

ÖT-Anlage 2

Markt Wolnzach

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 150 „IGN Kühlhallen und Kommissionierung“ im Ortsteil Niederlauterbach

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

Telefon 08441-8954-0

Mail info@eichenseher.net

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.01.2024 den Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.150 „IGN Kühlhalle und Kommissionierung“ gefasst.

Der Geltungsbereich der Planung umfasst das Grundstück, Fl.-Nr. 683 der Gemarkung Niederlauterbach / Gemeinde Wolnzach und weist eine Grundfläche von ca. 15.300 m² auf.

Für das Gebiet werden die folgenden (allgemeinen) Planungsziele angestrebt:
Schaffung von Baurecht für eine gewerbliche Nutzung.

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 23.08.2024 bis 04.10.2024 durchgeführt. Gleichzeitig wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Zum Bebauungsplanentwurf wurden von Privatpersonen folgende Einwendungen vorgebracht:

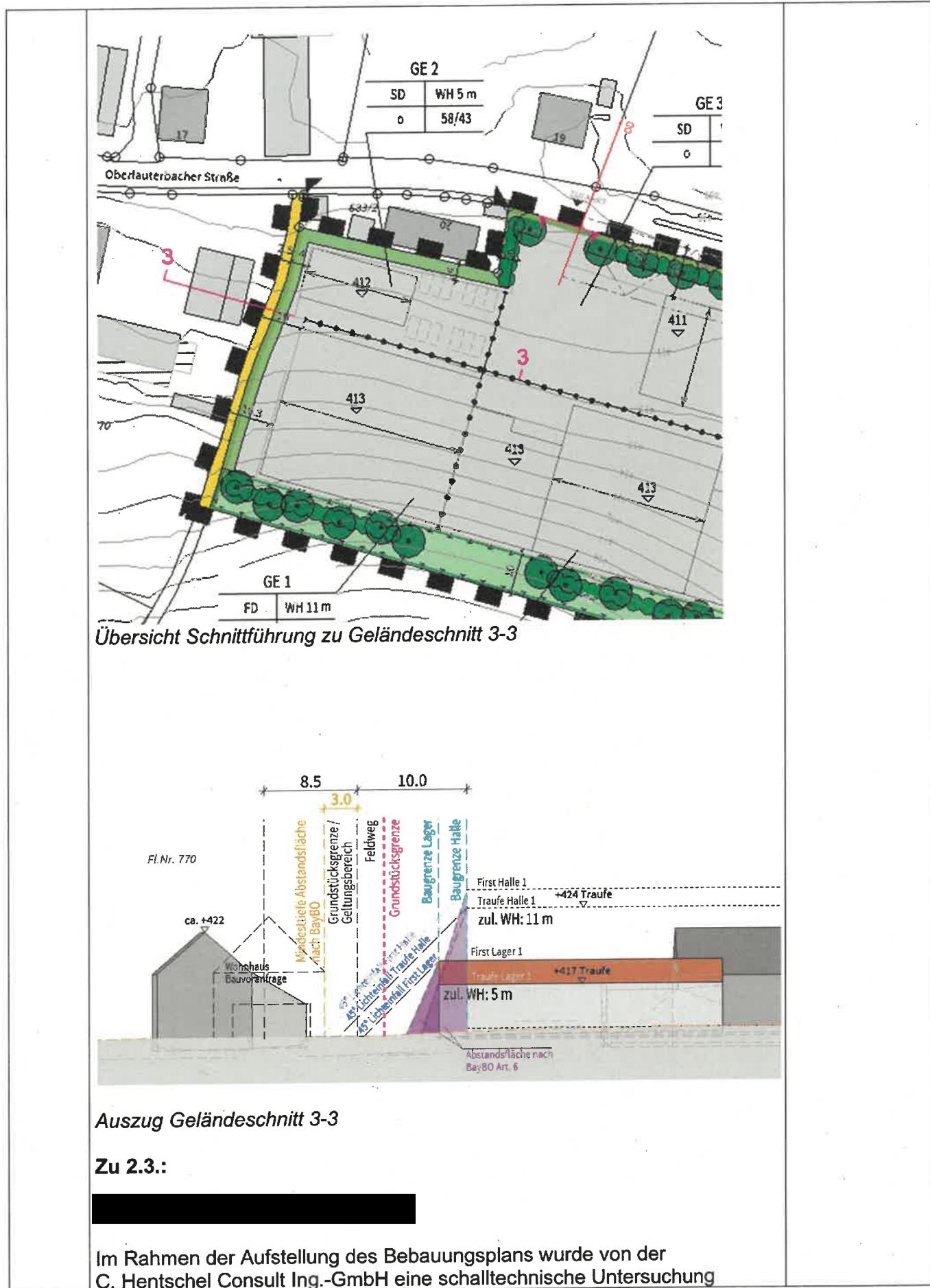
Privatpersonen / vertreten durch:		Stellungnahme vom 02.10.2024
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja	<p>2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan</p> <p>In dem aktuellen Verfahrensschritt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann anhand der ausliegenden Unterlagen eine abschließende Stellungnahme noch nicht abgegeben werden, weil wesentliche Unterlagen, wie insbesondere die schalltechnische Untersuchung und der Vorhaben- und Erschließungsplan, nicht Gegenstand der ausliegenden Unterlagen sind. Es ist bereits jetzt zu erwarten, dass sich hieraus weitere Einwendungen ergeben werden. Anhand der ausliegenden Unterlagen werden zunächst folgende Einwendungen vorgetragen:</p> <p>2.1. Zunächst richten sich die gegen den Flächennutzungsplan vorgetragenen Einwendungen auch gegen den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 150.</p> <p>2.2. Gemäß dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist für das geplante Gewerbegebiet ein großräumiger, durch Baugrenzen definierter Bauraum vorgesehen, der in Richtung auf das Grundstück unserer Mandantschaft zum gemeindlichen Feldweg einen Abstand von – nur – 3 m einhalten soll. Im nordwestlichen Teil des geplanten Gewerbegebietes, Teilgebiet GE 2, sind Gebäude mit einer Wandhöhe von 5 m ab dem festgesetzten unteren Bezugspunkt von 412 NHN zulässig. Im südlichen Teil des Plangebietes, Teilgebiet GE 1, sollen Gebäude mit einer Wandhöhe von 14 m ab dem hier festgesetzten unteren Bezugspunkt von 413 NHN zulässig sein.</p> <p>Diese festgesetzten Gebäudekubaturen machen nicht nur aufgrund der Vorgabe von § 50 BlmSchG, sondern auch aufgrund des zu beachtenden Rücksichtnahmegebotes deutlich größere Abstände erforderlich. Die geplante Bebauung, insbesondere Gebäude im Teilgebiet GE 1, würden zu einer erheblichen Verschattung des Grundstücks unserer Mandantin führen, wobei auch einzuwenden ist, dass dieser für den Menschen wichtige Belang der Belichtung und Belüftung, im Rahmen der ausliegenden Unterlagen, insbesondere dem Umweltbericht, in keiner Weise berücksichtigt und gewürdigt wurde. Für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Einhaltung eines Lichteinfallwinkels von 45 Grad als Vorgabe allgemein anerkannt. Die durch Gebäude im Teilgebiet GE 1 mögliche Wandhöhe führt im Ergebnis dazu, dass ein Streifen von 8,50 m auf dem Grundstück unserer Mandantin, gemessen vom Westrand des gemeindlichen Feldweges, derart verschattet wird, das gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr gewahrt werden können. Dies stellt einen erheblichen Eingriff in das Grundstück unserer Mandantschaft dar und kann keinesfalls akzeptiert werden.</p> <p>Namens und im Auftrag unserer Mandantin fordern wir deshalb, dass die Baugrenzen in Richtung zum Grundstück unserer Mandantschaft so neu definiert werden, dass der Abstand der Baugrenzen zum östlichen Rand des gemeindlichen Feldweges der gemäß Bebauungsplan zulässigen maximalen Wandhöhe entspricht.</p>	

<p>2.3. Als wesentlichen nachbarlichen Belang wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass jede gewerbliche Nutzung im vorgesehenen Plangebiet nicht zu unzumutbaren Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten führen darf. Dabei gilt es bereits jetzt darauf hinzuweisen, dass nicht alleine die künftigen Lärmquellen im Plangebiet maßgeblich sind, sondern auch alle sonstigen im Ortsteil Niederlauterbach vorhandenen und einwirkenden Lärmquellen. Vor diesem Hintergrund erwecken die im Entwurf vorgesehenen Emissionskontingente bereits jetzt bedenken. Im Detail wird hierauf im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB einzugehen sein.</p>		

Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung

	<p>Zu 2.1.:</p> <p>Siehe Abwägung zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans, Nrn. 1.1 und 1.2.</p> <p>Zu 2.2.:</p> <p>Die in der Stellungnahme geforderten deutlich größeren Abstände zur westlichen Bestandsbebauung durch die im Verfahrensschritt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Festsetzungen und Nutzungsschablone festgesetzten Gebäudekubaturen</p>	
--	---	--

	<p>werden im Sinne der Stellungnahme wie folgt angepasst:</p> <p><u>1. Abstand der Baugrenzen und Rücksichtnahmegerbot</u></p> <p>Die westlichen Baugrenzen in den Teilgebieten GE 1 und GE 2 werden in Richtung Osten verschoben, um den Abstand zur Nachbarschaft deutlich zu vergrößern. Die zulässige Wandhöhe wird zudem in den Teilgebieten GE 1 und GE 6 von 14 m auf 11 m reduziert, was eine erhebliche Entspannung zur nachbarschaftlichen Bestandsbebauung darstellt. Der verbleibende Abstand der westlichen Baugrenzen von min. 4m im GE 2 sowie von min. 10 m im GE 1 entspricht den geltenden bauordnungsrechtlichen Vorgaben und gewährleistet eine städtebaulich verträgliche Entwicklung. Eine weitere Verschiebung der Baugrenzen oder Reduzierung der zulässigen Wandhöhe ist nicht erforderlich, da die festgesetzten Regelungen das Rücksichtnahmegerbot ausreichend berücksichtigen.</p> <p><u>2. Verschattung und Lichteinfallswinkel</u></p> <p>Die Verschattung wurde im Rahmen des Planungsverfahrens geprüft. Mit einer Reduzierung der zulässigen Wandhöhe von 11 m im Teilgebiet GE 1 und der Einhaltung des Lichteinfallswinkels von 45 Grad ist die Beeinträchtigung auf das angrenzende Grundstück minimiert. Der Schattenwurf ist durch die planungsrechtlichen Vorgaben begrenzt und überschreitet nicht das Maß des Zumutbaren. Der Hinweis auf eine Verschattung eines 8,50 m breiten Streifens auf dem Grundstück der Mandantschaft wurde geprüft, ist jedoch in Anbetracht der abrückenden Baugrenze nach Osten auf lediglich ca. 1,5 m Streifenbreite, an Stelle des Übergangs zwischen GE 1 und GE 2, auf das Grundstück mit der Fl.-Nr. 770 reduziert und als nicht erhebliche Beeinträchtigung einzustufen.</p> <p><u>3. Belichtung und Belüftung</u></p> <p>Die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird im Umweltbericht und in der Planung berücksichtigt. Die Forderung nach weiteren Anpassungen der Baugrenzen wird als unbegründet angesehen, da die Belichtung und Belüftung im Rahmen des Zulässigen gewährleistet sind. Die festgesetzte Bauweise ist mit den Vorgaben des Baugesetzbuchs und des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BlmSchG) vereinbar.</p> <p><u>4. Forderung nach einer Anpassung der Baugrenzen</u></p> <p>Die Forderung, die Baugrenzen an die an dieser Stelle zulässige maximale Wandhöhe anzupassen, wird zurückgewiesen. Eine derartige Festsetzung würde die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Plangebiets erheblich beeinträchtigen und stünde im Widerspruch zu den Zielen der Gemeinde, ein leistungsfähiges Gewerbegebiet zu entwickeln. Die neu getroffenen Festsetzungen wahren die Interessen der Nachbarschaft und der Gemeinde in angemessenem Umfang.</p> <p><u>Fazit</u></p> <p>Die im Bebauungsplanentwurf vorgenommenen Änderungen (Verschiebung der Baugrenzen, Reduzierung der Wandhöhe) stellen einen ausreichenden Ausgleich zwischen den Belangen der Nachbarschaft und der Nutzung des Gewerbegebiets dar. Weitere Anpassungen werden nicht vorgenommen.</p>	
--	---	--



	<p>erstellt. Darin wurden für die einzelnen Teilflächen des geplanten Gewerbegebiets maximal zulässige Geräuschemissionskontingente nach DIN 45691 unter Berücksichtigung der gewerblichen Lärmvorbelastung ermittelt und zur Festsetzung empfohlen.</p> <p>Außer mehreren landwirtschaftlichen Hofstellen sind keine Emittenten im Einwirkungsbereich vorhanden, die eine relevante Lärmvorbelastung hervorrufen könnten. Die Hofstellen können unter den örtlichen Randbedingungen (z.B. Anordnung / Lage der Gebäude und daraus resultierende Abschirmung, Abstandsverhältnisse, näher gelegene Immissionsorte auf den angrenzenden Flurstücken vorhanden) ebenfalls zu keiner maßgeblichen Vorbelastung an den Immissionsorten beitragen.</p> <p>Deshalb könnten der Planung die in einem Dorfgebiet (MD) zulässigen Orientierungswerte von 60 / 45 dB(A) tags / nachts im Grunde unabgемindert als Planwerte zugeteilt werden. Um jedoch unnötige Lärmbelästigungen für die schutzbedürftige Nachbarschaft zu vermeiden und angemessene Pegelreserven für eine ggf. langfristig geplante Erweiterung des Gewerbegebiets freizuhalten, wurden der Planung vorsorglich um 3 dB(A) reduzierte Orientierungswerte als Planwerte zugestanden (d.h. 57 / 42 dB(A) tags / nachts).</p>	
Privatpersonen / vertreten durch:		Stellungnahme vom 27.08.2024
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja	<p>Aus der Planzeichnung ist ersichtlich, dass eines der zur gewerblichen Nutzung vorgesehenen Gebäude in unmittelbarer Nähe zum Wohnhaus unserer Mandanten errichtet werden soll. Es wird nur der Mindestabstand eingehalten, und im Plan ist ein schmaler Grünstreifen eingezeichnet.</p> <p>Das Grundstück unserer Mandantin befindet sich in einem Gebiet, das im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen ist. Das entspricht auch der tatsächlichen Nutzung der dem Plangebiet benachbarten Grundstücke. Unsere Mandantin nutzt ihr Haus zu Wohnzwecken. Es bestehen vier Wohneinheiten. Eine Einheit ist vermietet. Im Übrigen wird das Haus von Mitarbeitern der Spedition des Ehemanns unserer Mandantin zu Wohnzwecken genutzt. Da die Mitarbeiter im Schichtdienst arbeiten, werden die Wohnräume auch tagüber zu Schlaf- und Erholungszwecken genutzt.</p> <p>Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung und Nutzung lässt einen erheblichen Nutzungs-konflikt zwischen der bestehenden Wohnnutzung auf dem Grundstück unserer Mandantin und anderen benachbarten Grundstücken und der im Plangebiet vorgesehenen intensiven gewerblichen Nutzung erkennen. Dieser Konflikt ist nach den ausgelegten Unterlagen zu urteilen bisher nicht aufgelöst.</p>	

