt. Die Analyse erfolgte unter entsorgungstechnischen Gesichtspunkten gemäß dem Untersuchungsumfang des Verfüll-Leitfadens.</p> <p>Bezüglich des Wirkungspfades Boden – Grundwasser ist anzumerken, dass gemäß unserem Baugrundgutachten der mittlere Grundwasserspiegel in einer Tiefe &gt; 10 m u. GOK zu erwarten ist. Weiterhin wurde in den bindigen Decklagen der Kleinbohrung SDB 3 kein kritischer Kupfergehalt ermittelt, sodass davon ausgegangen werden kann, dass sich die Kupferbelastungen auf die obersten Bodenschichten einschießt.</p> <p>Oberboden konzentriert und Kupfer nur sehr langsam über das Sickerwasser in geringen Mengen in tiefere Bodenschichten transportiert wird. Daher und aufgrund des großen Grundwasserflurabstandes kann u.E. davon ausgegangen werden, dass der Wirkungspfad Boden-Grundwasser nicht negativ beeinflusst wird.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p><b>Bewertung für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze</b>                  Bezüglich des kupferbelasteten Bodens wird empfohlen, die belasteten Bereiche vor allem in der Bauphase für Kinder unzugänglich abzusichern.</p> <p>Für Kinder in der Altersgruppe zwischen zwei und sechs Jahren besteht ein größeres Risikopotential aufgrund einer Aufnahme der Bodenpartikel durch „Hand in Mund“. Daher sollte man die belasteten Bereiche nach der Bauphase durch geeignete Maßnahmen einem Zugriff für Kinder entziehen. Dies kann entweder durch eine Abdeckung mittels Rasen oder ähnlichem geschehen.</p> <p>Verfüllungen in den tieferen Erduntergrund (Baugrubenauffüllungen) oder im Straßen- und Wegebau stellen kein gesundheitliches Problem dar.</p> <p>Es wird vorsorglich empfohlen, den belasteten Oberboden in 0 – 0,60 m unterhalb der Geländeoberkante in den später unversiegelten Bereichen (Kinderspielflächen bzw. potentieller Anbau von Nutzpflanzen) gegen unbelastetes Material auszutauschen.</p>
	<p>Frau Braunschweig - Crystal Geotechnik GmbH:</p> <p>Die Stellungnahme des Landratsamtes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es sei aber darauf hingewiesen, dass ein Wiedereinbau von ausgehobenen Böden zur Baugrubenhinterfüllung oder im Straßen- und Wegebau ausschließlich bei entsprechender geotechnischer Eignung erfolgen kann. Oberböden dürfen nicht zur Hinterfüllung etc. genutzt werden.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	

