



30. Änderung des FNP & BPLAN Nr. 156 „Pflugmacher“ in Oberlauterbach

im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

**Umweltbezogene Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß
§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**



Landratsamt
PFAFFENHOFEN a.d. Ilm

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

Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach

Bauleitplanung

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
E-Post: poststelle@landratsamt-paf.epost.de
De-mail: poststelle@landratsamt-paf.de-mail.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Telefonische Erreichbarkeit Mo, Di, Do, Fr
Persönliche Termine nach Vereinbarung

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)
32/6100

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
20.01.2025

Baugesetzbuch; 30. Änderung des Flächennutzungsplanes – (Pflugmacher) des Marktes Wolnzach

Verfahren nach § 4 (1) BauGB

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:

Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung:

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).

Erläuterung:

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.

Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE7372151650000000331

Öffnungs- und Servicezeiten:
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr,
nach Terminvereinbarung bis 18:00 Uhr, Fr. bis 14:00 Uhr
Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde in Pfaffenhofen a.d. Ilm
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:30 Uhr* | Mo. - Mi.: 14:00 - 16:00 Uhr* | Do.: 14:00 - 17:00 Uhr*
Außenstelle Nord Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr*, Mo. - Do.: 13:30 - 16:00 Uhr*
*Kfz-Zulassungsbehörde Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Verkehr, ÖPNV, Ausländeramt, Personenstand,
Veterinäramt, Lebensmittelüberwachung: Pettenkofersstraße 5
Gesundheitsamt: Krankenhausstraße 70
Kreiseigener Tiefbau: Niederscheyerer Straße 61
Außenstelle Nord: Donaust. 23, 85088 Vohburg

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.

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).**

Erläuterung:

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, 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.

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.).**

Erläuterung:

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.

4. **Bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Normalverfahren sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.**

Erläuterung:

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.

¹ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr p20/21 - Planungshilfen für die Bauleitplanung - Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen, München, Juli 2021, vgl. Anhang A, S. 216

Redaktionelle Anregungen:**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.

Freundliche Grüße



Dies ist ein maschinell erstelltes Schreiben
und ist ohne Unterschrift gültig.



Landratsamt
PFAFFENHOFEN a.d. Ilm

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

Über die
Geschäftsstelle Bauleitplanung
am Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm
an den
Markt Wolnzach

Immissionsschutztechnik

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig:
Zimmer-Nr.:
Telefon:
Fax:
E-Mail:

Besuchszeiten siehe unten! Weitere Besuchs-
und Beratungstermine außerhalb dieser Zeiten
sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
19.12.2024

Unsere Zeichen (stets angeben)
41/6100-2024/020254

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
20.01.2025

Markt Wolnzach 30. Änderung des Flächennutzungsplans

Immissionsschutzfachliche Stellungnahme:
Verfahren nach §4 Abs. 1 BauGB

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.

Pfaffenhofen a. d. Ilm, den 20.01.2025
Landratsamt



Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE73 7215 1650 0000 0003 31

Öffnungs- und Servicezeiten:
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr, Mo. - Do. nach Terminvereinbarung bis 17:00 Uhr

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

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Außenstelle Nord: Donaust. 23, 85088 Vohburg
Weitere Dienstgebäude: www.landkreis-pfaffenhofen.de



Landratsamt
PFAFFENHOFEN a.d. Ilm

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

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

An den
Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach

Immissionsschutz, Bodenschutz, Abfallrecht

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig:
Zimmer-Nr.:
Telefon:
Fax:
E-Mail:

Meine persönlichen Bürozeiten sind Montag bis
Mittwoch von 8.30 - 13 Uhr. Bitte beachten Sie die
Möglichkeit der Terminvereinbarung.

