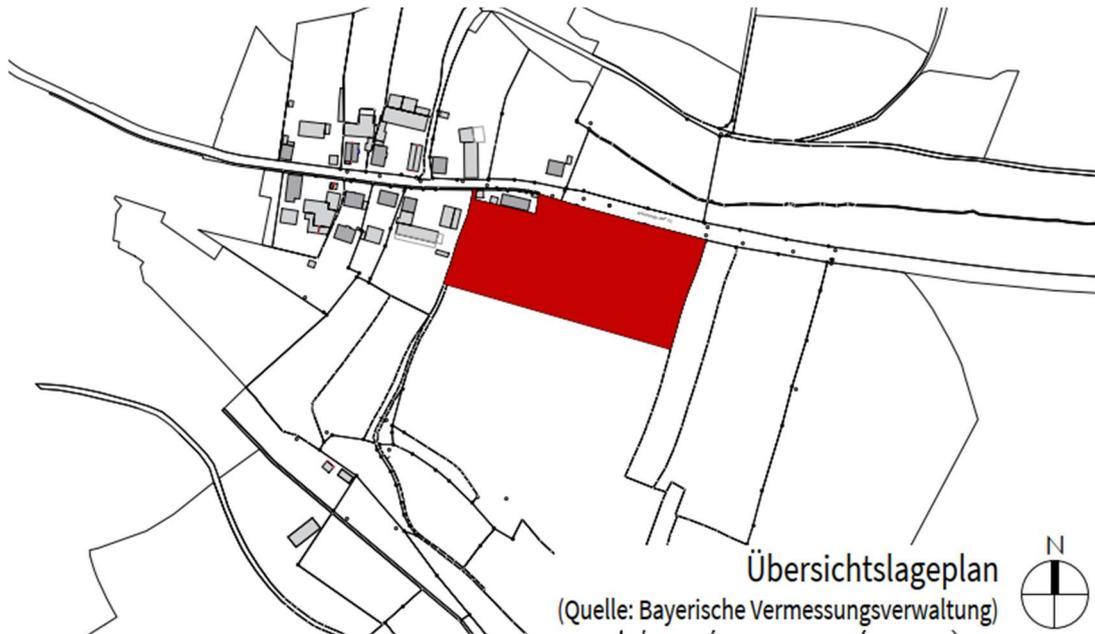




# MARKT WOLNZACH

## 25. Änderung des Flächennutzungsplans



Übersichtslageplan  
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

### zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

Wolfgang Eichenseher  
Eichenseher Ingenieure GmbH

Luitpoldstraße 2a  
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm

Tel.: 08441/ 89 54-0  
[info@eichenseher.net](mailto:info@eichenseher.net)

Norbert Einödshofer  
Landschaftsarchitekt  
Stadtplaner  
Marienstraße 7  
85298 Scheyern

Tel.: 08441/ 82 48-0  
[info@einoedshofer.net](mailto:info@einoedshofer.net)

## Inhalt

1.	Vorbemerkung .....	3
2.	Ziel, Anlass und Erforderlichkeit der Planung .....	3
3.	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Änderung des Flächennutzungsplans .....	4
4.	Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....	8
4.1	Privatperson, Frau Jutta Niedermeier, vertreten durch Lutz   Abel Rechtsanwalts PartG mbB, Herr Dr. Schönfeld .....	8
4.2	Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Fachstelle Bauleitplanung .....	11
4.3	Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Fachstelle Immissionsschutz, Bodenschutz, Abfallrecht .....	13
4.4	Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Kreiseigener Tiefbau .....	14
4.5	Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Öff. Sicherheit und Ordnung .....	15
4.6	Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Fachstelle Untere Wasserrechtsbehörde .....	16
4.7	Regierung von Oberbayern .....	16
4.8	Der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt .....	16
4.9	Deutsche Telekom Technik GmbH .....	17
4.10	Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt .....	17
4.11	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege .....	18
4.12	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten .....	19
4.13	Sonstige/Hinweise .....	19
4.14	Schlussbemerkung .....	19

## **1. Vorbemerkung**

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Näheres zur Berücksichtigung der Umweltbelange ist dem gemäß § 2a BauGB erstellten Umweltbericht zu entnehmen.

## **2. Ziel, Anlass und Erforderlichkeit der Planung**

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 sollte 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 war 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.

