



Markt Wolnzach

# **25. Änderung des FNP & vorhabenbezogener BPLAN Nr. 150 „IGN Kühlhallen und Kommissionierung“ in Niederlauterbach**

**im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB**

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



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

Markt Wolnzach  
Marktplatz 1  
85283 Wolnzach

### Bauleitplanung

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d.Ilm

Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271

E-Mail: [poststelle@landratsamt-paf.de](mailto:poststelle@landratsamt-paf.de)

E-Post: [poststelle@landratsamt-paf.epost.de](mailto:poststelle@landratsamt-paf.epost.de)

De-mail: [poststelle@landratsamt-paf.de-mail.de](mailto:poststelle@landratsamt-paf.de-mail.de)

Internet: [www.landkreis-pfaffenhofen.de](http://www.landkreis-pfaffenhofen.de)

Zuständig:

Zimmer-Nr.:

Telefon:

Fax:

E-Mail:

Telefonische Erreichbarkeit Mo, Di, Do, Fr

Persönliche Termine nach Vereinbarung

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)

32/6100

Pfaffenhofen a.d.Ilm,  
30.09.2024.

### Baugesetzbuch; 25. FNP-Änderung (IGN Kühlhallen und Kommissionierung in Niederlauterbach) des Marktes Wolnzach

Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Der Markt Wolnzach möchte am östlichen Ortsrand von Niederlauterbach für die dort ansässige IGN die Voraussetzungen zur Entwicklung der Firma vor Ort schaffen und dafür die Aufstellung eines Bebauungsplanes ermöglichen. Daher ändert sie auf der nördlichen Teilfläche der Flurnummer 683 in der Gemarkung Niederlauterbach auf einer Fläche von ca. 1,5 ha auch den Flächennutzungsplan. Es wird Folgendes angeregt:

#### Planungsrechtliche und ortsteilplanerische 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.

**Bankverbindung:**  
Sparkasse  
Pfaffenhofen a.d.Ilm  
BIC: BYLADEM1PAF  
IBAN: DE3721516500000000331

#### Öffnungs- und Servicezeiten:

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

#### Dienstgebäude:

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

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<sup>1</sup> – 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)).

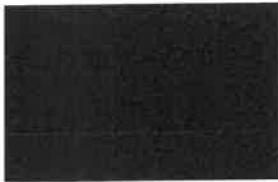
Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird unter Kapitel 4.1 *Planungsalternativen* der Begründung und unter Kapitel 1.7 *Alternative Planungsmöglichkeiten* des Umweltberichtes nicht auf die Standortalternativen-Prüfung des Marktes Wolnzach eingegangen, bei der im Vorfeld (2022?) auch andere Standorte 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.“

Freundliche Grüße



---

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



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

Über die  
Geschäftsstelle Bauleitplanung  
am Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm  
an den  
Markt Wolnzach  
Marktplatz 1  
85283 Wolnzach

#### Immissionsschutztechnik

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

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

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

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom  
23.08.2024

Unsere Zeichen (stets angeben)  
41/6100-2024/006049

Pfaffenhofen a.d.Ilm,  
27.09.2024

### Markt Wolnzach 25. Änderung des Flächennutzungsplanes

Immissionsschutzfachliche Stellungnahme:  
Verfahren nach §4 Abs. 1 BauGB/

Der Markt Wolnzach plant die 27. Änderung des Flächennutzungsplans. Das Plangebiet umfasst die Flurnummer 683 (TF), Gemarkung Niederlauterbach.

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.

Pfaffenhofen a. d. Ilm, den 27.09.2024

Landratsamt



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

Öffnungs- und Servicezeiten:

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

Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde:

in Pfaffenhofen a.d.Ilm Mo. - Fr.: 08:00 - 12:30\* Uhr | Mo. und Mi.: 14:00 - 16:00\* Uhr |  
Do.: 14:00 - 17:00\* Uhr  
in der Außenstelle Nord Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00\* Uhr, Mo., Mi., Do.: 13:30 - 16:00\* Uhr

Dienstgebäude:

Hauptgebäude: Hauptplatz 22  
Außenstelle Nord: Donaustr. 23, 85088 Vohburg  
Weitere Dienstgebäude : [www.landkreis-pfaffenhofen.de](http://www.landkreis-pfaffenhofen.de)

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

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

an den  
Markt Wolnzach  
Marktplatz 1  
85283 Wolnzach

#### Immissionsschutz, Bodenschutz, Abfallrecht

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

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

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

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)  
40/6100-2024/006049

Pfaffenhofen a.d.Ilm,  
23.09.2024

### Bodenschutz; 25. Änderung des FNP Wolnzach

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

Freundliche Grüße

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

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

Dienstgebäude:  
Hauptgebäude: Hauptplatz 22  
Außenstelle Nord: Donaustr. 23, 85088 Vohburg  
Weitere Dienstgebäude : [www.landkreis-pfaffenhofen.de](http://www.landkreis-pfaffenhofen.de)



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

Über die  
Geschäftsstelle Bauleitplanung am  
Landratsamt Pfaffenhofen  
an die  
Marktgemeinde Wolnzach  
Bauamt  
Marktplatz 1  
85283 Wolnzach

### Kreiseigener Tiefbau

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d.Ilm

Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271

E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de

E-Post: poststelle@landratsamt-paf.epost.de

De-mail: poststelle@landratsamt-paf.de-mail.de

Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig:

Zimmer-Nr.:

Telefon:

Fax:

E-Mail:

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

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)

Pfaffenhofen a.d.Ilm,

12/6102/PAF-22, Niederlauterbach, 29.08.2024

BPlan Nr. 150

### Vollzug der Baugesetze; 25. Änderung der Flächennutzungsplans „IGN Kühlhallen und Kommissionierung“

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei dem o. g. 25. Änderung des Flächennutzungsplans "IGN Kühlhallen und Kommissionierung" ist ein Teil der Kreisstraße PAF-22 betroffen.