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)
40/6100-2024/020254

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
22.01.2025

Bodenschutz; 30. Änderung des Flächennutzungsplanes des Markt Wolnzach (BP 156)

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

Freundliche Grüße



Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE73 7215 1650 0000 0003 31

Öffnungs- und Servicezeiten:
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr, Mo. - Do. nach Terminvereinbarung bis 17:00 Uhr

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

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Außenstelle Nord: Donaust. 23, 85088 Vohburg
Weitere Dienstgebäude: www.landkreis-pfaffenhofen.de



Landratsamt
PFAFFENHOFEN a.d. Ilm

Öff. Sicherheit und Ordnung

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
E-Post: poststelle@landratsamt-paf.epost.de
De-mail: poststelle@landratsamt-paf.de-mail.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig:

Zimmer-Nr.:

Telefon:

Fax:

E-Mail:

Brandschutzdienststelle@landratsamt-paf.de

Besuchszeiten siehe unten! Weitere Besuchs- und Beratungstermine außerhalb dieser Zeiten sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

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

Über die Geschäftsstelle Bauleitplanung
am Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm
an die Marktgemeinde Wolnzach
per E-Mail

Ihr Zeichen
6102/BP-159

Ihre Nachricht vom
19.12.2024

Unsere Zeichen (stets angeben)
62/0910RM

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
31.12.2024

Bauleitplanung Markt Wolnzach;

30. Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 156 „Pflugmacher“ - frühzeitige Beteiligung TöB gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Dokument erhalten Sie die Stellungnahme zum oben genannten Bauvorhaben. Wir bitten Sie nach Prüfung um Mitteilung in wie weit die Belange des abwehrenden Brandschutzes von Ihrer Seite berücksichtigt wurden.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Roland Müller
Brandschutzdienststelle

Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE73 7215 1650 0000 0003 31

Öffnungs- und Servicezeiten:

Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr, Mo. - Do. nach Terminvereinbarung bis 17:00 Uhr

Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde:

in Pfaffenhofen a.d. Ilm Mo. - Fr.: 08:00 - 12:30* Uhr | Mo. - Mi.: 14:00 - 16:00* Uhr |
Do.: 14:00 - 17:00* Uhr

in der Außenstelle Nord Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00* Uhr, Mo. - Do.: 13:30 - 16:00* Uhr

* Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

Dienstgebäude:

Hauptgebäude: Hauptplatz 22

Außenstelle Nord: Donaust. 23, 85088 Vohburg

Weitere Dienstgebäude: www.landkreis-pfaffenhofen.de

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).

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.

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

Verteiler:

Zur Würdigung der Belange des abwehrenden Brandschutzes:

Markt Wolnzach





Landratsamt
PFAFFENHOFEN a.d. Ilm

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

Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach

Bauleitplanung

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
E-Post: poststelle@landratsamt-paf.epost.de
De-mail: poststelle@landratsamt-paf.de-mail.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig:

Telefon:

Fax:

E-Mail:

Telefonische Erreichbarkeit Mo, Di, Do, Fr
Persönliche Termine nach Vereinbarung

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)

32/6102

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
20.01.2025

Baugesetzbuch; Bebauungsplan Nr. 156 „Pflugmacher“ des Marktes Wolnzach

Verfahren nach § 4 (1) BauGB

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 sie dort einen Bebauungsplan auf und ändert im Parallelverfahren auch den Flächennutzungsplan. Dazu wird Folgendes angeregt:

Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung:

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)).

Erläuterung:

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).

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

Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE73721516500000000331

Öffnungs- und Servicezeiten:
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr,
nach Terminvereinbarung bis 18:00 Uhr, Fr. bis 14:00 Uhr
Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde in Pfaffenhofen a.d. Ilm
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:30 Uhr* | Mo. - Mi.: 14:00 - 16:00 Uhr* | Do.: 14:00 - 17:00 Uhr*
Außenstelle Nord Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr*, Mo. - Do.: 13:30 - 16:00 Uhr*
*Kfz-Zulassungsbehörde Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Verkehr, ÖPNV, Ausländeramt, Personenstand,
Veterinäramt, Lebensmittelüberwachung: Pettenkoferstraße 5
Gesundheitsamt: Krankenhausstraße 70
Kreiseigener Tiefbau: Niederscheyerer Straße 61
Außenstelle Nord: Donaust. 23, 85088 Vohburg

Gartengestaltung sowie auch aus Gründen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung keinerlei Stein-oder Schottergärten zuzulassen (vgl. Punkt 6.).

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).**

Erläuterung:

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.¹

Darüber hinaus wird angeregt, eine ca. 10 m breite Eingrünung, z. B. mit einer Baum- und Strauchhecke, auch an der Nordseite festzusetzen.