Der Markt Wolnzach hat dazu in der Marktgemeinderatssitzung vom 15.09.2022 den Aufstellungsbeschluss zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Das Bauleitplanverfahren wurde im Regelverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt. Der Markt Wolnzach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 17.07.2025 die Änderung des Flächennutzungsplans mit Fassung vom 17.07.2025 Satzung festgestellt.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Änderung des Flächennutzungsplans**

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Dabei wurden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft. Inhalt der Prüfung waren alle in der Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, also insbesondere die in der Planfolge zu erwartenden Auswirkungen auf

- Mensch und Gesundheit
- Tiere und Pflanzen
- biologische Vielfalt
- Boden
- Fläche
- Wasser
- Klima/Luft
- Landschaftsbild
- Kultur- und Sachgüter
- Art und Menge an Emissionen und Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung
- Eingesetzte Techniken und Stoffe
- Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen
- Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.

Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargestellt, der einen selbständigen Teil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung bildet und am Aufstellungsverfahren teilgenommen hat.

Zur Abschätzung der Planfolgewirkungen auf die Umweltbelange wurden folgende Grundlagen herangezogen:

Zur Beurteilung der Grundwasserverhältnisse:

- Daten des UmweltAtlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt) herangezogen.

Zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse:

- Bericht zur Baugrund- und orientierenden Schadstoffuntersuchung erstellt (Büro NICKOL & PARTNER, 82194 Gröbenzell, vom 30.11.2023)

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen:

- schalltechnische Untersuchung (Büro Hentschel Consulting Ing.-GmbH, 14.02.2025)

Zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten:

- amtliche Biotopkartierung Bayern
- Artenschutzkartierung Bayern
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Burkard Pfeiffer Dipl.-Biol. (Univ.), Erlangen, vom 27.11. 2023)

Zur Sicherstellung einer geordneten Entwässerung:

- Entwässerungskonzept (Eichenseher Ingenieure GmbH vom 24.01.2025)

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Bebauungsplanverfahren vorgenommen, das separat durchgeführt wurde.

Die Auswertung der Datengrundlagen und die Vorgehensweise bei der Bewertung erfolgten nach anerkannten Methoden und anhand der einschlägigen Fachliteratur.

Die vorliegende Planung schafft die bauleitplanerische Voraussetzung für einen Bebauungsplan, der in einem separaten Bauleitplanverfahren aufgestellt wurde.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt hat die vorliegende Flächennutzungsplanänderung im Wesentlichen die Umwandlung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in eine

Gewerbegebietsfläche zur Folge. Ohne die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung könnte die überplante Fläche bauplanungsrechtlich nicht für vorgesehenen Nutzungen herangezogen werden. Die vom Markt Wolnzach angestrebte Nutzung wäre nicht möglich und müsste an anderer Stelle entwickelt werden.

Die Umweltwirkungen gegenüber der bisherigen Nutzung liegen in einem Verlust an wenig wertvollem Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Die Zunahme der befestigten Flächen führt zu einer erhöhten Versiegelung des Bodens. Die geplanten Baumaßnahmen und baulichen Anlagen lassen nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser in nur geringer Erheblichkeit erwarten.

Die geplanten baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Mit der vorliegenden Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung werden im Vergleich zum derzeitigen Zustand folgende Auswirkungen auf die Umwelt erwartet:

In bau-, anlage- und betriebsbedingter Hinsicht werden geringfügige Auswirkungen erwartet für die Schutzgüter

- Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Biologische Vielfalt
- Wasser
- Klima/Luft
- Mensch und Gesundheit

Für das Schutzgut „Boden“ und „Fläche“ werden mittlere bau- und anlagebedingte Auswirkungen und geringe betriebsbedingte Auswirkungen erwartet.

Für das Schutzgut „Landschaftsbild“ werden mittlere anlagebedingte Auswirkungen, sowie geringe bau- und betriebsbedingte Auswirkungen erwartet.

Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter werden geringe baubedingte Auswirkungen erwartet.

Die bau- und anlagebedingten Auswirkungen können aufgrund möglicherweise vorhandener Bodendenkmäler noch nicht abschließend bewertet werden und werden vorläufig in der Spanne von gering bis hoch eingestuft (abhängig von möglicherweise vorhandenen Bodendenkmälern). Bei Vorfinden von Bodendenkmälern wird jedoch davon ausgegangen, dass ein bodendenkmalschutzgerechter Umgang damit sichergestellt ist und die nachteiligen Auswirkungen auf ein Mindestmaß begrenzt werden.

Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Risiken im Falle von Unfällen oder Katastrophen werden als gering bewertet.

