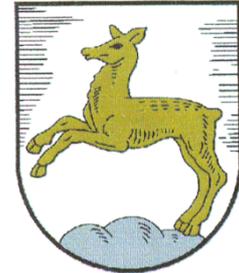


Markt Wolnzach

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm



22. Änderung des Flächennutzungsplans Im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 148 „Königsfeld Feuerwehrhaus und Reithalle“

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

Fassungsdatum: 24.01.2023

Rita Obereisenbuchner
Dipl. Ing. FH Architektin

Schulstraße 13
85276 Pfaffenhofen

☎ 08441-789 99 0

☎ 08441-789 99 29

Mail info@architekturbuero-obereisenbuchner.de

1.1

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen - Bauleitplanung		Stellungnahme vom 22.01.2022
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Ja	<p>1. Einige Planunterlagen entsprechen noch nicht in allen Punkten den planungsrechtlichen Anforderungen (vgl. u. a. § 5 BauGB, PlanZV, etc.). Erläuterung: Aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Wolnzach (Änderungsumgriff) werden innerhalb des gegenständlichen Umgriffs Wohngebiet, Dorfgebiet, landwirtschaftliche Nutzfläche, Ortseingrünung und Grünfläche dargestellt. Es wird angeregt, diese zur besseren Nachvollziehbarkeit z. B. unter die Rubrik „Hinweise“ ergänzend aufzunehmen. Im Südosten liegt das Gebäude der freiwilligen Feuerwehr des Ortsteils. Gemäß den Unterlagen ist es weiterhin Ziel, diese Nutzung für die Zukunft zu sichern und zu entwickeln. Es wird daher angeregt zu prüfen, ob diese Nutzung in der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung z. B. als Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“ gemäß Punkt 4.1 der Anlage PlanZV dargestellt werden sollte. Unklar bleibt, weshalb die Grünfläche (Spielplatz) in der Flächennutzungsplanung einer Dorfgebietsdarstellung weichen soll. Es wird angeregt, in der gegenständlichen FNP-Änderung die (öffentliche) Grünfläche z. B. als Spielplatz und/ oder Bolzplatz, Sport- und Spielanlage, etc. darstellen.</p> <p>2. Auf eine gute Ein- und Durchgrünung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B III 1.5 (Z)). Mit Naturgütern ist schonend und sparsam umzugehen (vgl. Art. 141 Abs. 1 Satz 3 BayVerf). Darüber hinaus dient der Grünstreifen der Abschirmung von Immissionen (z. B. Staub, etc.) auf Flächen unterschiedlicher Nutzung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, vgl. § 50 BImSchG). Erläuterung: Im vorliegenden Vorentwurf wird im Umgriff ein Dorfgebiet dargestellt. Da die Flächen am Ortsrand liegen und gleichzeitig bereits Festsetzungen zur Grünordnung auf Bebauungsplanebene angedacht sind wird zur schonenden Einbindung in Natur und Landschaft sowie zur Abschirmung angeregt, bereits auf der Flächennutzungsplanebene die Ortsrandeingrünungen in ausreichender Breite darzustellen.</p> <p>3. Die Begründung gemäß § 2a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist noch nicht ausreichend. Erläuterung: Die Begründung sollte einerseits knapp und allgemein verständlich sein. Andererseits muss das Ziel, der Zweck und die Auswirkungen der Planung gemäß § 2a Satz 2 BauGB in der Begründung dargelegt werden. In der Begründung fehlt die Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung. Aussagen über die Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung (Landesentwicklungsprogramm, LEP2013, geändert 2018 und 2020 sowie Regionalplan 10 (RP 10, Ingolstadt) sollten daher noch getroffen werden. Dabei sollen die zugehörigen Ziele und Grundsätze des LEP sowie des RP 10 hinter den Bezügen in Klammern zitiert werden (z. B. LEP 2. 2.5. (G), RP A1 (G)). Es wird angeregt, wie unter Punkt 3.d) in Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c) BauGB aufgeführt, dem Umweltbericht eine „Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden“, beizufügen.</p>	<p>Zu 1. Die Anregungen werden übernommen.</p> <p>Zu 2. Die Ausgleichsfläche wird als Ortsrandeingrünung in den FNP übernommen.</p> <p>Zu 3. Die Begründung wird ergänzt.</p>