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.

#### Bankverbindung:

Sparkasse  
Pfaffenhofen a.d.Ilm  
BIC: BYLADEM1PAF  
IBAN: DE7372151650000000031

#### Öffnungs- und Servicezeiten:

Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr,

nach Termintvereinbarung bis 18:00 Uhr, Fr. bis 14:00 Uhr

Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde in Pfaffenhofen a.d.Ilm

Mo. - Fr.: 08:00 - 12:30 Uhr | Mo. - Mi.: 14:00 - 16:00 Uhr | Do.: 14:00 - 17:00 Uhr\*

Außenseite Nord Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr\*, Mo. - Do.: 13:30 - 16:00 Uhr\*

\*Kfz-Zulassungsbehörde Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

#### Dienstgebäude:

Hauptgebäude: Hauptplatz 22  
Verkehr, ÖPNV, Ausländeramt, Personenstand,  
Veterinäramt, Lebensmittelüberwachung: Pettenkoferstraße 5  
Gesundheitsamt: Krankenhausstraße 70  
Kreiseigener Tiefbau: Niederscheyner Straße 61  
Außenseite Nord: Donausr. 23, 85088 Vohburg

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 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.

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.





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

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

**Öff. Sicherheit und Ordnung**

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d.Ilm

Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271

E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de

E-Post: poststelle@landratsamt-paf.epost.de

De-mail: poststelle@landratsamt-paf.de-mail.de

Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig:

Zimmer-Nr.:

Telefon:

Fax:

E-Mail: Brandschutzdienststelle@landratsamt-paf.de

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

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom  
22.08.2024

Unsere Zeichen (stets angeben)  
62/0910-RM

Pfaffenhofen a.d.Ilm,  
31.08.2024

**Bauleitplanung Markt Wolnzach;**

**25. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 150 „IGN Kühlhallen und Kommissionierung“ in Niederlauterbach im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB; hier: frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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

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

**Dienstgebäude:**  
Hauptgebäude: Hauptplatz 22  
Außenstelle Nord: Donaustr. 23, 85088 Vohburg  
Weitere Dienstgebäude: [www.landkreis-pfaffenhofen.de](http://www.landkreis-pfaffenhofen.de)

## 1. Öffentliche Straßen, Flächen für die Feuerwehr

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenradiuskrümmung usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden können.

Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (Achslast 10 Tonnen) ausgelegt sein.

Die lichte Breite der Fahrbahn muss mindestens 3 m, die lichte Höhe mindestens 3,50 m betragen. Wird eine Fahrbahn auf eine Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile, wie Wände oder Pfeiler, begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen.

Bezüglich der Kurvenradien sind die Werte der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten (Siehe hierzu BayTB 2.2.1.1).

## 2. Löschwasserbedarf

Es wird eine Löschwasserleistung von 1600 l/min (96 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/h) aufweisen. Zur Abdeckung der gesamten geforderten Löschwassermenge können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m um das Objekt herangezogen werden, sofern diese durch die Feuerwehr zeitnah erreicht werden können.

Für die Entnahme aus offenen Gewässern, Zisternen etc. ist eine Löschwasserentnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen. Die Zufahrt sowie die Aufstell- und Bewegungsfläche ist gemäß der „Richtlinie der Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Die Ausführung der Löschwasserversorgung ist mit dem Unterzeichner abzustimmen.

## 3. Zweiter Rettungsweg

Sollte der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf zu achten, dass geeignete Geräte innerhalb der Hilfsfrist zur Verfügung stehen und Aufstellflächen dafür vorhanden sind.

## 4. 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.

## 5. Ansprechpartner der Feuerwehr

Ansprechpartner der Brandschutzdienststelle:

Roland Müller, zu erreichen unter: [Brandschutzdienststelle@landratsamt-paf.de](mailto:Brandschutzdienststelle@landratsamt-paf.de)

Verteiler:

Zur Würdigung der Belange des abwehrenden Brandschutzes:  
Markt Wolnzach



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

Markt Wolnzach  
Marktplatz 1  
85283 Wolnzach

### Bauleitplanung

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d.Ilm

Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271

E-Mail: [poststelle@landratsamt-paf.de](mailto:poststelle@landratsamt-paf.de)

E-Post: [poststelle@landratsamt-paf.epost.de](mailto:poststelle@landratsamt-paf.epost.de)

De-mail: [poststelle@landratsamt-paf.de-mail.de](mailto:poststelle@landratsamt-paf.de-mail.de)

Internet: [www.landkreis-pfaffenhofen.de](http://www.landkreis-pfaffenhofen.de)

Zuständig:

Zimmer-Nr.:

Telefon:

Fax:

E-Mail:

Telefonische Erreichbarkeit Mo, Di, Do, Fr

Persönliche Termine nach Vereinbarung

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)