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.**

Erläuterung:

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.²

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.).**

Erläuterung:

„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)“.³ Daher wird angeregt, die Festsetzungen unter Punkt D 2.1 zu überprüfen.

¹ Darüber hinaus wäre dann gemäß Art. 47 ff. AGBGB auf ausreichende Abstände der Bepflanzungen zu den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen zu achten, welche in der Regel 4 m zwischen Gehölzen von mehr als 2 m Höhe und landwirtschaftlichen Flächen betragen müssen. Dabei wird gemäß Art. 49 AGBGB bei Bäumen „von der Mitte des Stammes, an der Stelle, an der dieser aus dem Boden hervortritt“ bzw. „bei Sträuchern und Hecken von der Mitte der zunächst an der Grenze befindlichen Triebe“ gemessen.

² Dabei sollten Höhenbezugspunkte, z. B. zur Erschließungsstraße (vgl. § 18 BauNVO) festgesetzt werden. Zur Beurteilung des Geländeverlaufes sollen Schnitte ergänzend außerdem das dem Bebauungsplan direkt angrenzende Gelände auf einer Tiefe von ca. 5 m darstellen. Eine abschließende Stellungnahme zu den noch zu erbringenden Geländeschnitten muss daher dem weiteren Verfahren vorbehalten bleiben.

³ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Sölker/Wienhues BauGB § 9 Rn. 70a

Die Regelungen könnten z. B. folgendermaßen getroffen werden:

- Für WA 1 und WA 5 (Hausgruppen, H, vgl. Nutzungsschablone A.2): „Die Grundstücksgröße des jeweiligen Reihenhauses hat mindestens 300 m² zu betragen.“
- Für WA 2 (Doppelhäuser, D, vgl. Nutzungsschablone A.2): „Je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohneinheit zulässig.“
- Für WA 3, WA 4, WA 6 und WA 7 (Einzelhäuser; E, vgl. Nutzungsschablone A.2): „Je angefangene ... m² Grundstücksfläche ist höchstens eine Wohnung zulässig.“

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.

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.

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.

- 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.**

Erläuterung:

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.⁴

Außerdem ist der Umweltbericht durch eine Referenzliste der Quellen zu vervollständigen.

Gemäß Umweltbericht, Kap. 3.3 *Boden* 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.

- 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).**

Erläuterung:

Gemäß Leitfaden für klimaorientierte Kommunen in Bayern haben schwarze bzw. graue Dachflächen oder dunkle Fassadenanstriche unter dem Aspekt der Klimaveränderung einen

⁴ siehe z. B. Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, Der Umweltbericht in der Praxis ergänzte Fassung, München, 2007, S. 14, S. 24, S. 27

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.

Es wird außerdem angeregt, die unter Punkt D 9.3 festgesetzten Schotterflächen aus Klimaschutzgründen vollständig auszuschließen (vgl. Punkt 1.).

Redaktionelle Anregungen:

Festsetzungen durch Text

- Unter Kapitel D 1.1. *Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO* müsste es in Satz 1 „... Allgemeines Wohngebiet ...“ heißen.
- Sofern die Festsetzung unter D. 4.2 bestehen bleibt, müsste es hier in Satz 2 wohl „... für die zulässigen Wandhöhen ...“ heißen.

Planzeichnung, Hinweise

- Es wird angeregt, die öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zu bemaßen.

Begründung

- Unter Kapitel 5.3 *Technische Infrastruktur* der Begründung müsste es „... Ausbau des öffentlichen Netzes ...“ heißen.

Umweltbericht

- In Kapitel 3.1 müsste es in Absatz 3 wohl „Tannenanzucht“ heißen.
- In Kapitel 3.2 müsste es in Absatz 2 wohl „... vereinzelt freigestellten Laubbäume ...“ heißen.

Sonstiges

- Es wird auf die Doppelschließung der Flurnummer 37 über den geplanten Wendehammer und die Dekan-Hofmeier-Straße hingewiesen.
- In der westlichen Nachbarschaft befindet sich Hopfengärten. Es ist daher zu prüfen, ob der Abstand der geplanten Bebauung 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.

