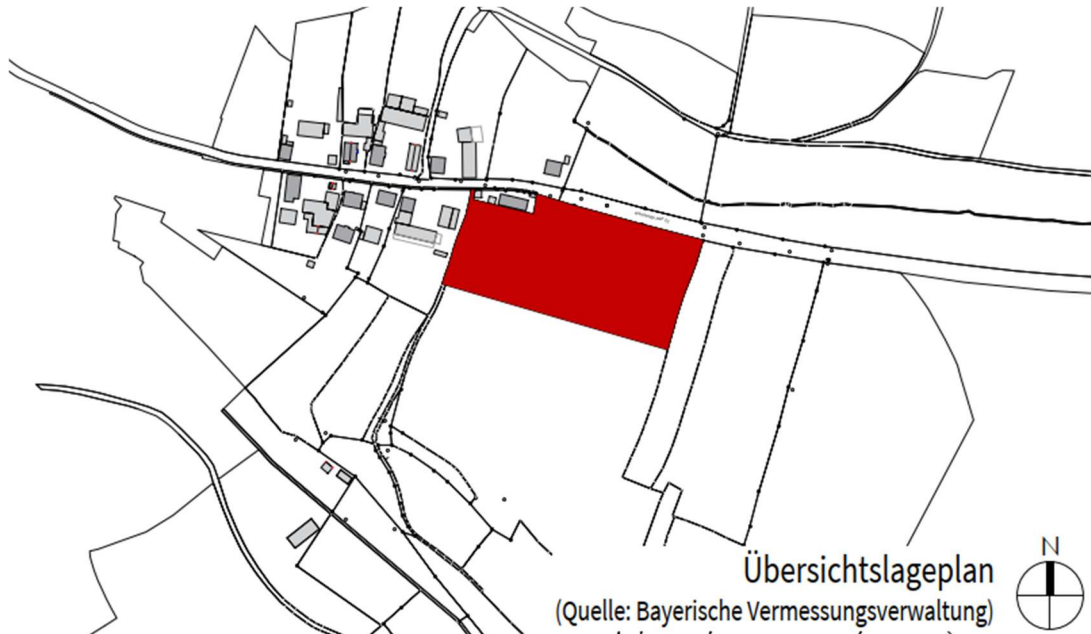




MARKT WOLNZACH

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 150
„IGN Kühlhallen und Kommissionierung“



**zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

Wolfgang Eichenseher
EICHENSEHER INGENIEURE GmbH

Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm

Tel.: 08441/ 89 54-0
info@eichenseher.net

Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt
Stadtplaner
Marienstraße 7
85298 Scheyern

Tel.: 08441/ 82 48-0
info@einoedshofer.net

Inhalt

1. Vorbemerkung	4
2. Ziel, Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
3. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungs- und Grünordnungsplan.....	5
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	10
4.1 Privatperson, Frau Jutta Niedermeier, vertreten durch Lutz Abel Rechtsanwalts PartG mbH, Herr Dr. Schönfeld	10
4.2 Privatperson, Frau Sibel Toyman, vertreten durch Hagn, Deckert, Stemmer & Partner Rechtsanwälte PartG mbB	17
4.3 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Fachstelle Bauleitplanung	19
4.4 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Fachstelle Immissionsschutz	21
4.5 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Fachstelle Untere Wasserrechtsbehörde.....	22
4.6 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Fachstelle Immissionsschutz, Bodenschutz, Abfallrecht.....	23
4.7 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Untere Naturschutzbehörde	23
4.8 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Brandschutzdienststelle.....	25
4.9 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Kreiseigener Tiefbau.....	25
4.10 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Fachstelle Immissionsschutztechnik, Energie, Klimaschutz	27
4.11 Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm	28
4.12 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Kommunale Angelegenheiten.....	28
4.13 Bund Naturschutz in Bayern e.V.	28
4.14 Regierung von Oberbayern	33
4.15 Der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt.....	34

4.16	Deutsche Telekom Technik GmbH.....	34
4.17	Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt.....	34
4.18	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	36
4.19	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege.....	37
4.20	Sonstige/Hinweise.....	37
4.21	Schlussbemerkung.....	37

1. Vorbemerkung

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan 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

Der Markt Wolnzach plant mit der IGN Hopfenvermarktungs- und Vertriebs GmbH, Eigentümerin des Grundstücks mit der Flurnummer 683, Gemeinde Wolnzach/Gemarkung Niederlauterbach, die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Rahmen eines Regelverfahrens nach § 2 ff. BauGB für einen Betrieb für Hopfenvermarktung und -vertrieb. Die Erforderlichkeit begründet sich durch das stetige Wachstum und den Ausbau sowohl des Geschäftsvolumens als auch des Geschäftsmodells der IGN GmbH, wodurch auch langfristig eine eigene Kühllagerung und Kommissionierung der Hopfenprodukte mit angeschlossener Verwaltung garantiert werden kann. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (Dorfgebiet MD), Eingrünung und landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Anlass und Ziel ist die Schaffung von Baurecht für eine gewerbliche Nutzung.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 15.300 m² sowie eine Ausdehnung von ca. 180 m in West-Ost-Richtung und 80 m in Nord-Süd-Richtung. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Das Plangebiet befindet sich in Niederlauterbach und liegt an der Oberlauterbacher Straße (Kreisstraße PAF22) in Richtung Oberlauterbach. 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 Fläche des Plangebiets ist unbebaut und liegt außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete und der Hochwassergefahrenflächen HQ 100 (hundertjähriges Hochwasserereignis). Im Plangebiet befindet sich kein kartiertes Biotop. Bodendenkmäler liegen ebenfalls nicht im Umgriff.