32/6102

Pfaffenhofen a.d.Ilm,

30.09.2024

### Baugesetzbuch; Vorhabenbezogener BP Nr. 150 „IGN Kühlhallen und Kommissionierung in Niederlauterbach“ des Marktes Wolnzach

Verfahren nach § 4 Abs.1 BauGB

Der Markt Wolnzach möchte am östlichen Ortsrand von Niederlauterbach für die dort ansässige IGN die Voraussetzungen zur Entwicklung der Firma vor Ort schaffen und dafür die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Gewerbegebiet im Parallelverfahren ermöglichen. Die nördliche Teilfläche der Flurnummer 683 in der Gemarkung Niederlauterbach hat eine Größe von ca. 1,5 ha. Es wird Folgendes dazu angeregt:

#### Planungsrechtliche und ortspräzise Beurteilung:

1. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, LEP 8.4.1 (G) und Art. 141 Abs. 1 Satz 4 BayVerf sind die Belange der Baukultur zu berücksichtigen, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten sowie gemäß Art 3 Abs. 2 BayVerf die kulturelle Überlieferung zu schützen. Dabei ist die Eigenständigkeit der Region zu wahren (vgl. Art 3a BayVerf). Auf eine gute Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), 3.4.4 (Z)).

#### Erläuterung:

Das gegenständliche Baugebiet befindet sich im Bereich eines relativ steilen Hanges. 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

#### **Bankverbindung:**

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

#### **Öffnungs- und Servicezeiten:**

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

#### **Dienstgebäude:**

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

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 geschossenhohen 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.

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass der derzeitige geplante Eingriff in das Gelände eine erhebliche und dauerhafte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellen wird.

Um diese geplante Gebäudestruktur möglichst wenig störend in die Landschaft einzufügen, sollte die geplante Gebäudeabtreppung entsprechend dem Geländeverlauf (und nicht wie derzeit dargestellt diesem entgegen) erfolgen.

Die Wandhöhen zum Talraum sind zudem den örtlichen Maßen möglichst anzunähern.

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.

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.“

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.**

Erläuterung:

Der Geländeschnitt unter Kapitel 6.7 der Begründung wird grundsätzlich begrüßt. Er ist gut lesbarlich 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.<sup>1</sup> Darüber hinaus wird angeregt, aufgrund der großen Kubaturen auch einen Längsschnitt als Festsetzung zu ergänzen (siehe dazu auch Punkt 1.).

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.).**

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.

<sup>1</sup> Dabei sollten Höhenbezugspunkte, z. B. zur Erschließungsstraße (vgl. § 18 BauNVO) festgesetzt werden. Zur Beurteilung des Geländeverlaufes sollen Schnitte ergänzend außerdem das dem Bebauungsplan direkt angrenzende Gelände auf einer Tiefe von ca. 5 m darstellen. Eine abschließende Stellungnahme zu den noch zu erbringenden Geländeschnitten muss daher dem weiteren Verfahren vorbehalten bleiben.

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/Krautzberger/Krautzberger 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.

### **Redaktionelle Anregungen:**

#### **Präambel**

- Es wird angeregt, die Präambel mit den gesetzlichen Grundlagen zu versehen, z. B. folgendermaßen:  
„Der Markt Wolnzach im Landkreis Pfaffenhofen erlässt aufgrund
  - 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) ...“

#### **Vorhaben- und Erschließungsplan**

- 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.

#### **Festsetzungen und Hinweise durch Text**

- Unter Punkt D 11. Artenschutz müsste es unter *Vermeidungsmaßnahme V2* wohl „... wenig streuenden Lichtkegel“ heißen.

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





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

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

#### Immissionsschutztechnik

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

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

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

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom  
23.08.2024

Unsere Zeichen (stets angeben)  
41/6102-2024/006052

Pfaffenhofen a.d.Ilm,  
27.09.2024

### Vollzug der Immissionsschutzgesetze; Bebauungsplan Nr. 150 „IGN Kühlhallen und Kommissionierung“

Immissionsschutzfachliche Stellungnahme:  
Verfahren nach §4 Abs. 1 BauGB

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.

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.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 15.300 m<sup>2</sup> 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.

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.

Im Geländeschnitt unter 6.7 in der Begründung zum Vorhaben wurden folgende Nutzungen für geplante Gebäude dargestellt:

- Kühlhalle
- Lager
- Musterraum
- Büro
- Kommissionierung

Eine Betriebsbeschreibung zum Vorhaben im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde nicht vorgelegt.

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

Öffnungs- und Servicezeiten:

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

Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde:

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

Do.: 14:00 - 17:00\* Uhr

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

Dienstgebäude:  
Hauptgebäude: Hauptplatz 22  
Außenstelle Nord: Donaustr. 23, 85088 Vohburg  
Weitere Dienstgebäude : [www.landkreis-pfaffenhofen.de](http://www.landkreis-pfaffenhofen.de)

## Lärm:

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.

Das Plangebiet ist im Vorentwurf vom 23.07.24 in 3 Teilflächen, GE1 – GE 3 unterteilt. Die zulässigen maximalen Geräuschkontingente für die jeweiligen Teilflächen 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

Hinweis 19 ist folgendermaßen zu ändern:

„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.“

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

54 dB(A) tags und  
39 dB(A) nachts  
nicht überschreiten.

Die Tagzeit beginnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr.

Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig (s. TA Lärm Anhang A 3.3.5) und nicht ausgeprägt tieffrequent (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.“

## Lichtimmissionen:

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:

„Die direkte Einsicht auf die Strahlungsquellen von benachbarten Wohnungen ist durch geeignete Lichtpunktthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden, usw. zu vermeiden.“

## Geruch/Luftreinhaltung:

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.

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.

## Hinweis:

- In der schalltechnischen Untersuchung sind Vorbescheide bzw. noch nicht verwirklichte Baugenehmigungen in der Nachbarschaft ebenfalls als Immissionsort zu betrachten.

Pfaffenhofen a. d. Ilm, den 27.09.2024

Landratsamt





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

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

an den  
Markt Wolnzach  
Marktplatz 1  
85283 Wolnzach

**Immissionsschutz, Bodenschutz, Abfallrecht**

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d.Ilm

Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271

E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de

Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig:

Zimmer-Nr.:

Telefon:

Fax:

E-Mail:

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

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)

40/6102-2024/006052

Pfaffenhofen a.d.Ilm,

23.09.2024

**Bodenschutz; Aufstellung des vorhabenbez. BP Nr. 150 „IGN Kühlhallen und  
Kommissionierung“ in Niederlauterbach  
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 150 „IGN Kühlhallen und Kommissionierung in Niederlauterbach“ 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.

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.

Für das Baugrubengutachten des Büros NICKOL & PARTNER vom 30.11.23 wurden Kleinrammbohrungen und Sondierungen durchgeführt.

Im Rahmen der Baugrubuntersuchung 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 Baugrubuntersuchung konnte somit der Gefahrenverdacht hinsichtlich des Vorliegens einer Altlast bzw. schädlichen Bodenveränderung im Sinne des BBodSchG ausgeräumt werden.

**Bankverbindung:**  
Sparkasse  
Pfaffenhofen a.d.Ilm

BIC: BYLADEM1PAF  
IBAN: DE73 7215 1650 0000 0003 31

**Öffnungs- und Servicezeiten:**

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

Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde:

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

Do.: 14:00 - 17:00\* Uhr

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

**Dienstgebäude:**

Hauptgebäude: Hauptplatz 22

Außenstelle Nord: Donausr. 23, 85088 Vohburg

Weitere Dienstgebäude : [www.landkreis-pfaffenhofen.de](http://www.landkreis-pfaffenhofen.de)

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.

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, empfehlen wir dazu nur schadstofffreier Erdaushub ohne Fremdanteile zu verwenden. Auffüllungen 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.

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).

Auf die Themenpunkte Geländeauffüllungen und Bauwasserhaltungen wurde bereits in den Festsetzungen eingegangen.

Freundliche Grüße  
Gez.  




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

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

### Fachlicher Naturschutz

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

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



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

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)

43/

Pfaffenhofen a.d.Ilm,

24.09.2024

### Vollzug der Naturschutzgesetze; Bebauungsplan Nr. 150 für das Gebiet „IGN Kühlhallen und Kommissionierung“

Der Markt Wolnzach plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150 für das Gebiet „IGN Kühlhallen und Kommissionierung“ in Niederlauterbach gemäß § 30 Abs. 1 BauGB. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,5 ha (Flurnummer 683 Niederlauterbach) und umfasst aktuell landwirtschaftlich genutzte Flächen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll gleichzeitig die 25. Änderung des Flächennutzungsplans stattfinden.

Die vorliegenden naturschutzfachlich relevanten Unterlagen beinhalten ein Gutachten zur saP und einen Umweltbericht.

Naturschutzrechtliche Belange stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

#### Folgendes wird gefordert bzw. angeregt:

##### Allgemeines

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.

##### Artenschutz allgemein

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.

##### Bankverbindung:

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

##### Öffnungs- und Servicezeiten:

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

Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde:

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

Do.: 14:00 - 17:00\* Uhr

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

##### Dienstgebäude:

Hauptgebäude: Hauptplatz 22  
Außenstelle Nord: Donaustr. 23, 85088 Vohburg  
Weitere Dienstgebäude : [www.landkreis-pfaffenhofen.de](http://www.landkreis-pfaffenhofen.de)

2. Bei der Gestaltung der Gebäude mit einer Glasfassade sollten wirksame Maßnahmen gegen den Vogelschlag vorgeschrieben werden. Das Anbringen von Vogelsilhouetten ist dafür nicht 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.

Freundliche Grüße





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

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

**Öff. Sicherheit und Ordnung**

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d.Ilm

Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271

E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de

E-Post: poststelle@landratsamt-paf.epost.de

De-mail: poststelle@landratsamt-paf.de-mail.de

Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig:

Zimmer-Nr.: [REDACTED]

Telefon:

Fax:

E-Mail: Brandschutzdienststelle@landratsamt-paf.de

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

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom  
22.08.2024

Unsere Zeichen (stets angeben)  
62/0910-RM

Pfaffenhofen a.d.Ilm,  
31.08.2024

**Bauleitplanung Markt Wolnzach;**

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 150 „IGN Kühlhallen und Kommissionierung“;**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



**Bankverbindung:**

Sparkasse  
Pfaffenhofen a.d.Ilm

BIC BYLADEM1PAF

IBAN DE73 7215 1650 0000 0003 31

**Öffnungs- und Servicezeiten:**

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

Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde,

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

Do. 14:00 - 17:00\* Uhr

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

\* Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

**Dienstgebäude:**

Hauptgebäude, Hauptplatz 22

Außeneinstellung Nord, Donaustr. 23, 85088 Vohburg

Weitere Dienstgebäude: [www.landkreis-pfaffenhofen.de](http://www.landkreis-pfaffenhofen.de)

## 1. Öffentliche Straßen, Flächen für die Feuerwehr

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenradiuskrümmung usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden können.

Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (Achslast 10 Tonnen) ausgelegt sein.

Die lichte Breite der Fahrbahn muss mindestens 3 m, die lichte Höhe mindestens 3,50 m betragen. Wird eine Fahrbahn auf eine Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile, wie Wände oder Pfeiler, begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen.

Bezüglich der Kurvenradien sind die Werte der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten (Siehe hierzu BayTB 2.2.1.1).

## 2. Löschwasserbedarf

Es wird eine Löschwasserleistung von 1600 l/min (96 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/h) aufweisen. Zur Abdeckung der gesamten geforderten Löschwassermenge können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m um das Objekt herangezogen werden, sofern diese durch die Feuerwehr zeitnah erreicht werden können.

Für die Entnahme aus offenen Gewässern, Zisternen etc. ist eine Löschwasserentnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen. Die Zufahrt sowie die Aufstell- und Bewegungsfläche ist gemäß der „Richtlinie der Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Die Ausführung der Löschwasserversorgung ist mit dem Unterzeichner abzustimmen.

## 3. Zweiter Rettungsweg

Sollte der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf zu achten, dass geeignete Geräte innerhalb der Hilfsfrist zur Verfügung stehen und Aufstellflächen dafür vorhanden sind.

## 4. 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.

## 5. Ansprechpartner der Feuerwehr

Ansprechpartner der Brandschutzdienststelle:

Roland Müller, zu erreichen unter: [Brandschutzdienststelle@landratsamt-paf.de](mailto:Brandschutzdienststelle@landratsamt-paf.de)

Verteiler:

Zur Würdigung der Belange des abwehrenden Brandschutzes:  
Markt Wolnzach



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

Über die  
Geschäftsstelle Bauleitplanung am  
Landratsamt Pfaffenhofen  
an die  
Marktgemeinde Wolnzach  
Bauamt  
Marktplatz 1  
85283 Wolnzach

### Kreiseigener Tiefbau

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

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

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

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)

Pfaffenhofen a.d.Ilm,

12/6102/PAF-22, Niederlauterbach, 29.08.2024

BPlan Nr. 150

### Vollzug der Baugesetze; Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 150 "IGN Kühlhallen und Kommissionierung"

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei dem o. g. Bebauungsplan Nr. 150 "IGN Kühlhallen und Kommissionierung" ist ein Teil der Kreisstraße PAF-22 betroffen.

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.

Bankverbindung:

Sparkasse  
Pfaffenhofen a.d.Ilm  
BIC: BYLADEM1PAF  
IBAN: DE7372151650000000031

Öffnungs- und Servicezeiten:

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

Dienstgebäude:

Hauptgebäude: Hauptplatz 22  
Verkehr, ÖPNV, Ausländeramt, Personenstand,  
Veterinäramt, Lebensmittelüberwachung; Pettenkoferstraße 5  
Gesundheitsamt: Krankenhausstraße 70  
Kreiseigener Tiefbau: Niederscheyerer Straße 61  
Außenstelle Nord: Donastr. 23, 85068 Vohburg

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.

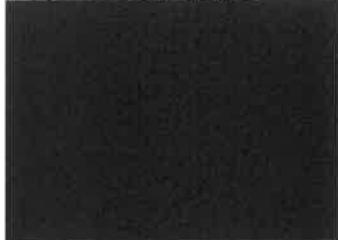
Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigenfreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.

Die Schenkellänge von 3,00 m muss vom Fahrbahnrand der Kreisstraße PAF-22 gewährleistet sein.

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 Gründ des Landkreises weder vorübergehend noch dauernd gelagert werden.
10. Verschmutzungen und Beschädigungen der Kreisstraße, vor allem während der Bauzeit, sind sofort zu beseitigen.

Freundliche Grüße



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

**Über die  
Geschäftsstelle Bauleitplanung am Landratsamt  
Pfaffenhofen a.d.Ilm**

An den  
Markt Wolnzach  
Marktplatz 1  
85283 Wolnzach

**Immissionsschutztechnik, Energie,  
Klimaschutz**

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

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

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

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)

43/1703 BP 150\_Niederlauterbach 06.09.2024

**Stellungnahme und Empfehlungen des Fachbereiches Energie und Klimaschutz  
Bauleitplanung Markt Wolnzach  
Bebauungsplan Nr. 150 IG N Kühlhallen und Kommissionierung in Niederlauterbach**

Sehr geehrte Damen und Herren,

**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.

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.

**Empfehlungen des Fachbereiches Energie und Klimaschutz am Landratsamt:  
Zu textlichen Festsetzungen und Hinweise zur Begründung des Bebauungsplanes:**

Es wird angeregt zu Nr. 5.1 (Dachform) bzw. 6. (Nutzung Strahlungsenergie) folgende Ergänzung aufzunehmen:

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).

