



Markt Wolnzach

25. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung der festgestellten Gesamtfortschreibung vom 19.02.2013

Begründung



Stand jeweils vom 17.07.2025

Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach § 2a BauGB vom 17.07.2025 (Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer)

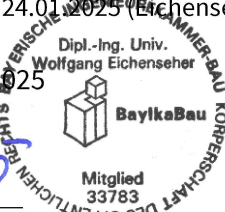
Anlagen:

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 27.11.2023 (FNB, Faunistik – Naturschutz -Biostatistik)
- Bodengutachten vom 30.11.2023 (NICKOL & PARTNER AG)
- Kampfmittelvorerkundung – Auswertungsprotokoll vom 07.08.2023 (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH)
- Schalltechnische Untersuchung vom 14.02.2025 (Hentschel Consult Ing.-GmbH)
- Entwässerungskonzept vom 24.01.2025 (Eichenseher Ingenieure GmbH)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 17.07.2025

W. Eichenseher

Wolfgang Eichenseher
Eichenseher Ingenieure GmbH
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



H. Einödshofer

Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt
Marienstraße 7
85298 Scheyern



Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSGEGENSTAND	3
1.1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziel	3
2.	PLANGEBIET	3
2.1	Räumliche Lage	3
2.2	Gebiets- und Bestandssituation	4
2.3	Erschließungssituation	4
2.4	Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV	5
2.5	Altlasten	5
3.	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN	5
3.1	Flächennutzungsplan	5
3.2	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	6
3.3	Regionalplan	8
4.	PLANUNGSKONZEPT	11
4.1	Planungsalternativen	11
4.2	Art der baulichen Nutzung	11
4.3	Grünordnungskonzept	12
4.4	Umweltbericht	12
5.	SCHALLSCHUTZUNTERSUCHUNG	12
6.	SCHUMUTZWASSERBESEITIGUNG UND UMGANG MIT NIEDERSCHLAGSWASSER	12
7.	DENKMALSCHUTZ - Denkmäler	13
8.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN	13

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel

Anlass der 25. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Wolnzach stellt die beabsichtigte Schaffung von geeigneter Gewerbefläche in Niederlauterbach dar. Die IGN Hopfenvermarktungs- und Vertriebs GmbH, Eigentümerin des Teilgrundstücks innerhalb des Plangebiets ist an den Markt Wolnzach herangetreten um für ihren ortsansässigen Betrieb für Hopfenvermarktung und -vertrieb auf einem verfügbaren und geeigneten Grundstück Entwicklungsmöglichkeiten für ihr wachsendes Unternehmen zu schaffen.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Die Fläche am Ortsrand Niederlauterbachs ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO), Eingrünung und landwirtschaftliche Fläche dargestellt und weist somit ein großes Potential zur Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben auf. Der Grundstücksteil innerhalb des Plangebiets soll nun im Rahmen des im Parallelverfahren durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 150 „IGN Kühlhallen und Kommissionierung“ einer geeigneten Bebauung zugeführt werden.

Beabsichtigt ist eine maßvolle und angemessene Neuausweisung von Gewerbeflächen mit sinnvoller Ortsabrundung sowie Anschluss an Bestandsbebauung und die damit verbundene Schaffung von Baurecht für Gewerbe (§ 8 BauNVO). Hierzu soll ein sensibler städtebaulicher Ansatz gefunden werden. Als Grundlage ist die 25. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Das Verfahren entspricht der Intention des Marktes Wolnzach zur Entwicklung von geeigneten Gewerbeflächen in den Ortsteilen um regional verwurzelte Betriebe am Standort zu erhalten um seine eigenständige Wirtschafts- und Arbeitsstruktur nachhaltig sichern zu können.

2. PLANGEBIET

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 683 (Teilfläche) der Gemeinde Niederlauterbach.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- Im Norden durch die FL.-Nr. 683/2, FL.-Nr. 681 sowie FL.-Nr. 681/1 der Gemeinde Niederlauterbach
- Im Osten durch die FL.-Nr. 690 der Gemeinde Niederlauterbach
- Im Süden durch Teilflächen der FL.-Nr. 767 und FL.-Nr. 683 der Gemeinde Niederlauterbach
- Im Westen durch die FL.-Nr. 770 der Gemeinde Niederlauterbach

Das Plangebiet liegt im Norden des Marktgebiets.