Die Art und Menge an Emissionen und Verursachung von Belästigungen, sowie das Risiko einer Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete wird in bau-, anlage- und betriebsbedingter Sicht ebenfalls als gering bewertet.

Im Zuge der Planung wurden alternative Planungsmöglichkeiten geprüft.

Insgesamt stehen im Gemeindebereich des Marktes Wolnzach derzeit keine Flächen mit vergleichbar günstigen Voraussetzungen zur Schaffung einer Baugebietsfläche für die vorgesehene Nutzung zur Verfügung.

Die vorliegende Planung verursacht einen Eingriff in Natur und Landschaft, der durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren ist. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird im separat aufzustellenden Bebauungsplan detailliert entsprechend des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, sowie auf der Grundlage der Vorschriften des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) abgehandelt.

Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen einer "speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)" untersucht. Dazu liegen "Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung" vor (Burkard Pfeiffer Dipl.-Biol. (Univ.), Erlangen, vom 27.11. 2023.)

Die darin geforderten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich wurden in der Planung berücksichtigt.

## 4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### 4.1 Privatperson, Frau Jutta Niedermeier, vertreten durch Lutz | Abel Rechtsanwalts PartG mbB, Herr Dr. Schönfeld

Die Stellungnahme der Privatperson, vertreten durch Lutz | Abel Rechtsanwalts PartG mbB, Herrn Dr. Schönfeld, stellte in Frage, ob die geplante Bauleitplanung mit dem § 50 BImSchG konform ist. Aufgrund der Stellungnahme wurden Änderungen an der Planung vorgenommen und die Konformität folgendermaßen begründet:

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

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

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

#### Erhöhung der Abstände durch Zurücknahme der Baugrenzen im Norden und Westen

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

#### Grünflächen und Lärmschutz

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

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

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

Die Ausweisung des Gewerbegebiets dient der Stärkung der lokalen Wirtschaft durch standorttreue Entwicklungsmöglichkeit eines ortsansässigen Betriebs und dem damit verbundenen Erhalt von Arbeitsplätzen. Eine solche Standortwahl fördert kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeiten, was im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung steht.

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

Die dem geplanten Gewerbegebiet nächstgelegenen Wohnnutzungen fungieren als maßgebliche Immissionsorte (IO) bei der Ermittlung der maximal zulässigen Geräuschemissionskontingente nach DIN 45691. Das gemäß Vorbescheid zulässige zweite Wohnhaus auf dem Grundstück der Privatperson stellt einen weiteren Immissionsort dar, der berücksichtigt wurde. Alle Immissionsorte besitzen den Schutzanspruch eines Dorfgebiets (MD), wonach Immissionsrichtwerte von 60 / 45 dB(A) tags / nachts einzuhalten sind. Dies wurde über die Festsetzung der Emissionskontingente im Bebauungsplan sichergestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans war daher fachlich und rechtlich gerechtfertigt.

Des Weiteren wurde in Frage gestellt, ob die Planung mit dem § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Orts- und Landschaftsbild) konform ist. Dies wurde folgendermaßen begründet:

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

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

##### Städtebauliche Integration der geplanten Bebauung:

Die Ausweisung des Gewerbegebiets erfolgt mit einer angepassten Gestaltung der Übergangsbereiche zwischen Gewerbe- und angrenzender Bebauung im Dorfgebiet. Die geplanten

Gebäudelängen von über 50 m und eine Wandhöhe von 14 m mögen von den bestehenden Baukörpern im östlichen Teil von Niederlauterbach abweichen, stellen jedoch keine wesensfremde Bebauung innerhalb der Ortslage von Niederlauterbach dar. Sie spiegeln eine moderne, funktionsgerechte Struktur wider. In Niederlauterbach sind ortstypisch Hofstellen mit Wirtschaftsgebäuden von mehr als 40 m Gebäudelänge und vergleichbaren Wandhöhen vorzufinden (u. A. Fl. Nrn. 45/1, 50, 84, 115, 119, 182, 1127/7). Insofern handelt es sich keineswegs um untypische Bauvolumen einer ländlichen Struktur, die ihre Prägung im Wesentlichen durch großmaßstäbliche Wirtschaftsgebäude erhält.