Umweltfachliche Belange wurden umfassend untersucht, ein Umweltbericht erstellt und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Der Markt Wolnzach hat dazu in der Marktgemeindesitzung vom 18.01.2024 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst. Das Bauleitplanverfahren wurde im Regelverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt. Das Plangebiet war im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (Dorfgebiet MD), Eingrünung und landwirtschaftliche Fläche darstellt und konnte demnach nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wurde deshalb im Parallelverfahren geändert. Der Markt Wolnzach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 17.07.2025 den Bebauungsplan in der Fassung vom 17.07.2025 als Satzung festgestellt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungs- und Grünordnungsplan

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens 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 zum

Bebauungsplan 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 von Eingriff und Ausgleich erfolgt im Regelverfahren gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Fassung vom Dezember 2021)“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

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

Gegenstand des aktuellen Bauleitplanverfahrens ist die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 150 „IGN Kühlhallen und Kommissionierung“ des Marktes Wolnzach.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Überplanung eines bisher unbeplanten Außenbereiches, für den im Parallelverfahren eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung durchgeführt wurde. Damit werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine notwendige bauliche Entwicklungen der seit langem in Niederlauterbach ansässigen IGN Hopfenvermarktungs- und Vertriebs- GmbH geschaffen.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt hat die vorliegende Bebauungsplanaufstellung im Wesentlichen die Umwandlung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in eine Gewerbegebietsfläche zur Folge. Ohne die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes 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 eines Bebauungsplanes 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.

Das Planungskonzept zielt darauf ab, diese Auswirkungen auf die Umwelt weitestgehend auszugleichen:

Reduzierung der versiegelten Flächen durch weitestmögliche Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Rückhalt und gedrosselte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers, Festsetzungen zur Lage, Höhenentwicklung und Gestaltung der Gebäude, grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes, zur Schaffung von Lebensräumen für Tier und Pflanzen, zur Erhöhung der biologischen Vielfalt und zur Verbesserung des Kleinklimas.

Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer geeigneten externen Ausgleichsfläche ausgeglichen.

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 wurde 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.

Der für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich im Umfang von 13.706 Wertpunkten erfolgt innerhalb des Bebauungsplangebietes auf der festgesetzten „privaten Grundstücksflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft -naturschutzfachliche Ausgleichsfläche“ (Flächengröße 2.024 m².)

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.)

Zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität wurden in der saP verschiedenen Maßnahmen formuliert. Diese wurden als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Vermeidungsmaßnahme V1: Verzicht auf abendliche und nächtliche Baustellenbeleuchtung.

Vermeidungsmaßnahme V2: Verzicht auf eine Gebäudebeleuchtung im Außenraum oder deren Reduktion auf ein minimal nötiges Maß mit Verwendung von insektenschonenden Leuchtkörpern mit einem nach unten gerichteten, wenig streuenden Lichtkegeln.

Vermeidungsmaßnahme V3/4: Abschieben des Oberbodens der Planungsfläche zwischen Oktober

und Februar.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) sind nicht erforderlich.

Weitere Maßnahmen: Aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) gehen keine Forderungen zur Herstellung von Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse hervor. Da eine Verbesserung der Lebensräume für Fledermäuse jedoch grundsätzlich wünschenswert ist, wird angestrebt, dass im Rahmen der Umsetzung der Bauvorhaben auf freiwilliger Basis und in selbst bestimmten Umfang Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse geschaffen werden. Ein entsprechender Hinweis durch Text ist im Bebauungsplan daher enthalten.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

Die Stellungnahme der Privatperson, vertreten durch 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. 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.

Die in der Stellungnahme geforderten deutlich größeren Abstände zur westlichen Bestandsbebauung durch die im Verfahrensschritt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Festsetzungen und Nutzungsschablone festgesetzten Gebäudekubaturen wurden im Sinne der Stellungnahme wie folgt angepasst:

1. Abstand der Baugrenzen und Rücksichtnahmegebot

Die westlichen Baugrenzen in den Teilgebieten GE 1 und GE 2 wurden in Richtung Osten verschoben, um den Abstand zur Nachbarschaft deutlich zu vergrößern. Die zulässige Wandhöhe wird zudem in den Teilgebieten GE 1 und GE 6 von 14 m auf 11 m reduziert, was eine erhebliche Entspannung zur nachbarschaftlichen Bestandsbebauung darstellt. Der verbleibende Abstand der westlichen Baugrenzen von min. 4 m im GE 2 sowie von min. 10 m im GE 1 entspricht den geltenden bauordnungsrechtlichen Vorgaben und gewährleistet eine städtebaulich verträgliche Entwicklung. Eine weitere Verschiebung der Baugrenzen oder Reduzierung der zulässigen Wandhöhe ist nicht erforderlich, da die festgesetzten Regelungen das Rücksichtnahmegebot ausreichend

berücksichtigen.

2. Verschattung und Lichteinfallswinkel

Die Verschattung wurde im Rahmen des Planungsverfahrens geprüft. Mit einer Reduzierung der zulässigen Wandhöhe von 11 m im Teilgebiet GE 1 und der Einhaltung des Lichteinfallswinkels von 45 Grad ist die Beeinträchtigung auf das angrenzende Grundstück minimiert. Der Schattenwurf ist durch die planungsrechtlichen Vorgaben begrenzt und überschreitet nicht das Maß des Zumutbaren. Der Hinweis auf eine Verschattung eines 8,50 m breiten Streifens auf dem Grundstück der Mandantschaft wurde geprüft, ist jedoch in Anbetracht der abrückenden Baugrenze nach Osten auf lediglich ca. 1,5 m Streifenbreite, an Stelle des Übergangs zwischen GE 1 und GE2, auf das Grundstück mit der Fl.-Nr. 770 reduziert und als nicht erhebliche Beeinträchtigung einzustufen.

3. Belichtung und Belüftung

Die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde im Umweltbericht und in der Planung berücksichtigt. Die Forderung nach weiteren Anpassungen der Baugrenzen wurde als unbegründet angesehen, da die Belichtung und Belüftung im Rahmen des Zulässigen gewährleistet sind. Die festgesetzte Bauweise ist mit den Vorgaben des Baugesetzbuchs und des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) vereinbar.

