

Markt Wolnzach



**22. Änderung des
Flächennutzungsplans
und Bebauungsplan
Nr. 148
„Königsfeld –
Feuerwehrhaus und
Reithalle“**

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



Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm | Postfach 1451 | 85284 Pfaffenhofen

Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach

Bauleitplanung

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

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

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
19.01.2021

Baugesetzbuch; 22. Änderung des Flächennutzungsplanes (Königsfeld – Feuerwehrhaus und Reithalle) des Markt Wolnzach

Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Der Markt Wolnzach möchte am nordöstlichen Ortsrand von Königsfeld die Entwicklung des Feuerwehrhauses sowie die Errichtung einer Reithalle ermöglichen und ändert daher Ihren Flächennutzungsplan (FNP). Folgendes wird dazu angeregt:

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.

Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE7372151650000000331

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

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Verkehr, ÖPNV, Ausländeramt, Personstand,
Veterinäramt, Lebensmittelüberwachung, Pelzenkofferstraße 8
Gesundheitsamt, Krankenhausstraße 70
Kreis eigener Tiefbau: Niederscheyerer Straße 81
Außenstelle Nord: Donsauer, 23, 85088 Vohburg

- 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.

- 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, LEP 2013, 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 A I (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.

Redaktionelle Anregungen:

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

Planzeichnung

- Es wird angeregt, zur Anstoßwirkung für die Öffentlichkeit auf dem Planwerk einen Übersichtsplan zu ergänzen.

Umweltbericht

- Unter Kapitel 1.2 müsste es wohl „Planungsrelevante Fachgesetze ...“ heißen.

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).

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

Freundliche Grüße





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

Über die
Geschäftsstelle Bauleitplanung
am Landratsamt Pfaffenhofen

An den
Markt Wolnzach
Postfach 1209
85280 Wolnzach

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

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

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
25.11.2020

Unsere Zeichen (stets angeben)

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
22.01.2021

Markt Wolnzach; Flächennutzungsplan, 22. Änderung

Immissionsschutzfachliche Stellungnahme Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Der Markt Wolnzach plant die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes. Im Parallelverfahren dazu wird der Bebauungsplan Nr. 148 „Königsfeld – Feuerwehrhaus und Reithalle“ aufgestellt. 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.

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.

Pfaffenhofen a. d. Ilm, den 22.01.2021
Landratsamt

Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLAD331PAF
IBAN: DE73721516500000000331

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

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Verkehr, ÖPNV, Ausländeramt, Personstand,
Veterinäramt, Lebensmittelüberwachung: Pottenkoferstraße 5
Gesundheitsamt: Krankenhausstraße 70
Kreisidgauer Tiefbau: Niederscheyner Straße 61
Außenstelle Nord: Donauer, 25, 85088 Vohburg



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

über die
Geschäftsstelle Bauleitplanung
am Landratsamt Pfaffenhofen

an den
Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach

Immissionsschutzverwaltung

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

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

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen (stets angeben)

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
20.01.2021

Bodenschutz; Stellungnahme zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Wolnzach; Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

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 Erarbeiten hinsichtlich abfallrechtlicher Belange bzw. im Rahmen möglicher Baugrunderkundungen zu berücksichtigen.

Freundliche Grüße

Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE73721518500000000331

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

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Außenstelle Nord: Donaustr. 23, 85088 Vohburg
Weitere Dienstgebäude: www.landkreis-pfaffenhofen.de



Landratsamt
PFAFFENHOFEN a.d. Ilm

**Naturschutz, Gartenbau und
Landschaftspflege**

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

Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm | Postfach 1461 | 85264 Pfaffenhofen

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

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

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
04.12.2020

Unsere Zeichen (stets angeben)
33/

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
17.12.2020

Vollzug der Naturschutzgesetze 22. Änderung des Flächennutzungsplans

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.

Freundliche Grüße,

Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE7372151650000000331

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

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Außenstelle Nord: Denastr. 28, 85088 Vohburg
Weitere Dienstgebäude: www.landkreis-pfaffenhofen.de



Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm | Postfach 1451 | 85284 Pfaffenhofen

Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach

Bauleitplanung

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

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

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
22.01.2021

**Baugesetzbuch;
Bebauungsplan Nr. 148 „Königsfeld – Feuerwehrhaus und Reithalle“
des Marktes Wolnzach**

Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Der Markt Wolnzach möchte am nordöstlichen Ortsrand von Königsfeld die Entwicklung des Feuerwehrhauses sowie die Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebes durch Errichtung einer Reithalle ermöglichen und stellt dafür einen Bebauungsplan im Parallelverfahren auf.

1. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, LEP 2013 8.4.1 (G) und Art. 141 Abs. 1 Satz 4 BayVerf sind die Belange der Baukultur zu berücksichtigen, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten sowie gemäß Art 3 Abs. 2 BayVerf die kulturelle Überlieferung zu schützen. Dabei ist die Eigenständigkeit der Region zu wahren (vgl. Art 3a BayVerf). Auf eine gute Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B III 1.5 (Z)).

Erläuterung:

Zur Ortsabrundung und zur Einbindung des Bauvorhabens in die Landschaft wird eine Eingrünung geschaffen, die begrüßt wird. Darüber hinaus wird für die Halle ein parallel zum nördlichen Ortsrand gerichtetes Satteldach festgesetzt, das sich dadurch an die vorherrschende Dachlandschaft anpasst.

Da die typische Bebauung unserer Region u. a. durch ziegelgedeckte Satteldächer geprägt wird, sollte grundsätzlich auch darauf hingewirkt werden, dass im Bereich des Bauens eine regionale Identität erhalten bleibt. Im Bebauungsplan sollten zumindest die Dachfarben festgesetzt werden. Insbesondere am Ortsrand sollten rote bzw. rotbraune Dächer festgesetzt werden.

Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE7372161650000000031

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

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Verkehr, ÖPNV, Ausländeramt, Personstand,
Veterinäramt, Lebensmittelüberwachung: Pettenkoflerstraße 6
Gesundheitsamt: Krankenhausstraße 70
Kreislegener Tiefbau: Niederschayerer Straße 61
Außenstelle Nord: Donaurt 23, 85088 Vohburg

Es wird angeregt zu prüfen, ob Anordnung und Dimension von Erschließungsstraßen, Wegen und Stellplätzen u. a. für Gespanne, Anhänger, Löschfahrzeuge und ihre Schleppradien ausreichend sind.

- 2. Die Bauleitplanung muss Planungssicherheit gewährleisten und die Umsetzung des Planvorhabens für alle am Verfahren Beteiligten nachvollziehbar darstellen. Aus den Planunterlagen sollen sich die Geländehöhen ergeben (vgl. § 1 Abs. 2 PlanZV). Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind gemäß § 18 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.**

Erläuterung:

Um die Planung für alle am Verfahren Beteiligten (z. B. Marktgemeinderat, Bauherr, Nachbarn, Planer, Verwaltung) rechtsverbindlich umzusetzen, sind Regelungen für eine eindeutige und rechtssichere Umsetzung unabdingbar. Aus den negativen Erfahrungen einiger Gemeinden durch fehlende geeignete Geländeschnitte wird dringend angeregt, die Planunterlagen durch aussagekräftige Geländeschnitte zu ergänzen, welche für eine einvernehmliche Umsetzung unabdingbar sind, ggf. sind entsprechende Festsetzungen zu treffen.¹

- 3. Einige Planunterlagen entsprechen noch nicht in allen Punkten den planungsrechtlichen Anforderungen (vgl. u. a. § 9 BauGB, PlanZV, etc.).**

Erläuterung:

Optimierungsbedarf Festsetzungen

Derzeit möchte die Gemeinde an gegenständlicher Stelle u. a. ein Dorfgebiet (MD) festsetzen.² Dabei werden alle MD-Nutzungen (vgl. Punkt B.1.01, B.2.1) derzeit zugelassen und – im Gegensatz zu dem in Begründung (siehe z. B. Kapitel 3.1, 3.2, 3.6) und Planzeichnung (als Hinweis aufgeführten Nutzungen wie z. B. Neubau Reithalle mit Nebenräumen, Lagerflächen für den landwirtschaftlichen Gebrauch, Landwirtschaftliche Nebengebäude, Reitbahn) ausgedrückten gemeindlichen Willen – nicht auf die gewünschten Arten bzw. Anlagen beschränkt.