	<p><b>Allgemeine Empfehlungen der Bodenschutzbehörde zur weiteren Vorgehensweise</b>                  Bei erfolgenden Abgrabungen z. B. im Zuge von Baumaßnahmen oder Erdumlagerungen sind die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.                  Wir empfehlen, hinsichtlich der abfallrechtlichen Belange einen Stoffstrommanager einzusetzen.</p> <p>Sollten im Zuge der Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten im Boden oder Grundwasser festgestellt werden, ist ein VSU-Sachverständiger (= Sachverständiger nach § 18 BBodSchG gem. Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern) hinzuzuziehen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren. In Absprache mit dem VSU-Sachverständigen und dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.</p> <p>Für die Auffüllung des Geländes empfehlen wir, nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremdanteile zu verwenden. Sollten für die Auffüllung des Geländes mineralische Ersatzbaustoffe bzw. belastetes Bodenmaterial eingesetzt werden, weisen wir auf Folgendes hin:</p> <p>Die Beprobung des Baugrundgutachtens wurde nach Verfüll-Leitfaden durchgeführt. Dementsprechend möchten wir darauf hinweisen, dass ggf. je nach Verwertungsweg weitere Analysen entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Regelungen notwendig werden können.</p> <p>Bzgl. des Wiedereinbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) gilt i.d.R. die Ersatzbaustoffverordnung (EBV). Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV. Je nach Verwertungsweg kann für den vorgesehenen Aufbringungsort ggf. die BBodSchV einschlägig werden. Für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden, auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht gelten die §§ 6 bis 8 BBodSchV.</p>
	<p>Frau Braunschweig - Crystal Geotechnik GmbH:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.                  Es sei aber darauf hingewiesen, dass im Zuge der Baumaßnahme ausgehobener Boden nicht unter die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) fällt, wenn er im Rahmen der gleichen Baumaßnahme wieder eingebaut werden kann. In diesem Fall kann eine Analytik entfallen.</p>
<p><b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b>                  Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Öff. Sicherheit und Ordnung</p>	
<p><b>Einwände</b>                  Ja/Nein</p>	<p><b>Einwand, Bedenken, Anregung</b></p>
<p>Ja</p>	<p><b>1. Öffentliche Straßen, Flächen für die Feuerwehr</b></p> <p>Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenradiuskrümmung usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden können.                  Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (Achslast 10 Tonnen) ausgelegt sein.                  Die lichte Breite der Fahrbahn muss mindestens 3 m, die lichte Höhe mindestens 3,50 m betragen. Wird eine Fahrbahn auf eine Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile, wie Wände oder Pfeiler, begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen.                  Bezüglich der Kurvenradien sind die Werte der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten (Siehe hierzu BayTB 2.2.1.1).</p>
	<p><b>Zu 1.:</b></p> <p>Öffentliche Bestands-Straßen werden durch die Planung nicht überplant bzw. geändert.                  Der im Planungsumgriff befindliche Feldweg wird ebenso nicht geändert.                  Dem Hinweis folgend entsprechen die neu geplanten öffentlichen Verkehrsflächen in allen Punkten den in der Stellungnahme dargelegten Forderungen.</p>

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p><b>2. Löschwasserbedarf</b></p> <p>Es wird eine Löschwasserleistung von 800 l/min (48 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><b>Zu 2.</b></p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Folgender Text wird in die Hinweise durch Text unter Punkt 11. ergänzt:</p> <p><i>„Reicht die öffentliche Wasserversorgung zur Deckung der erforderlichen Löschwassermenge nicht aus, ist die Deckung des Löschwasserbedarfs durch geeignete Maßnahmen (z. B. Löschwasserbehälter) vom Bauwerber im Rahmen der Einzelgenehmigung nachzuweisen und selbst herzustellen.“</i></p> <p>Der nächstliegende Hydrant liegt im Abstand von weniger als 80 m zum Plangebiet. Soweit ein Ausbau des Hydranten Netzes auf privaten Flächen erforderlich sein sollte, ist dies im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Eine Berücksichtigung in der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p><b>3. Zweiter Rettungsweg</b></p> <p>Sollte der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf zu achten, dass geeignete Geräte innerhalb der Hilfsfrist zur Verfügung stehen und Aufstellflächen dafür vorhanden sind.</p> <p><b>4. Ansprechpartner der Feuerwehr</b></p> <p>Ansprechpartner der Brandschutzdienststelle:              Roland Müller, zu erreichen unter: <a href="mailto:Brandschutzdienststelle@landratsamt-paf.de">Brandschutzdienststelle@landratsamt-paf.de</a></p>
<b>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</b>	
	<p><b>Zu 3.</b></p> <p>Die Rettungswege aus den Gebäuden sind im Genehmigungsverfahren der Einzelbauvorhaben zu prüfen und festzulegen und sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.              Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst</p> <p><b>Zu 4.</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Planungsverband Region Ingolstadt vom 07.01.2025	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<b>Hinweis: Auf das in Anlage beigefügte Schreiben des Regionsbeauftragten vom 19.12.2024 wird mit der Bitte um Beachtung im weiteren Verfahren hingewiesen.</b>
	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.
Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Regierung von Oberbayern vom 19.12.2024	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.</p> <p><u>Planung</u>          Die Marktgemeinde Wolnzach beabsichtigt im Parallelverfahren eine sinnvolle Ortsabrundung und die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Das teilweise bebaute Planungsgebiet (Größe ca. 1,4 ha) befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils Oberlauterbach an der Dekan-Hofmeier-Straße. Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde sind die Flächen als gemischte Baufläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Bebauungsplan wird ein Mix aus Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen festgesetzt.</p> <p><u>Ergebnis</u>          Die Planung entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung</p>
	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.
Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt bei der Regierung von Oberbayern vom 19.12.2024	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	