4. Forderung nach einer Anpassung der Baugrenzen

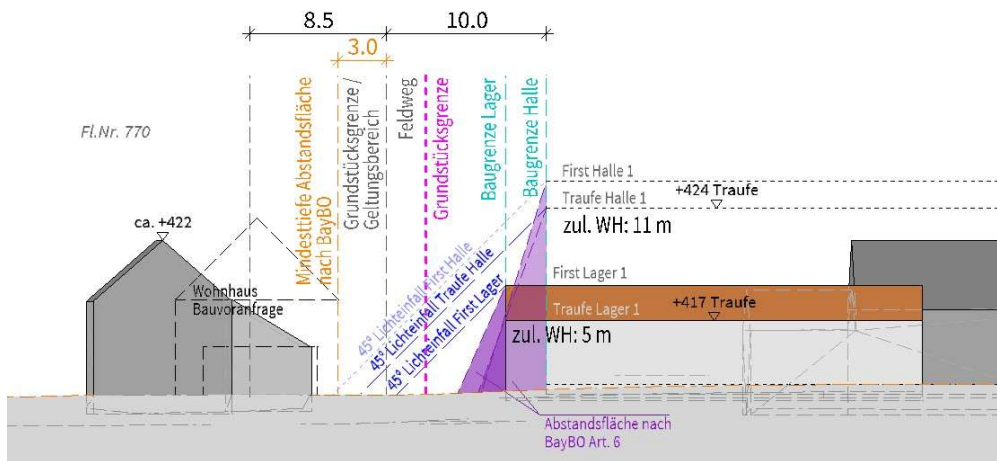
Die Forderung, die Baugrenzen an die an dieser Stelle zulässige maximale Wandhöhe anzupassen, wurde zurückgewiesen. Eine derartige Festsetzung würde die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Plangebiets erheblich beeinträchtigen und stünde im Widerspruch zu den Zielen der Gemeinde, ein leistungsfähiges Gewerbegebiet zu entwickeln. Die neu getroffenen Festsetzungen wahren die Interessen der Nachbarschaft und der Gemeinde in angemessenem Umfang.

Fazit

Die im Bebauungsplanentwurf vorgenommenen Änderungen (Verschiebung der Baugrenzen, Reduzierung der Wandhöhe) stellen einen ausreichenden Ausgleich zwischen den Belangen der Nachbarschaft und der Nutzung des Gewerbegebiets dar. Weitere Anpassungen wurden nicht vorgenommen.



Übersicht Schnittführung zu Geländeschnitt 3-3



Auszug Geländeschnitt 3-3

In der Stellungnahme wurde darauf hingewiesen, dass jede gewerbliche Nutzung im vorgesehenen Plangebiet nicht zu unzumutbaren Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten führen darf. Die vorgesehenen Emissionskontingente wurden als bedenklich empfunden.

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

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

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

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 Kühlhallen 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. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

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. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

4.2 Privatperson, Frau Sibel Toylan, vertreten durch Hagn, Deckert, Stemmer & Partner Rechtsanwälte PartG mbB

Um den in der Stellungnahme vorgebrachten Bedenken gerecht zu werden, wurde die Planung wie folgt angepasst:

Mindestabstände

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

Die zulässige Wandhöhe im Teilgebiet GE 2 ist bereits auf ein erforderliches Mindestmaß, hier 5 m zulässige Wandhöhe, festgesetzt worden.

Zusätzlich wurden die nördliche Baugrenze im Teilgebiet GE 2 sowie die westliche Baugrenze im Teilgebiet GE 3 jeweils um 1 m zurückgenommen, um den Abstand zur Nachbarschaft (Fl.-Nr. 683/2) deutlich zu vergrößern.

Der verbleibende Abstand der westlichen und nördlichen Baugrenzen von mind. 4 m im GE 2 bzw. GE 3 übertreffen die geltenden bauordnungsrechtlichen Vorgaben zu den Abstandsflächen und gewährleisten eine verträgliche Entwicklung im Plangebiet.

Nutzung

Die benachbarte Wohnbebauung wurde in allen Belangen bei der Planung berücksichtigt, um den unterschiedlichen Anforderungen der Nutzungen gerecht zu werden.

Insbesondere die in der Stellungnahme vorgebrachten Bedenken hinsichtlich Immissionsschutzes wurden in dem vorliegenden Schallschutzgutachten vollumfänglich ausgeräumt.

Immissionsschutz

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

Außer mehreren landwirtschaftlichen Hofstellen sind keine Emittenten im Einwirkungsbereich

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

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

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

Lieferverkehr und Lärmbarrieren

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

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

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

Darüber hinaus wird das Verkehrsaufkommen am westlichen Zufahrtsbereich entlang des Nachbargrundstücks (Fl.-Nr. 683/2) nochmals deutlich durch die reine Nutzung als Zufahrt reduziert. Der Abfahrtsverkehr erfolgt nur noch über den östlichen Zufahrtsbereich, der sowohl als Zufahrt als auch als Abfahrt festgesetzt ist.



Übersicht Zu- und Abfahrtsbereiche

Fazit

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

4.3 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Fachstelle Bauleitplanung

Vom Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Fachstelle Bauleitplanung wurden Anregungen und Bedenken geäußert. Diese wurden wie folgt behandelt:

Hanglage

Entgegen der Stellungnahme sichert gerade die in den Hang eingebettete Bebauung die Erhaltung der natürlichen Topographie. Eine alternative Ausführung mit Terrassierung des Geländes und gestaffelter Anordnung der Baukörper wurde geprüft und insbesondere aufgrund der noch größeren Eingriffe durch Erdbewegungen und Maßnahmen zur Geländeabfangung wieder verworfen.

Abgrabungen

Die in der Stellungnahme kritisch beurteilte Abgrabung von 9 m resultiert daraus, dass die hangseitige Gebäudeaußenwand gleichzeitig die Abfangung darstellt und die Wandoberkante praktisch auf Höhe des natürlichen Geländes abschließt. Damit werden die Gebäude insbesondere in der Sichtachse Nord-Süd vom südlich gelegenen Hang aus in den Hang integriert wahrgenommen.

Gebäudestruktur

Insbesondere die geplanten Gebäude in den Teilgebieten GE 1, GE 4 und GE 6 wurden durch angepasste Höhenfestsetzungen nochmals stark gegliedert und sind dadurch nicht als wesensfremd oder störend wahrzunehmen.

Die Festsetzung breiter Grünstreifen zur Ortsrandeingrünung, die den natürlichen Geländeverlauf folgen, minimieren zudem deutlich die optische Präsenz der Hanggebäude an den Stirnseiten.

Zur Talseite werden die wahrnehmbaren Gebäudehöhen aus den Teilgebieten GE 1, GE 4 und GE 6 durch die Lage und Höhenabstufung der Gebäude aus den Teilgebieten GE 2, GE 3 und GE 5 gemildert.