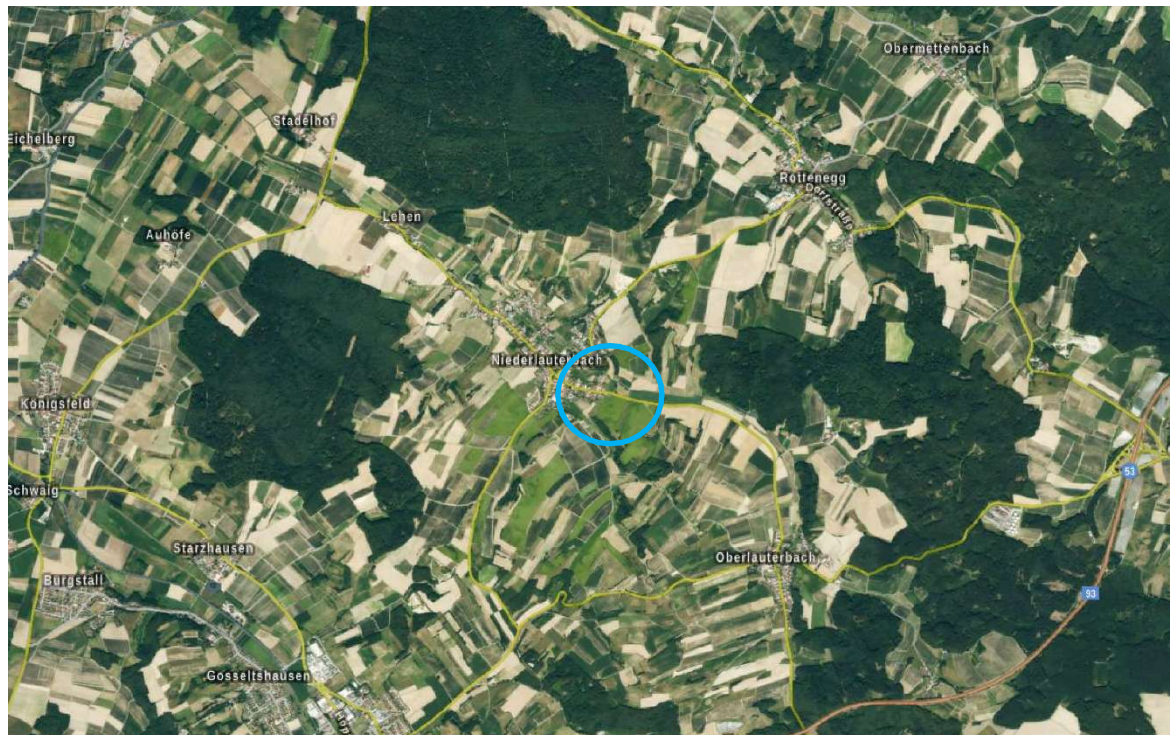


Abb.: Übersichtskarte, Quelle: Bayern Atlas

2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Das Plangebiet ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Westlich des Plangebiets schließt eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohnbebauung an.

2.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist über die Kreisstraße PAF22 (Oberlauterbacher Straße) in das örtliche Straßennetz eingebunden. Damit besteht eine gut ausgebaute Verbindung zum südlich gelegenen Oberlauterbach sowie zum süd-westlich gelegenen Markt Wolnzach. Ebenso wird über die östliche Ortsausfahrt des Markts Wolnzach die Autobahn A93 und in unmittelbarem Anschluss die Autobahn A9 erreicht. Richtung Norden ist die Gemeinde Geisenfeld angebunden. Somit ist das Plangebiet in naher Entfernung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

2.4 Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

In ca. 430 m fußläufiger Entfernung vom Plangebiet befindet sich die Haltestelle „Niederlauterbach, Oberlauterbacher Str.“ des Bürgerbusses Wolnzach.

