ÖT-Anlage 1

Markt Wolnzach

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

25. Änderung des Flächennutzungsplans

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

Fassungsdatum
29.04.2025

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

Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen

☎ 08441-8954-0

Mail info@eichenseher.net

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.01.2024 die Aufstellung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 150 „IGN Kühlhallen und Kommissionierung“ zur Schaffung von Baurecht für eine gewerbliche Nutzung.
Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren zum Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 150 „IGN Kühlhallen und Kommissionierung“ 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 Bebauungsplanvorentwurf wurden von Privatpersonen folgende Einwendungen vorgebracht:

Privatpersonen / vertreten durch: [redacted]		Stellungnahme vom 02.10.2024
Einwände Ja/Nein	**Einwand, Bedenken, Anregung**	
Ja	**1. Flächennutzungsplan** 1.1 Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes verstößt gegen § 50 BImSchG. Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an ein überwiegend dem Wohnen dienenden Bereich an. Wohnbebauung ist auf dem Grundstück unserer Mandantschaft vorhanden, wobei hier auch ein bestandskräftiger Vorbescheid für ein weiteres Wohngebäude existiert und zu berücksichtigen ist. Wohnbebauung grenzt unmittelbar an das Plangebiet auf Grundstück FlNr. 683/2 und auch auf FlNr. 680 an. In dieser vorgegebenen Situation kann das neu geplante Gewerbegebiet nicht ohne einen entsprechenden, städtebaulich wirksamen Abstand zu dieser Wohnbebauung geplant werden, wenn die Vorgabe aus § 50 BImSchG beachtet wird. 1.2 Die Planung beeinträchtigt in erheblichem Maße die städtebaulichen Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, und der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Wie sich aus dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 150 ergibt, soll im südlichen Teil des Plangebietes ein Gewerbebetrieb in abweichender Bauweise in Form von Gebäudelängen über 50 m und einer zulässigen Wandhöhe von 14 m geplant und errichtet werden. Eine solche Bebauung findet in keiner Weise ihre Entsprechung mit der vorhandenen Bebauung im östlichen Teil von Niederlauterbach. Der geplante Gewerbebetrieb würde als wesensfremd und störend im Orts- und Landschaftsbild empfunden, woran auch die vorgesehene Randeingrünung nichts ändert.	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	Zu 1.1.: Änderung Flächennutzungsplan konform § 50 BImSchG	

Im Rahmen der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans werden gewerbliche Bauflächen (Gewerbegebiete (GE) nach § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO) dargestellt, die direkt an die bestehende Darstellung der gemischten Bauflächen (Dorfgebiete (MD) nach § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) angrenzen. Der Schutzanspruch gemäß § 50 BImSchG wird nicht absolut formuliert, sondern verlangt lediglich eine Verhältnismäßigkeit, die in dieser Bauleitplanung durch die nachfolgenden Plananpassungen Berücksichtigung findet.

Die geplante Ausweisung eines Gewerbegebiets unmittelbar angrenzend an ein Dorfgebiet stellt aus städtebaulicher Sicht keinen Konflikt dar. Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Diese gemischte Nutzung ermöglicht eine höhere Toleranz gegenüber gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft.

Zur Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen angrenzender Wohnnutzung im Dorfgebiet werden folgende Maßnahmen in der Planung angepasst:

<u>Erhöhung der Abstände durch Zurücknahme der Baugrenzen im Norden und Westen</u>

Durch die Festsetzung größerer Abstände von den Gebäuden im Plangebiet zu den angrenzenden Gebäuden wird sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

<u>Grünflächen und Lärmschutz</u>

Die Verschiebung der Baugrenze ist automatisch mit der Einrichtung von Pufferzonen, wie etwa dem Grünstreifen zur Bestandsbebauung verknüpft. Damit verbunden reduzieren sich potenzielle Belastungen durch Staub oder visuelle Beeinträchtigungen spürbar. Im Lärmschutzgutachten wurden die bestehenden Wohngebäude sowie der bestandskräftige Vorbescheid als maßgebende Immissionsorte berücksichtigt (siehe Stellungnahme Immissionsschutz). Die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden dabei eingehalten.