	<p>der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt gibt auf Anforderung der Geschäftsstelle des Planungsverbandes Region Ingolstadt gemäß Art. 8 Abs. 4 BayLplG zu o. g. Bauleitplanung folgende gutachtliche Äußerung ab:</p> <p><b>Planung</b></p> <p>Die Marktgemeinde Wolnzach beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbebauung zu schaffen. Das Plangebiet (ca. 1,4 ha) befindet sich am westlichen Ortsrand von Wolnzach, schließt an bestehendes und bebautes Dorfgebiet unmittelbar an und soll im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet dargestellt und festgesetzt werden. Es ist im Flächennutzungsplan bereits in weiten Bereichen als Dorfgebiet (ca. 1 ha) dargestellt und in diesem Bereich auch teilweise bebaut. Es soll eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern Hausgruppen sowie Mehrfamilienhäusern zulässig sein, eine randliche Eingrünung ist vorgesehen.</p> <p><b>Bewertung</b></p> <p>In der Begründung sind keine näheren Aussagen zum konkreten Bedarf für den zur Neuausweisung vorgesehenen Anteil der Planungen enthalten. Aus LEP 1.2.1 (Z), LEP 3.1.1 (G), LEP 3.2 (Z), § 1 Abs. 3 BauGB sowie § 1a Abs. 2 BauGB ergibt sich die Anforderung für die Bauleitplanung, den Flächenbedarf unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung konkret und plausibel nachvollziehbar darzulegen, um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen. Dies wäre in der Begründung noch entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Grundsätzlich sind die Planungen in den Teilen der Bestandbebauung als Vorhaben der verdichtenden Innenentwicklung zu begrüßen.</p> <p>Bei entsprechender Ergänzung der Begründung um einen substanziellen Bedarfsnachweis kann den Planungen aus Sicht der Regionalplanung zugestimmt werden.</p>
	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend um den Punkt 1.2 Bevölkerungsdichte/ -entwicklung ergänzt.</p>
<p><b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b>                  Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH</p>	
<p><b>Einwände Ja/Nein</b></p>	<p><b>Einwand, Bedenken, Anregung</b></p>
<p>Ja</p>	

	<p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 18.12.2024.</p> <p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH          Neubaugebiete KMU          Südwestpark 15          90449 Nürnberg</p> <p><a href="mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com">Neubaugebiete.de@vodafone.com</a></p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH</a></li> <li>• <a href="#">Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH</a></li> <li>• <a href="#">Zeichenerklärung Vodafone GmbH</a></li> <li>• <a href="#">Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH</a></li> </ul>
	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.          Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>
<p>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:          Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vom 21.01.2025</p>	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zu o.g. Verfahren als Träger öffentlicher Belange Stellung. Bitte beachten, sie dass wir nur eine Stellungnahme einreichen, die sowohl für die Änderung des Flächennutzungsplans als auch für die Aufstellung des Bebauungsplans sowie für die Teiländerung der Innenbereichssatzung Nr. 16 gültig ist.</p> <p><b>1. Wasserversorgung</b></p> <p>Die Wasserversorgung des Marktes Wolnzach ist dabei, die Wasserversorgung neu aufzusetzen und Mängel zu beheben. Wir verweisen diesbezüglich auf unsere Stellungnahme vom 02.09.2024 an das Landratsamt Pfaffenhofen, die auch der Markt Wolnzach als Abdruck erhalten hat (Az. 3.2-4532-PAF-16913/2024). Sie überprüft dazu derzeit den Zustand der Wasserversorgungsanlagen und wird darauf aufbauend ein umfassendes Konzept zur Neuausrichtung erstellen.</p>