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

Freundliche Grüße



Dies ist ein maschinell erstelltes Schreiben
und ist ohne Unterschrift gültig.



Landratsamt
PFAFFENHOFEN a.d. Ilm

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

Über die
Geschäftsstelle Bauleitplanung
am Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm
an den
Markt Wolnzach

Immissionsschutztechnik

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig:
Zimmer-Nr.:
Telefon:
Fax:
E-Mail:

Besuchszeiten siehe unten! Weitere Besuchs-
und Beratungstermine außerhalb dieser Zeiten
sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
19.12.2024

Unsere Zeichen (stets angeben)
41/6102-2024/020255

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
16.01.2025

Markt Wolnzach Bebauungsplan Nr. 156 „Pflugmacher“

Immissionsschutzfachliche Stellungnahme:
Verfahren nach §4 Abs. 1 BauGB

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.

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 wird durch das Bauleitplanverfahren als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert.

Lärmschutz:

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.

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.

Hofstelle „Dekan-Hofmeier-Straße 22“:

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

Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE73 7215 1650 0000 0003 31

Öffnungs- und Servicezeiten:
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr, Mo. - Do. nach Terminvereinbarung bis 17:00 Uhr

Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde:
in Pfaffenhofen a.d. Ilm Mo. - Fr.: 08:00 - 12:30* Uhr | Mo. und Mi.: 14:00 - 16:00* Uhr |
Do.: 14:00 - 17:00* Uhr
In der Außenstelle Nord Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00* Uhr, Mo., Mi., Do.: 13:30 - 16:00* Uhr
* Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Außenstelle Nord: Donaust. 23, 85088 Vohburg
Weitere Dienstgebäude: www.landkreis-pfaffenhofen.de

8 Fahrten eines Schleppers, 2 h lärmintensive Arbeiten im Freien, sowie ein Trocknungsgebläse mit einem Schalleistungspegel von 80 dB(A) angesetzt.

Nach Aussage des Betreibers verursacht das Lohnunternehmen keine relevanten Lärmemissionen und bleibt daher im Gutachten unberücksichtigt.

Gewerbliche Nutzung Hofstelle „Dekan-Hofmeier-Straße 24“:

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.

Ergebnis Gutachten:

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.

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.

Folgende Maßnahmen werden vom Gutachter vorgeschlagen:

„Festsetzungen durch Planzeichen“

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.

Festsetzungen durch Text

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.

Hinweise durch Text

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.“

Beurteilung:

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.

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)).

Die vom Gutachter vorgeschlagenen Festsetzungen sind folgendermaßen zu ändern:

Festsetzungen durch Planzeichen

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.

Festsetzungen durch Text

Schallschutz gegen Gewerbegeräusche

Folgende Schallschutzmaßnahmen an schutzbedürftigen Räumen nach den DIN 4109 sind an den gekennzeichneten Bereichen zulässig:

- Festverglasung von betroffenen Fassadenseiten (keine öffnbare Fenster), diese dürfen nur zu Brandschutz- und Reinigungszwecken geöffnet werden.
- Vor den betroffenen öffenbaren Fenstern sind Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien/Laubengang, Wintergärten, schallgedämmte Schiebeläden) vorzusehen.
- Orientierung von schutzbedürftigen Räumen auf den lärmabgewandten Fassadenseiten wo die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden.

Hinweise durch Text

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.

Hinweis an den Markt Wolnzach:

Ggf. können durch eine Anpassung des Gutachtens alternative passive Lärmschutzmaßnahmen Gutachter vorgeschlagen werden.

Hopfengärten:

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.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine erheblichen Bedenken gegenüber dem o.g. Bebauungsplan, sofern die genannten Auflagenvorschläge in den Festsetzungen übernommen werden.