Die Anpassung der Planung berücksichtigt demnach die Vorgaben des § 50 BImSchG, wonach schädliche Umwelteinwirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete so weit wie möglich zu vermeiden sind.

Durch die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die Begrenzung von Lärmemissionen durch Betriebszeiten und Zuweisung von Emmissionskontingenten wird den Anforderungen des Immissionsschutzes vollumfänglich Rechnung getragen.

Die Ausweisung des Gewerbegebiets dient der Stärkung der lokalen Wirtschaft durch standorttreue Entwicklungsmöglichkeit eines ortsansässigen Betriebs und dem damit verbundenen Erhalt von Arbeitsplätzen. Eine solche Standortwahl fördert kurze Wege zwischen

Wohnen und Arbeiten, was im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung steht.

Die Planung sieht keine Verdrängung bestehender Wohnnutzungen im Dorfgebiet vor, sondern ergänzt die vorhandenen Strukturen um eine sinnvolle Nutzungsart.

[redacted]

zu 1.1.:

Die dem geplanten Gewerbegebiet nächstgelegen 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.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist daher fachlich und rechtlich gerechtfertigt.

Zu 1.2.:

Planung konform § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB und §1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans beeinträchtigt weder in erheblichem Maße die städtebaulichen Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) noch die Erhaltung, Erneuerung oder Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Im Folgenden wird dies näher begründet.

Kein erheblicher Eingriff in die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Städtebauliche Integration der geplanten Bebauung:

Die Ausweisung des Gewerbegebiets erfolgt mit einer angepassten Gestaltung der Übergangsbereiche zwischen Gewerbe- und angrenzender Bebauung im Dorfgebiet. Die geplanten Gebäudelängen von über 50 m und eine Wandhöhe von 14 m mögen von den bestehenden Baukörpern im östlichen Teil von Niederlauterbach abweichen, stellen jedoch keine wesensfremde Bebauung innerhalb der Ortslage von Niederlauterbach dar. Sie spiegeln eine moderne, funktionsgerechte Struktur wider. 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). Insofern handelt es sich keineswegs um untypische Bauvolumen einer ländlichen Struktur, die ihre Prägung im Wesentlichen durch großmaßstäbliche Wirtschaftsgebäude erhält.
Durch Zäsuren in der zulässigen Höhe baulicher Anlagen und durch die in die natürliche Topographie eingebettete Hangbebauung, wobei die

	hangzugewandte Seite praktisch auf Höhe des natürlichen Bestandsgeländes abschließt, wird dies unterstützt. Insbesondere die geplanten Gebäude in den Teilgebieten GE1, GE 4 und GE 6 wurden durch die Höhenfestsetzungen nochmals stark gegliedert und sind dadurch nicht als wesensfremd oder störend wahrzunehmen, zumal städtebauliche Entwicklungsziele Abweichungen von der bestehenden Ortsstruktur rechtfertigen, wenn dies für die weitere Entwicklung erforderlich ist. Pufferzonen und Eingrünung: Die vorgesehene Randeingrünung trägt entscheidend zur optischen Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild bei. Ergänzend werden zurückversetzte Baugrenzen und visuelle Abschirmungen in Form von Hecken, Bäumen eingeplant, die das Orts- und Landschaftsbild wirksam schützen. Harmonie mit der umliegenden Bebauung: Die baulichen Vorgaben für das Gewerbegebiet berücksichtigen das bestehende Ortsbild und streben an, durch angepasste Fassaden- und Dachgestaltung, Farbgebung und Höhenentwicklung eine visuelle Verträglichkeit zu gewährleisten. **Unterstützung der Erhaltung und Fortentwicklung des Ortsteils (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)** Städtebauliche Belange der Fortentwicklung Die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile beinhaltet nicht nur die Sicherung bestehender Strukturen, sondern auch die Schaffung angepasster Nutzungsformen. Die geplante Gewerbefläche trägt zur wirtschaftlichen Attraktivität des Ortes bei, was ebenfalls ein legitimes Ziel der Bauleitplanung ist. Keine Beeinträchtigung bestehender Wohnnutzungen Die angepassten Abstandsregelungen und die Ausrichtung der Gebäude im Gewerbegebiet minimieren potenzielle Beeinträchtigungen für das Dorfgebiet so dass die bestehenden angrenzenden Wohnnutzungen in ihrer Funktion und Qualität erhalten bleiben. Der vorhandene Vorbescheid für eine weitere Wohnbebauung im Dorfgebiet findet hierbei Berücksichtigung. Wirtschaftliche und funktionale Notwendigkeit der geplanten Bebauung Die geplante Gebäudelängen und Wandhöhen sind funktional begründet, um den betrieblichen Anforderungen eines modernen, zukunftsorientierten Gewerbebetriebs wie der IGN, Interessengemeinschaft Qualitätshopfen Niederlauterbach, gerecht zu werden. Gewerbebauten dieser Art (Bürogebäude mit Kommissionierung und angegliederter Kühlhallen mit Schieberegallager) erfordern größere Bauvolumen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.	