Durch Zäsuren in der zulässigen Höhe baulicher Anlagen und durch die in die natürliche Topographie eingebettete Hangbebauung, wobei die hangzugewandte Seite praktisch auf Höhe des natürlichen Bestandsgeländes abschließt, wird dies unterstützt. Insbesondere die geplanten Gebäude in den Teilgebieten GE 1, GE 4 und GE 6 wurden durch die Höhenfestsetzungen nochmals stark gegliedert und sind dadurch nicht als wesensfremd oder störend wahrzunehmen, zumal städtebauliche Entwicklungsziele Abweichungen von der bestehenden Ortsstruktur rechtfertigen, wenn dies für die weitere Entwicklung erforderlich ist.

#### Pufferzonen und Eingrünung:

Die vorgesehene Randeingrünung trägt entscheidend zur optischen Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild bei. Ergänzend wurden zurückversetzte Baugrenzen und visuelle Abschirmungen in Form von Hecken, Bäumen eingeplant, die das Orts- und Landschaftsbild wirksam schützen.

#### Harmonie mit der umliegenden Bebauung:

Die baulichen Vorgaben für das Gewerbegebiet berücksichtigen das bestehende Ortsbild und streben an, durch angepasste Fassaden- und Dachgestaltung, Farbgebung und Höhenentwicklung eine visuelle Verträglichkeit zu gewährleisten.

#### **Unterstützung der Erhaltung und Fortentwicklung des Ortsteils (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)**

##### Städtebauliche Belange der Fortentwicklung:

Die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile beinhaltet nicht nur die Sicherung bestehender Strukturen, sondern auch die Schaffung angepasster Nutzungsformen. Die geplante Gewerbefläche trägt zur wirtschaftlichen Attraktivität des Ortes bei, was ebenfalls ein legitimes Ziel der Bauleitplanung ist.

##### Keine Beeinträchtigung bestehender Wohnnutzungen:

Die angepassten Abstandsregelungen und die Ausrichtung der Gebäude im Gewerbegebiet

minimieren potenzielle Beeinträchtigungen für das Dorfgebiet so dass die bestehenden angrenzenden Wohnnutzungen in ihrer Funktion und Qualität erhalten bleiben. Der vorhandene Vorbescheid für eine weitere Wohnbebauung im Dorfgebiet fand hierbei Berücksichtigung.

#### Wirtschaftliche und funktionale Notwendigkeit der geplanten Bebauung.

Die geplante Gebäudelängen und Wandhöhen sind funktional begründet, um den betrieblichen Anforderungen eines modernen, zukunftsorientierten Gewerbebetriebs wie der IGN, Interessengemeinschaft Qualitätshopfen Niederlauterbach, gerecht zu werden. Gewerbebauten dieser Art (Bürogebäude mit Kommissionierung und angegliederter Kühllhallen mit Schieberegallager) erfordern größere Bauvolumen.

Im Zuge der 2. Offenlage wurde noch die Anregung geäußert, die Höhenfestsetzung im Teilgebiet GE 2 auf 411 m ü NHN zu ändern. Dies wurde nicht gefolgt. Bei der Festlegung der Höhenlage im Teilgebiet GE 2 wurde bereits auf den natürlichen Geländeverlauf Rücksicht genommen. Das Gelände steigt kontinuierlich von Nord nach Süd und muss die ebenerdige Anbindung von Kommissionierung und Kühllhallen gewährleisten. Das Teilgebiet GE 2 unterscheidet sich in seiner städtebaulichen Struktur von den nordöstlich gelegenen Teilgebieten GE 3 und GE 5 und hat einen Bauungszusammenhang in erster Linie mit den Teilgebieten GE 1 und GE 4. Insbesondere ist das Baufeld im Teilgebiet GE 2 deutlich schmaler und grenzt im Süden unmittelbar an GE 1 an, was eine Anlehnung an die Höhenfestsetzung von GE 1 (413 m ü NHN) erforderlich macht, um eine funktionale und baulich sinnvolle Erschließung sowie Nutzbarkeit der vorgesehenen Gebäude zu gewährleisten. Zudem ist die zulässige Wandhöhe in GE 2 auf 5 m begrenzt (in GE 1 bis 11 m Wandhöhe zulässig). Demnach liegt die Gebäudehöhe in GE 2 auch bei Ausnutzung der max. zulässigen Wandhöhen um 7 m unter GE 1.