**Bankverbindung:**  
Sparkasse  
Pfaffenhofen a.d.Ilm

BIC: BYLADEM1PAF  
IBAN: DE73 7215 1650 0000 0003 31

**Öffnungs- und Servicezeiten:**

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

Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde:

In Pfaffenhofen a.d.Ilm Mo. - Fr.: 08:00 - 12:30\* Uhr | Mo. - Mi.: 14:00 - 16:00\* Uhr |

Do.: 14:00 - 17:00\* Uhr

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

\* Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

**Dienstgebäude:**

Hauptgebäude: Hauptplatz 22  
Außenstelle Nord: Donaustr. 23, 85088 Vohburg

Weitere Dienstgebäude: [www.landkreis-pfaffenhofen.de](http://www.landkreis-pfaffenhofen.de)

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).

Zu Festsetzung 5.3 (Fassaden gestaltung) 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.

Der Grad der Versiegelung durch Stellplätze und Zufahrtsflächen 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).



## Kommunale Angelegenheiten

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

**Über die**  
Geschäftsstelle Bauleitplanung  
am Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm

**an die**  
Marktgemeinde Wolnzach

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

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

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

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)  
60/6100

Pfaffenhofen a.d.Ilm,  
24.09.2024

### Markt Wolnzach – Bebauungsplan Nr. 150 "IGN Kühlhallen und kommissionierung" Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes vom 23.07.2024 wird wie folgt Stellung genommen:

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.

Ansonsten bestehen gegen den Entwurf des beabsichtigten Bebauungsplanes seitens Sachgebiet Kommunale Angelegenheiten keine Bedenken und es werden keine Einwände erhoben.





WWA Ingolstadt - Postfach 21 10 42 - 85025 Ingolstadt

Markt Wolnzach  
Marktplatz 1  
85283 Wolnzach

Ihre Nachricht  
22.08.2024

Unser Zeichen  
3-4622-PAF-16498/2024

Bearbeitung +49 (841) 3705-141

Datum  
02.10.2024

**25. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 150 „IGN Kühlhallen und Kommissionierung“ in Niederlauterbach im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB; hier: frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 Ba**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zu o.g. Verfahren als Träger öffentlicher Belange Stellung. Diese Stellungnahme gilt sowohl für die 25. Änderung des FNP als auch für die Aufstellung des BBPs Nr. 150.

**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).

**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 insoffern 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.

### **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.

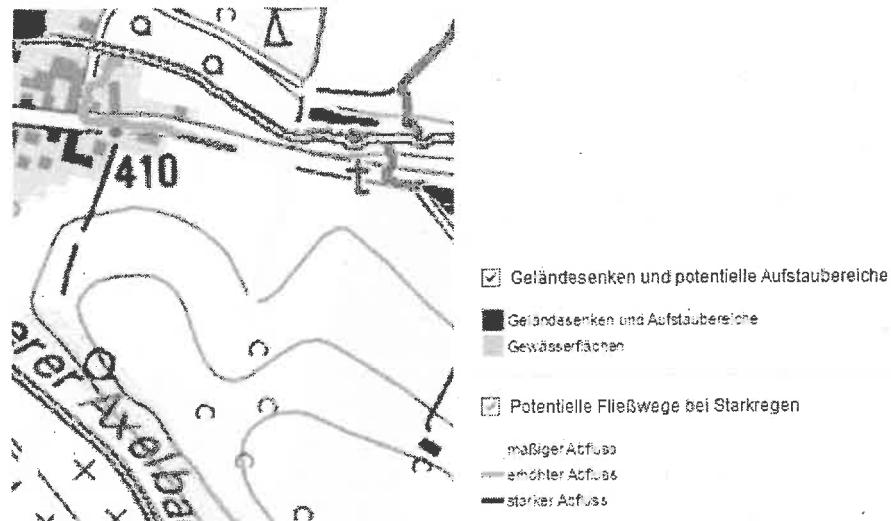
Aufgrund der vorhandenen Untergrundverhältnisse (Baugrund- und orientierende Schadstoffuntersuchung des Büros Nickol & Partner vom 30.11.2023) ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine Versickerung nicht sinnvoll und auch nicht zu empfehlen. Das anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) 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.

### **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](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.

## 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.

Das Landratsamt Pfaffenhofen erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen





AELF-IP • Gritschstraße 38 • 85276 Pfaffenhofen

Per E-Mail: [bauamt@wolnzach.de](mailto:bauamt@wolnzach.de)  
Markt Wolnzach  
Marktplatz 1  
85283 Wolnzach

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
E-Mail vom 22.08.2024

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben



Pfaffenhofen, 18.09.2024

**25. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 150 „IGN Kühlhallen und Kommissionierung“ in Niederlauterbach im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB; hier: frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

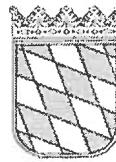
zur **25. Änderung des Flächennutzungsplans** nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen wie folgt Stellung:

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.

Forstfachliche Belange sind nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen





AELF-IP • Gritschstraße 38 • 85276 Pfaffenhofen

Per E-Mail: [bauamt@wolnzach.de](mailto:bauamt@wolnzach.de)  
Markt Wolnzach  
Marktplatz 1  
85283 Wolnzach

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
E-Mail vom 22.08.2024



Pfaffenhofen, 18.09.2024

**25. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 150 „IGN Kühlhallen und Kommissionierung“ in Niederlauterbach im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB; hier: frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur **Aufstellung des o. g. Bebauungsplans** nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen wie folgt Stellung:

— 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.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dürfen durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Dabei sind insbesondere folgende Punkte zu beachten:

- 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.