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

...

Stellungnahmen ohne Anregungen wurden abgegeben von:

1. Bayerischer Bauernverband
2. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
3. Landratsamt Pfaffenhofen – Verkehrswesen
4. IHK für München und Oberbayern
5. Landratsamt Pfaffenhofen – Untere Denkmalschutzbehörde
6. Landratsamt Pfaffenhofen – Fachlicher Naturschutz
7. Landratsamt Pfaffenhofen – Kommunale Angelegenheiten
8. Landratsamt Pfaffenhofen – Immissionsschutztechnik, Energie, Klimaschutz
9. Landratsamt Pfaffenhofen – Verkehrswesen
10. Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm
11. Staatliches Bauamt Ingolstadt – Gebietsabteilung S1
12. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
13. Gemeinde Rohrbach
14. Handwerkskammer für München und Oberbayern
15. IHK für München und Oberbayern
16. 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	Kabelplanung(en) 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. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen: • Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. • Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen. Transformatorenstation(en) 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. 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.	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		

	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Bauausführung zu beachten. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.	
Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen		Stellungnahme vom 18.09.2024
Einwände Ja/Nein	**Einwand, Bedenken, Anregung**	
Ja	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.	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	Siehe Abwägung zu Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 150 „IGN Kühlhallen und Kommissionierung“	
Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege		Stellungnahme vom 28.08.2024
Einwände Ja/Nein	**Einwand, Bedenken, Anregung**	
Ja	**Bodendenkmalpflegerische Belange:** In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler: • **D-1-7335-0068: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Emmeram in Niederlauterbach.** Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter http://www.denkmal.bayern.de zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map	

	Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert. **Aufgrund der siedlungsgünstigen, gewässernahen Topographie des Planungsgebietes mit hoher Bodengüte (Lößlehm) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.** Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3). Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung." (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)	

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.
- Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen.
- Informationen hierzu finden Sie unter: 200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf (bayern.de)
- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen

finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung." (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

	Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren. **Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:** - Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren. - Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Informationen hierzu finden Sie unter: 200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf (bayern.de) - Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023. - Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	Siehe Abwägung zu Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 150 „IGN Kühlhallen und Kommissionierung“	
Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen - Bauleitplanung		Stellungnahme vom 30.09.2024
Einwände Ja/Nein	**Einwand, Bedenken, Anregung**	
Ja		

Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung:

Einige Planunterlagen entsprechen noch nicht in allen Punkten den planungsrechtlichen Anforderungen. Die Rechtssicherheit der Flächennutzungsplanänderung setzt klare und eindeutige Angaben voraus, die z.T. noch nicht gegeben sind (vgl. z. B. § 5 BauGB, Anlage PlanZV, etc.).

Erläuterung:
Es wird angeregt, die in Planzeichnung und Planzeichenerklärung dargestellten Planzeichen „Regenrückhaltebecken" und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" zur Rechtssicherheit und zur Eindeutigkeit und Klarheit erkennbar darzustellen, da sie derzeit optisch voneinander abweichen.