Des Weiteren wurde angeregt, die zulässige Betriebszeit und Schallemission von technischen Anlagen im Bebauungsplan festzusetzen. Dies wurde nicht gefolgt. Auch wenn es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, so wäre es dennoch unüblich, die zulässige Betriebszeit und Schallemission von technischen Anlagen im Bebauungsplan festzusetzen. Sämtliche Maßnahmen, die zur Einhaltung der jeweils zulässigen Immissionskontingente im Einzelfall notwendig sind, sind vielmehr als Auflagen zum Schallschutz im Genehmigungsbescheid zu fixieren. Daher wurden keine neuen / zusätzlichen Festsetzungen zum Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **4.2 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Fachstelle Bauleitplanung**

### Planzeichnung und Planzeichenerklärung

Die Anregungen fanden Berücksichtigung. Zur Rechtssicherheit, Eindeutigkeit und Klarheit wurden

die Planzeichnungen und Planzeichenerklärung für „Regenrückhaltebecken“ sowie „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ harmonisiert und angepasst.

#### Verfahrensvermerke

Die Anregung fand Berücksichtigung. Die Verfahrensvermerke wurden angepasst.

#### Nummerierung Regionalplan

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

#### Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Punkt 1.7 Alternative Planungsmöglichkeiten im Umweltbericht wurde ergänzt. Der Punkt 4.1 Planungsalternativen in der Begründung wurde entsprechend den Anregungen wie folgt ergänzt:  
*„Die vorliegende Planung entspricht u. A. dem Wunsch des Bauherrn im Gemeindebereich Niederlauterbach den Gewerbebetrieb anzusiedeln. Planungsalternativen und die Verfügbarkeit von bereits bestehenden Gewerbeflächen wurden vom Markt Wolnzach betrachtet und geprüft. Aufgrund der attraktiven Lage des vorliegenden Plangebietes (u. A. gute Anbindung an den Markt Wolnzach sowie unmittelbare Nähe zur Bundesautobahn A 93 und A9) stehen Flächen mit vergleichbar günstigen und erforderlichen Voraussetzungen derzeit nicht zur Verfügung. Eine Verwirklichung des Vorhabens an anderer Stelle im Gemeindegebiet wird aus o. g. Gründen nicht für sinnvoll erachtet.“*

#### Standortvariante

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

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

wurden nicht geteilt. Zur Begründung:

#### Tiefe der Fläche

Entgegen der Bedenken sichert gerade die Flächentiefe die Umsetzungsmöglichkeit in den Hang eingebetteter Bebauung für eine größtmögliche Erhaltung der natürlichen Topographie. Dies ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist zu entnehmen. Die Festsetzung breiter Grünstreifen zur

Ortsrandeingrünung, die dem natürlichen Geländeverlauf folgen, minimieren zudem deutlich die optische Präsenz der Hanggebäude an den Stirnseiten.

Das bestehende Ortsbild wird durch die baulichen Vorgaben des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet berücksichtigt und eine visuelle Verträglichkeit durch angepasste Fassaden- und Dachgestaltung, Farbgebung und Höhenentwicklung gewährleistet.

#### Stützwände

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

Insbesondere die von der südlich gelegenen Kuppe sichtbare Ansicht soll durch die Einbindung in den Hang möglichst wenig in Erscheinung treten. Hierzu sind Geländeänderungen insbesondere an der südlichen Außenwand der Gebäude erforderlich, um einen moderaten Geländeübergang zu gewährleisten und somit das Orts- und Landschaftsbild im Abschluss nur geringfügig zu beeinträchtigen.

#### Schmaler Korridor

Eine bandartige Entwicklung der Gewerbefläche entlang der Kreisstraße PAF 22 in einem langen, schmalen Korridor wurde aufgrund resultierender, unerwünschter städtebaulicher Entwicklung (fingerartig) nicht weiter diskutiert und verfolgt.

#### Ortsrand

Die Einschätzung des Landratsamts, dass diese Standortvariante am Ortsrand für eine geplante Gewerbefläche bezüglich des Weges zur Autobahn von Vorteil ist und ggf. der Zu- und Abfahrtsverkehr wenig den Ortsteil belastet, wird geteilt.

#### Verfahrensvermerke

Der Anregung, die Namensnennung unter Punkt 7. der Verfahrensvermerke zu entfernen, wurde gefolgt.

### **4.3 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Fachstelle Immissionsschutz, Bodenschutz, Abfallrecht**

Der Empfehlung folgend, wurde folgender Hinweis unter E) Hinweise durch Text im parallellaufenden Bauleitplanverfahren aufgenommen:

„20. Sollten sich im Zuge des Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Plangebiet ergeben, sind unverzüglich das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.“

Die sonstigen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und wurden soweit erforderlich bereits in den Unterlagen entsprechend behandelt bzw. ergeben sich aus geltenden Normen und Vorschriften.