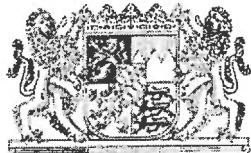
Forstfachliche Belange sind nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen



Seite 1 von 1

# Der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt bei der Regierung von Oberbayern



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Planungsverband Region 10  
Geschäftsstelle  
Bahnhofstr. 16  
85101 Lenting

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

München,  
28.08.2024

**Markt Wolnzach, PAF;**  
**25. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des vorhaben-  
bezogenen Bebauungsplanes Nr. 150 für das Gebiet "IGN Kühlläden und  
Kommissionierung";**  
**§ 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt gibt auf Anforderung der Ge-  
schäftsstelle des Planungsverbandes Region Ingolstadt gemäß Art. 8 Abs. 4  
BayLpIG zu o. g. Bauleitplanung folgende gutachtliche Äußerung ab:

## Planung

Die Marktgemeinde Wolnzach beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraus-  
setzungen für die Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes der Hopfenver-  
marktung und -vertriebs zu schaffen. Das Plangebiet (ca. 1,5 ha) liegt am östli-  
chen 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 Eingrü-  
nung ist vorgesehen.

## Bewertung

Der Bedarf für die Neuausweisung ist durch das konkrete Bauprojekt eines orts-  
ansässigen Betriebes gegeben.

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

Telefon Vermittlung  
+49 89 2176-0  
Telefax  
+49 89 2176-2914

E-Mail  
poststelle@reg-ob.bayern.de  
Internet  
www.regierung.oberbayern.bayern.de



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.

Bei entsprechender Berücksichtigung der genannten Punkte kann den Planungen aus Sicht der Regionalplanung grundsätzlich zugestimmt werden.



Markt Wolnzach  
Marktplatz 1  
85283 Wolnzach

Vorab per beA

**Vollzug der Baugesetze;**

**25. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 150 "IGN Kühlhallen und Kommissionierung"**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Machold,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen an, dass in vorbezeichnetner Angelegenheit [REDACTED]

[REDACTED] von unserer Kanzlei anwaltlich vertreten wird; ein entsprechender Vollmachtsnachweis ist in anwaltlich beglaubigter Kopie beigefügt.

Unsere Mandantin ist Eigentümerin des durch einen Feldweg getrennten, westlich an das Plangebiet anschließenden Grundstücks FINr. 770 der Gemarkung Niederlauterbach. Als von der Planung betroffene Eigentümerin erheben wir für unsere Mandantin nachfolgende

## Einwendungen:

### 1. Flächennutzungsplan

- 1.1. Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes verstößt gegen § 50 BlmSchG. Nach § 50 BlmSchG 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 FINr. 683/2 und auch auf FINr. 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 BlmSchG 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 wensfremd und störend im Orts- und Landschaftsbild empfunden, woran auch die vorgesehene Randeingrünung nichts ändert.

### 2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

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:

- 2.1. Zunächst richten sich die gegen den Flächennutzungsplan vorgetragenen Einwendungen auch gegen den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 150.
- 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.

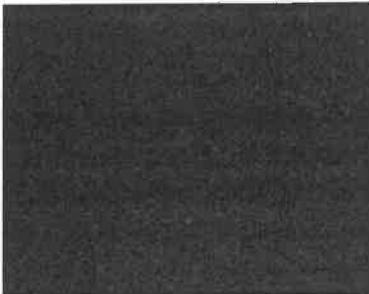
Diese festgesetzten Gebäudekubaturen machen nicht nur aufgrund der Vorgabe von § 50 BImSchG, sondern auch aufgrund des zu beachtenden Rücksichtnahmegebotes deutlich größere Abstände erforderlich. Die geplante Bebauung, insbesondere Gebäude im Teilgebiet GE 1, würden zu einer erheblichen Verschattung 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.

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.

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.

Mit freundlichen Grüßen



Markt Wolnzach  
Bauamt  
Marktplatz 1  
85283 Wolnzach

Ingolstadt, den 27.08.2024

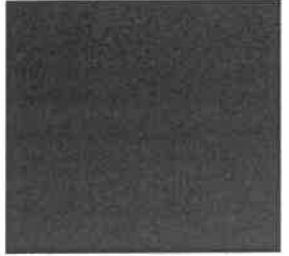
**Bebauungsplan Nr. 150 "IGN Kühlhallen und Kommissionierung"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie bereits mit Schreiben vom 26.01.2023 mitgeteilt, vertreten wir [REDACTED]

Unsere Mandantin ist Eigentümerin des mit einem Wohnhaus bebauten **Grundstücks [REDACTED] in Niederlauterbach**. Das Gebiet des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 150 schließt an zwei Seiten an das Grundstück unserer Mandantin an. Das Grundstück unserer Mandanten ist gleichsam das ausgesparte Eck der Planfläche.

Wir nehmen Bezug auf unser Schreiben vom 26.01.2023. Die dort vorgebrachten Einwendungen sind noch nicht erledigt, wie die Durchsicht der jetzt veröffentlichten Planunterlagen ergeben hat.



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.

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 tagsüber zu Schlaf- und Erholungszwecken genutzt.

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**.

Das betrifft insbesondere den **Immissionsschutz**.