	<p>Das betrifft insbesondere den Immissionsschutz.</p> <p>In den veröffentlichten Festsetzungen (Ziff. 12.1) sind zwar Kontingente für die zulässigen Geräuschemissionen einschließlich Fahrverkehr enthalten, ebenso die Festsetzung, dass an den nächstgelegenen Immissionsorten inner- oder außerhalb des Geltungsbereichs mit dem Schutzanspruch eines Gewerbegebiets die Lärmelastung gemäß den Vorgaben der TA-Lärm zu bewerten ist.</p> <p>Es findet sich jedoch keine Festsetzung dahingehend, dass am Immissionsort des Grundstücks unserer Mandantin, das den Schutzanspruch von Wohnbebauung innerhalb eines Dorfgebiets hat, die dafür geltenden Vorgaben der TA-Lärm einzuhalten sind. Im Abschnitt E der Festsetzungen finden sich lediglich allgemeine diesbezügliche Hinweise.</p> <p>Wir entnehmen den veröffentlichten Unterlagen, dass die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, vom Markt Wolnzach damit beauftragt worden ist, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Die schalltechnische Untersuchung sei in Bearbeitung und werde zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.</p> <p>Zu untersuchen sind jedoch auch die Lärmimmissionen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, und zwar speziell am nächstgelegenen Wohnhaus, nämlich demjenigen unserer Mandantin. Eine solche Untersuchung ist zur sachgerechten Auflösung des Nutzungskonflikts unabdingbar und entweder von der Marktgemeinde oder auf deren Anordnung vom Bauherrn in Auftrag zu geben und vorzulegen. Erforderliche Festsetzungen zum Schutz des Grundstücks unserer Mandantin sind anschließend in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Der Nutzungskonflikt kann insbesondere dadurch entschärft werden, dass der Lieferverkehr nicht unmittelbar am Grundstück unserer Mandantin vorbeigeführt wird. Auch physische Lärmbarrieren (z.B. Schutzwälle, Begrünung usw.) können den Konflikt entschärfen. Erforderlichenfalls ist die Situierung der Gebäude auf dem Plangrundstück zu überdenken und zu ändern.</p> <p>Zusammenfassend entsteht nach Durchsicht der Planunterlagen der Eindruck, dass das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück unserer Mandantin von Gewerbebebauung gleichsam in die Zange genommen wird und dieser evidente Nutzungskonflikt bisher nicht hinreichend bearbeitet wurde. In den Festsetzungen finden sich keine Hinweise darauf, wie der Immissionsschutz für das Grundstück unserer Mandantin effektiv eingehalten werden soll.</p>	
--	--	--

Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung

	<p>Um den in der Stellungnahme vorgebrachten Bedenken gerecht zu werden, wird die Planung wie folgt angepasst:</p> <p><u>Mindestabstände</u></p>	
--	--	--

Die vorgesehenen Abstände von Bebauung und Ausdehnung des Grünstreifens werden als zu gering beurteilt, um ausreichenden Abstand zur Wohnbebauung zu gewährleisten. Die Planung wird wie folgt daraufhin überarbeitet:

Die zulässige Wandhöhe im Teilgebiet GE 2 ist bereits auf ein erforderliches Mindestmaß, hier 5 m zulässige Wandhöhe, festgesetzt worden. Zusätzlich werden die nördliche Baugrenze im Teilgebiet GE 2 sowie die westliche Baugrenze im Teilgebiet GE 3 jeweils um 1 m zurückgenommen, um den Abstand zur Nachbarschaft (Fl.-Nr. 683/2) deutlich zu vergrößern. Der verbleibende Abstand der westlichen und nördlichen Baugrenzen von mind. 4 m im GE 2 bzw. GE 3 übertreffen die geltenden bauordnungsrechtlichen Vorgaben zu den Abstandsflächen und gewährleisten eine verträgliche Entwicklung im Plangebiet.

Nutzung

Die benachbarte Wohnbebauung wurde in allen Belangen bei der Planung berücksichtigt, um den unterschiedlichen Anforderungen der Nutzungen gerecht zu werden. Insbesondere die in der Stellungnahme vorgebrachten Bedenken hinsichtlich Immissionsschutz werden in dem vorliegenden Schallschutzgutachten vollumfänglich ausgeräumt.

[REDACTED]

Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde von der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Darin wurden für die einzelnen Teilflächen des geplanten Gewerbegebiets maximal zulässige Geräuschemissionskontingente nach DIN 45691 unter Berücksichtigung der gewerblichen Lärmvorbelastung ermittelt und zur Festsetzung empfohlen.

Außer mehreren landwirtschaftlichen Hofstellen sind keine Emittenten im Einwirkungsbereich vorhanden, die eine relevante Lärmvorbelastung hervorrufen könnten. Die Hofstellen können unter den örtlichen Randbedingungen (z.B. Anordnung / Lage der Gebäude und daraus resultierende Abschirmung, Abstandsverhältnisse, näher gelegene Immissionsorte auf den angrenzenden Flurstücken vorhanden) ebenfalls zu keiner maßgeblichen Vorbelastung an den Immissionsorten beitragen.

Deshalb könnten der Planung die in einem Dorfgebiet (MD) zulässigen Orientierungswerte von 60 / 45 dB(A) tags / nachts im Grunde unabgемindert als Planwerte zugeteilt werden. Um jedoch unnötige Lärmbelästigungen für die schutzbedürftige Nachbarschaft zu vermeiden und angemessene Pegelreserven für eine ggf. langfristig geplante Erweiterung des Gewerbegebiets freizuhalten, wurden der Planung vorsorglich um 3 dB(A) reduzierte Orientierungswerte als Planwerte zugestanden (d.h. 57 / 42 dB(A) tags / nachts).

Die dem geplanten Gewerbegebiet nächstgelegene Wohnnutzungen fungieren als maßgebliche Immissionsorte (IO) bei der Ermittlung der maximal zulässigen Geräuschemissionskontingente nach DIN 45691. Das

gemäß Vorbescheid zulässige zweite Wohnhaus auf dem Grundstück der Mandantschaft stellt einen weiteren Immissionsort dar, der berücksichtigt wurde. Alle Immissionsorte besitzen den Schutzanspruch eines Dorfgebiets (MD), wonach Immissionsrichtwerte von 60/45 dB(A) tags / nachts einzuhalten sind. Dies wird über die Festsetzung der Emissionskontingente im Bebauungsplan sichergestellt.

Lieferverkehr und Lärmbarrieren

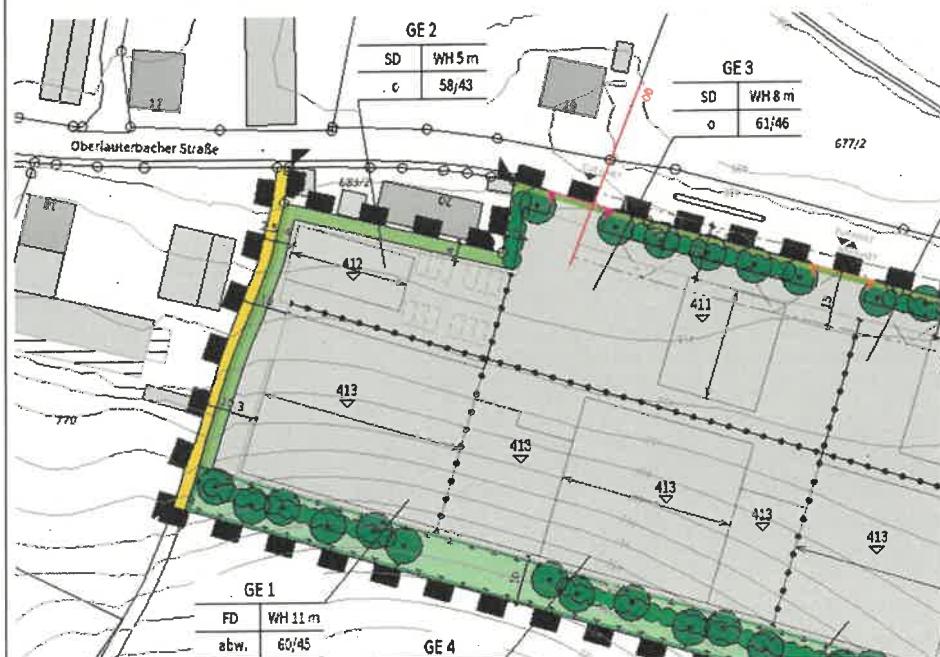
Immissionen aus Lieferverkehr, mit innerhalb des Plangebiets östlich am Grundstück mit der Fl. Nr. 683/2 vorbeiführender Wegeführung, wurde bei der schalltechnischen Untersuchung vollumfänglich (ungünstigstes Szenario) berücksichtigt.

Ebenso die bestehende Immissionsbelastung aus Straßenverkehr der PAF 22, die bereits, ohne das geplante Gebiet, ungefiltert als gegebene Immissionsbelastung auf die Wohnbebauung des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 683/2 einwirkt.

Die maximal zulässigen Geräuschemissionskontingente nach DIN 45691 wurden für die einzelnen Teilflächen des geplanten Gewerbegebiets unter Berücksichtigung der gewerblichen Lärmvorbelastung ermittelt und zur Festsetzung empfohlen. Den Empfehlungen wird gefolgt.

Darüber hinaus wird das Verkehrsaufkommen am westlichen Zufahrtsbereich entlang des Nachbargrundstücks (Fl.-Nr. 683/2) nochmals deutlich durch die reine Nutzung als Zufahrt reduziert.

Der Abfahrtsverkehr erfolgt nur noch über den östlichen Zufahrtsbereich, der sowohl als Zufahrt als auch als Abfahrt festgesetzt ist.



Übersicht Zu- und Abfahrtsbereiche

Fazit

Die festgesetzten Regelungen, insbesondere mit den geplanten Anpassungen, werden dem Gebot der Rücksichtnahme und dem Schutz der Belange der angrenzenden Wohnbebauung vollumfänglich gerecht.

Folgende am Verfahren beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
gaben keine Stellungnahme ab:

...

Stellungnahmen ohne Anregungen wurden abgegeben von:

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

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

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Bayernwerk Netz GmbH		Stellungnahme vom 26.08.2024
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja	<p>Kabelplanung(en)</p> <p>Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</p> <p>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.</p> <p>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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. <p>Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.</p> <p>Transformatorenstation(en)</p> <p>Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich, sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.</p> <p>Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.</p>	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		

	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Bauausführung zu beachten. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	
	<p>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt - Pfaffenhofen</p>	<p>Stellungnahme vom 18.09.2024</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja	<p>Wir geben den dauerhaften Verlust von landwirtschaftlicher Fläche im Umfang von etwa 1,5 ha zu bedenken. Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um hochwertige Lösslehmböden mit einer Ackerzahl von 52 bis 64. Zum Vergleich dazu beträgt die durchschnittliche Ackerzahl des Landkreises Pfaffenhofen 50 Wertpunkte.</p> <p>Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dürfen durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Dabei sind insbesondere folgende Punkte zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die östlich im Planungsgebiet gelegene Fläche für die Wasserwirtschaft ist so zu gestalten, dass sich kein dauerhaftes Gewässer bilden kann. Außerdem ist eine Vernässung der angrenzenden Flächen zu verhindern. • Die Zufahrten zu den umliegenden Flächen dürfen nicht eingeschränkt werden. • Außerdem wird empfohlen für Baum- und Strauchpflanzungen, die höher als zwei Meter werden, einen Mindestabstand von vier Metern zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten. 	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	<p>Der Markt Wolnzach hat sich hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, insbesondere dem Verlust landwirtschaftlicher Flächen, intensiv auseinander gesetzt und ist nach Abwägung (siehe Begründung, insbesondere unter Punkt 1.1 Anlass, Erforderlichkeiten und Ziel) zum Ergebnis gekommen, eine gewerbliche Entwicklung an dieser Stelle weiter zu verfolgen.</p> <p>Fläche für Wasserwirtschaft: Die Stellungnahme zu der Fläche für Wasserwirtschaft wird zur Kenntnis genommen. Die geäußerten Bedenken hinsichtlich Vernässung angrenzender landwirtschaftlicher Grundstücke wurden bereits in der Planung dahingehend berücksichtigt, dass das Entwässerungskonzept der Eichenseher Ingenieure GmbH, 85276 Pfaffenhofen in der Zusammenfassung zu folgendem Ergebnis gelangt:</p> <p>„3. Zusammenfassung <i>Die Erschließung des Bebauungsplans Nr. 150 „IGN Kühlhallen und Kommissionierung“ in Niederlauterbach umfasst eine Fläche von 1,5 ha. Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit der oberflächennahen Böden wird das Niederschlagswasser über zwei bestehende Durchlässe (Auslauf 16 und 17) abgeleitet. Dabei wird das Wasser gedrosselt, um den natürlichen Abfluss des Einzugsgebiets nicht zu überschreiten und unkontrollierte Spitzenabflüsse zu vermeiden. Zusätzlich wird der Fremdzufluss kontrolliert und geordnet in den Vorfluter eingeleitet, was die bestehende Entwässerungssituation verbessert. Das Schmutzwasser wird in die bestehende Kanalisation von Niederlauterbach eingeleitet.“</i></p> <p>Demnach sind die Mulden nicht dauerhaft wasserführend und stellen damit keine Gefahr der Vernässung dar. Die Zufahrten zu den umliegenden Flächen sind nicht berührt und somit nicht eingeschränkt.</p>	