Gebäudelängen und -höhen

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

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

Werbeanlagen

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

Der Anregung, die Gesamtgröße der Werbeanlagen auf 5 % der Wandfläche zu beschränken, wurde nicht gefolgt. Die unter Punkt 8. 2 in den Festsetzungen getroffene Kombination aus Beschränkung der Gesamtgröße auf eine Einzelgröße von 20 m² je Werbeanlage sowie einer maximalen prozentualen Ausdehnung der Werbeanlage je Gebäudeseite von 10 % ist auf die geplanten Hallengrößen und damit verbundene Fassadenflächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgestimmt. Durch weitere getroffene Festsetzungen unter Punkt 8.1 und 8.4 wurden die Einschränkungen der zulässigen Werbeanlagen ausreichend behandelt.

Dachaufbauten

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

„...bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig.“

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei der unter G.) der Vorhaben- und Erschließungsplan mit u. A. Planzeichnungen von Längs- und Querschnitten inkl. Höhenangaben Bestandteil der Satzung wird. Der Anregung, den vorhandenen Gelände- bzw. Gebäudeschnitt in der Planung als Festsetzung zu treffen wurde somit bereits gefolgt.

Flächen für Wasserwirtschaft

Der Anregung, die Planzeichnung und das Planzeichen unter B.7.1 in Festsetzungen durch Planzeichen zu harmonisieren, wurde entsprochen. Das Planzeichen B.7.1 wurde zur Rechtssicherheit, Eindeutigkeit und Klarheit angepasst.

Nummerierung Regionalplan

Die Nummerierung des Regionalplans 10 wurden sowohl im Umweltbericht als auch in der Begründung aktualisiert.

Beschriftung Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Unterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplans lagen zum zweiten Verfahrensschritt, den Anregungen entsprechend, beschriftet bei.

Staffelung Obergeschoss

Der Anregung, das Verwaltungsgebäude im Obergeschoss ca. 3 m zurückzusetzen, wird nicht gefolgt. Die gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan, insbesondere zur Fassaden- und Dachgestaltung, tragen bereits zu einer angemessenen Einbindung in die Umgebung bei. Eine verpflichtende Rückstaffelung des Obergeschosses würde die architektonische Freiheit der Bauherren unverhältnismäßig einschränken und könnte sich nachteilig auf die Nutzungsflexibilität sowie die energetische und wirtschaftliche Effizienz der Gebäude auswirken. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurden bereits Ansichten erstellt, die die städtebauliche Verträglichkeit der Planung nachweisen. Eine zusätzliche Rückstaffelung war daher aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

4.4 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Fachstelle Immissionsschutz

Betriebsbeschreibung

Die zwischenzeitlich erstellte Bau- und Vorhabenbeschreibung (Betriebsbeschreibung) wurde zur zweiten Auslegung zur Einsicht bereitgestellt.

Lärm

Die zwischenzeitlich erstellte schalltechnische Untersuchung wurde an den aktuellen Stand des Bebauungsplans angepasst und zur zweiten Auslegung zur Einsicht bereitgestellt. Der Empfehlung der Immissionsschutzbehörde, den Hinweis durch Text unter Punkt 19. zu ändern, wurde nicht gefolgt. Die aus der schalltechnischen Untersuchung übernommenen Hinweise durch Text berücksichtigten bereits vollumfänglich die Belange des Schallschutzes.

Lichtimmissionen

Der Empfehlung der Fachstelle für Immissionsschutztechnik folgend, wurden die Hinweise durch Text unter Punkt 22. wie folgt ergänzt:

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

Geruch/Luftreinhaltung

Eine Bau- und Vorhabensbeschreibung wurde mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan zur zweiten Auslegung zur Einsicht bereitgestellt. Darin ist zu entnehmen, dass keine geruchsintensiven Prozesse erfolgen, ebenso entstehen keine geruchsintensiven Abfallstoffe. Eine orientierende gutachterliche Ersteinschätzung war somit nicht erforderlich.

Der Hinweis, dass in der schalltechnischen Untersuchung Vorbescheide bzw. noch nicht verwirklichte Baugenehmigungen in der Nachbarschaft ebenfalls als Immissionsort zu betrachten sind, fand bereits Anwendung im vorliegenden Schallschutzgutachten der C. Hentschel Consult.

Der Empfehlung der Immissionsschutzbehörde folgend, wurde der Hinweis Nr.19 ersatzlos gestrichen. Das zulässige Maß der Schallemission von im Freien betriebenen technischen Anlagen (z.B. Kälte-/Kühltechnik) wurde im vorliegenden Fall bereits über den Hinweis Nr.10 ausreichend begrenzt (Nachweis der Einhaltung der jeweils zulässigen Immissionskontingente im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens).

Der Stellungnahme folgende wurde zur Klarheit der Hinweis durch Text Nr. 22 wie folgt redaktionell angepasst:

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

4.5 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.

4.6 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Fachstelle Immissionsschutz, Bodenschutz, Abfallrecht

Der Empfehlung folgend, wurde folgender Hinweis unter E) Hinweise durch Text 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.

4.7 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Untere Naturschutzbehörde

Allgemeines

In den Festsetzungen D.10.1 und D.10.3 wurde der Kräuteranteil in den Saatgutmischungen von 30% auf 50% erhöht.

In der Festsetzung D.10.3 war bereits enthalten, dass die Ansaatflächen während der ersten zwei Jahre zur Aushagerung dreimal jährlich zu mähen sind. Dies setzt voraus, dass die Flächen bereits vorher angesät werden. Eine Ansaat erst nach zwei Jahren der Aushagerung ist daher nicht zielführend. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Generell ist für die festgesetzten Strauchpflanzungen kein regelmäßiger Rückschnitt bzw. „auf den Stock setzen“ vorgesehen. Dies sollte erst nach Jahrzehnten und Vergreisung der Gehölze erfolgen. Für diesen Fall wurde die Festsetzung dahingehend ergänzt, dass Rückschnittmaßnahmen ggf. nur abschnittsweise durchgeführt werden dürfen.