2.5 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.

Es wurde eine Kampfmittelvorerkundung des Gebiets durchgeführt und kein potentieller Kampfmittelverdacht ermittelt. Als Anlage liegt das Auswertungsprotokoll der Kampfmittelrisikoprüfung vom 07.08.2023 (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH) bei.

Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu informieren.

3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

3.1 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach sieht für den räumlichen Geltungsbereich der 25. Änderung entgegen der beabsichtigten baulichen Entwicklung gemischte Bauflächen (Dorfgebiet MD) mit Ortsrandeingrünung sowie Flächen für die Landwirtschaft vor.

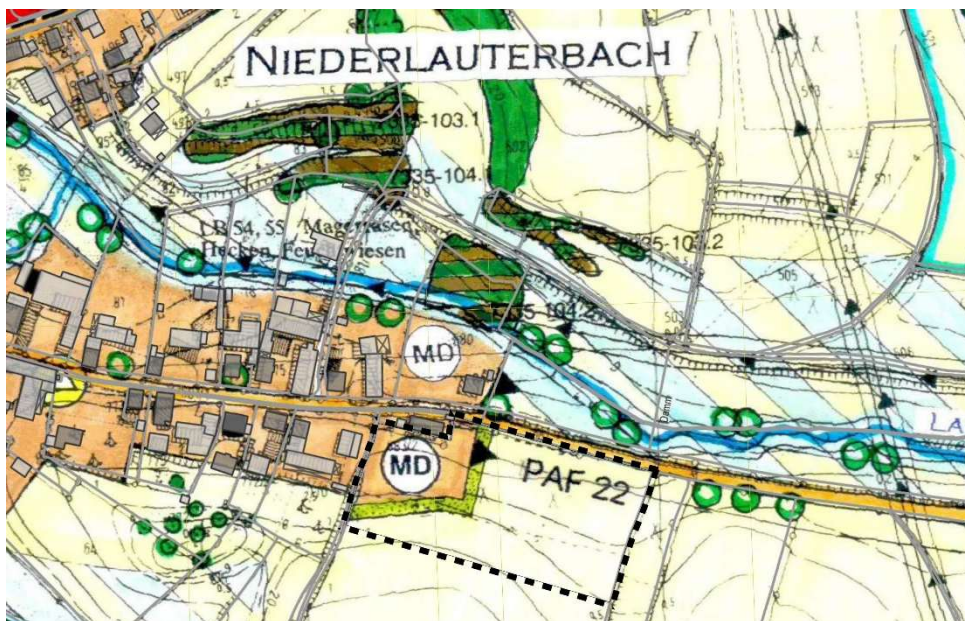


Abb.: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan des Markt Wolnzach (2013)
mit Geltungsbereich der vorliegenden 25. Änderung

Teile des Plangebiets liegen im Außenbereich nach §35 BauGB, jedoch innerhalb der Ortslage bzw. schließen im überwiegenden Teil an einen bestehenden, im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Die im Flächennutzungsplan für das Plangebiet dargestellten Freiflächenfunktionen stimmen jedoch nicht mit der Bestandssituation überein. Die gesamte Fläche im Plangebiet inklusiv der Teilfläche MD (Dorfgebiet) wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Eine Ortsrandeingrünung ist nicht existent.

Die Verlagerung der Ortranddarstellung nach Osten und die damit einhergehende Ausbildung eines tatsächlich begrünten Ortsrandes entspricht somit den Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Im Westen wird er Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung von dem bereits bestehenden Feldweg mit angrenzender Dorfgebietsbebauung begrenzt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren zum Bauleitplanverfahren durchgeführt und entspricht somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Der Markt Wolnzach ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP, Stand 01.06.2023) dem allgemeinen ländlichen Raum zuzuordnen:

„(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- „er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann., [...]*
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann [...].*

(G) Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen

- –günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen [...] werden.“ (LEP 2.2.5 (G))*

Auszug LEP „Leitbild“ (Seite 7):

„Vision Bayern 2035

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen

Wir wollen den Bürgern, unabhängig von ihrem Wohnort, Zugang zu Arbeit, Bildung, Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, Wohnraum und Erholung ermöglichen. [...]

