

ÖT-Anlage 3

Markt Wolnzach

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm



30. Änderung Flächennutzungsplan „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

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.10.2024 die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes 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).

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes 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 – Fachlicher Naturschutz
8. Landratsamt Pfaffenhofen – Natur, Klima, Energie
9. Landratsamt Pfaffenhofen - Verkehrswesen
10. Staatliches Bauamt Ingolstadt – Gebietsabteilung S1
11. Stadt Mainburg
12. 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	zum o.g. Vorhaben wurde das AELF Ingolstadt-Pfaffenhofen zur Stellungnahme aufgefordert. Es werden folgende Sachverhalte mitgeteilt. 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. 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 Hopfengarten 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.
	Siehe Abwägungen der Stellungnahme zu BBP
Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Bayerischer Bauernverband vom 06.02.2025	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und als Interessenvertretung der bayrischen Landwirtschaft nimmt zum oben genannten Projekt wie folgt Stellung: - 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.
	Siehe Abwägungen der Stellungnahme zu BBP

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	- Nach Möglichkeit sollte die Vorfahrtsberechtigung durch eindeutige Verkehrszeichen klar geregelt sein, um Unfälle zu vermeiden.
	Siehe Abwägungen der Stellungnahme zu BBP
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	- Aus Ihren Planungsunterlagen war nicht ersichtlich, 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. 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.
	Siehe Abwägungen der Stellungnahme zu BBP
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	- 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.
	Siehe Abwägungen der Stellungnahme zu BBP
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	- 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.
	Siehe Abwägungen der Stellungnahme zu BBP
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	- 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 zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte und Lohnunternehmer zukünftig problemlos gewährleistet sind.
	Siehe Abwägungen der Stellungnahme zu BBP

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	- 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.
	Siehe Abwägungen der Stellungnahme zu BBP
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	- 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- & Feiertagen sind zu dulden. Wir bitten Sie o.g. Einwände bei der Planung und Durchführung des Projekts zu berücksichtigen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.
	Siehe Abwägungen der Stellungnahme zu BBP
Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Bayernwerk Netz GmbH vom 19.12.2024	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
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.

	• 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. 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. 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.
	Siehe Abwägungen der Stellungnahme zu BBP
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	Transformatorenstation(en) Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Die geplante trafostation soll auf dem vorhandenen Grundstück mit der FlNr.46/2 bei Hausnummer 23 errichtet werden. Der Kabelverteiler mit der Nr.: 64410-6 wird durch die geplante Trafostation ersetzt. 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. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html 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.
	Siehe Abwägungen der Stellungnahme zu BBP
Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Deutsche Telekom Technik GmbH vom 30.01.2025	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	

	vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 18.12.2024 per E-Mail bei uns eingegangen. 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: Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung 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. 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.
	Siehe Abwägungen der Stellungnahme zu BBP
Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 14.02.2025	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	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. Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Äußerung zu o.g. Beteiligungsverfahren Aktuell besteht eine landwirtschaftliche Hofstelle, der Geltungsbereich und die Flächen daran angrenzend sind im Flächennutzungsplan zudem als Dorfgebiet dargestellt. 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 Wohngebietes 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. 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.
	Siehe Abwägungen der Stellungnahme zu BBP
Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Immissionsschutz, Bodenschutz, Abfallrecht vom 22.01.2025	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	aus bodenschutzrechtlicher Sicht nehmen wir wie folgt Stellung. Im Bereich der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes des Markt Wolzach sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. 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. Wir weisen darauf hin, dass bei landwirtschaftlich genutzt Flächen ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen (insbesondere des Oberbodens) im Rahmen der Baugrunderkundung zu berücksichtigen sind.
	Frau Braunschweig - Crystal Geotechnik GmbH: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Baugrunderkundung und des Baugrundgutachtens vom 24.06.2024 von Crystal Geotechnik wurden Bodenproben stichprobenartig auf den