Pfaffenhofen a. d. Ilm, den 20.01.2025
Landratsamt



AW: 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 156 „Pflugmacher“ - frühzeitige Beteiligung TöB gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Hochwasserschutz <Hochwasserschutz@landratsamt-paf.de>

An: Bauleitplanung <Bauleitplanung@landratsamt-paf.de>

Datum: 15.01.2025 10:37:28

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

Freundliche Grüße



Landratsamt Paf

Von: Mauer Christian <Christian.Mauer@landratsamt-paf.de>

Gesendet: Donnerstag, 19. Dezember 2024 08:50



Sehr geehrte Damen und Herren,

die Marktgemeinde Wolnzach hat gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 156 „Pflugmacher“ das Landratsamt als Träger öffentliche Belange beteiligt. Damit eine gemeinsame Stellungnahme rechtzeitig abgegeben werden kann, werden Sie gebeten, Ihre Anregungen und Bedenken bis zum **20.01.2025** in enaio einzustellen. Die Fachstellen, die noch nicht an enaio angeschlossen sind, werden gebeten, die Stellungnahmen bis zum **20.01.2025** an die Fachstelle Bauleitplanung ausschließlich unter dem Funktionspostfach „Bauleitplanung“ (Bauleitplanung@landratsamt-paf.de) weiterzuleiten.

Die Unterlagen sind in enaio und auf der Homepage des Marktes Wolnzach unter <https://www.wolnzach.de/amtliche-bekanntmachungen.n160.html> unter der Rubrik „Aktuelles“ im Bereich „Amtliche Bekanntmachungen“ eingestellt.
Es wird darum gebeten, die Stellungnahmen zu Bebauungsplan und Flächennutzungsplan getrennt zu verfassen.

Freundliche Grüße



Landratsamt Paf

Um eine Vorschau auf die angehängten Objekte zu erhalten, klicken Sie hier:

[6102 - 6102-2024020255 - BP Nr. 156 „Pflugmacher“.os](#)

Um eine Vorschau auf die angehängten Objekte zu erhalten, klicken Sie hier:



Landratsamt
PAFFENHOFEN a.d. Ilm

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

über die Fachstelle Bauleitplanung
am Landratsamt Pfaffenhofen
an den
Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach

Fachlicher Naturschutz

Dienstgebäude: Poststr. 3, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
E-Post: poststelle@landratsamt-paf.epost.de
De-mail: poststelle@landratsamt-paf.de-mail.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig:
Zimmer-Nr.:
Telefon:
Fax:
E-Mail:

Besuchszeiten siehe unten! Weitere Besuchs- und Beratungstermine außerhalb dieser Zeiten sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)
43/6102-2024/020255

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
21.01.2025

Vollzug der Naturschutzgesetze; Bebauungsplan Nr. 156 für das Gebiet „Pflugmacher“ in Oberlauterbach

Der Markt Wolnzach plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156 für das Gebiet „Pflugmacher“ 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 Ökoflächenkataster (ÖFK) 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

Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE73 7215 1650 0000 0003 31

Öffnungs- und Servicezeiten:
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr, Mo. - Do. nach Terminvereinbarung bis 17:00 Uhr

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

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

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.

Freundliche Grüße



**Landkreis**
PFAFFENHOFEN a.d. Ilm**Natur, Klima, Energie**Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.deZuständig:
Zimmer-Nr.:
Telefon:
Fax:
E-Mail:**Besuchszeiten siehe unten! Weitere Besuchs- und Beratungstermine außerhalb dieser Zeiten sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.**

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

Über die Geschäftsstelle Bauleitplanung am Landratsamt
Pfaffenhofenan den
Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)
43/1703_BP_156_WolnzachPfaffenhofen a.d. Ilm,
20.01.2025**Stellungnahme und Empfehlungen der Fachstelle Energie und Klimaschutz**
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 156 „Pflugmacher“

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 keine Einwände.

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 CO₂-Bindung zu verbessern. Über die Möglichkeit einer Fassadenbegrünung sollte individuell nachgedacht werden. Es ist darüber hinaus zu empfehlen, Niederschlagswasser für Bewässerungszwecke zu nutzen.