	<p>Die Wasserversorgung wird derzeit nicht entsprechend dem Bescheid betrieben und es wird derzeit verstärkt auf das Tiefengrundwasser aus dem Brunnen 5 zurückgegriffen, um durch das Mischen des Wassers aus den verschiedenen Brunnen den Nitratgrenzwert der TrinkwV einzuhalten.</p> <p>Für den verstärkten Rückgriff auf das Tiefengrundwasser ist eine entsprechende Begründung nachzuliefern und eine Änderung des Bescheids beim Landratsamt Pfaffenhofen zu erwirken.</p> <p>Eine langfristig gesicherte Wasserversorgung kann ohne entsprechende Untersuchungsergebnisse und ggf. Maßnahmen derzeit <b>nicht</b> belegt werden.</p>
	<p><b>Zu 1.:</b></p> <p>Hinsichtlich der Stellungnahme erfolgte eine gemeinsame Abstimmung zur Vorgehensweise mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt. Folgendes wurde hierzu vereinbart:</p> <p>Der Bescheid zur Wasserversorgung des Marktes Wolnzach ist anzupassen. Ein entsprechender Änderungsantrag ist dem Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm am 17.02.2025 zugegangen. Das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt wird in diesem Verfahren entsprechend beteiligt.</p> <p>Hinsichtlich der Wasserversorgungsanlagen erfolgt durch ein Fachbüro eine Bestandsaufnahme mit anschließender Umsetzungsstrategie zu möglichen notwendigen Sanierungen. Dies erfolgt in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt.</p>
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>
Ja	

## **2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten**

Im hier behandelten Geltungsbereich sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Alt-ablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

Hierfür wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Gem. den genannten Befunden aus der Baugrunderkundung/Baugrundgutachten der Crystal Geotechnik vom 24.06.2024 hat sich Folgendes ergeben:

Im Bereich der Bohrungen SDB 1 und SDB 5 liegen abfallrechtlich relevante Bodenbelastung vor. Bei der Beprobung des Oberbodens (Horizont 0,0 - 0,4 m; TOC-Gehalt 1,53%) wurde im Bereich der SDB1 Kupfer mit 170 mg/kg im Feststoff nachgewiesen, die laut Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauten (Verfüll-Leitfaden) dem Zuordnungswert Z1.2 entspricht (erster Absatz S.12 beachten). Analysen des darunter liegenden Bodenhorizontes am Bohrpunkt SDB 1 liegen nicht vor. Die Analytik des anstehenden Bodens in SDB 3 / 1,3-1,5m ergab hinsichtlich Kupfer nur eine geringe Konzentration von 13 mg/kg. Die Eluat-Konzentrationen der beiden Oberbodenproben SDB 1 und SDB 5 und des anstehenden Bodens SDB 3 ergaben Kupfergehalte von <0,005 und 0,02 mg/l (SDB 1).

Außerdem wurde im Bereich der Bohrung SDB 5 bei der Beprobung der Tragschicht (0,04 – 0,09 m) Kohlenwasserstoff C<sub>10</sub> – C<sub>40</sub> mit einem Wert von 850 mg/kg festgestellt und dies ist nach Verfüll-Leitfaden als Z2 Material einzustufen (zweiter Absatz S. 12 beachten).

Wir empfehlen, hinsichtlich der abfallrechtlichen Belange einen Stoffstrommanager einzusetzen. Bei erfolgenden Abgrabungen z. B. im Zuge von Baumaßnahmen oder Erdumlagerungen sind insofern die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Die untersuchte Asphaltprobe (Probenbezeichnung: Prüfbericht SDB 4 S. 93 und Kap. 3.2 Asphalt S. 11) ist als Ausbauasphalt ohne Verunreinigungen einzustufen und abfallrechtlich

zu berücksichtigen.