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 Lärmbelastung gemäß den Vorgaben der TA-Lärm zu bewerten ist.

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.



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.

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.

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.

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.

Hier besteht daher erheblicher weiterer Planungs- und Veränderungsbedarf.



BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Markt Wolnzach  
Marktplatz 1  
85283 Wolnzach

IHR ZEICHEN

IHRE NACHRICHT VOM

22.08.2024

UNSERE ZEICHEN

DATUM

28.08.2024

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)**  
**Markt Wolnzach, Lkr. Pfaffenhofen a.d.Ilm: 25. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**"IGN Kühlhallen und Kommissionierung"**

**Zuständiger Gebietsreferent:**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

**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](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](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\\_befd\\_denkmalvermutung\\_flyer.pdf\(bayern.de\)](http://200526_befd_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](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/bodenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodenkmalpflege/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\\_befd\\_denkmalvermutung\\_flyer.pdf \(bayern.de\)](https://www.blfd.bayern.de/200526_befd_denkmalvermutung_flyer.pdf)
- 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/dokumente/ausgrabungen\\_april\\_2020.pdf.](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokumente/ausgrabungen_april_2020.pdf)

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.  
Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.  
Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Markt Wolnzach  
Marktplatz 1  
85283 Wolnzach

IHR ZEICHEN

IHRE NACHRICHT VOM

22.08.2024

UNSERE ZEICHEN

DATUM

28.08.2024

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)**  
**Markt Wolnzach, Lkr. Pfaffenhofen a.d.Ilm: Aufstellung des vorhabenbezogenen**  
**Bebauungsplans Nummer 150 "IGN Kühlhallen und Kommissionierung"**

**Zuständiger Gebietsreferent:**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

**Im Planungsbereich rechnen wir wegen der besonderen Siedlungsgunst und hohen Bodengüte (Lößlehm) mit dem Auffinden von bisher unbekannten Bodendenkmälern.**

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.

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.

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).

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.

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.

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.

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).

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.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

Mit freundlichen Grüßen



Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.



Gemeinde Wolnzach  
Bauamt  
per mail

Stellungnahme zum Bebauungsplan 150 „IGN Kühlhallen und Kommissionierung“

Ortsgruppe  
Wolnzach/  
Rohrbach

Wolnzach, den 04.10.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

hier unsere Stellungnahme:

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.
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.“
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.
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.
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.
6. Zu 5.2: Zum Umgang mit Niederschlagswasser fehlt eine klare Aussage. Wir plädieren dringend dafür, eine Versickerung vorzuschreiben.
7. Zu 6.3 Bauliche Gestaltung: Flachdächer sind für erneuerbare Energien nicht besonders geeignet. Die Vorgabe zu begrünten Dächern wird begrüßt.
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 Ge-

1. Vors:  
Micha Lohr  
85283 Wolnzach  
bn-wolnzach@t-online.de

2. Vors.:  
Katrin Kaempf  
85283 Wolnzach  
katrin.a.kaempf@gmail.com

Geschäftsstelle:  
Gesche Trott  
Mo. + Mi. 9:00 bis 12:00  
Do 16.00 bis 18.00  
Inge Radons  
Mo 14.00 - 17.00  
Türltorstr. 28  
85276 Pfaffenhofen  
Tel. : (08441)71880  
Fax. : (08441)8044420  
e-mail: bund.naturschutz@pfaffenhofen.de

Internet: [www.pfaffenhofen.bund-naturschutz.de](http://www.pfaffenhofen.bund-naturschutz.de)

Bankverbindung:  
Sparkasse Pfaffenhofen  
DE49 7215 1650 0009 1347 68

Steuer-Nummer  
124/107/30756

Ausgezeichnet mit dem  
Qualitätssiegel

- lände 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.
- 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.
  - 10. Zu 6.6 Anbauverbotszone: Mit welcher Begründung wird hier eine Ausnahme gestattet?
  - 11. Zu 6.8 Werbeanlagen: Mit welcher Begründung werden hier wesentlich größere Anlagen genehmigt als bei anderen kürzlich ausgelegten Bebauungsplänen? Gleichbehandlung wäre wichtig.
  - 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.
  - 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.
  - 14. Es fehlen Ausgleichsflächen und ihre Berechnung.
  - 15. Es fehlen Vorgaben zur Frage, ob zB Betriebsleiterwohnungen erlaubt sind.
  - 16. Es fehlen Vorgaben zu Dachüberständen.
  - 17. Allein mit dieser Bauplanung überschreitet die Marktgemeinde – wie in den Vorjahren – die Fläche, die ihr pro Jahr insgesamt zusteht: Die Staatsregierung hat das Ziel formuliert, den Flächenverbrauch in Bayern auf 5 ha pro Tag zu begrenzen (BayLpG), die Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie forderte eine Reduktion des deutschen Flächenverbrauchs (Siedlungs- und Verkehrsflächen) bis 2020 auf 30ha, was für Bayern 4,7 ha bedeutet. Setzt man den Anteil der Fläche Wolnzachs in Bezug zu der von Bayern, dürfte die Gemeinde maximal 2,37 ha pro Jahr verbrauchen. Hier werden über 15 ha. verbraucht, alle weiteren Planungen des Jahres sind noch hinzu zu addieren. Damit werden die Zielvorgaben extrem deutlich überschritten.
  - 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.

Mit freundlichen Grüßen