Freundliche Grüße

**Bankverbindung:**
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE73 7215 1650 0000 0003 31**Öffnungs- und Servicezeiten:**
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr, Mo. - Do. nach Terminvereinbarung bis 17:00 UhrKfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde:
in Pfaffenhofen a.d. Ilm Mo. - Fr.: 08:00 - 12:30* Uhr | Mo. und Mi.: 14:00 - 16:00* Uhr |
Do.: 14:00 - 17:00* Uhr
in der Außenstelle Nord Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00* Uhr, Mo., Mi., Do.: 13:30 - 16:00* Uhr
* Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher**Dienstgebäude:**
Hauptgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Außenstelle Nord: Donaust. 23, 85088 Vohburg
Weitere Dienstgebäude: www.landkreis-pfaffenhofen.de



Landratsamt
PFAFFENHOFEN a.d. Ilm

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

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

An den
Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach

Immissionsschutz, Bodenschutz, Abfallrecht

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig:
Zimmer-Nr.:
Telefon:
Fax:
E-Mail:

Meine persönlichen Bürozeiten sind Montag bis
Mittwoch von 8.30 - 13 Uhr. Bitte beachten Sie die
Möglichkeit der Terminvereinbarung.

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)
40/6102-2024/020255

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
22.01.2025

Bodenschutz Bebauungsplan Nr. 156 "Pflugmacher" in Oberlauterbach; frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus bodenschutzrechtlicher Sicht nehmen wir zu o. g. Verfahren Stellung.

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.

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.

Es wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Gemäß den genannten Befunden aus dem 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. 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 <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.

Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE73 7215 1650 0000 0003 31

Öffnungs- und Servicezeiten:
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr, Mo. - Do. nach Terminvereinbarung bis 17:00 Uhr
Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde:
in Pfaffenhofen a.d. Ilm Mo. - Fr.: 08:00 - 12:30 Uhr | Mo. und Mi.: 14:00 - 16:00 Uhr |
Do.: 14:00 - 17:00* Uhr
in der Außenstelle Nord Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr, Mo., Mi., Do.: 13:30 - 16:00* Uhr
* Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Außenstelle Nord: Donaust. 23, 85088 Vohburg
Weitere Dienstgebäude: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Bewertung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser

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.

Bewertung für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze

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.

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.

Allgemeine Empfehlungen der Bodenschutzbehörde zur weiteren Vorgehensweise

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.

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.

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:

Die Beprobung des Baugrundgutachtens wurde nach Verfüll-Leitfaden durchgeführt. Dementsprechend möchten wir darauf hinweisen, dass ggf. je nach Verwertung- 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.

Freundliche Grüße





Landratsamt
PFAFFENHOFEN a.d. Ilm

Öff. Sicherheit und Ordnung

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
E-Post: poststelle@landratsamt-paf.epost.de
De-mail: poststelle@landratsamt-paf.de-mail.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig:

Zimmer-Nr.:

Telefon:

Fax:

E-Mail: Brandschutzdienststelle@landratsamt-paf.de

Besuchszeiten siehe unten! Weitere Besuchs- und Beratungstermine außerhalb dieser Zeiten sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

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

Über die Geschäftsstelle Bauleitplanung
am Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm
an die Marktgemeinde Wolnzach
per E-Mail

Ihr Zeichen
6102/BP-159

Ihre Nachricht vom
19.12.2024

Unsere Zeichen (stets angeben)
62/0910RM

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
31.12.2024

Bauleitplanung Markt Wolnzach;

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156 „Pflugmacher“ - frühzeitige Beteiligung TöB gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Dokument erhalten Sie die Stellungnahme zum oben genannten Bauvorhaben. Wir bitten Sie nach Prüfung um Mitteilung in wie weit die Belange des abwehrenden Brandschutzes von Ihrer Seite berücksichtigt wurden.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE73 7215 1650 0000 0003 31

Öffnungs- und Servicezeiten:
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr, Mo. - Do. nach Terminvereinbarung bis 17:00 Uhr

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

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

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).

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.

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

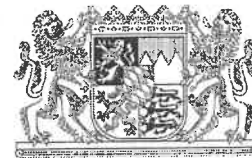
Verteiler:

Zur Würdigung der Belange des abwehrenden Brandschutzes:

Markt Wolnzach



Der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt bei der Regierung von Oberbayern



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Planungsverband Region 10
Geschäftsstelle
Bahnhofstr. 16
85101 Lenting

per E-Mail: rpv-in@ira-ei.bayern.de

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
Ihr Zeichen RPV	Ihre Nachricht vom email vom 19.12.2024	Unser Geschäftszeichen ROB-2-8314.24_01_PAF-19-37-4	München, 19.12.2024

**Markt Wolnzach, PAF;
30. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156 für das Gebiet "Pflugmacher" in Oberlauterbach;
§ 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrter [REDACTED]

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:

Planung

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 rändliche Eingrünung ist vorgesehen.