Artenschutz allgemein

Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen. In den „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (Burkard Pfeiffer vom 27.11.2023) konnte eine solche Maßnahme nicht formuliert werden, da festgestellt wurde, dass durch die Planung keine Vogelnistplätze von Gebäudebrütern und keine Fledermausquartiere betroffen sind bzw. verlustig gehen. Das o.g. Gutachten muss sich an die vorgefundenen Tatsachen halten und kann nicht freiwillige Leistungen

vom Eingreifer fordern. Da keine Fortpflanzung- und Ruhestätten der genannten Artengruppen betroffen sind, kann demnach keine Rechnung aufgemacht werden, wie viele Nist- und Quartiermöglichkeiten freiwillig umgesetzt werden könnten. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Hinweise durch Text wurden entsprechend um folgenden Passus unter Punkt 21. ergänzt:

„Für Vögel gefährliche Glaskonstruktionen bei der Errichtung und Gestaltung von zu errichtenden Gebäuden sowie Anlagen gilt es zu vermeiden.

Glasflächen und Fensterscheiben mit einer Größe von > 5 m² sollten durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas entschärft werden

(vgl. <http://vogelglas.vogelwarte.ch>). Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, um Verluste zu verhindern.“

Die in der saP enthaltenen Vermeidungsmaßnahmen sind in der Festsetzung D.11 enthalten. Der Hinweis, dass diese im weiteren Planungsverlauf zu beachten sind, wurde zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass bei erheblicher zeitlicher Verzögerung der Aufstellung des Bebauungsplans erneute Untersuchungen zur Fauna erforderlich werden, wurde zur Kenntnis genommen.

Zu Festsetzung D.11.:

Da es sich bei dem angesprochenen Passus um eine Festsetzung handelt, sind die darin beschriebenen Maßnahmen zwingend umzusetzen. Zur Verdeutlichung wurde die Festsetzung im Rahmen einer redaktionellen Änderung folgendermaßen ergänzt:

„Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung (gemäß Pkt. 3.1 der „Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ vom 27.11.2023) sind bei der Umsetzung der Bauvorhaben zwingend zu beachten, bzw. durchzuführen:

Vermeidungsmaßnahme V1 [...]“.

Zu zusätzlichen Hinweisen / Punkt 1.:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung unter D.10.3 entspricht der Formulierung, wie sie bei früheren, vergleichbaren Maßnahmen von der Unteren Naturschutzbehörde gefordert bzw. wie sie wortgleich bereits in verschiedenen Bebauungsplänen festgesetzt wurde. Es wird daher weiterhin davon ausgegangen, dass die festgesetzte Vorgehensweise in einem absehbaren Zeitraum zum gewünschten Entwicklungsziel führen wird. Auf die Stellungnahme der UNB und die entsprechende Abwägung im Rahmen der vorgezogenen Trägerbeteiligung wurde verwiesen. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Zu zusätzlichen Hinweisen / Punkt 2.:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) gehen keine Forderungen zur Herstellung von Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse hervor. Da eine Verbesserung der Lebensräume für Fledermäuse jedoch grundsätzlich wünschenswert ist, wurde im Rahmen einer redaktionellen Änderung folgender Hinweis durch Text ergänzt:
„Im Rahmen der Umsetzung der Bauvorhaben sollen nach Möglichkeit auf freiwilliger Basis und in selbst bestimmten Umfang Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse geschaffen werden (beispielsweise mit Hilfe von Einbausteinen, Kästen o.Ä.).“

4.8 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Brandschutzdienststelle

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.

4.9 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Kreiseigener Tiefbau

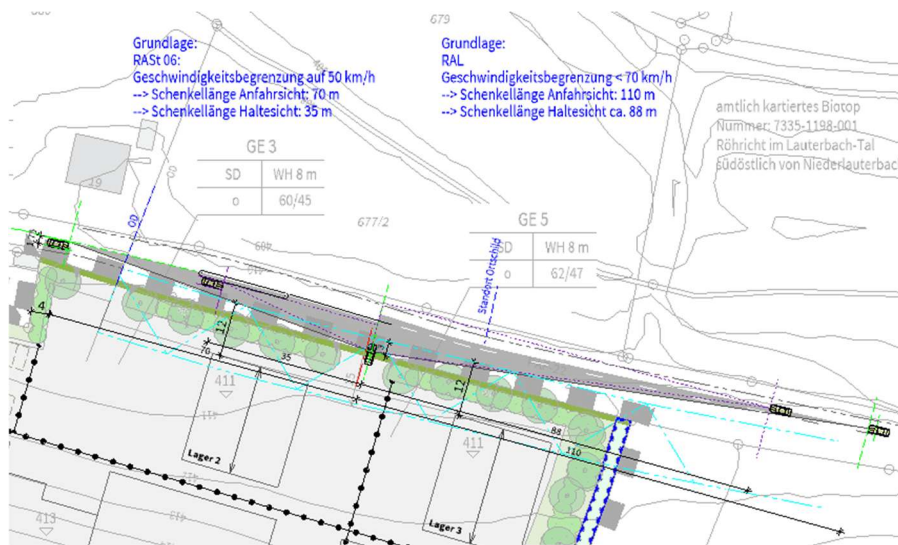
Im Zuge der privaten Erschließungsplanung finden die Auflagen (Herstellung Zufahrt an Kreisstraße) Berücksichtigung. Sie sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

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.

4.10 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Fachstelle Immissionsschutztechnik, Energie, Klimaschutz

Nutzung Strahlungsenergie

Der Anregung, eine verbindliche PV-Pflicht auf den Dächern oder Fassaden mit der Formulierung 35 % der Dachflächen der Hauptgebäude mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zu versehen, festzusetzen, wurde grundsätzlich zugestimmt war aber im Fall des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht zielführend vollumfänglich festzusetzen. So wurde in den Festsetzungen unter Punkt 6. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie folgenden Text ergänzt:
„Mindestens 25 % der Dachflächen sind mit Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie zu versehen.“

Zur Begründung:

Alle Hauptgebäude waren hier bewusst in der Nutzungsschablone als Gebäude mit Flachdach nur in begrünter Ausführung festgesetzt um sowohl der Integration in die Umgebung als auch dem Entgegenwirken der Aufheizung der Gebäude in den Sommermonaten zu entsprechen. Dies ist besonders in Hinblick auf einen Ressourcenschonenden Umgang bei Errichtung von großflächigen Kühlhallen priorisiert anzustreben. Eine Kombination aus begrüntem Dach und Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ist dabei möglich und erwünscht.