<p>- FORTSETZUNG -</p> <p>Redaktionelle Anregungen:</p> <p>Die redaktionellen Anregungen sind als Hinweise für die Verwaltung bzw. den Planfertiger gedacht und bedürfen u. E. keiner Behandlung im Marktgemeinderat.</p> <p>Planzeichnung: Es wird angeregt, zur Anstoßwirkung für die Öffentlichkeit auf dem Planwerk einen Übersichtsplan zu ergänzen.</p> <p>Umweltbericht: Unter Kapitel 1.2 müsste es wohl „Planungsrelevante Fachgesetze ...“ heißen.</p> <p>Sonstiges: Es wird - u. a. zur Vermeidung von rechtlichen Konsequenzen bei unrechtmäßiger Veröffentlichung (z. B. über das Internet) - angeregt, auf der Planzeichnung die Quelle (z. B. Markt Wolnzach und Bayerische Vermessungsverwaltung) zu benennen (Urheberschutz).</p>	<p>Die redaktionellen Anregungen werden weitestgehend berücksichtigt.</p>
--	---

1.2.

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen - Untere Denkmalschutzbehörde		Stellungnahme vom 04.01.2021
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Ja	<p>Das überplante Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu kartierten Bodendenkmälern. Das BLfD ist zu beteiligen. Außerdem befindet sich in unmittelbarer Nähe folgendes Baudenkmal: Aktennummer: D-1-86-162-63 Adresse: Schmädelstraße 35 Funktion: Schulgebäude, syn. Schule, syn. Schulhaus Kurzbeschreibung: Ehem. Schulhaus, zweigeschossiger Flachwalmdachbau mit Mezzaningeschoss, flachem Mittelrisalit, Dreiecksgiebel und Fassadengliederung, Ende 19. Jh. Die Sichtbeziehung zum Schulgebäude könnte durch die vorliegende Planung beeinträchtigt werden. Das BLfD ist zu beteiligen.</p>	<p>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde im Zuge der Beteiligung nach §4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Das BfD wird bei der nächsten Auslegung erneut beteiligt. Im Denkmalatlas sind keine Bodendenkmäler in unmittelbarer Nähe vorhanden.</p> <p>Das Einzeldenkmal „ehem. Schulhaus D-1-86-162-63“ soll durch die Bauleitplanung und das beabsichtigte Bauvorhaben „Reithalle“ nicht beeinträchtigt werden. Die Wandhöhe der Halle ist auf 6,0 m begrenzt und ist somit niedriger als das Schulgebäude. Das ehemalige Schulhaus befindet sich als Profanbau inmitten des Siedlungskörpers entlang der Schmädelstraße. In der Blickachse der Schmädelstraße von Norden kommend liegt das Baudenkmal hinter dem nördlich angrenzenden bestehenden Wohnhaus, welches eine Blickbeziehung von Neubau und Einzeldenkmal verhindert. Das ehemalige Schulhaus tritt mit der straßenseitigen Fassade in Erscheinung und der Neubau der Reithalle befindet sich im Hintergrund. Mit den Festsetzungen zur Fassadengestaltung der Reithalle als hell verputzte oder mit Holzschalung bekleidete Halle ergibt sich ein für ein Dorf typischer landwirtschaftlicher Baukörper.</p>

1.3

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Abfallwirtschaftsbetrieb Landratsamt Pfaffenhofen		Stellungnahme vom 13.01.2021
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Unter Beachtung der Mindestanforderungen an die Zufahrtswege, die für eine geordnete und reibungslose Abfallentsorgung notwendig sind, wird dem Bebauungsplan in der vorliegenden Form zugestimmt. Die Abfalltonnen der Bauvorhaben sind an der Schmädelsstraße bzw. an der Hauserbauerstraße zur Abholung bereitzustellen.	Die Müllentsorgung der Feuerwehr und der Vereinsräume erfolgt über eine Aufstellung der Tonnen zur Entleerung an der Schmädelsstraße. Die Müllentsorgung der Reiterhalle erfolgt als Teil der Hofstelle und von dort über Kirchenweg oder Hauserbauerstraße wie bisher im Bestand.

1.4

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Untere Naturschutzbehörde Landratsamt Pfaffenhofen		Stellungnahme vom 17.12.2020
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Ja	Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine durchgreifenden Bedenken gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplans. Folgendes wird gefordert bzw. angeregt: 1. Die im Bebauungsplan Nr. 148 „Königsfeld – Feuerwehrhaus und Reithalle“ dargestellten Ausgleichsflächen sind in den Flächennutzungsplan zu integrieren.	Die Ausgleichsfläche wird als Ortsrandeingrünung in den FNP übernommen.

1.5

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Untere Straßenverkehrsbehörde Landratsamt Pfaffenhofen Verkehr ÖPNV		Stellungnahme vom 11.01.2021
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 148 und zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes "Königsfeld - Feuerwehrhaus und Reithalle" in Königsfeld keine Bedenken.	