	<p><u>Mindestabstände:</u> Die erforderlichen Mindestabstände von 4,0 m zwischen angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und geplanten Baum- und Strauchpflanzungen mit einer Wuchshöhe >2m wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	
	<p>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege</p>	Stellungnahme vom 28.08.2024
Einwände Ja/Nein	<p>Einwand, Bedenken, Anregung</p> <p><u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u> Im Planungsbereich rechnen wir wegen der besonderen Siedlungsgunst und hohen Bodengüte (Lößlehm) mit dem Auffinden von bisher unbekannten Bodendenkmälern.</p> <p>Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bodeneingriffe aller Art (z. B. auch bei Großbaumplantagen, Spartenverlegungen, Oberflächengestaltungen, Trockenlegungen, Wege- und Straßenbau) bedürfen der Erlaubnis.</p> <p>Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabsehbar notwendige Mindestmaß beschränken. Dies kann beispielsweise durch eine konservatorische Überdeckung der Denkmalsubstanz (verbunden mit dem Verzicht auf besonders substanzgefährdende Bodeneingriffe, wie z.B. Unterkellerung) erreicht werden.</p> <p>Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der o.g. Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden oder durch eine konservatorische Überdeckung zu erhalten, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung auf Kosten des Vorhabensträgers durchzuführen.</p>	

	<p>Wir weisen darauf hin, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen wie Überdeckung oder Ausgrabung abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).</p> <p>Im Falle einer konzentrierenden Wirkung des vorliegenden Verfahrens, sind die Belange der Bodendenkmalpflege in fachlich hinreichender Form abzubilden. Sollte der Beschluss eine archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung des Bodendenkmals zulassen, muss auf die denkmalfachlichen Bedingungen für die Zulässigkeit verwiesen werden, die das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall festlegt.</p> <p>Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bodeneingriffe aller Art (z. B. auch bei Großbaumpflanzungen, Spartenverlegungen, Oberflächengestaltungen, Trockenlegungen, Wege- und Straßenbau) bedürfen der Erlaubnis.</p> <p>Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Dies kann beispielsweise durch eine konservatorische Überdeckung der Denkmalsubstanz (verbunden mit dem Verzicht auf besonders substanzgefährdende Bodeneingriffe, wie z.B. Unterkellerung) erreicht werden. Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der o.g. Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden oder durch eine konservatorische Überdeckung zu erhalten, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung auf Kosten des Vorhabensträgers durchzuführen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen wie Überdeckung oder Ausgrabung abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).</p>	
--	--	--

	<p>Im Falle einer konzentrierenden Wirkung des vorliegenden Verfahrens, sind die Belange der Bodendenkmalpflege in fachlich hinreichender Form abzubilden. Sollte der Beschluss eine archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung des Bodendenkmals zulassen, muss auf die denkmalfachlichen Bedingungen für die Zulässigkeit verwiesen werden, die das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall festlegt.</p>	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	<p>Die Hinweise zur bodendenkmalpflegerischen Bedeutung der Fläche wegen der besonderen Siedlungsgunst und hohen Bodengüte und die möglichen Auswirkungen von Bodeneingriffen auf die historischen Fundstellen, werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechende Hinweise sind bereits unter den Hinweisen durch Text sowie der Begründung enthalten.</p> <p>Jedoch wird folgender Text in den Hinweisen durch Text und der Begründung redaktionell ergänzt:</p> <p><i>„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“</i></p>	
Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen - Bauleitplanung		Stellungnahme vom 30.09.2024
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja		

	<p>1. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, LEP 8.4.1 (G) und Art. 141 Abs. 1 Satz 4 BayVerf sind die Belange der Baukultur zu berücksichtigen, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten sowie gemäß Art 3 Abs. 2 BayVerf die kulturelle Überlieferung zu schützen. Dabei ist die Eigenständigkeit der Region zu wahren (vgl. Art 3a BayVerf). Auf eine gute Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden. (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), 3.4.4 (Z)).</p> <p><u>Erläuterung:</u></p> <p>Das gegenständliche Baugebiet befindet sich im Bereich eines relativ steilen Hangs. Bei einer Bebauung sollte es Ziel sein, ein derartiges Gelände „respektvoll“ zu behandeln und den Geländecharakter wahrnehmbar zu erhalten. Gemäß dem dargestellten Geländeschnitt schiebt sich die Bebauung stark in das bestehende Gelände hinein, so dass der Hang zu einem großen Teil verschwindet (vgl. Punkt D 5.4 Außengestaltung, Abgrabungen bis zu 9 m!). Auch lässt sich die Hangstruktur nach einer derartigen Bebauung nicht mehr ablesen. Eingriffe in das Gelände sollen grundsätzlich so gering wie möglich gehalten werden. Aus Sicht der Fachstelle sollten z. B. Höhenunterschiede u. a. durch moderate Geländemodellierung abgemildert und Gebäude insbesondere auf (steilen) Hanggrundstücken so platziert werden, dass diese keine wesentlichen, teils nahezu geschossrohen Abgrabungen, erzeugen. Daher wird angeregt, zu prüfen, ob hier z. B. auch eine Bauweise ermöglichen ließe, welche die Hangsituation besser aufnimmt, z. B. durch die Entwicklung mehrerer Einzelgebäude.</p> <p>Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass der derzeitige geplante Eingriff in das Gelände eine erhebliche und dauerhafte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellen wird.</p> <p>Um diese geplante Gebäudestruktur möglichst wenig störend in die Landschaft einzufügen, sollte die geplante Gebäudeabstreuung entsprechend dem Geländeverlauf (und nicht wie derzeit dargestellt diesem entgegen) erfolgen.</p> <p>Die Wandhöhen zum Talraum sind zudem den örtlichen Maßen möglichst anzunähern.</p> <p>Die Regelungen zu Werbeanlagen werden grundsätzlich begrüßt. Es wird jedoch angeregt, die Höhe von Fahnen bzw. Masten aus gestalterischen Gründen auf maximal 8 m Höhe zu beschränken. Auch sollte die Gesamtgröße der Werbeanlagen 5% der Wandfläche der betroffenen Gebäudeseite nicht überschreiten.</p> <p>Für das gegenständliche GE werden unter Punkt D 5.2 Festsetzungen zu Dachaufbauten (wie z. B. zu Kühlaggregaten, Lüftungsanlagen, Kaminen, etc.) getroffen. Es wird angeregt, die Höhe dieser Aufbauten durch Festsetzungen zu begrenzen. Die Formulierung könnte z. B. folgendermaßen lauten: „Dachaufbauten dürfen eine Höhe von 1,5 m über Dachhaut nicht überschreiten.“</p>	
--	--	--

Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung

	<p>Zu 1.:</p> <p><u>Hanglage</u></p> <p>Entgegen der Stellungnahme sichert gerade die in den Hang eingebettete Bebauung die Erhaltung der natürlichen Topographie. Eine alternative Ausführung mit Terrassierung des Geländes und gestaffelter Anordnung der Baukörper wurde geprüft und insbesondere aufgrund der noch größeren Eingriffe durch Erdbewegungen und Maßnahmen zur Geländeabfangung wieder verworfen.</p> <p><u>Abgrabungen</u></p> <p>Die in der Stellungnahme kritisch beurteilte Abgrabung von 9 m resultiert daraus, dass die hangseitige Gebäudeaußenwand gleichzeitig die Abfangung darstellt und die Wandoberkante praktisch auf Höhe des natürlichen Geländes abschließt. Damit werden die Gebäude insbesondere in der Sichtachse Nord-Süd vom südlich gelegenen Hang aus in den Hang integriert wahrgenommen.</p> <p><u>Gebäudestruktur</u></p> <p>Insbesondere die geplanten Gebäude in den Teilgebieten GE1, GE 4 und GE 6</p>	
--	--	--

wurden durch angepasste Höhenfestsetzungen nochmals stark gegliedert und sind dadurch nicht als wesensfremd oder störend wahrzunehmen.

Die Festsetzung breiter Grünstreifen zur Ortsrandeingrünung, die den natürlichen Geländeverlauf folgen, minimieren zudem deutlich die optische Präsenz der Hanggebäude an den Stirnseiten.
Zur Talseite werden die wahrnehmbaren Gebäudehöhen aus den Teilgebieten GE 1, GE 4 und GE 6 durch die Lage und Höhenabstufung der Gebäude aus den Teilgebieten GE 2, GE 3 und GE 5 gemildert.

Gebäudelängen und -höhen

In Niederlauterbach sind ortstypisch Hofstellen mit Wirtschaftsgebäuden von mehr als 40 m Gebäudelänge und vergleichbaren Wandhöhen vorzufinden (u. A. Fl. Nrn. 45/1, 50, 84, 115, 119, 182, 1127/7).

Die zulässige Gebäudelänge von über 50 m geht zwar über die bestehenden Abmessungen im östlichen Teil von Niederlauterbach hinaus, stellt jedoch keine wesensfremde Bebauung innerhalb der Ortslage von Niederlauterbach dar, das im Wesentlichen durch großmaßstäbliche Wirtschaftsgebäude deutlich vorgeprägt ist. Die zulässigen Wandhöhen von 5 m bzw. 11 m entsprechen der umliegenden Bebauung. Die max. Wandhöhe von 14 m ist nur in einem Teilgebiet im Kern des Plangebiets (GE 4) zulässig. Die Fassaden- und Dachgestaltung (Holzfassade und Gründach) wurde bewusst so gewählt, um eine moderne Interpretation des traditionellen Wirtschaftsgebäudes aufzugreifen.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Werbeanlagen

Der Anregung, die Höhe von Fahnen und Masten aus gestalterischen Gründen auf maximal 8 m Höhe zu beschränken, wird gefolgt. Die Höhenangabe wird auf „8 m“ korrigiert.

Der Anregung die Gesamtgröße der Werbeanlagen auf 5 % der Wandfläche zu beschränken, wird nicht gefolgt.

Die unter Punkt 8. 2 in den Festsetzungen getroffene Kombination aus Beschränkung der Gesamtgröße auf eine Einzelgröße von 20 m² je Werbeanlage sowie einer maximalen prozentualen Ausdehnung der Werbeanlage je Gebäudeseite von 10 % ist auf die geplanten Hallengrößen und damit verbundene Fassadenflächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgestimmt. Durch weitere getroffene Festsetzungen unter Punkt 8.1 und 8.4 werden die Einschränkungen der zulässigen Werbeanlagen ausreichend behandelt.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Dachaufbauten

Der Anregung, die Höhe von Dachaufbauten (Punkt D 5.2 Festsetzungen zu Dachaufbauten) durch Festsetzungen auf ein bestimmtes Maß zu begrenzen wird gefolgt. Folgende Formulierung wird in den Festsetzungen durch Text unter Punkt 5.2 Dachaufbauten mit aufgenommen:

	<i>„...bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig.“</i>	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja	<p>2. 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.</p> <p>Erläuterung: Der Geländeschnitt unter Kapitel 6.7 der Begründung wird grundsätzlich begrüßt. Er ist gut leserlich und nachvollziehbar. Um dies rechtsverbindlich umzusetzen und wegen des stark geneigten und bewegten Geländes sind Regelungen für eine eindeutige und rechtssichere Umsetzung unabdingbar. Daher wird angeregt, den vorhandenen Gelände- bzw. Gebäudeschnitt in der Planung entsprechend als Festsetzung zu treffen.¹ Darüber hinaus wird angeregt, aufgrund der großen Kubaturen auch einen Längsschnitt als Festsetzung zu ergänzen (siehe dazu auch Punkt 1.).</p>	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	<p>Zu 2.:</p> <p>Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei der unter G.) der Vorhaben- und Erschließungsplan mit u. A. Planzeichnungen von Längs- und Querschnitten inkl. Höhenangaben Bestandteil der Satzung wird. Der Anregung, den vorhandenen Gelände- bzw. Gebäudeschnitt in der Planung als Festsetzung zu treffen wird somit bereits gefolgt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja	<p>3. 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.).</p> <p>Erläuterung: Es wird angeregt, die in der Planzeichnung und in den Festsetzungen durch Planzeichen „Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ (B. 7.1) vorhandene Regelung zur Rechtssicherheit und zur Eindeutigkeit und Klarheit zu harmonisieren, da sie derzeit graphisch voneinander abweicht. Der Regionalplan 10 (Ingolstadt) wurde vor einiger Zeit neu nummeriert. Es kann dabei festgestellt werden, dass die in Begründung (z. B. Kapitel 3.2) und Umweltbericht (z. B. Kapitel 3.3 Regionalplan) diesbezüglich verwendeten Bezeichnungen nicht mehr aktuell sind. Es wird daher angeregt, diese zu prüfen und dementsprechend zu ändern (z. B. A III (Z) ist neu u. a 2.1.1.5 (Z); A II 1 (G) ist u. a. 2.2.2 (G)). Gemäß § 12 BauGB besteht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aus einem Bebauungsplandokument, einem Vorhaben- und Erschließungsplan und einem Durchführungsvertrag. Dabei können Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan z. B. aus mehreren, aufeinander bezogenen Plänen oder aus einem einzigen Planwerk bestehen (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautberger/Krautberger BauGB § 12 Rn. 86). Dazu wird jedoch angeregt, dies auf dem Planwerk kenntlich zu machen, z. B. durch Beschriftung „vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 150 und Vorhaben- und Erschließungsplan“. Damit wäre dann eindeutig zu erkennen, dass es keine weiteren Planwerke gibt. Andernfalls wären die Unterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes noch zu ergänzen.</p>	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	<p>Zu 3.:</p>	

	<p><u>Flächen für Wasserwirtschaft</u></p> <p>Der Anregung die Planzeichnung und das Planzeichen unter B.7.1 in Festsetzungen durch Planzeichen zu harmonisieren wird entsprochen. Das Planzeichen B.7.1 wird zur Rechtssicherheit, Eindeutigkeit und Klarheit angepasst.</p> <p><u>Nummerierung Regionalplan</u></p> <p>Die Nummerierung des Regionalplans 10 wurden sowohl im Umweltbericht als auch in der Begründung aktualisiert.</p> <p><u>Beschriftung Vorhaben- und Erschließungsplan</u></p> <p>Die Unterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplans liegen zum nächsten Verfahrensschritt, den Anregungen entsprechend, beschriftet bei. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja	<p><u>Redaktionelle Anregungen:</u></p> <p>Präambel</p> <ul style="list-style-type: none"> Es wird angeregt, die Präambel mit den gesetzlichen Grundlagen zu versehen, z. B. folgendermaßen: „Der Markt Wolnzach im Landkreis Pfaffenhofen erlässt aufgrund <ul style="list-style-type: none"> der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) der Planzeichenverordnung (PlanzV) ...“ <p>Vorhaben- und Erschließungsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> Es wird angeregt, die Planung auf allen Unterlagen eindeutig mit dem Titel „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ zu bezeichnen. Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollte der Gemeinde vor dem Satzungsbeschluss vorliegen. <p>Festsetzungen und Hinweise durch Text</p> <ul style="list-style-type: none"> Unter Punkt D 11. Artenschutz müsste es unter <i>Vermeidungsmaßnahme V2</i> wohl „... wenig streuenden Lichtkegel“ heißen. 	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	<p>Präambel</p> <p>Der Anregung wurde bereits entsprochen.</p> <p>Vorhaben- und Erschließungsplan</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Festsetzungen und Hinweise durch Text / Pkt. D11 Artenschutz</p> <p>Der Tippfehler wird korrigiert.</p>	
<p>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen - Immissionsschutztechnik</p>		<p>Stellungnahme vom 27.09.2024</p>