- Attraktive Lebens- und Arbeitsräume in allen Regionen

Wir wollen die Nachteile strukturschwächerer Räume ausgleichen. Dazu wollen wir diese Räume vorrangig fördern, qualifizierte Arbeit zu den Menschen bringen [...].

- Räumlich ausgewogene, polyzentrale Entwicklung

Wir wollen die vielfältigen Potenziale unseres Landes nutzen und erhalten. Hierzu streben wir eine ausgewogene Wirtschaftsstruktur in allen Teilräumen und die Stärkung des Mittelstandes an.[...]

- Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften

Wir wollen die kultur- und naturräumliche Vielfalt Bayerns erhalten. Dazu wollen wir Verdichtungsräume und ländliche Räume als eigenständige Arbeits- und Lebensräume erhalten und die damit verbundenen unterschiedlichen Möglichkeiten der Lebensgestaltung bewahren. [...]

Ebenso entspricht die Planung dem Grundsatz der gegenseitigen Ergänzung der Teilräume (vgl. LEP 2.2.2 (G)). Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

Dadurch soll der ländliche Raum keinesfalls zum reinen „Ausgleichsraum“ für die Verdichtungsräume werden. Er hat vielmehr einen Anspruch auf eigenständige Entwicklung.

Durch die vorliegende Planung wird gewährleistet, dass der ländliche Raum seine Funktion u. A. sowohl als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann als auch seine eigenständige Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann (vgl. LEP 2.2.5 (G)).

Zudem kann dem Ziel sowie auch dem Grundsatz zur Vermeidung von Zersiedelung (vgl. LEP 3.3 (Z)) Rechnung getragen werden, da es sich bei der vorliegenden Planung um eine

Maßnahme der Anschlussverdichtung handelt, bei der geeignete und bereits erschlossene Flächen entsprechend des Bedarfs entwickelt werden.

3.3 Regionalplan

Der Markt Wolnzach liegt in der Region Ingolstadt (Region 10).