Die Verfahrensvermerke (F.) sind noch nicht korrekt. Für die zu genehmigende gegenständliche 25. Flächennutzungsplanänderung sind zur Rechtssicherheit und -klarheit die Verfahrensvermerke an den Planungshilfen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr[1] – hier zum Flächennutzungsplan, Anhang A Seite 216 – zu orientieren.

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)).

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird unter Kapitel 4.1 *Planungsalternativen* der Begründung und unter Kapitel 1.7 *Alternative Planungsmöglichkeiten* des Umweltberichtes nicht auf die Standortalternativen-Prüfung des Marktes Wolnzach eingegangen, bei der im Vorfeld (2022?) auch andere Standorte untersucht wurden. Diese Untersuchung sollte z. B. im Sinne der Einstellung der Belange in die Abwägung unbedingt aufgenommen werden.

Bereits im Vorfeld wurde auf Anfrage der Gemeindeverwaltung von der Fachstelle Bauleitplanung zu unterschiedlichen Standortvarianten Stellung genommen. Zu der gegenständlichen Standortvariante erging folgende, nicht abschließende Einschätzung:
- Tiefe der vorgeschlagenen Fläche schneidet stark in bestehende Hangstruktur ein
- Dabei wären hohe Stützwände bei einer Abgrabung des Geländes notwendig: Orts- und Landschaftsbild wären durch den Eingriff stark belastet
- Ggf. wäre eine Entwicklung in einem schmalen Korridor entlang der Straße diskutabel, dabei entstünde aber eine städtebaulich nicht wünschenswerte fingerartige bzw. bandartige Entwicklung
- Vorteil: geplantes GE läge am Ortsrand; zu- und Abfahrtsverkehr belasten ggf. wenige den Ortsteil, da Weg zur Autobahn nach Ost möglich (unter Inkaufnahme einer Belastung des Ortsteils Oberlauterbach)

Die Fläche erscheint für eine geplante großflächige Entwicklung nur teilweise geeignet."

Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung

Planzeichnung und Planzeichenerklärung

Der Anregung finden Berücksichtigung. Zur Rechtssicherheit, Eindeutigkeit und Klarheit werden die Planzeichnungen und Planzeichenerklärung für „Regenrückhaltebecken" sowie „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" harmonisiert und angepasst.

Verfahrensvermerke

Die Anregung findet Berücksichtigung. Die Verfahrensvermerke werden angepasst.

Nummerierung Regionalplan

Der Regionalplan und die zugehörige Nummerierung wurden sowohl im Umweltbericht als auch in der Begründung angepasst und aktualisiert.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Punkt 1.7 Alternative Planungsmöglichkeiten im Umweltbericht wird ergänzt. Der Punkt 4.1 Planungsalternativen in der Begründung wird entsprechend den Anregungen wie folgt ergänzt:

„Die vorliegende Planung entspricht u. A. dem Wunsch des Bauherrn im Gemeindebereich Niederlauterbach den Gewerbebetrieb anzusiedeln. Planungsalternativen und die Verfügbarkeit von bereits bestehenden Gewerbeflächen wurden vom Markt Wolnzach betrachtet und geprüft. Aufgrund der attraktiven Lage des vorliegenden Plangebietes (u. A. 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."

Standortvariante

Die Bedenken der Bauleitplanung hinsichtlich nur bedingter Eignung der Fläche für eine geplante großflächige Entwicklung wegen:

„-Tiefe der vorgeschlagenen Fläche schneidet stark in bestehende Hangstruktur ein.
- Dabei wären hohe Stützwände bei einer Abgrabung des Geländes notwendig: Orts- und
Landschaftsbild wären durch den Eingriff stark belastet
- Ggf. wäre eine Entwicklung in einem schmalen Korridor entlang der Straße diskutabel, dabei entstünde aber eine städtebaulich nicht wünschenswerte fingerartige bzw. bandartige Entwicklung […]."