	Parameterumfang des Verfüll-Leitfadens analysiert. In einer Probe des Oberbodens wurde ein erhöhter Kupfergehalt festgestellt. Die analysierte Tragschicht unterhalb der Asphalttschicht im Bereich einer Hofeinfahrt weist zudem einen deutlich erhöhten MKW-Gehalt auf. Entsprechende Hinweise zum Umgang mit diesen Materialien wurden im Baugrundgutachten gegeben.
Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Bauleitplanung vom 20.01.2025	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	Der Markt Wolnzach möchte aufgrund der starken Wohnraumnachfrage die städtebauliche Entwicklung der Flächen an der Dekan-Hofmeier-Straße am südwestlichen Ende von Oberlauterbach vorantreiben und weist dort auf einer Fläche von ca. 1,4 ha ein neues Baugebiet aus. Dafür stellt die Marktgemeinde dort einen Bebauungsplan auf und ändert im Parallelverfahren auch den Flächennutzungsplan. Dazu wird Folgendes angeregt: <u>Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung:</u> 1. Die städtebauliche Erforderlichkeit ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nachzuweisen. Die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten [...] sind dabei möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. 3.2 (Z) Landesentwicklungsprogramm). <u>Erläuterung:</u> Die Gemeinde hat gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, „[...] sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung [...] erforderlich ist. Gleichzeitig ist in der Region Ingolstadt eine dynamische Entwicklung vorhanden (siehe Regionalplan 10, 3.4.1 (G)). Zudem sind gemäß 3.2 (Z) des Landesentwicklungsprogramms (LEP) dabei „in den Siedlungsgebieten [...] die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ Auch soll gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Es ist daher bei der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen in der Begründung darzulegen, dass eine städtebauliche Untersuchung des gesamten Gemeindegebietes durchgeführt wurde und keine Potentiale der Innenentwicklung bestehen. So sollte z. B. der tatsächliche Wohnbaubedarf der Gemeinde aufgezeigt und der analysierte Siedlungsdruck z. B. zahlenmäßig dargelegt werden. Auch Angaben aus Baulücken- bzw. Leerstandkataster sowie die Ermittlung des zukünftigen Wohnbaubedarfs sollte ergänzt werden. Es wird angeregt, die Begründung (z. B. Kap. 4.1) diesbezüglich zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.
	Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend überarbeitet und ergänzt. Zudem wird die Begründung um den Punkt 1.2 Bevölkerungsdichte/ -entwicklung ergänzt.
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	

	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). <u>Erläuterung:</u> Auf eine gute Eingrünung und schönende 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, Blendwirkung, etc.) erforderlich. Eine entsprechend starke und dichte Eingrünung kann diese Abschirmung gewährleisten. Die an der Westseite dargestellte Eingrünung wird begrüßt. Es wird angeregt, eine solche, ca. 10 m breit, auch an der Nordseite darzustellen.
	Hr. Strobel – Team 4 Bauernschmitt Wehner, Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH zu 2.: 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.
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	3. Die Planunterlagen entsprechen noch nicht in allen Punkten den planungsrechtlichen Anforderungen. Die Rechtssicherheit des Flächennutzungsplanes setzt klare Regelungen voraus, die z. T. noch nicht gegeben sind (z. B. § 5 BauGB, etc.). <u>Erläuterung:</u> Die Verfahrensvermerke auf dem Planwerk der 30. Flächennutzungsplanänderung sind jene zu einem Bebauungsplanverfahren. Zur Rechtssicherheit und -klarheit wird daher angeregt, die zur gegenständlichen Planung passenden Vermerke des Flächennutzungsplanverfahrens zu verwenden. Diese finden sich z. B. in den Planungshilfen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr¹ im Anhang A, Seite 216.
	Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensvermerke werden entsprechend berichtigt.
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	4. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Normalverfahren sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. <u>Erläuterung:</u> Im Normalverfahren ist eine Umweltprüfung gemäß § 1a BauGB durchzuführen und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht dient gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und 4c BauGB der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange. Entgegen den Ausführungen unter Kapitel 4.4 Umweltbericht liegt den Flächennutzungsplan-Unterlagen kein Umweltbericht bei. Die Planunterlagen sind im nächsten Verfahrensschritt unbedingt durch einen Umweltbericht zu ergänzen.