Dachform

In den Festsetzungen durch Text waren unter Punkt 5.1 Dachform bereits Flachdächer nur in begrünter Ausführung festgesetzt worden. Eine Vorgabe hinsichtlich Aufbaustärke des festgesetzten Gründachs war jedoch nicht zielführend.

Der Anregung folgend, wurde nachfolgender Text zu Punkt 5.1 Dachform aufgenommen:

„Die Funktion der Begrünung ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Festsetzung einer Dachbegrünung gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen, erforderlicher nutzbarer Freibereiche auf den Dächern oder von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.“

Fassadengestaltung

Der Anregung, in den Festsetzungen durch Text unter Punkt 5.3 Fassadengestaltung Festsetzungen hinsichtlich Fassadenbegrünung vorzuschreiben, wurde nicht gefolgt. Die ausschließliche Zulässigkeit von Holzfassaden in Teilgebieten mit den größten Fassadenflächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist für eine umweltbewusste, CO₂ bindende Ausgestaltung der Fassaden in Verbindung mit den Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebiets hinreichend

formuliert. Zudem sind grundsätzlich Fassadenbegrünungen im Plangebiet zulässig.

Gestaltung von Stellplätzen

Im Bebauungsplan ist die Festsetzung enthalten, dass die Garagen- und Stellplatzsatzung der Marktes Wolnzach gültig ist. Darin ist folgendes enthalten:

Satzung über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen (Stellplatzsatzung) des Marktes Wolnzach in der Fassung vom 09. 02. 2023 / 4 Pkt. 4:

„Stellplätze sind so umweltfreundlich wie möglich in ihre Umgebung einzufügen. Soweit möglich sind wasserdurchlässige und biologisch aktive Befestigungsarten (z. B. Pflasterrasen) zu wählen. Oberirdische Stellplätze als auch oberirdische Garagen sind durch Bäume zu gliedern. Dabei ist zur Gliederung und Beschattung der Stellplätze nach jedem vierten Stellplatz (inkl. Garagen) ein standortgerechter, möglichst einheimischer Baum (2. Ordnung Stammumfang 14 -16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (d h ggfs. entsprechend zu ersetzen). Für Baumpflanzungen ist eine Pflanzgrube mit Mindestmaßen (Breite und Länge) von je 2,5 m und einer Mindestfläche von 8 m² nachzuweisen. Stellplatzanlagen mit fünf oder mehr Stellplätzen sind zum öffentlichen Straßenraum durch einheimische Sträucher und/oder Staudenpflanzungen einzugrünen.“

Der Anregung wurde somit bereits entsprochen, eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

4.11 Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm

Die Hinweise, die Zustimmung zur Planung und, dass die Abfallbehälter an der Kreisstraße PAF 22 bereitzustellen sind, wurden zur Kenntnis genommen.

4.12 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Kommunale Angelegenheiten

Es wird auf die Ausführung unter **Punkt 4.8 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Brandschutzdienststelle** Punkt 2. (Wasserversorgung) verwiesen.

4.13 Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Die Erforderlichkeit der Planung wurde unter Punkt 1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel in der Begründung um folgenden Text ergänzt:

„Die Erforderlichkeit begründet sich durch das stetige Wachstum und den Ausbau sowohl des Geschäftsvolumens als auch des Geschäftsmodells der IGN GmbH, wodurch auch langfristig eine eigene Kühllagerung und Kommissionierung der Hopfenprodukte mit angeschlossener Verwaltung garantiert werden kann.“

Für die fachgerechte Lagerung von Hopfenerzeugnissen, einem Naturprodukt (Lebensmittel), sind

Kühlhallen zur Wahrung der Qualität, erforderlich.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Sowohl der Punkt 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als auch der Punkt 3.2 Regionalplan wurden entsprechend den aktuellen Fortschreibungen der Programme/Pläne entsprechend angepasst.

Die genannte Einwendung, dass die Prüfung von Alternative weder korrekt noch begründet ist, ist aus ihrem textlichen Zusammenhang gerissen.

Zur Prüfung von Planungsalternativen ist unter Punkt 3.4 der Begründung folgender Text enthalten:
„Grundsätzlich sind im Bebauungsplanverfahren alternative Standorte (hier: Gewerbegebiet nach §8 BauNVO) zu untersuchen.

Die vorliegende Planung entspricht dem Wunsch des Bauherren im Gemeindebereich Niederlauterbach den Gewerbebetrieb anzusiedeln. Planungsalternativen und die Verfügbarkeit von bereits bestehenden Gewerbeflächen wurden betrachtet und geprüft. Aufgrund der attraktiven Lage des vorliegenden Plangebietes (gute Anbindung an den Markt Wolnzach sowie unmittelbare Nähe zur Bundesautobahn A 93 und A9) stehen Flächen mit vergleichbar günstigen und erforderlichen Voraussetzungen derzeit nicht zur Verfügung. Eine Verwirklichung des Vorhabens an anderer Stelle im Gemeindegebiet wird aus o. g. Gründen nicht für sinnvoll erachtet.“

Die Anbindung der Fläche erfolgt direkt über die Kreisstraße PAF-22, weitere herzustellende Erschließungsflächen entfallen somit. Die Ermittlung der benötigten Flächen (Gebäude, interne Verkehrs- und Rangierflächen) folgt dem Minimalansatz bei vergleichbaren Gewerbeeinheiten mit Wachstumsprognose.

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt, ist aber frei von jeglichem Baum- und Strauchbewuchs.

Die Aussage, dass keine nennenswerten neuen Arbeitsplätze geschaffen werden oder neue Steuereinnahmen generiert wird, kann nicht nachvollzogen werden. Der Standort ist bewusst auf Wachstum in beiderlei Hinsicht ausgewählt und geplant worden. Zudem handelt es sich nicht, wie in der Stellungnahme beschrieben, um 15 ha., sondern um lediglich 1,5 ha (15.340 m²)

Der unter Punkt 5.1.1 der Begründung genannte ÖPNV ist ein vorhandener Service, der aus Gründen der Vollständigkeit in die Begründung aufgenommen wurde. Eine Erweiterung dieses Angebots ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Der vorgebrachte Einwand, es werde zusätzlicher Individualverkehr generiert beschränkt sich im Wesentlichen auf die Mitarbeiter des Betriebs (max. ca. 20 Mitarbeiter im Endausbau).