Es kann zudem festgestellt werden, dass diese und einige weitere der geplanten Festsetzungen die vermuteten Planungsabsichten derzeit nicht zutreffend regeln.³

Sollte die Planung jedoch genauso gewünscht sein, wird für den Teil des MD zur planungsrechtlichen Sicherheit des bereits konkreten Bauvorhabens eines privaten Investors das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB empfohlen. Die Planung ermöglicht eine größere Flexibilität (vgl. § 12 Abs. 3 BauGB) und die Gemeinde erhält u. a. eine größere Planungssicherheit, da der Investor sich durch einen Durchführungsvertrag verpflichtet, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Bei Nicht-Zustandekommen des expliziten Vorhabens innerhalb einer bestehenden Frist (vgl. § 12 Abs. 6 BauGB) erhält die Gemeinde die Möglichkeit zurück, über die weitere Entwicklung erneut zu entscheiden.

¹ Zur Bauteilung des Geländeverlaufes sollen Schnitte ergänzend das dem Bebauungsplan benachbarte Gelände in einer Breite von ca. 6 m darstellen. Außerdem sollten Höhenbezugspunkte, z. B. zur Erschließungsstraße (vgl. § 18 BauNVO), ggf. in Meter ü. NN, festgesetzt werden. Eine abschließende Stellungnahme zu den noch zu erbringenden Geländeschnitten muss daher dem weiteren Verfahren vorbehalten bleiben.

² Gemäß dem Gebietscharakter dienen Dorfgebiete nach § 5 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben.

³ Daneben kann zwar gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO ein Baugebiet nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert werden. Dabei wird jedoch auf die baulichen und nicht die sonstigen Nutzungen abgestellt. Die Gliederung in Bezug auf private Grünflächen ist ... z. B. in einem Dorfgebiet nicht möglich (vgl. EZBK/Söfker, 139. EL August 2020, BauNVO § 1 Rn. 52, 53).

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 im gegenständlichen Bebauungsplan z. B. als Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gemäß Punkt 4.1 der Anlage PlanZV festgesetzt werden sollte.

Unklar bleibt auch, weshalb die öffentliche Grünfläche allein mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt werden soll. In der Planzeichnung sollte zur Eindeutigkeit und Klarheit z. B. die konkrete Nutzung – bei einer Nutzung als Sportplatz z. B. als „öffentliche Grünfläche Sportplatz“, bei einer Nutzung als Spielplatz z. B. als „öffentliche Grünfläche Spielplatz“ oder bei beiden Nutzungen als öffentliche Grünfläche für Sport- und Spielanlagen festgesetzt werden (siehe oben zu Gebietsfestsetzung, 4.1 Anlage PlanZV).

Es wird in diesem Zusammenhang angeregt, zur Eindeutigkeit und Klarheit deutlich zu machen, wo die Grenzen des MD, der Fläche für das Feuerwehrhaus und der öffentlichen Grünfläche verlaufen. Die Baugebiete bzw. Nutzungen sollten z. B. zeichnerisch eindeutig getrennt werden, z. B. durch eine Umrandung oder eine Festsetzung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gemäß Nr. 15.14 der Anlage PlanZV.

Um die Eindeutigkeit und Bestimmtheit zu erzielen wird angeregt, den Absatz Punkt B. 2.17 *Private Grünflächen für die Regenwasserbewirtschaftung* Satz 5 z. B. folgendermaßen zu formulieren: „... wobei die erste Mahd nicht vor dem 30. Juni erfolgen darf.“

Es wird darüber hinaus angeregt, die unter B. 2.16 und B. 2.21 jeweils festgesetzten Sätze „Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen“ in die Hinweise durch Text (C.2) zu verschieben, da dafür in § 9 BauGB keine Rechtsgrundlage gesehen wird.

Bezüglich des Platzbedarfes des ruhenden Verkehrs (u. a. Rückstoßflächen) wird auf die RAS106 verwiesen.