	Hr. Strobel – Team 4 Bauernschmitt Wehner, Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH Zu 4.: Kenntnisnahme; Ein separater Umweltbericht für die Flächennutzungsplans-Änderung ist aufgrund des Parallelverfahrens mit Ausstellung/Änderung des Bebauungsplans Nr. 156 „Pflugmacher“ nicht erforderlich.
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<u>Redaktionelle Anregungen:</u> Planzeichnung - Derzeit scheint u. a. im „Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan“ die überlagernde Flurkarte verschoben und abweichend zur Gebäudestellung und zu den Flurstücken zu sein. Es wird daher dringend angeregt, die Überlagerung der Layer zu überprüfen und ggf. anzupassen. Sonstiges - Es wird – u. a. zur Vermeidung von rechtlichen Konsequenzen bei unrechtmäßiger Veröffentlichung (z. B. im Internet) – angeregt, wie auf dem Übersichtsplan auch auf der Planzeichnung die Quelle (z. B. Bayerische Vermessungsverwaltung) zu benennen (Urheberschutz). Die redaktionellen Anregungen sind als Hinweise für die Verwaltung bzw. den Planfertiger gedacht und bedürfen u. E. keiner Behandlung im Marktgemeinderat.
	Die Änderungen werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Änderung des FNP wird die verschobene Flurkarte berichtigt. Die Quellen werden auch auf der Planzeichnung mit angegeben.
Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Abfallwirtschaftsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm vom 02.10.2024	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	dem Abfallwirtschaftsbetrieb wurden die Planunterlagen zum o. g. Bebauungsplan mit Teiländerung der Innenbereichssatzung des Marktes Wolnzach zur Stellungnahme zugeleitet. 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 zugestimmt. Die private Verkehrsfläche mit Wendeanlage darf von den Abfuhrfahrzeugen nicht befahren werden. Die öffentliche Stichstraße „Dekan-Hofmeier-Straße“ kann von den Abfuhrfahrzeugen nicht befahren werden, da keine Wendemöglichkeit vorhanden ist. Die Abfallbehälter aller im Bebauungsplan dargestellten Parzellen müssen deshalb an der Einmündung der Haupteerschließungsstraße „Dekan-Hofmeier-Straße“ in die Stichstraße „Dekan-Hofmeier-Straße“ (zum geplanten Baugebiet) bereitgestellt werden. In Einmündungsbereich ist eine entsprechend dimensionierte Fläche vorzuhaken und zu kennzeichnen. Alternativ kann die Stichstraße „Dekan-Hofmeier-Straße“ am Ende mit einer entsprechend für 3-achsige Müllfahrzeuge zugelassenen Wendeanlage bebaut werden.
	Siehe Abwägungen der Stellungnahme zu BBP
Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Wasserrecht vom 15.01.2025	

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	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. Hinsichtlich der geplanten Rückhaltemaßnahmen, des Entwässerungskonzeptes und der Niederschlagswasserbeseitigung wird auf die fachliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt verwiesen.
	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Immissionsschutztechnik vom 20.01.2025	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	Der Markt Wolnzach beabsichtigt die 30. Änderung des Flächennutzungsplans. 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. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan überwiegend als gemischte Baufläche (Dorfgebiet 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“. Das Plangebiet soll nun als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 156 „Pflugmacher“ aufgestellt. Auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan wird verwiesen. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 30. Änderung des Flächennutzungsplans des Markt Wolnzach.
	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Immissionsschutz, Bodenschutz, Abfallrecht vom 22.01.2025	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	aus bodenschutzrechtlicher Sicht nehmen wir wie folgt Stellung. Im Bereich der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes des Markt Wolnzach sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. 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. Wir weisen darauf hin, dass bei landwirtschaftlich genutzt Flächen ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen (insbesondere des Oberbodens) im Rahmen der Baugrunderkundung zu berücksichtigen sind.
	Frau Braunschweig - Crystal Geotechnik GmbH: Im Rahmen der Baugrunderkundung und des Baugrundgutachtens vom 24.06.2024 von Crystal Geotechnik wurden Bodenproben stichprobenartig auf den Parameterumfang des Verfüll-Leitfadens analysiert. In einer Probe des Oberbodens wurde ein erhöhter Kupfergehalt festgestellt. Die analysierte Tragschicht unterhalb der