Wie in der Begründung beschrieben, erfolgt die Führung des Radverkehrs im Mischverkehr auf der öffentlichen Straße, wobei sich das Plangebiet innerhalb geschlossener Ortschaft befindet. Das Plangebiet beginnt am Ende des vorhandenen Fußweges. Sollten Ausbauabsichten hinsichtlich einer Weiterführung des Gehwegs durch den Baulastträger formuliert werden, kann der Gehweg direkt angeschlossen werden, jedoch kommt der fußläufigen Anbindung aufgrund der Ortsrandlage lediglich eine untergeordnete Bedeutung zu.

Die Aussagen zur Entwässerung wurden zur Kenntnis genommen. Im Entwässerungskonzept, das zur Offenlage ausgelegt wurde, werden bereits Festlegungen bezüglich Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser getroffen. Darin wird in der Problemstellung hingewiesen, dass aufgrund von der verhältnismäßig tiefen Lage der versickerungsfähigen Schichten eine wirtschaftliche und sinnvolle Versickerung an dieser Stelle nicht möglich ist. Das Niederschlagswasser des Plangebiets wird deshalb in Rückhalteräumen auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt an den Vorfluter (Lauterbach) weitergeleitet. Die Rückhalteräume werden so dimensioniert, dass im Endausbau der dem Lauterbach zugeleitete Zufluss nicht erhöht wird. Für die Fremdeinzugsgebiete ergibt sich keine Änderung. Hier gelten nach wie vor die Aussagen des Generalentwässerungsplans.

Die Behauptung, dass Flachdächer für erneuerbare Energien ungeeignet seien, kann nicht nachvollzogen werden. Flachdächer sind sehr wohl für erneuerbare Energien geeignet.

Optimale Ausrichtung:

Auf einem Flachdach können PV-Module flexibel ausgerichtet und in einem optimalen Winkel aufgeständert werden, um die Sonnenenergie effizient zu nutzen.

Platz für größere Anlagen:

Im Vergleich zu Schrägdächern bietet ein Flachdach oft mehr nutzbare Fläche, was größere Anlagen ermöglicht.

Geringere statische Belastung:

Da die Solarmodule aufgeständert und nicht direkt in die Dachstruktur integriert werden müssen, ist die statische Belastung oft geringer. Nutzung für Gründächer: Flachdächer können mit Begrünung kombiniert werden, was nicht nur die Dachlebensdauer verlängert, sondern auch zur Kühlung beiträgt und damit die Effizienz der Solarmodule steigern kann.

Die zulässigen Geländeänderungen resultieren in erster Linie aus der bauabschnittsweisen Herstellung des Gewerbebetriebs, so dass innerhalb des Umsetzungszeitraums zwangsläufig weitergehende Festsetzungen zu treffen sind. Dies betrifft z. B. die Stützwand als Rückwand der Kühlhallen und Kommissionierung, die aus Gründen der Ressourcenschonung gleichzeitig die Außenwand der Gebäude darstellen und damit den Energieaufwand zur Konditionierung und

Kühlung der Gebäude reduzieren. Den Vorhaben- und Erschließungsplan ist zu entnehmen, dass nach Abschluss aller Bauabschnitte keine Stützwände in der genannten Höhe sichtbar sind.

Insbesondere die von der südlich gelegenen Kuppe sichtbare Ansicht soll durch die Einbindung in den Hang möglichst wenig in Erscheinung treten. Hierzu sind Geländeänderungen insbesondere an der südlichen Außenwand der Gebäude erforderlich, um einen moderaten Geländeübergang zu gewährleisten (siehe Schnitt Vorhaben- und Erschließungsplan).

Die Aussagen wurden zur Kenntnis genommen und es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des Landratsamts Pfaffenhofen, Fachabteilung für Immissionsschutztechnik, Energie, Klimaschutz, verwiesen. Hier wurde der Anregung einer Festsetzung des Mindestmaßes bereits gefolgt:

Der Empfehlung des Landratsamts Pfaffenhofen Fachabteilung für Immissionsschutztechnik, Energie, Klimaschutz, folgend wird nachfolgender Text zu Punkt 5.1 Dachform aufgenommen: 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).

Ebenso wurde unter Punkt 6. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie der Festsetzungen folgender Text aufgenommen:

„Mindestens 25 % der Dachflächen sind mit Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie zu versehen.“

Die Behauptung, dass die Planung die effiziente Nutzung von Energie nicht beachte, war nicht korrekt. Durch die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie und der Ergänzung einer Mindestbelegung war dies sehr wohl mit in die Planung eingeflossen.

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 wird weder von einer Beeinträchtigung der Leichtigkeit des Straßenverkehrs noch der Sichtverhältnisse ausgegangen.

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

Die getroffenen Festsetzungen zu den Werbeanlagen wurden entsprechend der Betriebsgröße und Verträglichkeit im konkreten Fall gewählt. Ein Vergleich zu anderen Bebauungsplänen ist nur bedingt möglich. Die Festsetzungen wurden bereits auf ein gestalterisch vertretbares Maß

reglementiert – jedoch so, dass den Gewerbetreibenden noch ausreichend die Möglichkeit bietet auf ihren Betrieb aufmerksam zu machen. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Der Mindestanteil der Grünflächen ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ 0,6. In Verbindung mit §19 BauNVO darf die Grundfläche z.B. durch Stellplätze und Zufahrten um bis zu 50%, maximal aber bis 0,8 überschritten werden. Damit ergibt sich eine Grünflächenanteil von mind. 20%.

Dieser Grünflächenanteil wurde bereits durch die zeichnerisch festgesetzten Grünflächen erfüllt, der gesetzlich vorgegebene Rahmen wird damit eingehalten.