Zeitliche Festsetzungen

Gemäß B.2.5 der Festsetzungen werden „Veranstaltungen ... in der Reithalle auf die Zeit von 10.00 bis 22.00 Uhr begrenzt. Bis zum Veranstaltungsende müssen die Parkplätze geräumt sein.“

Die Fachstelle Bauleitplanung geht bisher davon aus, dass z. B. die Festsetzung von Betriebszeiten bzw. von Zeiträumen zum Ausschluss der Belieferung, etc. grundsätzlich nicht zulässig ist.⁴

Da die Rechtslage wohl wieder neu interpretiert werden kann⁵, wird dringend angeregt, mit dem Bayerischen Gemeindegtag zu klären, ob diese Festsetzung so möglich ist. Auf die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde wird hingewiesen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß Punkt B 1.03 der Festsetzungen durch Planzeichen wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgesetzt. Gleichzeitig wird in der Begründung in Kapitel 3.3 *Maß der baulichen Nutzung* beschrieben, dass die Überschreitung der GRZ von 0,3 auf bis zu 0,6 ermöglicht werden soll.

Diese Festsetzung kann nicht nachvollzogen werden, da bereits die BauNVO für ein MD eine GRZ von bis zu 0,6 ermöglicht. Mit dem zusätzlich vom Gesetzgeber (§ 19 Abs. 4 BauNVO) zulässigen Erweiterungsrahmen von 50% kann die beabsichtigte Bebauung erreicht werden.

⁴ Siehe in diesem Zusammenhang z. B. Urteil vom 12.11.2012 - 4 C 2052/11.N des Hessischen VGH: Demgemäß finden „[...] aus Lärmschutzgründen vorgenommene Festsetzungen von Betriebszeiten für eine zugelassene Nutzung in § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB keine Rechtsgrundlage [...]“ bzw. Urteil vom 14.11.1998 - 5 S 5/95 des VGH Baden-Württemberg: Sehen „[...] die textlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans solche Nutzungszeitenregelungen vor, ist er insoweit regelmäßig (teil-)nichtig. [...] Dabei bleibt es der Gemeinde unbenommen, ihre Vorstellungen über die Nutzungszeiten in die Begründung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 8 BauGB) oder als – rechtlich nicht bindenden – Hinweis in den Bebauungsplan mit aufzunehmen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 07.09.1998 - 4 N 1.87 -, BVerwGE 90, 184 = PBauE § 9 Abs. 1 (Nr. 24) BauGB Nr. 2). [...]“

⁵ Siehe Arndt/Heyn, Rechtsfragen zur Einzelhandelssteuerung in Bebauungsplänen in: UPR 8/2020, S. 281 – 288; u. a. dort wurde das Thema Festsetzung von Öffnungs- und Betriebszeiten in Sonstigen Sondergebieten auch im Zusammenhang mit einem Urteil des OVG Münster (Urteil vom 05.12.2017 – 10 D 84/15.NE) behandelt. Dieses Urteil beanstandete marktübliche Öffnungszeiten als Konkretisierung der Nutzungsart nicht (Bezug zu § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO).

Die derzeit getroffene Festsetzung könnte in der gegenständlichen Planung dann entfallen.⁶

4. 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.

Es wird angeregt, auch im Bebauungsplan zu ergänzen, dass das Ziel der gegenständlichen „Planung u. a. die Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebes“ ist.

Es wird zudem angeregt, in der Begründung noch Aussagen zum Regionalplan 10 (RP 10, Ingolstadt) zu ergänzen. Dabei sollen die zugehörigen Ziele und Grundsätze des RP 10 – wie beim LEP – hinter den Bezügen in Klammern zitiert werden (z. B. RP A I (G)).

In der Begründung wird in Kapitel 1.3 *Planungsrechtliche Voraussetzungen Flächennutzungsplan (FNP)* ausgeführt, dass die Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen sei. Im gegenständlichen Umgriff werden im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach allerdings Wohngebiet, Dorfgebiet, landwirtschaftliche Nutzfläche, Ortseingrünung und Grünfläche dargestellt. Es wird angeregt, dies in der Begründung zu ergänzen.

Gemäß Kapitel 2.2. der *Begründung Gebäudebestand* und Nutzung ist es Ziel der Marktgemeinde Wolnzach, den „Spielplatz“ zu sanieren. Bei einer Ortsbesichtigung im Dezember 2020 stellt sich diese Fläche westlich des Feuerwehrgerätehauses eher als eine Art Sportplatz bzw. Bolzplatz dar. Es wird daher angeregt, die Nutzung in der Begründung konkreter zu beschreiben.