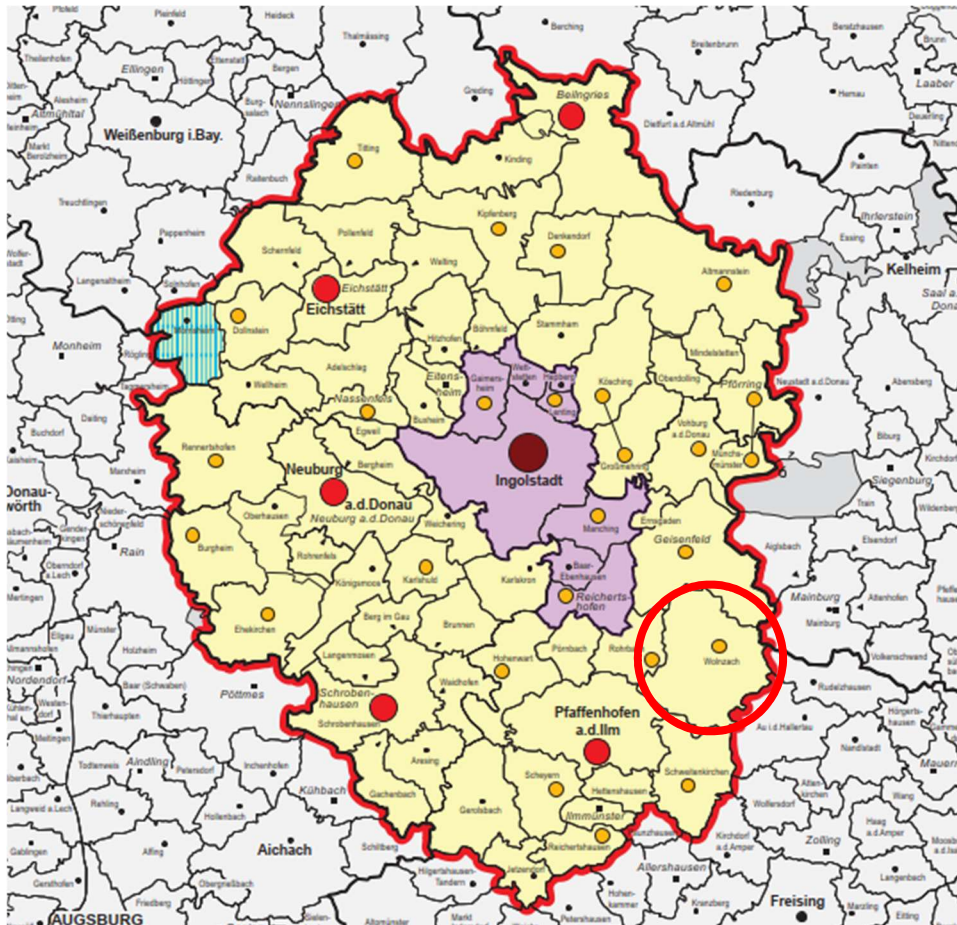


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 – Raumstruktur

Im Regionalplan der Region Ingolstadt wird dem ca. 4 km süd-westlich von Niederlaurerbach gelegenen Wolnzach die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Die Entfernung von Niederlaurerbach zum nächstgelegenen Mittelzentrum Pfaffenhofen beträgt ca. 15 km. Der Markt Wolnzach liegt nach dem Regionalplan nahe der als Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung eingestuften Verbindung München – Ingolstadt. Durch die günstige Lage in direkter Nähe zur der in kurzer Zeit erreichbaren Bundesautobahn A93 (München – Regensburg), sowie der Bundesautobahn A9 (München – Nürnberg) über das Holledauer Dreieck liegt das Plangebiet in direkter Anbindung zu den Oberzentren Ingolstadt im Norden und München im Süden.

Niederlauterbach ist über die Ausfahrt Wolnzach an die Bundesautobahn A 93 und damit das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Ca. 3 km südlich der Anschlussstelle Wolnzach liegt das Autobahndreieck Holledau und der Anschluss an die A9. Über die Autobahnverbindungen sind das Oberzentrum Ingolstadt in rund 30 min, die Oberzentren Regensburg und München in jeweils rund 45 min und die Kreisstadt und das Mittelzentrum Pfaffenhofen a.d. Ilm über das Staatsstraßennetz in rund 15 min zu erreichen. Der nächstgelegene Bahnhaltepunkt ist der Bahnhof in Rohrbach (Bahnlinie München - Ingolstadt), welcher in ca. 10 min mit PKW oder Bus erreichbar ist.

Im Regionalplan unter 1.4 Wettbewerbsfähigkeit wird besonders auf die nachhaltige Entwicklung und Stärkung der Region Ingolstadt in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen hingewiesen, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird. Dabei sind die dynamische Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft sowie ein differenziertes Angebot an zukunftsfähigen Arbeitsplätzen in der Region zu erhalten und auszubauen. In der Begründung unter Wettbewerbsfähigkeit wird zu 1.2.1 G die Region Ingolstadt als ein attraktiver Lebens- und Arbeitsraum beschrieben:

„Sie verfolgt das Ziel, neben der wirtschaftlichen Dynamik den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen in sozialer Verantwortung sicherzustellen, so dass es zu gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen aller Teilräume kommt und dass die Region in ihrer Gesamtheit ihre Position behaupten kann. Die Schaffung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen ist Leitziel bayerischer Landesentwicklungspolitik. Dabei ist gleichwertig nicht mit gleichartig gleichzusetzen.

Der Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit und die Bewältigung des Strukturwandels sind zentrale Anliegen der regionalen Entwicklung. Dabei sind derzeit vor allem die Weiterentwicklung bestehender Betriebe zu gewährleisten und günstige Bedingungen für Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen und arbeitsplatzschaffende Investitionen anzustreben.“ (vgl. Regionalplan zu 1.1.1 G).