Die Ausführungen des Gutachters auf S. 10ff (Nr. 3 chemische Untersuchungen mit Wertung insbesondere Abschnitt 3.4 Zusammenfassung und Wertung) des Baugrundgutachtens vom 24.06.2024 sind im Zuge der Erdarbeiten zu beachten.

Eine Wertung, ob es sich um eine schädliche Bodenveränderung oder ausschließlich um abfallrechtlich relevante Belastungen handelt, kann nicht abschließend getroffen werden, da die Beprobung für die Eluat Werte nach Verfüll-Leitfaden durchgeführt wurde.

Der Verfüll-Leitfaden bezieht sich auf ein 10:1 Verhältnis für die Eluat Herstellung und nicht wie für die BBodSchV (bzw. LfU- Merkblatt 3.8/1 „Untersuchung und Bewertung von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen, Wirkungspfad Boden-Grundwasser“) gefordert ein 2:1 Eluat Verhältnis. Jedoch kann festgestellt werden, dass die Elution von Kupfer geringfügig ist.

Wir weisen darauf hin, dass die Bewertung des vorliegenden Gutachtens ausschließlich für den Wirkungspfad Boden-Gewässer erfolgte. Bzgl. der Ergebnisse der entnommenen Proben empfehlen wir, für den Wirkungspfad Boden-Mensch das zuständige Gesundheitsamt zu beteiligen. Ggf. sind hier Auflagen zu berücksichtigen.

Sämtliche anfallenden Abfälle sind anhand der Abfallart und ihrer abfalltechnischen Einstufung zu separieren, ordnungsgemäß zwischenzulagern und schadlos zu entsorgen bzw. zu verwerten. Schadstoffhaltige Chargen dürfen grundsätzlich nicht mit unbelastetem oder gering belastetem Material vermischt werden (Vermischungsverbot).

Eine Versickerung von gesammeltem anfallendem Niederschlagswasser, im Bereich von künftigen Versickerungsanlagen, darf nur über unbelastete Bodenzonen stattfinden. Evtl. kontaminierte Auffüllungen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bei den Bohrarbeiten für das Baugrundgutachten, wurde bis ca. 7 m u. GOK bzw. kein Grundwasser aufgeschlossen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Hanglage) können jedoch Schichtwasseraustritte nicht ausgeschlossen werden (siehe auch Baugrundgutachten, S. 33 Wasserhaltung sowie Kap. 6.7.4 Bauzeitliche Wasserhaltung).

Bei Einbinden von Baukörpern in Schichtwasserhorizonte wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten im Boden oder Grundwasser festgestellt werden, ist ein VSU-Sachverständiger (= Sachverständiger nach § 18 BBodSchG gem. Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bo-



denschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern) hinzuzuziehen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem VSU-Sachverständigen und dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

Sollten vorhandene Bauwerke rückgebaut bzw. abgerissen werden, weisen wir darauf hin, dass sämtliche beim Rückbau bzw. Abriss von Bauwerken anfallenden Abfälle zu separieren, ordnungsgemäß zwischenzulagern, zu deklarieren und schadlos zu verwerten/entsorgen sind.

Für die Auffüllung des Geländes empfehlen wir, nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremdanteile zu verwenden. Sollten für die Auffüllung des Geländes mineralische Ersatzbaustoffe bzw. belastetes Bodenmaterial eingesetzt werden, weisen wir auf Folgendes hin:

Die Beprobung des Baugrundgutachtens wurde nach Verfüll-Leitfaden durchgeführt. Dementsprechend möchten wir darauf hinweisen, dass ggf. je nach Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg weitere Analysen entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Regelungen notwendig werden können.

Bzgl. des Wiedereinbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) gilt i.d.R. die Ersatzbaustoffverordnung (EBV). Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV. Je nach Verwertungsweg kann für den vorgesehenen Aufbringungsort ggf. die BBodSchV. einschlägig werden. Für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden, auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht gelten die §§ 6 bis 8 BBodSchV.