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja	<p>Immissionsschutzfachliche Stellungnahme: Verfahren nach §4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Der Markt Wolnzach plant mit der IGN Hopfenvermarktungs- und Vertriebs GmbH, die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Rahmen eines Regelverfahrens nach § 2 ff. BauGB für einen Betrieb für Hopfenvermarktung und -vertrieb. Die Fläche ist derzeit im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (Dorfgebiet MD), Eingrünung und landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Anlass und Ziel ist die Schaffung von Baurecht für eine gewerbliche Nutzung.</p> <p>Im Parallelverfahren wird gleichzeitig die 25. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Das Plangebiet soll zu einem Gewerbegebiet umgewidmet werden. Auf die immissionsschutzfachliche Stellungnahme hierzu wird verwiesen.</p> <p>Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 15.300 m² sowie eine Ausdehnung von ca. 180 m in Ost-West-Richtung und 80 m in Nord-Süd-Richtung. Es befindet sich in Niederlauterbach, umfasst das Grundstück mit der Flur-Nr. 683, Gem. Niederlauterbach und liegt an der Kreisstraße PAF 22 in Richtung Oberlauterbach.</p> <p>Westlich befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohnnutzung auf Flur 770, Gem. Niederlauterbach. Nördlich angrenzend befinden sich weitere Wohnnutzungen auf Flur 683/2 sowie Flur 680, beide Gem. Niederlauterbach sowie die Oberlauterbacher Straße. Im Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Vorhaben.</p> <p>Im Geländeschnitt unter 6.7 in der Begründung zum Vorhaben wurden folgende Nutzungen für geplante Gebäude dargestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kühllade • Lager • Musterraum • Büro • Kommissionierung <p>Eine Betriebsbeschreibung zum Vorhaben im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde nicht vorgelegt.</p> <p><u>Lärm:</u></p> <p>Gemäß Begründung wurde die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Das Gutachten ist derzeit in Auftrag und wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.</p> <p>Das Plangebiet ist im Vorentwurf vom 23.07.24 in 3 Teilflächen, GE1 – GE 3 unterteilt. Die zulässigen maximalen Geräuschkontingente für die jeweiligen Teilstücken wurden im Zuge der noch laufenden schalltechnischen Untersuchung aus Zwischenergebnissen bereits in der Planzeichnung integriert. In den „Festsetzungen und Hinweisen durch Text“ vom 23.07.24 sind unter 12. entsprechende Schallschutztechnische Festsetzungen sowie entsprechende Hinweise 6 und 10 bis 19 formuliert. Diese Inhalte können erst mit Vorliegen der schalltechnischen Untersuchung immissionsschutzfachlich beurteilt werden</p> <p>Hinweis 19 ist folgendemmaßen zu ändern:</p> <p>„Bei Planung von kälte-, wärme- und lüftungstechnischen Anlagen sind diese so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen, ausreichend gedämmt sind und zu keiner Lärmbelästigung in der Nachbarschaft führen.“</p> <p>Der Beurteilungspegel der von den kälte-, wärme- und lüftungstechnischen Anlagen ausgehenden Geräusche darf an den nächstgelegenen Immissionsorten die reduzierten Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für ein Dorfgebiet (MD) von</p> <p>54 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr.</p> <p>Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig (s. TA Lärm Anhang A 3.3.5) und nicht ausgeprägt lieffrequent (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hertz, vgl. TA Lärm Nr. 7.3 und Anhang A.1.5 sowie DIN 45680 Ausgabe 3/1997 und das zugehörige Beiblatt 1) sein.“</p>	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	<p><u>Betriebsbeschreibung</u></p> <p>Die mittlerweile erstellte Bau- und Vorhabenbeschreibung</p>	

	<p>(Betriebsbeschreibung) wird zur zweiten Auslegung zur Einsicht bereitgestellt.</p> <p><u>Lärm</u></p> <p>Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.</p> <p>Die mittlerweile erstellte schalltechnische Untersuchung wird an den aktuellen Stand des Bebauungsplans angepasst und zur zweiten Auslegung zur Einsicht bereitgestellt. Der Empfehlung der Immissionsschutzbehörde, den Hinweis durch Text unter Punkt 19. zu ändern, wird nicht gefolgt. Die aus der schalltechnischen Untersuchung übernommenen Hinweise durch Text berücksichtigen bereits vollumfänglich die Belange des Schallschutzes.</p>	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja	<p><u>Lichtimmissionen:</u></p> <p>Hinsichtlich der Werbeanlagen und deren Beleuchtung sind in den „Festsetzungen und Hinweisen durch Text“ vom 23.07.24 unter 8. Werbeanlagen Festsetzungen formuliert. Hierzu ist zu ergänzen:</p> <p>„Die direkte Einsicht auf die Strahlungsquellen von benachbarten Wohnungen ist durch geeignete Lichtpunktthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden, usw. zu vermeiden.“</p>	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	<p><u>Lichtimmissionen</u></p> <p>Der Empfehlung der Fachstelle für Immissionsschutztechnik folgend, werden die Hinweise durch Text unter Punkt 22. wie folgt ergänzt:</p> <p>„Die direkte Einsicht auf die Strahlungsquellen von benachbarten Wohnungen ist durch geeignete Lichtpunktthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden, usw. zu vermeiden.“</p>	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja	<p><u>Geruch/Luftreinhaltung:</u></p> <p>Angaben zum Geruch sowie zu Ablufteinrichtungen wurden nicht vorlegt. Soweit geruchsintensive Prozesse, z.B. eine Umverpackung oder Anlieferung von nicht gepresstem oder nicht getrocknetem Hopfen erfolgt bzw. geruchsintensive Abfallstoffe entstehen, ist dies anzugeben und, soweit erforderlich, parallel eine orientierende gutachterliche Ersteinschätzung einzuholen.</p> <p>Eine abschließende immissionsschutzfachliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 150 „IGN Kühlhallen und Kommissionierung“ kann erst erfolgen, wenn die schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH und eine Betriebsbeschreibung des Vorhabens, insbesondere mit Angabe der Art der Kühlung bzw. verwendeter Kühlmittel (Stoffe und Mengen), vorgelegt werden sowie die o.g. Punkte übernommen wurden.</p> <p>Hinweis:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In der schalltechnischen Untersuchung sind Vorbescheide bzw. noch nicht verwirklichte Baugenehmigungen in der Nachbarschaft ebenfalls als Immissionsort zu betrachten. 	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	<p><u>Geruch/Luftreinhaltung</u></p> <p>Eine Bau- und Vorhabensbeschreibung wird mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan zur zweiten Auslegung zur Einsicht bereitgestellt. Darin ist zu entnehmen, dass keine geruchsintensive Prozesse erfolgen, ebenso</p>	

	<p>entstehen keine geruchsintensiven Abfallstoffe. Eine orientierende gutachterliche Ersteinschätzung ist somit nicht erforderlich. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Der Hinweis findet bereits Anwendung im vorliegenden Schallschutzgutachten der C. Hentschel Consult.</p>	
	<p>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen - Wasserrecht</p>	<p>Stellungnahme vom 24.09.2024</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	<p>Das Planzeichen unter D.5.2 für „Private Grundstücksfläche zur Regenrückhaltung“ ist in der Planzeichnung enthalten, aufgrund der Überlagerung mit Planzeichens D.7.1 aber schlecht lesbar.</p> <p>Das Planzeichen B.7.1 wird zur eindeutigen Lesbarkeit angepasst.</p> <p>Im Flächennutzungsplan ist das Planzeichen „Wasserfläche“ in der Planzeichnung enthalten, aber schlecht lesbar. Die Planzeichnung und Planzeichenerklärung zu „Regenrückhaltebecken“ wird zur eindeutigen Lesbarkeit harmonisiert und angepasst.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	
	<p>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen – Immissionsschutz, Bodenschutz, Abfallrecht</p>	<p>Stellungnahme vom 23.09.2024</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja	<p>im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 150 „IGN Kühlhallen und Kommissionierung in Niederlauterbach“ des Markt Wolnzach sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altlastenlagen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.</p> <p>Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sowie das Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm zu informieren.</p> <p>Bitte nehmen Sie diesen Hinweis noch in den „Festsetzungen und Hinweise durch Text“ auf.</p> <p>Sollten sich im Zuge des Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Bebauungsplangebiet ergeben, sind unverzüglich das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.</p> <p>Für das Baugrundgutachten des Büros NICKOL & PARTNER vom 30.11.23 wurden Kleinrammbohrungen und Sondierungen durchgeführt.</p> <p>Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde bei 2 Mischproben erhöhte Kupferwerte festgestellt (MP 1: 160 mg/kg TS [Oberboden aus KRB 1/0,00-0,20, KRB 3/0,00-0,40], MP 5: 160 mg/kg TS [Oberboden aus KRB 4/0,00-0,30, KRB 6/0,00-0,30]), was hinsichtlich der abfallrechtlichen Betrachtung zu einer Einstufung als Z1.2-Material nach Verfüll-Leitfaden führt. In jeweils darunterliegenden Bodenhorizont waren die Kupferwerte unauffällig.</p> <p>Der Stufe-1-Wert für das Eluat gemäß LfU-Merkblatt 3.8/1 von 50 µg/l für Kupfer für die Beurteilung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser wurde bei allen Eluatuntersuchungen unterschritten (MP1: 45 µg/l [Oberboden] und MP 5: 16 µg/l [Oberboden]). Im Rahmen der Baugrunduntersuchung konnte somit der Gefahrenverdacht hinsichtlich des Vorliegens einer Altlast bzw. schädlichen Bodenveränderung im Sinne des BBodSchG ausgeräumt werden.</p>	

	<p>Mit Bezug zu den genannten Befunden wird für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser zur Klarstellung darauf hingewiesen, dass keine schädliche Bodenveränderung oder Altlast im Sinne des BBodSchG im untersuchten Bereich vorhanden ist, jedoch, abfallrechtlich relevante Böden bzw. Materialien vorliegen. Bei erfolgenden Abgrabungen z. B. im Zuge von Baumaßnahmen oder Erdumlagerungen sind insofern die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.</p> <p>Sollten Geländeauflösungen stattfinden, empfehlen wir dazu nur schadstofffreier Erdaushub ohne Fremdanteile zu verwenden. Auflösungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Wir möchten darauf hinweisen, dass seit 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung in Kraft getreten ist, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F.</p> <p>Sämtliche anfallenden Abfälle sind anhand der Abfallart und ihrer abfalltechnischen Einstufung zu separieren, ordnungsgemäß zwischen zu lagern und schadlos zu entsorgen bzw. zu verwerten. Schadstoffhaltige Chargen dürfen grundsätzlich nicht mit unbelastetem oder gering belastetem Material vermischt werden (Vermischungsverbot).</p> <p>Auf die Themenpunkte Geländeauflösungen und Bauwasserhaltungen wurde bereits in den Festsetzungen eingegangen.</p>	
--	--	--

Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung

	<p>Der Empfehlung folgend, wird folgender Hinweis unter E) Hinweise durch Text aufgenommen:</p> <p><i>„20. Sollten sich im Zuge des Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Plangebiet ergeben, sind unverzüglich das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.“</i></p> <p>Die sonstigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden soweit erforderlich bereits in den Unterlagen entsprechend behandelt bzw. ergeben sich aus geltenden Normen und Vorschriften.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	
--	--	--

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:
 Landratsamt Pfaffenhofen – Fachlicher Naturschutz

Stellungnahme
 vom
 24.09.2024

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja	<p>Allgemeines</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Saatmischung für das Grünland sollte zu mindestens 50 % aus Kräutern bestehen. 2. Das Saatgut sollte erst nach zwei Jahren der Aushagerung mit dreimaliger Mahd im Jahr ausgebracht werden, da sich die Kräuter aufgrund der Wüchsigkeit des Bodens nicht durchsetzen werden und sich die gewünschte Pflanzengesellschaft somit nicht einstellen wird. 3. Die Pflege der mesophilen Gebüsche, die alle 10 – 15 Jahre ein abschnittsweises auf den Stock setzen umfasst, sollte noch ergänzt werden. 	

Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung

	<p>Herr Einödshofer – Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner</p> <p><u>Zu 1.</u></p> <p>In den Festsetzungen D.10.1 und D.10.3 wird der Kräuteranteil in den Saatgutmischungen von 30% auf 50% erhöht.</p> <p><u>Zu 2.</u></p>	
--	---	--

	<p>In der Festsetzung D.10.3 ist bereits enthalten, dass die Ansaatflächen während der ersten zwei Jahre zur Aushagerung dreimal jährlich zu mähen sind. Dies setzt voraus, dass die Flächen bereits vorher angesät werden. Eine Ansaat erst nach zwei Jahren der Aushagerung ist daher nicht zielführend. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p><u>Zu 3:</u></p> <p>Der Punkt betrifft wohl die Festsetzung D.10.3. Generell ist für die festgesetzten Strauchpflanzungen kein regelmäßiger Rückschnitt bzw. „auf den Stock setzen“ vorgesehen. Dies sollte erst nach Jahrzehnten und Vergreisung der Gehölze erfolgen. Für diesen Fall wird die Festsetzung dahingehend ergänzt, dass Rückschnittmaßnahmen ggf. nur abschnittsweise durchgeführt werden dürfen.</p>	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja	<p>Artenschutz allgemein</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Es wird angeregt, bei der Planung der Gebäude Quartiermöglichkeiten für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten zu berücksichtigen. Möglichkeiten sind z.B. Einbausteine, die direkt in die Fassade integriert werden können. 2. Bei der Gestaltung der Gebäude mit einer Glasfassade sollten wirksame Maßnahmen gegen den Vogelschlag vorgeschrieben werden. Das Anbringen von Vogelsilhouetten ist dafür <u>nicht</u> ausreichend. 3. Die in der saP vom 27.11.2023 vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen sind im weiteren Planungsverlauf zu beachten. 4. 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. 	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	<p>Herr Pfeiffer – FNB, Faunistik, Naturschutz und Biostatistik</p> <p>Zu 1.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. In den „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (Burkard Pfeiffer vom 27.11.2023) konnte eine solche Maßnahme nicht formuliert werden, da festgestellt wurde, dass durch die Planung keine Vogelnistplätze von Gebäudebrütern und keine Fledermausquartiere betroffen sind bzw. verlustig gehen.</p> <p>Das o.g. Gutachten muss sich an die vorgefundenen Tatsachen halten und kann nicht freiwillige Leistungen vom Eingreifer fordern.</p> <p>Da keine Fortpflanzung- und Ruhestätten der genannten Artengruppen betroffen sind, kann demnach keine Rechnung aufgemacht werden, wie viele Nist- und Quartiermöglichkeiten freiwillig umgesetzt werden könnten.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Zu 2.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise durch Text werden entsprechend um folgenden Passus unter Punkt 21. ergänzt:</p> <p><i>„Für Vögel gefährliche Glaskonstruktionen bei der Errichtung und Gestaltung von zu errichtenden Gebäuden sowie Anlagen gilt es zu vermeiden.“</i></p>	

	<p><i>Glasflächen und Fensterscheiben mit einer Größe von > 5 m² sollten durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas entschärft werden (vgl. http://vogelglas.vogelwarte.ch). Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, um Verluste zu verhindern.“</i></p> <p>Herr Einödshofer – Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner</p> <p><u>Zu 3.</u></p> <p>Die in der saP enthaltenen Vermeidungsmaßnahmen sind in der Festsetzung D.11 enthalten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst</p> <p><u>Zu 4.</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst</p>	
Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen – Öff. Sicherheit und Ordnung		Stellungnahme vom 31.08.2024
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja	<p>1. Öffentliche Straßen, Flächen für die Feuerwehr</p> <p>Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenradiuskrümmung usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (Achslast 10 Tonnen) ausgelegt sein. Die lichte Breite der Fahrbahn muss mindestens 3 m, die lichte Höhe mindestens 3,50 m betragen. Wird eine Fahrbahn auf eine Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile, wie Wände oder Pfeiler begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen. Bezuglich der Kurvenradien sind die Werte der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten (Siehe hierzu BayTB 2 2 1.1)</p>	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	<p>Zu 1.</p> <p>Öffentliche Straßen werden durch die Planung nicht überplant bzw. geändert. Der im Planungsumgriff befindliche Feldweg wird ebenso nicht geändert oder als Zufahrt zum Betriebsgelände genutzt. Die Anforderungen an die Flächen für die Feuerwehr im Plangebiet sind im Genehmigungsverfahren der Einzelbauvorhaben festzulegen und zu prüfen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja	<p>2. Löschwasserbedarf</p> <p>Es wird eine Löschwasserleistung von 1600 l/min (96 m³/h) für die Dauer von mindestens 2 Stunden benötigt. Diese kann durch das öffentliche Hydranten Netz sowie über offene Gewässer, Zisternen oder ähnlichem sichergestellt werden. Auf Punkt 1.3 der Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes wird verwiesen. Wird der Löschwasserbedarf rein aus dem öffentlichen Hydranten Netz abgedeckt, ist die Löschwasserversorgung durch die Gemeinde bzw. das WVU zu bestätigen.</p> <p>Der nachstliegende Hydrant muss sich im Bereich von ca. 80 m zum Objekt befinden und eine Löschwassermenge von 400 l/min (24 m³/h) aufweisen. Zur Abdeckung der gesamten geforderten Löschwassermenge können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m um das Objekt herangezogen werden, sofern diese durch die Feuerwehr zeitnah erreicht werden können.</p> <p>Für die Entnahme aus offenen Gewässern, Zisternen etc. ist eine Löschwasserentnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen. Die Zufahrt sowie die Aufstell- und Bewegungsfläche ist gemäß der „Richtlinie der Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Die Ausführung der Löschwasserversorgung ist mit dem Unterzeichner abzustimmen.</p>	

Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	<p>Zu 2.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Folgender Text wird in die Hinweise durch Text unter Punkt 23. ergänzt:</p> <p><i>„Reicht die öffentliche Wasserversorgung zur Deckung der erforderlichen Löschwassermenge nicht aus, ist die Deckung des Löschwasserbedarfs durch geeignete Maßnahmen (z. B. Löschwasserbehälter) vom Bauwerber im Rahmen der Einzelgenehmigung nachzuweisen und selbst herzustellen.“</i></p> <p>Der nächstliegende Hydrant liegt im Abstand von weniger als 80 m zum Plangebiet. Soweit ein Ausbau des Hydranten Netzes auf privaten Flächen erforderlich sein sollte, ist dies im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Eine Berücksichtigung in der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.</p>	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja	<p>3. Zweiter Rettungsweg</p> <p>Sollte der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf zu achten, dass geeignete Geräte innerhalb der Hilfsfist zur Verfügung stehen und Aufstellflächen dafür vorhanden sind</p>	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	<p>Zu 3.</p> <p>Die Rettungswege aus den Gebäuden sind im Genehmigungsverfahren der Einzelbauvorhaben zu prüfen und festzulegen und sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst</p>	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja	<p>4. Feuerwehrausstattung bei besonderen Gefahrenschwerpunkten</p> <p>Die Ausrüstung der Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie und Gewerbebetrieben, die aufgrund ihrer Betriebsgröße und Betriebsart oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, biologische Stoffe, Säuren, Laugen, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend zu ergänzen</p> <p>5. Ansprechpartner der Feuerwehr</p> <p>Ansprechpartner der Brandschutzdienststelle <u>Roland Müller</u>, zu erreichen unter <u>Brandschutzdienststelle@landratsamt-paf.de</u></p>	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	<p>Zu 4.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Genehmigungsverfahren der Einzelbauvorhaben zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen. Eine Behandlung im Rahmen der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.</p>	

	<p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Zu 5.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	
	<p>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen – Kreiseigener Tiefbau</p>	<p>Stellungnahme vom 29.08.2024</p>
Einwände Ja/Nein	<p>Einwand, Bedenken, Anregung</p> <p>Ja</p> <p>bei dem o. g. Bebauungsplan Nr. 150 "IGN Kühthalen und Kommissionierung" ist ein Teil der Kreisstraße PAF-22 betroffen.</p> <p>Das erforderliche Einvernehmen besteht, wenn folgende Auflagen erfüllt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die neue Zufahrt zur Kreisstraße PAF-22 ist wie folgt herzustellen. Der Anschluss an die Kreisstraße PAF-22 ist in Form einer Abtreppung gemäß ZTVA-StB 12 mit einem Rückschnitt von 15 cm herzustellen. Im Bereich der Abtreppung sind die Asphalttrag- und Deckschicht dem Bestand der Kreisstraße entsprechend herzustellen. Auf die Asphaltnahftlanke ist Bitumen / bitumenhaltiges Bindemittel aufzubringen. Nach dem Einbau der Asphaltdeckschicht ist die Fuge zu Schneiden und zu Vergießen. Alternativ kann in der Fuge ein bituminöses Schmelzband (TOK o. ä.) eingebaut werden. 2. Im Bereich der Zufahrt ist eine Grabenverrohrung herzustellen. Diese ist auf die Breite der Zufahrt durch einen ausreichend tragfähigen und leistungsfähigen Durchlass herzustellen. Der Ein- und Auslauf ist mit Böschungsstücken zu versehen und mit Natursteinen zu verkleiden. 3. Die Befestigung der neu geplanten Zufahrt zur Kreisstraße PAF-22 ist vorab mit Herrn Martin Reis (Tel. 08441 27-4185) abzustimmen. 4. Die gesamten Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Zufahrt zur Kreisstraße PAF-22 einschließlich Planungs- und Grunderwerbskosten sind vom Verursacher, der Marktgemeinde Wolnzach, zu tragen. 5. An den neuen Zufahrten zur Kreisstraße PAF-22 sind ausreichende Sichtdreiecke herzustellen, die im Einzelnen wie folgt zu bemessen sind: <p>Schenkellänge auf der neu geplanten Zufahrtstraße: 3,00 m</p> <p>Schenkellänge auf der Kreisstraße PAF-22 Richtung Niederlauterbach: 70,00 m</p> <p>bei einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 100 km/h: Schenkellänge auf der Kreisstraße PAF-22 Richtung Oberlauterbach: 200,00 m</p> <p>Die Sichtdreiecke, jeweils in den Straßenachsen und von deren Schnittpunkten aus gemessen, sind von Anpflanzungen aller Art, Stapel, Haufen und ähnlichen mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenständen sowie Einfriedungen freizuhalten, soweit diese sich um mehr als 0,80 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigenfreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Die Schenkellänge von 3,00 m muss vom Fahrbahnrand der Kreisstraße PAF-22 gewährleistet sein.</p> <p>Da bei der westlichen Zufahrt die geforderten 70,00 m auf die Kreisstraße nicht eingesehen werden können, kann das Sichtdreieck nicht eingehalten werden. <u>Die westliche Zufahrt kann daher nicht wie geplant errichtet werden und jeglicher Ein- und Ausfahrtsverkehr ist über die östliche Zufahrt zu leiten.</u></p>	

	<ol style="list-style-type: none"> 6. Der Mindestabstand des am weitesten gegen die Kreisstraße vorspringenden Bauteils von der befestigten Fahrbahn muss mindestens 15,00 m betragen (Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayStrVG). Die geplanten Gebäude befinden sich innerhalb der Anbauverbotszone und sind in Richtung Süden zu verschieben, um den vorgeschriebenen gesetzlichen Mindestabstand von der Fahrbahnkante der Kreisstraße PAF-22 einzuhalten. 7. Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer von der neuen Einmündungsfläche etc. sowie Dach- und Niederschlagswässer zugeführt werden. 8. Von der Zufahrt und dem Grundstück darf kein Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. 9. Baustoffe, Arbeitsgeräte, Abbruchmaterial und sonstige Gegenstände dürfen auf der öffentlichen Verkehrsfläche und auf sonstigem Grund des Landkreises weder vorübergehend noch dauernd gelagert werden. 10. Verschmutzungen und Beschädigungen der Kreisstraße, vor allem während der Bauzeit, sind sofort zu beseitigen. 	
--	--	--

Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung

Zu 1. bis 4.

Im Zuge der privaten Erschließungsplanung finden die Auflagen Berücksichtigung. Sie sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

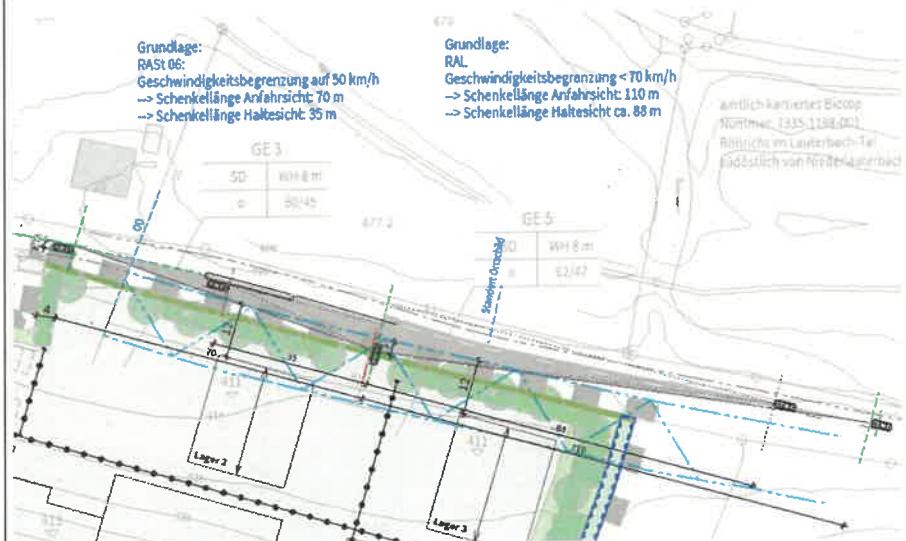
Zu 5.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nach Vorabstimmung mit dem Landratsamt Pfaffenhofen, Fachstelle Kreiseigener Tiefbau wird die Planung wie folgt angepasst:

Die westliche Zufahrt wird in ihrer Lage nicht verschoben. Sie wird eine reine Einfahrt zum Grundstück (Einbahnstraßenregelung). Der Nachweis der geforderten Sichtdreiecke entfällt.