#### 4.4 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. ILM, Kreiseigener Tiefbau

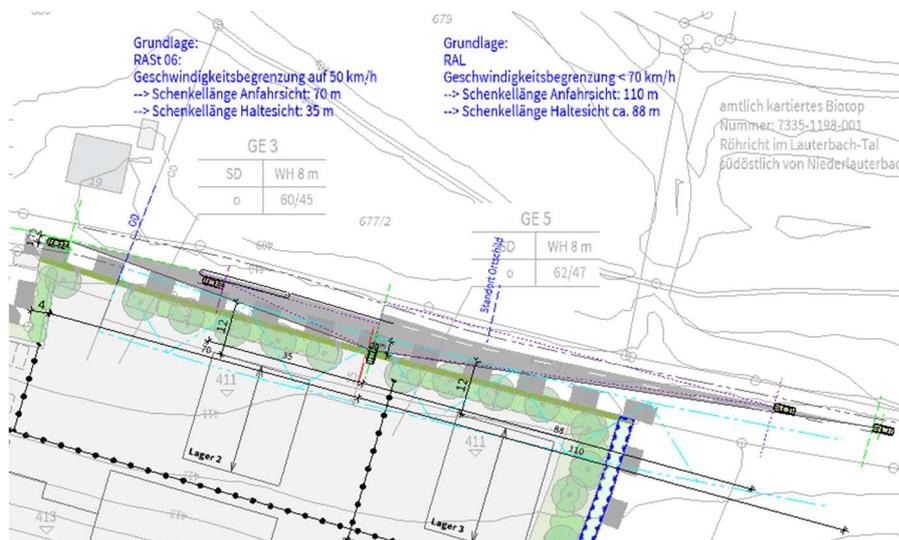
Im Zuge der privaten Erschließungsplanung finden die Auflagen (Herstellung Zufahrt an Kreisstraße) Berücksichtigung. Sie sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Die Hinweise zu den Sichtdreiecken wurden zur Kenntnis genommen.

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

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

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



#### Sichtdreiecke östliche Zufahrt

Eine Anpassung des Geltungsbereich hinsichtlich der nachgewiesenen Sichtdreiecke wurde nicht veranlasst.

Dem Antrag auf Herabsetzung des Mindestabstands (Anbauverbotszone) von der Fahrbahnkante der Kreisstraße PAF-22 von 15 m auf 12 m, innerhalb des Geltungsbereiches, wurde vom Landratsamt Pfaffenhofen, Kreiseigener Tiefbau, nach Vorabstimmung, zugestimmt.

Zur Begründung: Es wurde weder von einer Beeinträchtigung der Leichtigkeit des Straßenverkehrs noch der Sichtverhältnisse ausgegangen.

Die Gebäude der Lager 2 und Lager 3 wurde entsprechend im Norden verkürzt und liegen außerhalb der neuen Anbauverbotszone.

Die in den Festsetzungen durch Text unter Punkt 9. Anbauverbotszone festgesetzte Entfernung wurde auf 12 m korrigiert. Entsprechend wurde die Begründung unter Punkt 6.6 Anbauverbotszone angepasst.

Die allgemeinen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und sind bei der Umsetzung der Baumaßnahmen zu beachten.

#### **4.5 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Öff. Sicherheit und Ordnung**

Öffentliche Straßen werden durch die Planung nicht überplant bzw. geändert. Der im Planungsumgriff befindliche Feldweg wurde ebenso nicht geändert oder als Zufahrt zum Betriebsgelände genutzt. Die Anforderungen an die Flächen für die Feuerwehr im Plangebiet sind im Genehmigungsverfahren der Einzelbauvorhaben festzulegen und zu prüfen.

Die Anregung zur öffentlichen Wasserversorgung wurde zur Kenntnis genommen. Folgender Text wurde in die Hinweise durch Text unter Punkt 23. ergänzt:

*„Reicht die öffentliche Wasserversorgung zur Deckung der erforderlichen Löschwassermenge nicht aus, ist die Deckung des Löschwasserbedarfs durch geeignete Maßnahmen (z. B. Löschwasserbehälter) vom Bauwerber im Rahmen der Einzelgenehmigung nachzuweisen und selbst herzustellen.“*

Der nächstliegende Hydrant liegt im Abstand von weniger als 80 m zum Plangebiet. Soweit ein Ausbau des Hydranten Netzes auf privaten Flächen erforderlich sein sollte, ist dies im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Eine Berücksichtigung in der Bauleitplanung war nicht erforderlich.