Wir empfehlen die Festsetzungen und Hinweise durch Text zum Bebauungsplan mit Teiländerung der Innenbereichssatzung unter E) Hinweise durch Text Nr. 3, um folgenden Absatz zu ergänzen:

Ggf. ist die Auffüllung baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt.

Gründungen mittels Bohrpfählen (siehe Baugrundgutachten S. 31ff) ist beim Landratsamt Pfaffenhofen ebenfalls per Bohranzeige (ggf. in Verbindung mit weiterführenden Unterlagen gemäß der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren – WPBV) anzuzeigen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde gemäß der Auswertung der Kampfmittelvorerkundung keine potenzielle Kampfmittelbelastung ermittelt. Wir verweisen auf die Ausführungen der Kampfmittelvorerkundung vom 18.03.2024 in Kap. 5.

	<p><b>Frau Braunschweig - Crystal Geotechnik GmbH zu 2.:</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da es sich bei den Grundstücken des geplanten Baugebietes nicht um eine Altlastenverdachtsfläche handelt und auch keine Altlasten bekannt waren, wurden im Rahmen der Baugrunderkundung lediglich stichprobenartig Bodenproben der chemischen Analytik zugeführt. Die Analyse erfolgte unter entsorgungstechnischen Gesichtspunkten gemäß dem Untersuchungsumfang des Verfüll-Leitfadens.</p> <p>Bezüglich des Wirkungspfades Boden – Grundwasser ist anzumerken, dass gemäß unserem Baugrundgutachten der mittlere Grundwasserspiegel in einer Tiefe &gt; 10 m u. GOK zu erwarten ist. Weiterhin wurde in den bindigen Decklagen der Kleinbohrung SDB 3 kein kritischer Kupfergehalt ermittelt, sodass davon ausgegangen werden kann, dass sich die Kupferbelastungen auf die obersten Bodenschichten einschießl. Oberboden konzentriert und Kupfer nur sehr langsam über das Sickerwasser in geringen Mengen in tiefere Bodenschichten transportiert wird. Daher und aufgrund des großen Grundwasserflurabstandes kann u.E. davon ausgegangen werden, dass der Wirkungspfad Boden-Grundwasser nicht negativ beeinflusst wird.</p> <p>Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden – Mensch wird auf die Empfehlungen des LRA Pfaffenhofen / Ilm – Immissionsschutz, Bodenschutz, Abfallrecht verwiesen. Belastete Böden sollten während der Bauphase für Kinder unzugänglich aufbewahrt werden. Ferner sollte belasteter Oberboden in später unversiegelten Bereichen (z.B. Spielplätze, potenzielle Anbauflächen für Nutzpflanzen) gegenüber unbelastetem Material ausgetauscht werden. Bei Durchführung dieser Maßnahmen kann eine Gefährdung des Wirkungspfades Boden – Mensch u.E. ausgeschlossen werden. Eine diesbezügliche Abstimmung mit dem Gesundheitsamt ist sinnvoll.</p> <p>Bezüglich des Wiedereinbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen sei darauf hingewiesen, dass im Zuge der Baumaßnahme ausgehobener Boden nicht unter die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) fällt, wenn er im Rahmen der gleichen Baumaßnahme wieder eingebaut werden kann. In diesem Fall kann eine Analytik entfallen.</p>
<p><b>Einwände</b> Ja/Nein</p>	<p>Einwand, Bedenken, Anregung</p>
<p>Ja</p>	<p><b>3. Abwasserbeseitigung</b></p> <p>Oberlauterbach wird im Trennsystem entwässert und ist an die Ortsteilköranlage Niederlauterbach angeschlossen, die nach derzeitigem Kenntnisstand aufgelassen werden soll.</p> <p>Für das anfallende Niederschlagswasser aus dem bebauten Bereich existiert eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 29.04.2021.</p> <p>Das Baugebiet „Pflugmacher“ hat inkl. Ortsrandeingrünung und Flächen für die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Außeneinzugsgebiet eine Gesamtgröße von ca. 1,3 ha. Dieses ist am südlichen Ortsende im Westen geplant. Davon liegen ca. 3.800m<sup>2</sup> des geplanten Baulands nicht im überplanten Prognosegebiet. Eine Tektur der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis ist erforderlich.</p>
	<p><b>Zu 3.:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung unter Punkt 5.2 Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser wird entsprechend</p>