Es wird darüber hinaus 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.

Gemäß der Veröffentlichung „Der Umweltbericht in der Praxis⁷“ sind in Kapitel 1.7 *Alternative Planungsmöglichkeiten* – neben der für den Flächennutzungsplan notwendigen Darstellung der Planungsalternativen in der Gemeinde – auf der Ebene des Bebauungsplanes noch z. B. Erschließungs- bzw. Planungsalternativen im Bereich des Geltungsbereiches aufzuzeigen. Dies ist noch zu ergänzen.

5. Die Nutzung erneuerbarer Energien, die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sowie die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB).

Erläuterung:

Um der Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz und der Klimaanpassung nachzukommen, können Maßnahmen z. B. gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt werden. Im Bebauungsplan sollten daher auf allen Dächern Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren ermöglicht werden, z. B. folgendermaßen: „Auf den Dachflächen sind photovoltaische und solarthermische Anlagen zulässig.“

⁶ Die BauNVO ermöglicht gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 50 vom Hundert (50%) überschritten werden darf, ohne dass dies explizit im Bebauungsplan festgesetzt werden müsste. Dies bedeutet jedoch im vorliegenden Fall, dass eine Überschreitung nur bis zu 0,45 (also 50% von 0,3 = 0,15; 0,30 + 0,15 = 0,45) möglich ist.

⁷ Der Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, ergänzte Fassung, München 2007)

Gemäß dem Leitfaden für klimaorientierte Kommunen in Bayern haben schwarze bzw. graue Dachflächen oder dunkle Fassadenanstriche unter dem Aspekt der Klimaveränderung einen negativen Einfluss wegen ihrer überhöhten Wärmeaufnahme. Dies führt insbesondere im Sommer zu zusätzlicher Erwärmung. Ziel einer dem Klimawandel angepassten Bauleitplanung sollte es daher sein, z. B. helle Materialien bzw. Farben festzusetzen.

Es wird angeregt, aus gestalterischen Gründen sowie zur Verschattung und aus Gründen der Verdunstung eine Fassadenbegrünung bzw. -beraunkung vorzusehen.

Es wird auch angeregt, für Stellplatzanlagen z. B. versickerungsfähige Oberflächen wie Rasengittersteine, etc. festzusetzen (Versickerung/Verdunstung).

Redaktionelle Anregungen:

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

Planzeichnung

- Es wird angeregt, zur Anstoßwirkung für die Öffentlichkeit auf dem Planwerk einen Übersichtsplan zu ergänzen.
- Zur schnellen Erfassbarkeit und Rechtssicherheit sollten Ausgleichsfläche, Straßen, Wege und die Abstände der Gebäude z. B. zu Nachbarflächen oder zu Grundstücksgrenzen bemaßt werden.

Hinweise durch Planzeichen

- Es wird angeregt, die Böschung der Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung z. B. unter *Hinweise durch Planzeichen (C. 1)* zu ergänzen.

Begründung

- In Kapitel 1.1 *Anlass und Ziel der Planaufstellung* müsste es in Satz 3 wohl „...Voraussetzungen zur Errichtung einer Reitanlage ...“ heißen.

Umweltbericht

- Unter Kapitel 1.2 müsste es wohl „Planungsrelevante Fachgesetze ...“ heißen.

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).





**Naturschutz, Gartenbau und
Landschaftspflege**

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

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

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

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

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
04.12.2020

Unsere Zeichen (stets angeben)

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
17.12.2020

**Vollzug der Naturschutzgesetze
Bebauungsplan Nr. 148 „Königsfeld – Feuerwehrhaus und Reithalle“**

Der Markt Wolnzach plant die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 148 „Königsfeld – Feuerwehrhaus und Reithalle“. Die Planung umfasst das Grundstück Flurnummer 342 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 316 der Gemarkung Königsfeld.

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen unter Einhaltung folgender Auflagen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplans:

Folgendes wird gefordert bzw. angeregt:

1. Aufgrund der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Eingrünung) besteht seitens der Unteren Naturschutzbehörde Einverständnis mit der Wahl des Kompensationsfaktors 0,9 für Flächen der Eingriffsschwere Typ A II (Gehölzbestand im westlichen Bereich des Plangebiets), da entsprechende Eingrünungen als Vermeidungsmaßnahmen anerkannt werden können.