werden nicht geteilt. Zur Begründung:

Tiefe der Fläche

Entgegen der Bedenken sichert gerade die Flächentiefe die Umsetzungsmöglichkeit in den Hang eingebetteter Bebauung für eine größtmögliche Erhaltung der natürlichen Topographie. Dies ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist zu entnehmen. Die Festsetzung breiter Grünstreifen zur Ortsrandeingrünung, die dem natürlichen Geländeverlauf folgen, minimieren zudem deutlich die optische Präsenz der Hanggebäude an den Stirnseiten.
Das bestehende Ortsbild wird durch die baulichen Vorgaben des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet berücksichtigt und eine visuelle Verträglichkeit durch angepasste Fassaden- und Dachgestaltung, Farbgebung und Höhenentwicklung gewährleistet.

Stützwände

Die im Bebauungsplan zulässigen Geländeveränderungen resultieren in erster Linie aus der bauabschnittsweisen Herstellung des Gewerbebetriebs für den hier Baurecht geschaffen werden soll. Dies betrifft z. B. die Stützwand als Rückwand der Kühlhallen und Kommissionierung, die aus Gründen der Ressourcenschonung gleichzeitig die Außenwand der Gebäude darstellt. Dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist zu entnehmen, dass nach Abschluss aller Bauabschnitte Stützwände nur noch in verträglicher Höhe sichtbar sind.

	Insbesondere die von der südlich gelegenen Kuppe sichtbare Ansicht soll durch die Einbindung in den Hang möglichst wenig in Erscheinung treten. Hierzu sind Geländeveränderungen insbesondere an der südlichen Außenwand der Gebäude erforderlich, um einen moderaten Geländeübergang zu gewährleisten und somit das Orts- und Landschaftsbild im Abschluss nur geringfügig zu beeinträchtigen. Schmaler Korridor Eine bandartige Entwicklung der Gewerbefläche entlang der Kreisstraße PAF 22 in einem langen, schmalen Korridor wurde aufgrund resultierender, unerwünschter städtebaulicher Entwicklung(fingerartig) nicht weiter diskutiert und verfolgt. Ortsrand Die Einschätzung des Landratsamts, dass diese Standortvariante am Ortsrand für eine geplante Gewerbefläche bezüglich des Weges zur Autobahn von Vorteil ist und ggf. der Zu- und Abfahrtsverkehr wenig den Ortsteil belastet, wird geteilt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.	

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen – Immissionsschutztechnik		Stellungnahme vom 27.09.2024
Einwände Ja/Nein	**Einwand, Bedenken, Anregung**	
Ja	Der Markt Wolnzach plant mit der IGN Hopfenvermarktungs- und Vertriebs GmbH, im Parallelverfahren die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Rahmen eines Regelverfahrens nach § 2 ff. BauGB für einen Betrieb für Hopfenvermarktung und -vertrieb. Anlass und Ziel ist die Schaffung von Baurecht für eine gewerbliche Nutzung. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (Dorfgebiet MD), Eingrünung und landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Ziel der Planung ist die Schaffung eines Gewerbegebietes (GE). Eine abschließende Beurteilung durch das Sachgebiet Immissionsschutztechnik zum o.g. Bebauungsplan steht noch aus. Auf die immissionsschutzfachliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 150 „IGN Kühlhallen und Kommissionierung" wird verwiesen. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 25. Änderung des Flächennutzungsplans des Markt Wolnzach.	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.	