1.6

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Untere Immissionsschutzbehörde Landratsamt Pfaffenhofen - Immissionsschutztechnik, Energie, Klimaschutz		Stellungnahme vom 22.01.2021
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	<p>Der Markt Wolnzach plant die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes. Im Parallelverfahren dazu wird der Bebauungsplan Nr. 148 "Königsfeld - Feuerwehrhaus und Reithalle" aufgestellt.</p> <p>Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Königsfeld ca. 4 km nordwestlich des Ortszentrums von Wolnzach. Es umfasst das Flurstück Nr. 342 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 316, Gem. Königsfeld. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Kleinere Teilflächen sind bisher als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Grünfläche dargestellt. Durch die o. g. Änderung soll das Gebiet als Dorfgebiet ausgewiesen werden.</p> <p>Im Planungsgebiet befindet sich das Feuerwehrgerätehaus sowie ein öffentlicher Spielplatz. Diese Flächen wurden ursprünglich als Dorfgebiet (Feuerwehrgerätehaus) und als Grünflächen (Spielplatz) ausgewiesen. Der wesentliche Anlass für die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebs mit einer Reithalle und die bauliche und gestalterische Optimierung des Feuerwehrgrundstücks. Nordwestlich grenzt an das Planungsgebiet ein allgemeines Wohngebiet an. Nördlich befinden sich Flächen für die Landwirtschaft. Südlich und östlich befindet sich ein Dorfgebiet. Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine erheblichen Bedenken gegen die 22. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Wolnzach und die Ausweisung des Planbereichs als Dorfgebiet.</p>	

1.7

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Veterinäramt Landratsamt Pfaffenhofen		Stellungnahme vom 10.12.2020
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	<p>bzgl. des Neubaus lediglich einer Reithalle bestehen aus veterinärrechtlicher Sicht keine Bedenken. Es ist zu bedenken, dass beim Reiten / Bewegen der Pferde anfallender Mist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zu lagern/ zu entsorgen ist.</p> <p>Im Moment geht aus den Unterlagen nicht hervor, ob gleichzeitig auch der Bau von Stallungen zur Haltung von Pferden geplant ist. Wäre dies der Fall erbittet sich das Veterinäramt Pfaffenhofen eine Möglichkeit zur Stellungnahme im nächsten Umlaufverfahren.</p>	<p>In der Begründung wird ausführlicher erläutert, dass die Reithalle mit der Hofstelle eine Einheit bildet. Der Pferdestall befindet sich bereits an der Hofstelle. In der Reithalle werden die Pferde der Hofstelle bewegt.</p>

1.8

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Kommunale Angelegenheiten Landratsamt Pfaffenhofen		Stellungnahme vom 16.12.2020
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Gemeindeaufsicht/Finanzaufsicht und Erschließungsbeitragsrecht: Keine Bedenken und Anregungen.	

1.9

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Kreiseigener Tiefbau		Stellungnahme vom 08.12.2020
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	von Seiten des Sachgebiets 12 wird keine Stellungnahme abgegeben, da keine Kreisstraßen betroffen sind.	

1.10

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Untere Bodenschutzbehörde Landratsamt Pfaffenhofen		Stellungnahme vom 20.01.2021
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Aus Sicht des Bodenschutzes wird wie folgt Stellung genommen. Im Planbereich der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Wolnzach sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altstandorte oder Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren. Wir weisen darauf hin, dass der Geltungsbereich laut aktuellem Luftbild landwirtschaftlich genutzt wird. Ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen, insbesondere des Oberbodens, empfehlen wir bei Erdarbeiten hinsichtlich abfallrechtlicher Belange bzw. im Rahmen möglicher Baugrunderkundungen zu berücksichtigen.	

2.0

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Regierung von Oberbayern		Stellungnahme vom 01.12.2020
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	<p>Vorhaben Die Marktgemeinde Wolnzach beabsichtigt mit o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung einer gemischten Baufläche im Ortsteil Königsfeld. Ziele der Planung sind der Neubau einer Reitanlage sowie die bauliche Optimierung des Feuerwehrgrundstücks. Das Planungsgebiet befindet sich westlich der Staatsstraße St 2232. Im gültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Wolnzach sind die Flächen als Fläche für die Landwirtschaft sowie als öffentliche Grünfläche dargestellt.</p> <p>Ergebnis Das Vorhaben entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.</p>	

3.0

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Kabel Deutschland		Stellungnahme vom 22.01.2021
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	