Die östliche Zufahrt wird in ihrer Lage nicht verschoben. Sie wird sowohl als Einfahrt als auch Ausfahrt festgesetzt. Das geforderte Sichtdreieck kann eingehalten werden und wird nachfolgend nachgewiesen:



Sichtdreiecke östliche Zufahrt

Eine Anpassung des Geltungsbereich hinsichtlich der nachgewiesenen

	<p>Sichtdreiecke wird nicht veranlasst.</p> <p>Zu 6.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Dem Antrag auf Herabsetzung des Mindestabstands (Anbauverbotszone) von der Fahrbahnkante der Kreisstraße PAF-22 von 15 m auf 12 m, innerhalb des Geltungsbereiches, wird vom Landratsamt Pfaffenhofen, Kreiseigener Tiefbau, nach Vorabstimmung, zugestimmt. Zur Begründung: Es wird weder von einer Beeinträchtigung der Leichtigkeit des Straßenverkehrs noch der Sichtverhältnisse ausgegangen. Die Gebäude der Lager 2 und Lager 3 werden entsprechend im Norden verkürzt und liegen außerhalb der neuen Anbauverbotszone.</p> <p>Die in den Festsetzungen durch Text unter Punkt 9. Anbauverbotszone festgesetzte Entfernung wird auf 12 m korrigiert. Entsprechend wird die Begründung unter Punkt 6.6 Anbauverbotszone angepasst.</p> <p>Zu 7. bis 10.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Umsetzung der Baumaßnahmen zu beachten. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	
Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen – Immissionsschutztechnik, Energie, Klimaschutz		Stellungnahme vom 06.09.2024
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja	<p>Allgemein: Um der Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz und der Klimaanpassung nachzukommen, können Maßnahmen bzw. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. Nr. 23 b BauGB im Bebauungsplan im Hinblick auf den Einsatz von erneuerbaren Energien, insbesondere Solaranlagen, aufgenommen werden. Außerdem sollte der Versiegelungsgrad der Grundstücke so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>Entsprechend der Zielvereinbarung der UN-Klimakonferenzen wird unter anderem zur Temperatursenkung und Verbesserung des örtlichen Klimas angeregt, geeignete Verschattungsmaßnahmen z.B. Fassadenbegrünung, Stellplatzverschattung und Schaffung von Verdunstungsflächen zu ermöglichen und entsprechend festzusetzen.</p> <p>Empfehlungen des Fachbereiches Energie und Klimaschutz am Landratsamt: Zu textlichen Festsetzungen und Hinweise zur Begründung des Bebauungsplanes:</p> <p><u>Es wird angeregt zu Nr. 5.1 (Dachform) bzw. 6. (Nutzung Strahlungsenergie) folgende Ergänzung aufzunehmen:</u></p> <p>Eine verbindliche PV-Pflicht auf den Dächern oder Fassaden zur Energieversorgung wird empfohlen. Es wird angeregt, bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere Solaranlagen, festzusetzen. Im gesamten Plangebiet sollten die Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 35 Prozent mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie versehen werden. Maßgeblich ist die Fläche der Dachaufsicht nach den Außenmaßen des Gebäudes (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB i.V.m. Art 81 Abs. 1 Nr. 1 Bay BO).</p>	

	<p>Um einer starken Aufheizung der Dachmaterialien im Sommer oder dem sofortigen Abfließen von Niederschlagswasser bei Starkregen zu begegnen, wird angeregt, Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15 Grad mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zur flächendeckenden, extensiven Begrünung festzusetzen. Die statischen Voraussetzungen sind zu beachten. Die Funktion der Begrünung ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Festsetzung einer Dachbegrünung gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen, erforderlicher nutzbarer Freibereiche auf den Dächern oder von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).</p> <p><u>Zu Festsetzung 5.3 (Fassadengestaltung)</u> wird angeregt: Großflächige Fassaden ab einer geschlossenen Fassade von über 20 Metern sollten begrünt werden. Dabei sollten die Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden mit hochwüchsigen, ausdauernden Schling- oder Kletterpflanzen begrünt werden: je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden:</p> <p>Der Grad der Versiegelung durch Stellplätze und Zufahrtflächen sollte sich auf das notwendige Maß beschränken. Daher sollten bei den Stellplätzen dauerhaft wasserdurchlässige Bodenbeläge verwendet werden. Es wird angeregt, Stellplätze mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen auszuführen und mit Laubbäumen zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 1 a Abs. 2 BauGB).</p>	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	<p><u>Nutzung Strahlungsenergie</u></p> <p>Der Anregung, eine verbindliche PV-Pflicht auf den Dächern oder Fassaden mit der Formulierung 35 % der Dachflächen der Hauptgebäude mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zu versehen, festzusetzen, wird grundsätzlich zugestimmt ist aber im Fall des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht zielführend volumfänglich festzusetzen.</p> <p>So wird in den Festsetzungen unter Punkt 6. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie folgenden Text ergänzt:</p> <p><i>„Mindestens 25 % der Dachflächen sind mit Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie zu versehen.“</i></p> <p><u>Zur Begründung:</u> Alle Hauptgebäude sind hier bewusst in der Nutzungsschablone als Gebäude mit Flachdach nur in begrünter Ausführung festgesetzt um sowohl der Integration in die Umgebung als auch dem Entgegenwirken der Aufheizung der Gebäude in den Sommermonaten zu entsprechen. Dies ist besonders in Hinblick auf einen Ressourcen schonenden Umgang bei Errichtung von großflächigen Kühlhallen priorisiert anzustreben. Eine Kombination aus begrüntem Dach und Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ist dabei möglich und erwünscht.</p>	
<p><u>Dachform</u></p> <p>In den Festsetzungen durch Text sind unter Punkt 5.1 Dachform bereits Flachdächer nur in begrünter Ausführung festgesetzt worden. Eine Vorgabe hinsichtlich Aufbaustärke des festgesetzten Gründachs ist jedoch nicht zielführend.</p> <p>Der Anregung, folgend wird nachfolgender Text zu Punkt 5.1 Dachform aufgenommen:</p> <p><i>„Die Funktion der Begrünung ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Festsetzung einer Dachbegrünung gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen, erforderlicher nutzbarer Freibereiche auf den Dächern oder von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.“</i></p>		
	<p><u>Fassadengestaltung</u></p>	

	<p>Der Anregung, in den Festsetzungen durch Text unter Punkt 5.3 Fassadengestaltung Festsetzungen hinsichtlich Fassadenbegrünung vorzuschreiben, wird nicht gefolgt. Die ausschließliche Zulässigkeit von Holzfassaden in Teilgebieten mit den größten Fassadenflächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist für eine umweltbewusste, CO₂ bindende Ausgestaltung der Fassaden in Verbindung mit den Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebiets hinreichend formuliert. Zudem sind grundsätzlich Fassadenbegrünungen im Plangebiet zulässig. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p><u>Gestaltung von Stellplätzen</u></p> <p>Im Bebauungsplan ist die Festsetzung enthalten, dass die Garagen- und Stellplatzsatzung der Marktes Wolnzach gültig ist. Darin ist folgendes enthalten:</p> <p><i>Satzung über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen (Stellplatzsatzung) des Marktes Wolnzach in der Fassung vom 09. 02. 2023 / 4 Pkt. 4:</i></p> <p><i>Stellplätze sind so umweltfreundlich wie möglich in ihre Umgebung einzufügen. Soweit möglich sind wasserdurchlässige und biologisch aktive Befestigungsarten (z. B. Pflasterrasen) zu wählen. Oberirdische Stellplätze als auch oberirdische Garagen sind durch Bäume zu gliedern. Dabei ist zur Gliederung und Beschattung der Stellplätze nach jedem vierten Stellplatz (inkl. Garagen) ein standortgerechter, möglichst einheimischer Baum (2. Ordnung Stammumfang 14 -16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (d h ggfs. entsprechend zu ersetzen). Für Baumpflanzungen ist eine Pflanzgrube mit Mindestmaßen (Breite und Länge) von je 2,5 m und einer Mindestfläche von 8 m² nachzuweisen. Stellplatzanlagen mit fünf oder mehr Stellplätzen sind zum öffentlichen Straßenraum durch einheimische Sträucher und/oder Staudenpflanzungen einzugrünen.</i></p> <p>Der Anregung wird somit bereits entsprochen, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	
Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm		Stellungnahme vom 28.08.2024
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja	<p>Unter Beachtung der Mindestanforderungen an die Zufahrtswege und Wendeanlagen, die für eine geordnete und reibungslose Abfallentsorgung notwendig sind, wird dem Bebauungsplan in der vorliegenden Form zugestimmt.</p> <p>Die Abfallbehälter sind an der Kreisstraße PAF 22 bereizustellen.</p>	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.	
Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen – Kommunale Angelegenheiten		Stellungnahme vom 24.09.2024

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja	<p>Bei den Ausführungen in der Begründung unter Ziffer 5.3 zur technischen Infrastruktur gehen wir davon aus, dass mit der Sicherstellung der Wasserversorgung durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung auch eine ausreichende Bereitstellung von Löschwasser entsprechend der künftig zulässigen Gebäudeklassen abgedeckt ist.</p> <p>Ansonsten bestehen gegen den Entwurf des beabsichtigten Bebauungsplanes seitens Sachgebiet Kommunale Angelegenheiten keine Bedenken und es werden keine Einwände erhoben.</p>	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	Siehe Abwägung (Zu 2.). zur Stellungnahme des Landratsamt Pfaffenhofen – Öff. Sicherheit und Ordnung.	
Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Bund Naturschutz in Bayern e.V.		Stellungnahme vom 04.10.2024
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja	<p>1. Zur Begründung, 1.1 Erforderlichkeit: Die Erforderlichkeit wird nicht nachgewiesen, eine Begründung der Planung fehlt. Unklar ist auch, warum eine Anlage für Hopfenvermarktung und -vertrieb Kühlhallen braucht. Seit wann muss getrockneter und abgefüllter Hopfen gekühlt werden? Wir bitten um eine klarere Beschreibung der Ziele der Planung.</p>	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	Zu 1.: <p>Die Erforderlichkeit der Planung wird unter Punkt 1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel in der Begründung um folgenden Text ergänzt:</p> <p><i>„Die Erforderlichkeit begründet sich durch das stetige Wachstum und den Ausbau sowohl des Geschäftsvolumens als auch des Geschäftsmodells der IGN GmbH, wodurch auch langfristig eine eigene Kühl Lagerung und Kommissionierung der Hopfenprodukte mit angeschlossener Verwaltung garantiert werden kann.“</i></p> <p>Für die fachgerechte Lagerung von Hopfenerzeugnissen, einem Naturprodukt (Lebensmittel), sind Kühlhallen zur Wahrung der Qualität, erforderlich. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja	<p>2. Zu 3.2 Regionalplan: Die Planung dient nicht den genannten Zwecken, z.B. „Einrichtungen bereitzuhalten oder ihre Bereitstellung zu ermöglichen, die für die Versorgung ihrer Bewohner notwendig sind.“</p>	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	Zu 2.: <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sowohl der Punkt 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als auch der Punkt 3.2 Regionalplan werden entsprechend den aktuellen Fortschreibungen der</p>	

	Programme/Pläne entsprechend angepasst.	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja	3. Zu 3.4 Prüfung von Alternativen: Es wurde offensichtlich keine Prüfung durchgeführt, die Aussage „Aufgrund der attraktiven Lage des vorliegenden Plangebietes (gute Anbindung an den Markt Wolnzach sowie unmittelbare Nähe zur Bundesautobahn A 93 und A9) stehen Flächen mit vergleichbar günstigen und erforderlichen Voraussetzungen derzeit nicht zur Verfügung“ ist weder korrekt, noch begründet.	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	<p>Zu 3.:</p> <p>Die oben genannte Einwendung ist aus ihrem textlichen Zusammenhang gerissen.</p> <p>Zur Prüfung von Planungsalternativen ist unter Punkt 3.4 der Begründung folgender Text enthalten:</p> <p><i>„Grundsätzlich sind im Bebauungsplanverfahren alternative Standorte (hier: Gewerbegebiet nach §8 BauNVO) zu untersuchen. Die vorliegende Planung entspricht dem Wunsch des Bauherren im Gemeindebereich Niederlauterbach den Gewerbebetrieb anzusiedeln. Planungsalternativen und die Verfügbarkeit von bereits bestehenden Gewerbeflächen wurden betrachtet und geprüft. Aufgrund der attraktiven Lage des vorliegenden Plangebietes (gute Anbindung an den Markt Wolnzach sowie unmittelbare Nähe zur Bundesautobahn A 93 und A9) stehen Flächen mit vergleichbar günstigen und erforderlichen Voraussetzungen derzeit nicht zur Verfügung. Eine Verwirklichung des Vorhabens an anderer Stelle im Gemeindegebiet wird aus o. g. Gründen nicht für sinnvoll erachtet.“</i></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja	4. Zu „Flächensparender Umgang mit Grund und Boden“: „Durch die Überplanung einer gut angebundenen bzw. erschlossenen Fläche im Anschluss an eine geeignete Gebietsstruktur kann die vorliegende Planung dem Grundsatz zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden gerecht werden.“ - Wenn man ein 50 ha großes Logistikzentrum mit guter Erschließung und am Ortsrand plant, wäre das nach dieser Logik auch flächensparend. Die Begründung ist nicht nachvollziehbar. Hier sollen ohne Not gut 15 ha guten Bodens, der Lebensraum für viele Tiere und Pflanzen ist, für Jahrzehnte versiegelt, ohne dass dadurch in nennenswertem Umfang neue Arbeitsplätze geschaffen oder neue Steuereinnahmen generiert werden. Das ist allein schon ein No-go. Noch dazu sind keinerlei Ansätze zum flächensparenden Bauen erkennbar.	DE49 721 Steuer-Nr. 124/107/3 Ausgezei. Qualitätss. Umw.
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	<p>Zu 4.:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	

	<p>Die Anbindung der Fläche erfolgt direkt über die Kreisstraße PAF-22, weitere herzustellende Erschließungsflächen entfallen somit. Die Ermittlung der benötigten Flächen (Gebäude, interne Verkehrs- und Rangierflächen) folgt dem Minimalansatz bei vergleichbaren Gewerbeeinheiten mit Wachstumsprognose.</p> <p>Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt, ist aber frei von jeglichem Baum- und Strauchbewuchs.</p> <p>Die Aussage, dass keine nennenswerten neuen Arbeitsplätze geschaffen werden oder neue Steuereinnahmen generiert wird, kann nicht nachvollzogen werden. Der Standort ist bewusst auf Wachstum in beiderlei Hinsicht ausgewählt und geplant worden. Zudem handelt es sich nicht, wie in der Stellungnahme beschrieben, um 15 ha., sondern um lediglich 1,5 ha (15.340 m²)</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja	<p>5. Zu 5.1 Verkehrskonzept: Es ist kein Verkehrskonzept erkennbar. Was unter 5.1.1 ÖPNV genannt wurde, ist ein von Ehrenamtlichen betriebener, zweimal pro Woche verkehrender Bus, dessen Haltestelle noch dazu unattraktiv weit entfernt liegt. Hier wird zusätzlicher Individualverkehr generiert. Es gibt keinen Radweg und laut Planzeichnung nicht einmal einen Fußweg. Ein neuer Fußweg könnte im Rahmen der Planung eingerichtet oder zumindest vorbereitet werden, doch diese Chance bleibt ungenutzt.</p>	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	<p>Zu 5.:</p> <p>Der unter Punkt 5.1.1 der Begründung genannte ÖPNV ist ein vorhandener Service, der aus Gründen der Vollständigkeit in die Begründung aufgenommen wurde. Eine Erweiterung dieses Angebots ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Der vorgebrachte Einwand, es werde zusätzlicher Individualverkehr generiert beschränkt sich im Wesentlichen auf die Mitarbeiter des Betriebs (max. ca. 20 Mitarbeiter im Endausbau).</p> <p>Wie in der Begründung beschrieben, erfolgt die Führung des Radverkehrs im Mischverkehr auf der öffentlichen Straße, wobei sich das Plangebiet innerhalb geschlossener Ortschaft befindet. Das Plangebiet beginnt am Ende des vorhandenen Fußweges. Sollten Ausbauabsichten hinsichtlich einer Weiterführung des Gehwegs durch den Baulastträger formuliert werden, kann der Gehweg direkt angeschlossen werden, jedoch kommt der fußläufigen Anbindung aufgrund der Ortsrandlage lediglich eine untergeordnete Bedeutung zu.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja	<p>6. Zu 5.2: Zum Umgang mit Niederschlagswasser fehlt eine klare Aussage. Wir plädieren dringend dafür, eine Versickerung vorzuschreiben.</p>	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	<p>Zu 6.:</p> <p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Im Entwässerungskonzept, das zur Offenlage ausgelegt wird, werden bereits Festlegungen bezüglich Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser getroffen. Darin wird in</p>	