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen – Immissionsschutz, Bodenschutz, Abfallrecht		Stellungnahme vom 23.09.2024
Einwände Ja/Nein	**Einwand, Bedenken, Anregung**	
Ja		

	im Bereich der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes des Markt Wolnzach sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sowie das Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm zu informieren. Bitte nehmen Sie diesen Hinweis noch in den „Festsetzungen und Hinweise durch Text" auf. Bei Flächen, die landwirtschaftlich genutzt worden sind, weisen wir darauf hin, dass ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen, insbesondere des Oberbodens (Kupfer), bei Erdarbeiten hinsichtlich abfallrechtlicher Belange zu berücksichtigen sind.	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Siehe auch Abwägung zu Stellungnahme der Fachstelle für Immissionsschutz, Bodenschutz, Abfallrecht zu Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 150 „IGN Kühlhallen und Kommissionierung".	
Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen – Kreiseigener Tiefbau		Stellungnahme vom 29.08.2024
Einwände Ja/Nein	**Einwand, Bedenken, Anregung**	
Ja	Das erforderliche Einvernehmen besteht, wenn folgende Auflagen erfüllt werden: 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 Asphaltnahtflanke 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: Schenkellänge auf der neu geplanten Zufahrtstraße: 3,00 m Schenkellänge auf der Kreisstraße PAF-22 Richtung Niederlauterbach: 70,00 m *bei einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 100 km/h:* Schenkellänge auf der Kreisstraße PAF-22 Richtung Oberlauterbach: 200,00 m 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 anzeigefreie 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. Da bei der westlichen Zufahrt die geforderten 70,00 m auf die Kreisstraße nicht eingesehen werden können, kann das Sichtdreieck nicht eingehalten werden. Die westliche Zufahrt kann daher nicht wie geplant errichtet werden und jeglicher Ein- und Ausfahrtsverkehr ist über die östliche Zufahrt zu leiten.	

	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 BayStrWG). 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		
	Siehe Abwägung zu Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 150 „IGN Kühlhallen und Kommissionierung“.	
Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen – Öff. Sicherheit und Ordnung		Stellungnahme vom 31.08.2024
Einwände Ja/Nein	**Einwand, Bedenken, Anregung**	
Ja	**1. Öffentliche Straßen, Flächen für die Feuerwehr** Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenradiuskrümmung usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (Achslast 10 Tonnen) ausgelegt sein. Die lichte Breite der Fahrbahn muss mindestens 3 m, die lichte Höhe mindestens 3,50 m betragen. Wird eine Fahrbahn auf eine Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile, wie Wände oder Pfeiler, begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen. Bezüglich der Kurvenradien sind die Werte der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten (Siehe hierzu BayTB 2.2.1.1)	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	Siehe Abwägung zu Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 150 „IGN Kühlhallen und Kommissionierung“.	
Einwände Ja/Nein	**Einwand, Bedenken, Anregung**	
Ja	**2. Löschwasserbedarf** 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. Der nächstliegende Hydrant muss sich im Bereich von ca. 80 m zum Objekt befinden und eine Löschwassermenge von 400 l/min (24 m³/h) aufweisen. Zur Abdeckung der gesamten geforderten Löschwassermenge können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m um das Objekt herangezogen werden, sofern diese durch die Feuerwehr zeitnah erreicht werden können. Für die Entnahme aus offenen Gewässern, Zisternen etc. ist eine Löschwasserentnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen. Die Zufahrt sowie die Aufstell- und Bewegungsfläche ist gemäß der „Richtlinie der Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Die Ausführung der Löschwasserversorgung ist mit dem Unterzeichner abzustimmen.	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	Siehe Abwägung zu Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 150 „IGN Kühlhallen und Kommissionierung“.	

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	
Ja	**3. Zweiter Rettungsweg** Sollte der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf zu achten, dass geeignete Geräte innerhalb der Hilfsfrist zur Verfügung stehen und Aufstellflächen dafür vorhanden sind	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	Siehe Abwägung zu Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 150 „IGN Kühlhallen und Kommissionierung“.	
Einwände Ja/Nein	**Einwand, Bedenken, Anregung**	
Ja	**4. Feuerwehrausstattung bei besonderen Gefahrenschwerpunkten** 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	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	Siehe Abwägung zu Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 150 „IGN Kühlhallen und Kommissionierung“.	
Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen – Wasserrecht		Stellungnahme vom 24.09.2024
Einwände Ja/Nein	**Einwand, Bedenken, Anregung**	
Ja	nachdem sich der betroffene Bereich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Risikogebiet nach § 78 b Abs. 1 Satz 1 WHG befindet werden seitens der Unteren Wasserrechtsbehörde keine Bedenken vorgebracht. Wir weisen darauf hin, dass folgende Zeichenerklärungen zwar in der Legende aber nicht in den Planunterlagen enthalten sind. FNP: Wasserfläche BPlan: 5.2 Private Grundstücksfläche zur Regenrückhaltung. Ansonsten wird auf die fachliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt, insbesondere hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung verwiesen.	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	Siehe Abwägung zu Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 150 „IGN Kühlhallen und Kommissionierung“.	
Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Planungsverband Region Ingolstadt		Stellungnahme vom 29.08.2024
Einwände Ja/Nein	**Einwand, Bedenken, Anregung**	
Ja	**Hinweis: Auf das in Anlage beigefügte Schreiben des Regionsbeauftragten vom 28.08.2024 wird mit der Bitte um Beachtung im weiteren Verfahren hingewiesen.**	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.	