	Asphaltschicht im Bereich einer Hofeinfahrt weist zudem einen deutlich erhöhten MKW-Gehalt auf. Entsprechende Hinweise zum Umgang mit diesen Materialien wurden im Baugrundgutachten gegeben. Weiterhin sind die diesbezüglichen Anmerkungen des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt und des Landratsamtes Pfaffenhofen a.d. Ilm zu beachten.
Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Öff. Sicherheit und Ordnung vom 31.12.2024	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	1. Öffentliche Straßen, Flächen für die Feuerwehr 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).
	Siehe Abwägungen der Stellungnahme zu BBP
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	2. Löschwasserbedarf 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. 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. 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.
	Siehe Abwägungen der Stellungnahme zu BBP
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	3. Zweiter Rettungsweg 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. 4. Ansprechpartner der Feuerwehr Ansprechpartner der Brandschutzdienststelle: Roland Müller, zu erreichen unter: Brandschutzdienststelle@landratsamt-paf.de

	Siehe Abwägungen der Stellungnahme zu BBP
Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Planungsverband Region Ingolstadt vom 07.01.2025	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	Hinweis: Auf das in Anlage beigefügte Schreiben des Regionsbeauftragten vom 19.12.2024 wird mit der Bitte um Beachtung im weiteren Verfahren hingewiesen.
	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Regierung von Oberbayern vom 19.12.2024	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab. <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. <u>Ergebnis</u> Die Planung entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.
	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
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	

	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: <u>Planung</u> 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. <u>Bewertung</u> 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. Grundsätzlich sind die Planungen in den Teilen der Bestandbebauung als Vorhaben der verdichtenden Innenentwicklung zu begrüßen. Bei entsprechender Ergänzung der Begründung um einen substanziellen Bedarfsnachweis kann den Planungen aus Sicht der Regionalplanung zugestimmt werden.
	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend um den Punkt 1.2 Bevölkerungsdichte/ -entwicklung ergänzt.
Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vom 21.01.2025	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	

	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. 1. Wasserversorgung 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. 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. Für den verstärkten Rückgriff auf das Tiefengrundwasser ist eine entsprechende Begründung nachzuliefern und eine Änderung des Bescheids beim Landratsamt Pfaffenhofen zu erwirken. Eine langfristig gesicherte Wasserversorgung kann ohne entsprechende Untersuchungsergebnisse und ggf. Maßnahmen derzeit nicht belegt werden.
	Zu 1.: Hinsichtlich der Stellungnahme erfolgte eine gemeinsame Abstimmung zur Vorgehensweise mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt. Folgendes wurde hierzu vereinbart: 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. 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.
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
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 C₁₀ – C₄₀ 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 Fremddteile 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.

	Frau Braunschweig - Crystal Geotechnik GmbH zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. 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 > 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. 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. 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.
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	3. Abwasserbeseitigung Oberlauterbach wird im Trennsystem entwässert und ist an die Ortsteilkäranlage Niederlauterbach angeschlossen, die nach derzeitigem Kenntnisstand aufgelassen werden soll. Für das anfallende Niederschlagswasser aus dem bebauten Bereich existiert eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 29.04.2021. 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. 3.800m² des geplanten Baulands nicht im überplanten Prognosegebiet. Eine Tektur der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis ist erforderlich.
	Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung unter Punkt 5.2 Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser wird entsprechend

	berichtigt und folgend angepasst: <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> Fr. Maier – IB Breitner zu 3.: Diesem Einwand wird Rechnung getragen. Dies und weitere Ausführungen sind der Fortführung des Entwässerungskonzepts vom 28.02.2025 zu entnehmen.
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	4. Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb eines festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich, oder angrenzend an den Geltungsbereich, nicht vorhanden. 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. Aufgrund der bereits bekannten Gefährdungslage durch wild abfließendes Oberflächenwasser raten wir aus fachlicher Sicht von einer zusätzlichen Bebauung ab. 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. 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.
	Fr. Maier – IB Breitner zu 4.: 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.
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	

	5. Zusammenfassung 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.
	Zu 5. Siehe Abwägungen der einzelnen Punkte 1. bis 4. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.