	<p>der Problemstellung hingewiesen, dass aufgrund von der verhältnismäßig tiefe Lage der versickerungsfähigen Schichten eine wirtschaftliche und sinnvolle Versickerung an dieser Stelle nicht möglich ist. Das Niederschlagswasser des Plangebiets wird deshalb in Rückhalteräumen auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt an den Vorfluter (Lauterbach) weitergeleitet. Die Rückhalteräume werden so dimensioniert, dass im Endausbau der dem Lauterbach zugeleitete Zufluss nicht erhöht wird. Für die Fremdeinzugsgebiete ergibt sich keine Änderung. Hier gelten nach wie vor die Aussagen des Generalentwässerungsplans.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja	7. Zu 6.3 Bauliche Gestaltung: Flachdächer sind für erneuerbare Energien nicht besonders geeignet. Die Vorgabe zu begrünten Dächern wird begrüßt.	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	<p>Zu 7.:</p> <p>Die Behauptung, dass Flachdächer für erneuerbare Energien ungeeignet seien, kann nicht nachvollzogen werden. Flachdächer sind sehr wohl für erneuerbare Energien geeignet.</p> <p>Optimale Ausrichtung: Auf einem Flachdach können PV-Module flexibel ausgerichtet und in einem optimalen Winkel aufgeständert werden, um die Sonnenenergie effizient zu nutzen.</p> <p>Platz für größere Anlagen: Im Vergleich zu Schrägdächern bietet ein Flachdach oft mehr nutzbare Fläche, was größere Anlagen ermöglicht.</p> <p>Geringere statische Belastung: Da die Solarmodule aufgeständert und nicht direkt in die Dachstruktur integriert werden müssen, ist die statische Belastung oft geringer. Nutzung für Gründächer: Flachdächer können mit Begrünung kombiniert werden, was nicht nur die Dachlebensdauer verlängert, sondern auch zur Kühlung beiträgt und damit die Effizienz der Solarmodule steigern kann.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja	8. Zu 6.3: Auffüllungen bis 4m Höhe sind deutlich zu viel, zumal die geplante Bebauung ohnehin im Vergleich zu den benachbarten Wohnhäusern sehr massiv wirken wird und das Gelände von der Straße aus ansteigt. In den Festsetzungen durch Text wird abweichend sogar erlaubt, bis 9m hohe Stützmauern anzulegen. Das Landschaftsbild wird unnötig stark gestört.	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	<p>Zu 8.:</p> <p>Die zulässigen Geländeveränderungen resultieren in erster Linie aus der bauabschnittsweisen Herstellung des Gewerbebetriebs, so dass innerhalb des Umsetzungszeitraums zwangsläufig weitergehende Festsetzungen zu treffen sind. Dies betrifft z. B. die Stützwand als Rückwand der Kühlläden und</p>	

	<p>Kommissionierung, die aus Gründen der Ressourcenschonung gleichzeitig die Außenwand der Gebäude darstellen und damit den Energieaufwand zur Konditionierung und Kühlung der Gebäude reduzieren. Den Vorhaben- und Erschließungsplan ist zu entnehmen, dass nach Abschluss aller Bauabschnitte keine Stützwände in der genannten Höhe sichtbar sind.</p> <p>Insbesondere die von der südlich gelegenen Kuppe sichtbare Ansicht soll durch die Einbindung in den Hang möglichst wenig in Erscheinung treten. Hierzu sind Geländeänderungen insbesondere an der südlichen Außenwand der Gebäude erforderlich, um einen moderaten Geländeübergang zu gewährleisten (siehe Schnitt Vorhaben- und Erschließungsplan).</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	
--	---	--

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja	9. Zu 6.4 Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie: Das Mindestmaß ist zu erhöhen, begrüne Dächer brauchen nicht ausgenommen zu werden, beides ergänzt sich sogar. Es ist eine Falschaussage, dass die vorliegende Planung der Vorgabe gerecht würde, die effiziente Nutzung von Energie zu beachten. Zu diesem Thema macht die Planung nämlich keine Vorgaben.	

Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung

	<p>Zu 9.:</p> <p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen und es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des Landratsamts Pfaffenhofen, Fachabteilung für Immissionsschutztechnik, Energie, Klimaschutz, verwiesen. Hier wurde der Anregung einer Festsetzung des Mindestmaßes bereits gefolgt:</p> <p><i>Der Empfehlung des Landratsamts Pfaffenhofen Fachabteilung für Immissionsschutztechnik, Energie, Klimaschutz, folgend wird nachfolgender Text zu Punkt 5.1 Dachform aufgenommen:</i></p> <p><i>Die Funktion der Begrünung ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Festsetzung einer Dachbegrünung gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen, erforderlicher nutzbarer Freibereiche auf den Dächern oder von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).</i></p> <p>Ebenso wird unter Punkt 6. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie der Festsetzungen folgender Text aufgenommen:</p> <p><i>„Mindestens 25 % der Dachflächen sind mit Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie zu versehen.“</i></p> <p>Die Behauptung, dass die Planung die effiziente Nutzung von Energie nicht beachte, ist nicht korrekt. Durch die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie und der Ergänzung einer Mindestbelegung ist dies sehr wohl mit in die Planung eingeflossen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	
--	--	--

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja	10. Zu 6.6 Anbauverbotszone: Mit welcher Begründung wird hier eine Ausnahme gestattet?	

Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	Zu 10.: Dem Antrag auf Herabsetzung des Mindestabstands (Anbauverbotszone) von der Fahrbahnkante der Kreisstraße PAF-22 von 15 m auf 12 m, innerhalb des Geltungsbereiches, wird vom Landratsamt Pfaffenhofen, Kreiseigener Tiefbau, nach Vorabstimmung, zugestimmt. Zur Begründung: Es wird weder von einer Beeinträchtigung der Leichtigkeit des Straßenverkehrs noch der Sichtverhältnisse ausgegangen. Die Gebäude der Lager 2 und Lager 3 werden entsprechend im Norden verkürzt und liegen außerhalb der neuen Anbauverbotszone. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja	11. Zu 6.8 Werbeanlagen: Mit welcher Begründung werden hier wesentlich größere Anlagen genehmigt als bei anderen kürzlich ausgelegten Bebauungsplänen? Gleichbehandlung wäre wichtig.	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	Zu 11.: Die getroffenen Festsetzungen zu den Werbeanlagen wurden entsprechend der Betriebsgröße und Verträglichkeit im konkreten Fall gewählt. Ein Vergleich zu anderen Bebauungsplänen ist nur bedingt möglich. Die Festsetzungen wurden bereits auf ein gestalterisch vertretbares Maß reglementiert – jedoch so, dass den Gewerbetreibenden noch ausreichend die Möglichkeit bietet auf ihren Betrieb aufmerksam zu machen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja	12. Zu 7.3: Auffällig ist, dass hier die Grünflächen im Vergleich zu anderen kürzlich geplanten Gewerbegebieten deutlich weniger Grünflächen und ein lückenhafterer Sichtschutz durch Bäume vorgeschrieben werden.	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	Zu 12.: Der Mindestanteil der Grünflächen ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ 0,6. In Verbindung mit §19 BauNVO darf die Grundfläche z.B. durch Stellplätze und Zufahrten um bis zu 50%, maximal aber bis 0,8 überschritten werden. Damit ergibt sich eine Grünflächenanteil von mind. 20%. Dieser Grünflächenanteil wird bereits durch die zeichnerisch festgesetzten Grünflächen erfüllt, der gesetzlich vorgegebene Rahmen wird damit eingehalten. Der angesprochene „lückenhafte Sichtschutz durch Bäume“ bezieht sich wohl auf die Eingrünung am südlichen Rand des Plangebietes. An dieser Stelle soll bewusst ein Ausblick aus dem Gebäude in die angrenzende Landschaft ermöglicht werden. Ein nachteiliger Effekt auf die gebotene Eingrünung ist aufgrund der Breite der Lücke von ca. 25 m nicht erkennbar. Am nördlichen	

	Rand sind die beiden Lücken den geplanten Zufahrten geschuldet. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja	13. Zur saP: Diese wurde sehr milde ausgeführt. Pauschal wird behauptet, es kämen im Planungsgebiet keine geschützten Pflanze, keine Tag- und Nachtfalter usw. vor. Die wenigen trotzdem formulierten Maßnahmen zur Vermeidung wurden nicht in die Planung als verpflichtend eingearbeitet, sie werden nur kurz erwähnt.	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	<p>Herr Pfeiffer – FNB, Faunistik, Naturschutz und Biostatistik</p> <p>Zu 13.:</p> <p>Die pauschal und subjektiv formulierte Aussage wird zur Kenntnis genommen und entschieden zurückgewiesen.</p> <p>Die „Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (Burkard Pfeiffer vom 27.11.2023) müssen sich zum einen an das vorgegebene Regelwerk halten (nachzulesen in zahllosen Leitfäden von Fachbehörden und in der Fachliteratur) und müssen sich zum anderen an die Fakten halten. Es kann bzw. darf nicht aus emotionalen und subjektiven Beweggründen Forderungen stellen, die fachlich und rechtlich nicht haltbar wären.</p> <p>Das o.g. Gutachten prüft das Artenspektrum, welches in den entsprechenden gesetzlichen Abkommen aufgeführt ist (siehe im Gutachten Seite 5 und Anhang 7). Dies fand Anwendung.</p> <p>Ein Vorkommen saP-relevanter Arten wurde im Rahmen der Erstellung des Gutachtens auf Grundlage von Verbreitungskarten (siehe z. B. Internetarbeitshilfe saP des Bayerischen Landesamtes für Umwelt), der Bayerischen Artenschutzkartierung (ASK) und anderer Arbeitshilfen geprüft (siehe Gutachten S. 5, Kapitel 1.2).</p> <p>Die dem Gutachten zugrunde liegende Arterfassung hat zudem ein Vorkommen saP-relevanter Arten "im Felde" geprüft. Die Aussage "Pauschal wird behauptet, es kämen im Planungsgebiet keine geschützten Pflanzen, keine Tag- und Nachtfalter usw." entbehrt daher jeglicher Grundlage.</p> <p>Die in der saP enthaltenen Vermeidungsmaßnahmen sind in der Festsetzung D.11 enthalten.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird verwiesen.</p>	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja	14. Es fehlen Ausgleichsflächen und ihre Berechnung.	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	<p>Herr Pfeiffer – FNB, Faunistik, Naturschutz und Biostatistik</p> <p>Zu 14.:</p> <p>Die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung mit Ermittlung von Eingriff und Ausgleich ist im Umweltbericht Pkt. 2 umfassend enthalten. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja	15. Es fehlen Vorgaben zur Frage, ob zB Betriebsleiterwohnungen erlaubt sind.	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	Zu 15.: Die Angaben zur Unzulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen werden zu den Festsetzungen durch Text, Punkt 1.1 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO) wie nachfolgend ergänzt: <i>„Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.“</i>	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	Zu 16.: Die Aussage, dass Vorgaben zu Dachüberständen fehlen, wird zur Kenntnis genommen. Zum einen handelt es sich um einen Bebauungsplan, der ein Gewerbegebiet ermöglicht und bei dem es aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich ist eine solche Regelung zu treffen. Dies wird, wenn städtebaulich gewünscht, bei Wohngebieten festsetzt. Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich zum anderen um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Dachüberstände sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Weitere Vorgaben zu Dachüberständen sind hier nicht notwendig und zielführend. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	Zu 17.: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der gesamte Geltungsbereich umfasst hier lediglich eine Fläche von ca. 1,5 ha nicht wie in der Stellungnahme beschrieben 15 ha. Die westliche Teilfläche innerhalb des Geltungsbereichs ist bereits vor der 25.	

	<p>Änderung des Flächennutzungsplans aus 2015 im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Die Fläche wird entsprechend den Anforderungen in ein Gewerbegebiet geändert, aktiviert und umgesetzt. Mit der Erweiterung des Gewerbegebiets um ca. 1 ha hält die Marktgemeinde Wolnzach die formulierte Zielsetzung vollumfänglich ein. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja	<p>18. Es fehlen Vorgaben, zum Schutz von Insekten vor nächtlicher Beleuchtung. Anmerkung: Aufgrund hoher beruflicher Belastung erfolgte nur eine flüchtige Durchsicht der Unterlagen. Aber auch diese Prüfung ergab eine Vielzahl von Argumenten gegen die Planung, die in dieser Form eindeutig abzulehnen ist.</p>	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	<p>Herr Einödshofer – Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner</p> <p>Zu 18.:</p> <p>Entsprechend den Vorgaben der saP sind in der Festsetzung D.11 entsprechende Vermeidungsmaßnahmen enthalten. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	
<p>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Planungsverband Region Ingolstadt</p>		Stellungnahme vom 29.08.2024
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja	<p>Hinweis: Auf das in Anlage beigefügte Schreiben des Regionsbeauftragten vom 28.08.2024 wird mit der Bitte um Beachtung im weiteren Verfahren hingewiesen.</p>	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	
<p>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt bei der Regierung von Oberbayern</p>		Stellungnahme vom 28.08.2024
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja		