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt bei der Regierung von Oberbayern		Stellungnahme vom 28.08.2024
Einwände Ja/Nein	**Einwand, Bedenken, Anregung**	
Ja	Planung 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. Bewertung Der Bedarf für die Neuausweisung ist durch das konkrete Bauprojekt eines ortsansässigen Betriebes gegeben. 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. 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.	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	Siehe Abwägung zu Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 150 „IGN Kühlhallen und Kommissionierung" Herr Einödshofer – Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner zu Lage im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Im Bebauungsplan werden entsprechende grünordnerische Festsetzungen getroffen, um eine qualifizierte und zeitnahe Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen zu gewährleisten. Die Sicherungs- und Pflegemaßnahmen gem. RP 10 7.1.8.4.4.1 G werden bereits im Umweltbericht 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	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. 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). 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: • 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 Leitungszonen 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. 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.	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	Siehe Abwägung zu Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 150 „IGN Kühlhallen und Kommissionierung".	
Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt		Stellungnahme vom 02.10.2024
Einwände Ja/Nein	**Einwand, Bedenken, Anregung**	
Ja	**1. Wasserversorgung** 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).	

Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	Siehe Abwägung zu Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 150 „IGN Kühlhallen und Kommissionierung“.	
Einwände Ja/Nein	**Einwand, Bedenken, Anregung**	
Ja	**2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten** Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. 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. 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 Bohransatzhöhe 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. 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. 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. 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. Auf die Themenpunkte Geländeauffüllungen und Bauwasserhaltungen wurde bereits in den Festsetzungen eingegangen. Der Baugrundgutachter beschreibt, dass bei einer Bauweise ohne Keller voraussichtlich keine Bauwasserhaltung erforderlich ist. 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). Die Kampfmittelvorerkundung zeigte, dass für das hier betrachtete Gebiet keine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden konnte.	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	Siehe Abwägung zu Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 150 „IGN Kühlhallen und Kommissionierung“.	
Einwände Ja/Nein	**Einwand, Bedenken, Anregung**	
Ja	**3. Abwasserbeseitigung** 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. 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.	
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung		
	Siehe Abwägung zu Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 150 „IGN Kühlhallen und Kommissionierung“.	
Einwände Ja/Nein	**Einwand, Bedenken, Anregung**	
Ja	**4. Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser** 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. Diese Gefährdung zeigt auch die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzfluten (siehe nachfolgende Abbildung und UmweltAtlas Bayern unter folgendem Link): https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&dn=lfu_domain-naturgefahren	

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.

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.
Zudem empfehlen wir die Rohfußbodenoberkante sowie alle Gebäudeöffnungen mindestens 50 cm über dem geplanten Geländeniveau zu errichten.

Diesbezüglich sei auf den § 37 WHG verwiesen, wonach der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke abgeleitet werden darf.

Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung

Siehe Abwägung zu Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 150 „IGN Kühlhallen und Kommissionierung".

Einwände Ja/Nein	**Einwand, Bedenken, Anregung**
Ja	**5. Zusammenfassung** 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). 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.

Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung

Siehe Abwägung zu Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 150 „IGN Kühlhallen und Kommissionierung".