Im Regionalplan Ingolstadt ist unter 2 – Raumstruktur folgendes zu lesen:

„Gemeinden

Es ist anzustreben, dass sich die Gemeinden im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung organisch weiterentwickeln.“ (vgl. Regionalplan 2.2.1 G).

In der Begründung dazu heißt es wie folgt:

„Gemeinden

Eine organische Gemeindeentwicklung bringt nachhaltig die wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Belange des Raumes in Einklang. Sie bildet die zukunftssichere Grundlage für ein ausgewogenes Gemeindegefüge und einen Baustein für eine nachhaltige Entwicklung des Gesamtraumes.“ (vgl. Regionalplan zu 2.2.1 G).

Für das Gemeindegebiet von Wolnzach trifft der Regionalplan die Einstufung als allgemeiner ländlicher Raum mit folgenden Gebietskategorien:

„Ländlicher Raum

Der allgemeine ländliche Raum soll in seinen spezifischen Eigenschaften gestärkt und als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum entwickelt werden.“ (vgl. Regionalplan zu 2.3.1.1).

In der Begründung dazu heißt es wie folgt:

„Ländlicher Raum

Der allgemeine ländliche Raum ist insbesondere durch eine geringe Verdichtung gekennzeichnet. Diese Freiräume und kleinteiligen Strukturen stellen die unverzichtbare Grundlage spezifischer Lebens- und Arbeitsbedingungen dar, die gerade auch im Zusammenspiel mit den Verdichtungsräumen ihren besonderen Wert entfalten können. Sie sind daher nachhaltig zu sichern und in ihren jeweiligen Eigenschaften und Werten zu stärken und zu entwickeln.“ (vgl. Regionalplan zu 2.3.1.1 G).

Dabei gilt folgendes:

„Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnden Anforderungen zu erleichtern.“ (vgl. Regionalplan 3.4.6.1 G).

„Häufig erschweren vor allem in dichter besiedelten Gebieten fehlende Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten oder Anforderungen des Immissionsschutzes den Verbleib von Betrieben an ihren bisherigen Standorten. Betroffen sind insbesondere mittlere und kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Es ist regelmäßig vorteilhaft, wenn trotz dieser Erschwernisse diese Betriebe an ihren bisherigen Standorten verbleiben können, an denen sie zur erwünschten Nutzungsvielfalt und wohnungsnahen Versorgung mit Arbeitsplätzen und Dienstleistungen beitragen.“ (vgl. Regionalplan zu 3.4.6.1 G).

Der Markt Wolnzach berücksichtigt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans die genannten regional- und landesplanerischen Grundsätze und Ziele.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Planungsalternativen

Die innerhalb des Plangebiets liegenden Flächen sind zum Teil bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO dargestellt. Im Zuge dieses Verfahrens wird diese Teilfläche nun überplant und erweitert um hier eine zusammenhängende Gewerbefläche sinnvoller Größe zu schaffen. Die Planung zielt dabei darauf ab, auf die vorhandene Erschließung zurückzugreifen und hierdurch mögliche Flächenpotentiale auszuschöpfen ohne zusätzliche öffentliche Erschließungseinrichtungen erstellen zu müssen. Derartige bereits weitestgehend erschlossene Flächen einer Bebauung zuzuführen ist im Hinblick auf eine nachhaltige Gewerbeentwicklung positiv zu bewerten und gegenüber Alternativstandorten bevorzugt zu wählen. Die vorliegende Planung entspricht u. A. dem Wunsch des Bauherrn im Gemeindebereich Niederlauterbach den Gewerbebetrieb anzusiedeln. Planungsalternativen und die Verfügbarkeit von bereits bestehenden Gewerbeflächen wurden vom Markt Wolnzach betrachtet und geprüft. Aufgrund der attraktiven Lage des vorliegenden Plangebietes (u. A. gute Anbindung an den Markt Wolnzach sowie unmittelbare Nähe zur Bundesautobahn A 93 und A9) stehen Flächen mit vergleichbar günstigen und erforderlichen Voraussetzungen derzeit nicht zur Verfügung. Eine Verwirklichung des Vorhabens an anderer Stelle im Gemeindegebiet wird aus o. g. Gründen nicht für sinnvoll erachtet.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Durch vorliegende Planung wird im Geltungsbereich des Plangebiets eine Fläche für die Wasserwirtschaft mit Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses im Osten entlang des Geltungsbereiches dargestellt. Private Grünflächen (Durchgrünung / Ortsrandeingrünung) umschließen das Plangebiet von 3 Seiten und gehen im Süden und Süd-Osten in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft über. Die Fläche zwischen der Eingrünung wird vollständig als Gewerbegebiet (GE) gekennzeichnet