	<p>berichtigt und folgend angepasst:</p> <p><u>„Schmutzwasser</u>  <i>Die Planung, das anfallende Schmutzwasser des Plangebiets über den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Dekan-Hofmeier-Straße der kommunalen Kläranlage zuzuleiten, wird ggf. an die Ergebnisse der noch in Bearbeitung befindlichen Studie zur zukünftigen Abwasserbeseitigung in Niederlauterbach angepasst.“</i></p> <p>Fr. Maier – IB Breitner zu 3.:</p> <p>Diesem Einwand wird Rechnung getragen.          Dies und weitere Ausführungen sind der Fortführung des Entwässerungskonzepts vom 28.02.2025 zu entnehmen.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p><b>4. Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser</b></p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb eines festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich, oder angrenzend an den Geltungsbereich, nicht vorhanden.</p> <p>Jedoch ist aufgrund der Hanglage mit wild über die Geländeoberfläche abfließendem Oberflächenwasser (Sturzfluten) zu rechnen. Diese Gefährdungslage ist dem Markt Wolnzach aufgrund bereits abgelaufener Sturzflutereignisse wohl hinreichend bekannt und wurde im Entwässerungskonzept mitberücksichtigt.</p> <p>Aufgrund der bereits bekannten Gefährdungslage durch wild abfließendes Oberflächenwasser <b>raten wir aus fachlicher Sicht von einer zusätzlichen Bebauung ab.</b></p> <p>Sollte der BBP dennoch weiterverfolgt werden, empfehlen wir entsprechende Schutzmaßnahme im Rahmen des Bebauungsplans mit umzusetzen. Die im Entwässerungskonzept dargestellten Lösungsmöglichkeiten sollten hierzu in der erf. Detailschärfe ausgeplant werden. Wir empfehlen die Schutzmaßnahmen auf ein 100 – jährliches Regenereignis mindestens aber auf ein 20 - jährliches Regenereignis zu bemessen.</p> <p>Bei allen geplanten Maßnahmen ist darauf zu achten, dass der Oberflächenwasserabfluss nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verändert werden darf (siehe § 37 WHG). Auf die Einhaltung der § 37 WHG hat der Vorhabensträger eigenverantwortlich hinzuwirken.</p>
	<p>Fr. Maier – IB Breitner zu 4.:</p> <p>Die geplanten Schutzmaßnahmen lt. der Fortführung des Entwässerungskonzepts vom 28.02.2025 werden im Zuge der Erschließung umgesetzt oder als Festsetzungen zum Bebauungsplan mit aufgenommen. Die Jährlichkeit für die Bemessung der Schutzmaßnahmen werden beachtet und sind aus der Fortführung des Konzeptes zu entnehmen.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	



	<p><b>5. Zusammenfassung</b></p> <p>Derzeit bestehen Bedenken hinsichtlich der Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 156, da derzeit bei der öffentlichen Wasserversorgung verstärkt auf Tiefengrundwasser zurückgegriffen wird. Um diese Bedenken abzuhefen ist eine Begründung hierzu vorzulegen und eine Änderung des Bescheids zu veranlassen. Außerdem sind entsprechende Untersuchungsergebnisse mit ggf. Maßnahmen für die langfristige Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung bei uns einzureichen. Zudem raten wir aufgrund der bereits bekannten Gefährdungslage durch wild abfließendes Oberflächenwasser aus fachlicher Sicht von einer zusätzlichen Bebauung ab.</p>
	<p><b>Zu 5:</b></p> <p>Siehe Abwägungen der einzelnen Punkte 1. bis 4. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>