Die Rettungswege aus den Gebäuden sind im Genehmigungsverfahren der Einzelbauvorhaben zu prüfen und festzulegen und sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Der Hinweis zur Feuerwehrausstattung wurde zur Kenntnis genommen und ist im Genehmigungsverfahren der Einzelbauvorhaben zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen. Eine Behandlung im Rahmen der Bauleitplanung war nicht erforderlich.

#### **4.6 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Fachstelle Untere Wasserrechtsbehörde**

Das Planzeichen unter D.5.2 für „Private Grundstücksfläche zur Regenrückhaltung“ war in der Planzeichnung enthalten, aufgrund der Überlagerung mit Planzeichens D.7.1 aber schlecht lesbar. Das Planzeichen B.7.1 wurde zur eindeutigen Lesbarkeit angepasst.

Im Flächennutzungsplan ist das Planzeichen „Wasserfläche“ in der Planzeichnung enthalten, aber schlecht lesbar. Die Planzeichnung und Planzeichenerklärung zu „Regenrückhaltebecken“ wurde zur eindeutigen Lesbarkeit harmonisiert und angepasst.

#### **4.7 Regierung von Oberbayern**

Die Stellungnahme und, dass die Planung grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung entspricht, wurde zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde redaktionell hinsichtlich Ortsrandeingrünung / Landschaftliches Vorbehaltsgebiet ergänzt.

##### Zu Hinweis Einzelhandels-Agglomeration

Ein Hinweis zum Thema „Einzelhandels-Agglomeration“ war in der Stellungnahme vom 27./28.08.2024 nicht enthalten. Insofern war davon auszugehen, dass es sich um einen Übernahmefehler handelt. Der Vollständigkeit halber wurde darauf hingewiesen, dass es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und keine Einzelhandelsnutzung geplant ist.

#### **4.8 Der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt**

##### Abschluss der Siedlungsentwicklung

Der Hinweis, dass darauf zu achten ist, dass keine unerwünschte und bandartige Siedlungsentwicklung entsteht wird zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Ein Drittel der Fläche war bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Baufläche verzeichnet und wurde nun um das konkrete Bauvorhaben vergrößert. Die Ortsrandeingrünung wurde entsprechend verschoben und stellt nun den sinnvollen Abschluss des Siedlungszusammenhangs dar.

Im Anschluss, Richtung Osten ist im FNP eine reine Landwirtschaftliche Fläche verzeichnet. Ein Abschluss der Siedlungsentwicklung an dieser Stelle ist somit im FNP vorgesehen.

##### Lage im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet

In den Festsetzungen D.10.1 bis D.10.6 ist die Gestaltung der Grünflächen detailliert vorgegeben. Darüber hinaus ist in der Festsetzung D.10.7 der Zeitpunkt der festgesetzten Pflanzungen geregelt. Damit ist eine qualifizierte und zeitnahe Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten. Die Sicherungs- und Pflegemaßnahmen gem. RP 10 7.1.8.4.4.1 G wurden

bereits im Umweltbericht Pkt. 1.2.2 detailliert behandelt.

Die Begründung wurde redaktionell hinsichtlich Ortsrandeingrünung / Landschaftliches Vorbehaltsgebiet ergänzt.

#### **4.9 Deutsche Telekom Technik GmbH**

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und sind bei der Umsetzung der Baumaßnahmen zu beachten. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

#### Baumpflanzungen im Bereich von Telekommunikationslinien gem. „Merkblatt Bäume...“:

Der Hinweis wurden zur Kenntnis genommen und sind bei der Umsetzung der Baumaßnahmen zu beachten.

#### **4.10 Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt**

Hinsichtlich der Stellungnahme zur Wasserversorgung erfolgte eine gemeinsame Abstimmung zur Vorgehensweise mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt. Folgendes wurde hierzu vereinbart:

Der Bescheid zur Wasserversorgung des Marktes Wolnzach ist anzupassen. Ein entsprechender Änderungsantrag ist dem Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm am 17.02.2025 zugegangen. Das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt wurde in diesem Verfahren entsprechend beteiligt.

Hinsichtlich der Wasserversorgungsanlagen erfolgt durch ein Fachbüro eine Bestandsaufnahme mit anschließender Umsetzungsstrategie zu möglichen notwendigen Sanierungen. Dies erfolgt in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt.