4.3 Grünordnungskonzept

Die Grünordnungsplanung zielt darauf ab, nachteilige Auswirkungen der Baulandentwicklung auf Klima und Umwelt zu minimieren.

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird umlaufend der Plangebietsgrenze ein Grünstreifen dargestellt. Dieser Grünstreifen dient dazu, Flächen für die erforderliche Ortsrandeingrünung bzw. eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bereitzustellen. Damit wird eine Einbindung der geplanten Bebauung in die angrenzende Landschaft ermöglicht. Ziel der Planung ist es, die Gewerbefläche so einzufügen und einzubinden, dass die Qualität des Ortsbids aufgewertet wird.

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Gehölzbestände stammen aus der Zeit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und sind aktuell nur noch z.T. vorhanden. Aus diesem Grund wird in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung auf die Darstellung der Gehölzbestände verzichtet.

4.4 Umweltbericht

Bei der Flächennutzungsplanänderung werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Nr. 7 BauGB berücksichtigt. Der Flächennutzungsplanänderung ist als gesonderter Teil der Begründung ein Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Norbert Einödshofer, 85298 Scheyern, beigelegt. Dort werden die Auswirkungen der Planung dargestellt und zusammengefasst.

5. SCHALLSCHUTZUNTERSUCHUNG

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hat der Markt Wolnzach die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, 85354 Freising, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Dem Bebauungsplan ist als Anlage die schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, 85354 Freising beigelegt. Die hierbei errechneten maximal zulässigen Geräuschkontingente für die jeweiligen Teilgebiete wurden in die Planung integriert.

6. SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG UND UMGANG MIT NIEDERSCHLAGSWASSER

Schmutzwasser

Die Planung, das anfallende Schmutzwasser des Grundstücks über den bestehenden

Mischwasserkanal in der Oberlauterbacher Straße der kommunalen Kläranlage zuzuleiten, wird ggf. an die Ergebnisse der noch in Bearbeitung befindlichen Studie zur zukünftigen Abwasserbeseitigung in Niederlauterbach angepasst.

Niederschlagswasser

Eine Versickerung von Niederschlagswasser kann grundsätzlich auf dem Plangebiet erfolgen. Hierzu wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens eine Baugrund- und orientierende Schadstoffuntersuchung durchgeführt. Die Baugrund- und orientierende Schadstoffuntersuchung des Büros NICKOL & PARTNER AG, 82194 Gröbenzell, liegt der Änderung des Flächennutzungsplans als Anlage bei.

Im Zuge der Bauleitplanung wurde seitens der Eichenseher Ingenieure GmbH, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm, ein Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser erstellt. Der hierbei empfohlene Umgang mit Niederschlagswasser sowie Aussagen zum Fremdzufuss wurden in die Planung integriert.

7. DENKMALSCHUTZ - Denkmäler

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmäler. In Ortsmitte Niederlauterbach befinden sich einige Baudenkmäler, jedoch nicht in der Nähe oder im Einflussbereich des Plangebiets.

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

8. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Gewerbegebiet (Nettobauland)	11.426 m ²
Flächen für Wasserwirtschaft	315 m ²
Grünflächen	3.413 m ²
Verkehrsfläche (Feldweg)	186 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	15.340 m²