Bewertung

In der Begründung sind keine näheren Aussagen zum konkreten Bedarf für den zur Neuausweisung vorgesehenen Anteil der Planungen enthalten. Aus LEP

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0

Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung.oberbayern.bayern.de



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.

Mit freundlichen Grüßen





AELF-IP • Gritschstraße 38 • 85276 Pfaffenhofen

Markt Wolnzach

E-Mail: bauamt@wolzach.de

Marktplatz 1

85283 Wolnzach

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
E-Mail vom 18.12.2024

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-IP-L2.2-4611-71-6-2



Pfaffenhofen, 13.01.2025

Vollzug der Baugesetze; 30. Änderung des Flächennutzungsplanes

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

Forstliche Belange sind nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen



Seite 1 von 1



AELF-IP • Gritschstraße 38 • 85276 Pfaffenhofen

Markt Wolnzach

E-Mail: bauamt@wolzach.de

Marktplatz 1

85283 Wolnzach

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
E-Mail vom 18.12.2024



Pfaffenhofen, 13.01.2025

**Vollzug der Baugesetze;
Bebauungsplan Nr. 156 "Pflugmacher" in Oberlauterbach**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

Forstliche Belange sind nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen





WWA Ingolstadt - Postfach 21 10 42 - 85025 Ingolstadt

Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach

Ihre Nachricht
18.12.2024

Unser Zeichen

Bearbeitung

Datum
21.01.2025

**30. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 156
"Pflugmacher" in Oberlauterbach; hier: frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs.
1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im hier behandelten Geltungsbereich sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen 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 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 Verwertungsweg 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 Kampfmit-

telvorerkundung keine potenzielle Kampfmittelbelastung ermittelt. Wir verweisen auf die Ausführungen der Kampfmittelvorerkundung vom 18.03.2024 in Kap. 5.

3. Abwasserbeseitigung

Oberlauterbach wird im Trennsystem entwässert und ist an die Ortsteilkläranlage 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.

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.

5. Zusammenfassung

Derzeit bestehen Bedenken hinsichtlich der Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 156, da derzeit bei der öffentlichen Wasserversorgung ver-

stärkt auf Tiefengrundwasser zurückgegriffen wird. Um diese Bedenken abzuwenden 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.

Das Landratsamt Pfaffenhofen erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen





Bayerischer Bauernverband · Viehmarktplatz 7 · 85055 Ingolstadt

Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach

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

Datum: 06.02.2025

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
mr

Stellungnahme zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 156 „Pflugmacher“ in Oberlauterbach; hier: frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.
- Nach Möglichkeit sollte die Vorfahrtsberechtigung durch eindeutige Verkehrszeichen klar geregelt sein, um Unfälle zu vermeiden.
- 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.

.../2

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.

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

Mit freundlichen Grüßen





Handwerkskammer für München und Oberbayern · Postfach 34 01 38 · 80098 München

Markt Wolnzach
Frau Verena Raith
Postfach 1209
85280 Wolnzach

Landespolitik,
Kommunalpolitik und
Verkehr

**Bebauungsplan Nr. 156 "Pflugmacher" mit Teiländerung
Einbeziehungssatzung Nr. 16 „An der Dekan-Hofmeier-Straße II“ und
30. Flächennutzungsplanänderung
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

14. Februar 2025

Sehr geehrte Frau Raith,

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 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

Ansprechpartner:



Handwerkskammer
für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 4
80333 München

info@hwk-muenchen.de
www.hwk-muenchen.de

Präsident:
Dipl.-Ing. Franz Xavier Peteranderl

Hauptgeschäftsführer:
Dr. Frank Hüpers

Münchner Bank
BLZ 701 900 00
Konto 0 500 102 270
IBAN DE38 7019 0000 0 500 102 270
BIC (Swift-Code) GENODEF1M01

+++ Ein Rückblick auf 125 Jahre bayerische Handwerkskammern und der Weg in die Zukunft: <https://125jahrehwk.bayern/> +++



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.

Mit freundlichen Grüßen