Der angesprochene „lückenhafte Sichtschutz durch Bäume“ bezog sich wohl auf die Eingrünung am südlichen Rand des Plangebietes. An dieser Stelle sollte bewusst ein Ausblick aus dem Gebäude in die angrenzende Landschaft ermöglicht werden. Ein nachteiliger Effekt auf die gebotene Eingrünung war aufgrund der Breite der Lücke von ca. 25 m nicht erkennbar. Am nördlichen Rand sind die beiden Lücken den geplanten Zufahrten geschuldet.

Die pauschal und subjektiv formulierte Aussage, dass die saP sehr milde ausgeführt wurde und pauschale Aussagen getroffen wurden, wurde zur Kenntnis genommen und entschieden zurückgewiesen.

Die „Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (Burkard Pfeiffer vom 27.11.2023) müssen sich zum einen an das vorgegebene Regelwerk halten (nachzulesen in zahllosen Leitfäden von Fachbehörden und in der Fachliteratur) und müssen sich zum anderen an die Fakten halten. Es kann bzw. darf nicht aus emotionalen und subjektiven Beweggründen Forderungen stellen, die fachlich und rechtlich nicht haltbar wären.

Das o.g. Gutachten prüft das Artenspektrum, welches in den entsprechenden gesetzlichen Abkommen aufgeführt ist (siehe im Gutachten Seite 5 und Anhang 7). Dies fand Anwendung.

Ein Vorkommen saP-relevanter Arten wurde im Rahmen der Erstellung des Gutachtens auf Grundlage von Verbreitungskarten (siehe z. B. Internetarbeitshilfe saP des Bayerischen Landesamtes für Umwelt), der Bayerischen Artenschutzkartierung (ASK) und anderer Arbeitshilfen geprüft (siehe Gutachten S. 5, Kapitel 1.2).

Die dem Gutachten zugrunde liegende Arterfassung hat zudem ein Vorkommen saP-relevanter Arten "im Felde“ geprüft. Die Aussage "Pauschal wird behauptet, es kämen im Planungsgebiet keine geschützten Pflanzen, keine Tag- und Nachtfalter usw.“ entbehrt daher jeglicher Grundlage.

Die in der saP enthaltenen Vermeidungsmaßnahmen sind in der Festsetzung D.11 enthalten.

Auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wurde verwiesen.

Die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung mit Ermittlung von Eingriff und Ausgleich ist im Umweltbericht Pkt. 2 umfassend enthalten.

Die Angaben zur Unzulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen wurden zu den Festsetzungen durch Text, Punkt 1.1 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO) wie nachfolgend ergänzt:

„Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.“

Die Aussage, dass Vorgaben zu Dachüberständen fehlen, wurde zur Kenntnis genommen.

Zum einen handelt es sich um einen Bebauungsplan, der ein Gewerbegebiet ermöglicht und bei dem es aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich ist eine solche Regelung zu treffen. Dies wird, wenn städtebaulich gewünscht, bei Wohngebieten festsetzt. Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich zum anderen um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Dachüberstände sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Weitere Vorgaben zu Dachüberständen waren hier nicht notwendig und zielführend.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst hier lediglich eine Fläche von ca. 1,5 ha nicht wie in der Stellungnahme beschrieben 15 ha. Die westliche Teilfläche innerhalb des Geltungsbereichs ist bereits vor der 25. Änderung des Flächennutzungsplans aus 2015 im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Die Fläche wurde entsprechend den Anforderungen in ein Gewerbegebiet geändert, aktiviert und umgesetzt. Mit der Erweiterung des Gewerbegebiets um ca. 1 ha hält die Marktgemeinde Wolnzach die formulierte Zielsetzung vollumfänglich ein.

Entsprechend den Vorgaben der saP waren in der Festsetzung D.11 entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Insekten vor nächtliche Beleuchtung enthalten.

4.14 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.

4.15 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 wurde 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.

4.16 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.

4.17 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 im bereits erstellten 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 Fremdzufuß 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 Rückhaltemaßnahmen, 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.

4.18 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat den Verlust von landwirtschaftlicher Fläche zu bedenken gegeben. Ebenso wurde darauf hingewiesen, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch die Planung nicht beeinträchtigt werden dürfen.

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.

Fläche für Wasserwirtschaft:

Die Stellungnahme zu der Fläche für Wasserwirtschaft wurde zur Kenntnis genommen. Die geäußerten Bedenken hinsichtlich Vernässung angrenzender landwirtschaftlicher Grundstücke wurden bereits in der Planung dahingehend berücksichtigt, dass das Entwässerungskonzept der Eichenseher Ingenieure GmbH, 85276 Pfaffenhofen, in der Zusammenfassung zu folgendem Ergebnis gelangt:

„3. Zusammenfassung

Die Erschließung des Bebauungsplans Nr. 150 „IGN Kühlhallen und Kommissionierung“ in Niederlauterbach umfasst eine Fläche von 1,5 ha. Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit der oberflächennahen Böden wird das Niederschlagswasser über zwei bestehende Durchlässe (Auslauf 16 und 17) abgeleitet. Dabei wird das Wasser gedrosselt, um den natürlichen Abfluss des Einzugsgebiets nicht zu überschreiten und unkontrollierte Spitzenabflüsse zu vermeiden. Zusätzlich wird der Fremdzufuss kontrolliert und geordnet in den Vorfluter eingeleitet, was die bestehende Entwässerungssituation verbessert. Das Schmutzwasser wird in die bestehende Kanalisation von Niederlauterbach eingeleitet.“

Demnach sind die Mulden nicht dauerhaft wasserführend und stellen damit keine Gefahr der Vernässung dar. Die Zufahrten zu den umliegenden Flächen sind nicht berührt und somit nicht eingeschränkt.

Mindestabstände:

Die erforderlichen Mindestabstände von 4,0 m zwischen angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und geplanten Baum- und Strauchpflanzungen mit einer Wuchshöhe >2m wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

4.19 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 waren 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.“

4.20 Sonstige/Hinweise

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

- Bayernwerk Netz GmbH
- Vodafone GmbH

4.21 Schlussbemerkung

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung- und Behördenbeteiligung** nach § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 150 „IGN Kühlhallen und Kommissionierung“ des Markt Wolnzach wurden keine weiteren Anregungen vorgebracht.