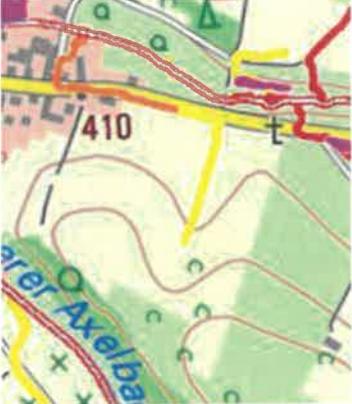
	<p><u>Planung</u></p> <p>Die Marktgemeinde Wolnzach beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes der Hopfenvermarktung und -vertriebs zu schaffen. Das Plangebiet (ca. 1,5 ha) liegt am östlichen Ortsrand von Niederlauterbach soll im Wesentlichen als Gewerbegebiet ausgewiesen werden, grenzt unmittelbar an bestehendes Dorfgebiet an und ist zu einem kleinen Teil bereits als Dorfgebiet dargestellt. Eine randliche Eingrünung ist vorgesehen.</p> <p><u>Bewertung</u></p> <p>Der Bedarf für die Neuausweisung ist durch das konkrete Bauprojekt eines ortsansässigen Betriebes gegeben.</p> <p>Durch die Lage am Rand einer bereits fingerartig ausgeprägten Siedlungsstruktur fördern die langgestreckten Planungen die Gefahr einer gem. LEP 3.3 G unerwünschten bandartigen Siedlungsentwicklung. Es sollte klargestellt und in geeigneter Weise sichergestellt werden, dass mit den vorliegenden Planungen ein Abschluss der Siedlungsentwicklung an dieser Stelle geschaffen wird.</p> <p>Das Plangebiet liegt zur Gänze im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“ (RP 10 7.8.1.3 Z). In diesem kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besondere Bedeutung zu (RP 10 7.1.8.2 Z), da die Eingriffsfläche im Vergleich zur verbleibenden Stärke des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes eher untergeordnet ist und die Planungen im Kontext einer angrenzenden Siedlungseinheit stehen, müssen aus Sicht der Regionalplanung jedoch keine apodiktischen Einwände geäußert werden. Allerdings verdeutlicht die Konfliktlage die besondere Bedeutung der Eingrünung des Vorhabens. Es ist auf eine qualifizierte und zeitnahe Umsetzung zu achten. Bei den Festlegungen zur Grünordnung sollten die Sicherungs- und Pflegemaßnahmen gem. RP 10 7.1.8.4.4.1 G, soweit sinnvoll, entsprechende Berücksichtigung finden. Wie dieser Belang in die gemeindliche Abwägung eingestellt wird, sollte in der Begründung explizit dargestellt werden.</p>	
<p>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</p>		
	<p><u>Abschluss der Siedlungsentwicklung</u></p> <p>Der Hinweis, dass darauf zu achten ist, dass keine unerwünschte und bandartige Siedlungsentwicklung entsteht wird zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Ein Drittel der Fläche war bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus Baufläche verzeichnet und wurde nun um das konkrete Bauvorhaben vergrößert. Die Ortsrandeingrünung wurde entsprechend verschoben und stellt nun den sinnvollen Abschluss des Siedlungszusammenhangs dar.</p> <p>Im Anschluss, Richtung Osten ist im FNP eine reine Landwirtschaftliche Fläche verzeichnet. Ein Abschluss der Siedlungsentwicklung an dieser Stelle ist somit im FNP vorgesehen.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Herr Einödshofer – Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner zu</p> <p><u>Lage im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet</u></p> <p>In den Festsetzungen D.10.1 bis D.10.6 ist die Gestaltung der Grünflächen detailliert vorgegeben.</p> <p>Darüber hinaus ist in der Festsetzung D.10.7 der Zeitpunkt der festgesetzten Pflanzungen geregelt.</p> <p>Damit ist eine qualifizierte und zeitnahe Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten. Die Sicherungs- und Pflegemaßnahmen gem. RP 10 7.1.8.4.4.1 G werden bereits im Umweltbericht</p>	

	Pkt. 1.2.2 detailliert behandelt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.	
	Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Deutsche Telekom Technik GmbH	Stellungnahme vom 30.09.2024
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja	<p>Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.</p> <p>Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit).</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, • dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszenen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt. • Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt. • In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p>	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Umsetzung der Baumaßnahmen zu beachten. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Herr Einödshofer – Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner</p> <p><u>Baumpflanzungen im Bereich von Telekommunikationslinien gem. „Merkblatt Bäume...“:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei der Umsetzung der Baumaßnahmen zu beachten. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt		Stellungnahme vom 02.10.2024
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja	<p>1. Wasserversorgung</p> <p>Die Wasserversorgung des Marktes Wolnzach wird derzeit nicht entsprechend dem Bescheid betrieben und es kann ohne weitere Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Mängel bei den Versorgungsanlagen bestehen. 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).</p>	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	<p>Zu 1.:</p> <p>Hinsichtlich der Stellungnahme erfolgte eine gemeinsame Abstimmung zur Vorgehensweise mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt. Folgendes wurde hierzu vereinbart:</p> <p>Der Bescheid zur Wasserversorgung des Marktes Wolnzach ist anzupassen. Ein entsprechender Änderungsantrag ist dem Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm am 17.02.2025 zugegangen. Das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt wird in diesem Verfahren entsprechend beteiligt.</p> <p>Hinsichtlich der Wasserversorgungsanlagen erfolgt durch ein Fachbüro eine Bestandsaufnahme mit anschließender Umsetzungsstrategie zu möglichen notwendigen Sanierungen. Dies erfolgt in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt.</p>	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja	<p>2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten</p>	

	<p>Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.</p> <p>Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.</p> <p>Das zu überplanende Gebiet befindet sich auf Höhen zwischen 410 m ü. NHN im Norden und 421 m ü. NHN im Süden. Grundwasser steht in etwa bei 400 – 405 m ü. NHN an. Für das Baugrundgutachten des Büros NICKOL & PARTNER vom 30.11.23 wurden Kleinrammbohrungen und Sondierungen durchgeführt. Bei den Bohrarbeiten wurde bei KRB 2 und 3 ab ca. 3,5 m unter Bohrtransatzhöhe eine starke Durchfeuchtung festgestellt, die der Gutachter mit Hang/Schichtwasser bzw. auf tertiäres Grundwasser deutete. Auf Grund der Hanglage sind hier kleinräumige Schichtwasservorkommen nicht auszuschließen.</p> <p>Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde bei 2 Mischproben erhöhte Kupferwerte festgestellt (MP 1: 160 mg/kg TS [Oberboden aus KRB 1/0,00-0,20, KRB 3/0,00-0,40], MP 5: 160 mg/kg TS [Oberboden aus KRB 4/0,00-0,30, KRB 6/0,00-0,30]), was hinsichtlich der abfallrechtlichen Betrachtung zu einer Einstufung als Z1.2-Material nach Verfüll-Leitfaden führt. In jeweils darunterliegenden Bodenhorizont waren die Kupferwerte unauffällig.</p> <p>Der Stufe-1-Wert für das Eluat gemäß LfU-Merkblatt 3.8/1 von 50 µg/l für Kupfer für die Beurteilung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser wurde bei allen Eluatuntersuchungen unterschritten (MP1: 45 µg/l [Oberboden] und MP 5: 16 µg/l [Oberboden]). Im Rahmen der Baugrunduntersuchung konnte somit der Gefahrenverdacht hinsichtlich des Vorliegens einer Altlast bzw. schädlichen Bodenveränderung im Sinne des BBodSchG ausgeräumt werden.</p> <p>Mit Bezug zu den genannten Befunden wird zur Klarstellung darauf hingewiesen, dass keine schädliche Bodenveränderung oder Altlast im Sinne des BBodSchG im untersuchten Bereich vorhanden ist, jedoch, abfallrechtlich relevante Böden bzw. Materialien vorliegen. Bei erfolgenden Abgrabungen z. B. im Zuge von Baumaßnahmen oder Erdumlagerungen sind insofern die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.</p> <p>Auf die Themenpunkte Geländeauflüllungen und Bauwasserhaltungen wurde bereits in den Festsetzungen eingegangen. Der Baugrundgutachter beschreibt, dass bei einer Bauweise ohne Keller voraussichtlich keine Bauwasserhaltung erforderlich ist.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass der Geltungsbereich laut aktuellem Luftbild landwirtschaftlich genutzt wird. Die daraus entstandenen Bodenbelastungen (hier: Kupfer) des Oberbodens, empfehlen wir, bei Erdarbeiten hinsichtlich abfallrechtlicher Belange zu berücksichtigen (z.B. bei Abfuhr von Boden zur Verwertung auf Flächen Dritter).</p> <p>Die Kampfmittelvorerkundung zeigte, dass für das hier betrachtete Gebiet keine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden konnte.</p>	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		

	Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Umsetzung der Baumaßnahmen zu beachten. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja	<p>3. Abwasserbeseitigung</p> <p>Niederlauterbach wird im Mischsystem entwässert und ist an die Kläranlage Niederlauterbach angeschlossen. Hinweis: die Aussage in der Begründung, dass ein Schmutzwasserkanal an der PAF22 vorhanden ist, trifft nicht zu. Für die Einleitung von gereinigtem Abwasser aus der Kläranlage Niederlauterbach existiert eine wasserrechtliche Erlaubnis, die zum 31.12.2024 ausläuft. Derzeit wird eine aktualisierte Studie erstellt wie die zukünftige Abwasserbeseitigung in Niederlauterbach aussehen soll.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen Untergrundverhältnisse (Baugrund- und orientierende Schadstoffuntersuchung des Büros Nickol & Partner vom 30.11.2023) ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine Versickerung nicht sinnvoll und auch nicht zu empfehlen. Das anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) sollte daher an den vorhandenen Mischwasserkanal (ggf. unter Vorhaltung von Rückhaltemaßnahmen auf dem Grundstück) eingeleitet werden. Dies im noch zu erstellenden Entwässerungskonzept zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan ist dann entsprechend daran noch anzupassen.</p>	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	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: <p>„Schmutzwasser <i>Die Planung, das anfallende Schmutzwasser des Grundstücks über den bestehenden Mischwasserkanal in der Oberlauterbacher Straße der kommunalen Kläranlage zuzuleiten, wird ggf. an die Ergebnisse der noch in Bearbeitung befindlichen Studie zur zukünftigen Abwasserbeseitigung in Niederlauterbach angepasst.“</i></p> <p>Die Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser werden zur Kenntnis genommen und finden im bereits erstellten Entwässerungskonzept Beachtung. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja		

<p>4. Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser</p> <p>Das angrenzende Gelände fällt in Richtung der geplanten Bebauung ab. Bedingt durch die Hanglage könnte bei Starkregen und/ oder der Schneeschmelze ein Eindringen von wild abfließenden Oberflächenwasser aus dem östlichen Einzugsgebiet möglich sein.</p> <p>Diese Gefährdung zeigt auch die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzfluten (siehe nachfolgende Abbildung und UmweltAtlas Bayern unter folgendem Link):</p> <p>https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapenos/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&dn=ifu_dom_sinnaturgefahren</p>	 <p>Die Karte zeigt ein Gelände mit verschiedenen Farben und Linien, die Fließwege und Abflussbereiche markieren. Ein gelbes Fließgewässer ist als 'Roter Axialbach' beschriftet. Verschiedene Farben kennzeichnen Geländesanken und potentielle Aufstaubereiche (hellgrün, hellblau, lila). Rote Linien markieren potentielle Fließwege bei Starkregen, unterteilt in mäßiger (gelb), erhöhter (orange) und starker (rot) Abfluss. Ein Bereich im Osten ist als 'Wasserwirtschaft' markiert. Ein Geländeabschnitt ist mit der Nummer '410' beschriftet.</p> <p>Legende:</p> <ul style="list-style-type: none"><input checked="" type="checkbox"/> Geländesanken und potentielle Aufstaubereiche<input checked="" type="checkbox"/> Geländesanken und Aufstaubereiche<input checked="" type="checkbox"/> Geländeflächen<input checked="" type="checkbox"/> Potentielle Fließwege bei Starkregen<input checked="" type="checkbox"/> mäßiger Abfluss<input checked="" type="checkbox"/> erhöhter Abfluss<input checked="" type="checkbox"/> starker Abfluss <p>In der Planzeichnung ist eine Fläche für die Wasserwirtschaft eingezeichnet. Ein Schutz vor wild abfließendem Wasser stellt diese Fläche allerdings unseres Erachtens nach nicht dar, da die Fläche im Osten vorgesehen ist.</p> <p>Aus diesem Grund empfehlen wir die geplante Bebauung vor wild abfließendem Oberflächenwasser zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sollten auf ein 100 – jährliches, mindestens aber auf ein 20 – jährliches Regenereignis ausgelegt werden.</p> <p>Zudem empfehlen wir die Rohfußbodenoberkante sowie alle Gebäudeöffnungen mindestens 50 cm über dem geplanten Geländeniveau zu errichten.</p> <p>Diesbezüglich sei auf den § 37 WHG verwiesen, wonach der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke abgeleitet werden darf.</p>	
<p>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</p>		
<p>Zu 4.</p> <p>Die im Bebauungsplan dargestellte Fläche für die Wasserwirtschaft erstreckt sich über die gesamte östliche Seite des Plangebiet um u. A. evtl. auftretendes wild abfließendes Oberflächenwasser, wie in der Hinweiskarte östlich des Plangebiets gelb dargestellt, abzufangen. Die in der Hinweiskarte im Norden des Plangebiets dargestellten potentiellen Fließwege beeinträchtigen die geplante Bebauung wegen des vorhandenen Gefälles nach Norden nicht. Des Weiteren ist eine zusätzliche Pufferzone durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung gegeben.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und finden im bereits erstellten Entwässerungskonzept Beachtung:</p> <p><i>Das überplante Gebiet liegt innerhalb des Einzugsgebiets (EZG Ost), das</i></p>		

	<p><i>bereits im Generalentwässerungsplan der Gemeinde berücksichtigt ist. Das anfallenden Niederschlagswasser des Fremdeinzugsgebiets (landwirtschaftlich genutzte, unbefestigte Flächen) wird über zwei bestehende Durchlässe (Auslauf 16 und 17) unter der Kreisstraße PAF22 dem nördlich gelegenen Lauterbach zugeführt. Ziel der Planung ist, den natürlichen Abfluss des Einzugsgebiets nicht zu erhöhen und damit keine zusätzliche Belastung für die bestehende Entwässerungsinfrastruktur zu erzeugen. (...) Zusätzlich ist von einer Verbesserung der bestehenden Situation auszugehen. Der bislang ungeregelte Fremdufluss im Plangebiet wird künftig kontrolliert in die bestehende Vorflut eingeleitet.</i></p> <p><i>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</i></p>	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja	<p>5. Zusammenfassung</p> <p>Derzeit bestehen bezüglich der öffentlichen Wasserversorgung erhebliche Bedenken. Die in unserem o.g. Schreiben genannten Maßnahmen, das der Markt Wolnzach als Abdruck erhalten hat, sind unverzüglich einzuleiten um eine gesicherte Wasserversorgung gewährleisten zu können (u.a. Überprüfung der Wasserversorgungsanlagen durch ein Ingenieurbüro).</p> <p>Zudem ist bis zum nächsten Verfahrensschritt ein Entwässerungskonzept zu erstellen und mit uns abzustimmen. Anschließend ist ggf. der Bebauungsplan daran anzupassen. Außerdem sollte noch geklärt werden was es mit der Fläche für die Wasserwirtschaft auf sich hat.</p>	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	<p>Zu 5.</p> <p>Siehe Abwägungen der einzelnen Punkte 1. bis 4.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	