Die Hinweise zu Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten wurden zur Kenntnis genommen und sind bei der Umsetzung der Baumaßnahmen zu beachten.

Der Hinweis zur Abwasserbeseitigung wurde zur Kenntnis genommen. Die Begründung unter Punkt 5.2 Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser wurde entsprechend berichtigt und folgend angepasst:

#### „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.“*

Die Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser wurden zur Kenntnis genommen und fanden bereits im Entwässerungskonzept Beachtung.

Die Ausführungen zu oberirdische Gewässer und wild abfließenden Wasser wurde zur Kenntnis genommen. Die im Bebauungsplan dargestellte Fläche für die Wasserwirtschaft erstreckt sich über die gesamte östliche Seite des Plangebiet um u. A. evtl. auftretendes wild abfließendes Oberflächenwasser, wie in der Hinweiskarte östlich des Plangebiets gelb dargestellt, abzufangen. Die in der Hinweiskarte im Norden des Plangebiets dargestellten potentiellen Fließwege beeinträchtigen die geplante Bebauung wegen des vorhandenen Gefälles nach Norden nicht. Des Weiteren ist eine zusätzliche Pufferzone durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung gegeben.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und fanden im bereits erstellten Entwässerungskonzept Beachtung:

*Das überplante Gebiet liegt innerhalb des Einzugsgebiets (EZG Ost), das bereits im Generalentwässerungsplan der Gemeinde berücksichtigt ist. Das anfallenden Niederschlagswasser des Fremdeinzugsgebiets (landwirtschaftlich genutzte, unbefestigte Flächen) wird über zwei bestehende Durchlässe (Auslauf 16 und 17) unter der Kreisstraße PAF22 dem nördlich gelegenen Lauterbach zugeführt. Ziel der Planung ist, den natürlichen Abfluss des Einzugsgebietes nicht zu erhöhen und damit keine zusätzliche Belastung für die bestehende Entwässerungsinfrastruktur zu erzeugen. (...)Zusätzlich ist von einer Verbesserung der bestehenden Situation auszugehen. Der bislang unregelmäßige Fremdzuffluss im Plangebiet wird künftig kontrolliert in die bestehende Vorflut eingeleitet.*

Die Stellungnahme und die darin enthaltenen Hinweise zu den technischen Regelwerken wurden zur Kenntnis genommen. Das als Anlage beigefügte Entwässerungskonzept stellt lediglich eine konzeptionelle Darstellung dar, dass eine technisch umsetzbare Niederschlagswasserbeseitigung grundsätzlich möglich ist. Es ist nicht Bestandteil der verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Die konkrete Ausgestaltung der Entwässerung, insbesondere die Bemessung der Rückhaltmaßnahmen, die Drosselung der Einleitung sowie die gegebenenfalls notwendige Behandlung des Niederschlagswassers, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren. Die wasserrechtlichen Anforderungen gemäß DWA-A 117, DWA-A 102 sowie die Einhaltung der TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser) in der Einzelgenehmigung zu prüfen und nachzuweisen.

#### **4.11 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

Die Hinweise zur bodendenkmalpflegerischen Bedeutung der Fläche wegen der besonderen Siedlungsgunst und hohen Bodengüte und die möglichen Auswirkungen von Bodeneingriffen auf die historischen Fundstellen, wurden zur Kenntnis genommen.

Entsprechende Hinweise sind bereits unter den Hinweisen durch Text sowie der Begründung

enthalten. Jedoch wurde folgender Text in den Hinweisen durch Text und der Begründung redaktionell ergänzt:

*„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.“*

#### **4.12 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten**

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat den Verlust von landwirtschaftlicher Fläche zu bedenken gegeben.

Der Markt Wolnzach hat sich hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, insbesondere dem Verlaust landwirtschaftlicher Flächen, intensiv auseinandergesetzt und ist nach Abwägung (siehe Begründung, insbesondere unter Punkt 1.1 Anlass, Erforderlichkeiten und Ziel) zum Ergebnis gekommen, eine gewerbliche Entwicklung an dieser Stelle weiter zu verfolgen.

#### **4.13 Sonstige/Hinweise**

Folgende Behörden haben lediglich Hinweise vorgebracht, die zur Kenntnis genommen wurden:

- Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Fachstelle Immissionsschutztechnik
- Bayernwerk Netz GmbH

#### **4.14 Schlussbemerkung**

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung- und Behördenbeteiligung** nach § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans des Markt Wolnzach wurden keine weiteren Anregungen vorgebracht.