Die Ackerflächen werden gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“ des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003), wie in der Begründung erläutert, der Kategorie I zugeordnet. Bei einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ergibt sich daraus eine Spanne von 0,3 – 0,6 für den Kompensationsfaktor. Die Minimierungsmaßnahmen sind nicht derart umfangreich, dass eine Reduzierung des Kompensationsfaktors um mehr als 0,1 zu rechtfertigen wäre. Damit ergibt sich ein Faktor von 0,5. Die Ausgleichsfläche muss dementsprechend von 1.612 m² auf 2.015 m² erhöht werden.

2. Die Ausgleichsflächen sind gemäß der Festsetzung spätestens im Laufe der Vegetationsperiode nach Inbetriebnahme der Anlage umzusetzen.
3. Die Ausgleichsflächen sind von der Gemeindeverwaltung unverzüglich nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans an das ÖFK des Landesamts für Umwelt weiterzuleiten. Der elektronische Meldebogen kann unter <https://www.oefk.bayern.de/oeko/> abgerufen werden.

Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE73721518500000000331

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

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Außenstelle Nord: Donaustr. 23, 85088 Veitburg
Weitere Dienstgebäude: www.landkreis-pfaffenhofen.de

4. Gehölzentfernungen sind gem. §39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG außerhalb der gesetzlichen Schonzeit, also nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02., durchzuführen.
5. Gemäß den Angaben zur „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP“ weist das Plangebiet nur eine geringe Eignung als Brutlebensraum für Feldvögel auf. Da die durchgeführten Begehungen jedoch nicht nach den Methodenstandards zur Erfassung von Brutvögeln gemäß Südbeck et al. erfolgten, kann die UNB nach jetzigem Kenntnisstand ein Vorkommen von Feldvögeln nicht gänzlich ausschließen. Daher muss die Baufeldfreimachung zur Vermeidung von artenschutzrechtliche Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutzeit, also außerhalb des Zeitraums vom 15.03. bis 15.09. erfolgen.





Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm | Postfach 1451 | 86264 Pfaffenhofen

Über die
Geschäftsstelle Bauleitplanung
am Landratsamt Pfaffenhofen

An den
Markt Wolnzach
Postfach 1209
85280 Wolnzach

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

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

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
25.11.2020

Unsere Zeichen (stets angeben)

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
22.01.2021

**Markt Wolnzach;
Bebauungsplan Nr. 148 „Königsfeld – Feuerwehrhaus und Reithalle“**

**Immissionsschutzfachliche Stellungnahme
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Der Markt Wolnzach plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 148 „Königsfeld – Feuerwehrhaus und Reithalle“. Im Parallelverfahren dazu erfolgt die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes.

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.

Im Planungsgebiet befindet sich das Feuerwehrgerätehaus sowie ein öffentlicher Spielplatz. Diese Flächen wurden ursprünglich als Dorfgebiet (Feuerwehrgerätehaus) und als Grünflächen (Spielplatz) ausgewiesen. Es ist anzumerken, dass das Feuerwehrhaus in der Planzeichnung nicht beschriftet ist.

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.

In der Reithalle sind u. a. auch Räumlichkeiten für Veranstaltungen (z. B. von Vereinen) geplant. Gem. S. 4 der Begründung zum Bebauungsplan wird die Zeit der Veranstaltungen begrenzt. Veranstaltungen dürfen nur tagsüber in der Zeit von 10:00 – 22:00 Uhr durchgeführt werden. Das Veranstaltungsende ist dahingehend definiert, dass bis dahin auch die Parkplätze geräumt sein müssen. Dies ist als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden (B.2.5).

Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE7972161650000000331

Öffnungs- und Servicezeiten:
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr,
nach Terminvereinbarung bis 18:00 Uhr, Fr. bis 14:00 Uhr
Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde in Pfaffenhofen a.d. Ilm
Mo. - Fr.: 09:00 - 12:30 Uhr* | Mo. - Mi.: 14:00 - 18:00 Uhr | Do.: 14:00 - 17:00 Uhr*
Außenstelle Nord Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr*, Mo. - Do.: 13:30 - 18:00 Uhr*
*Kfz-Zulassungsbehörde Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Verkehr, ÖPNV, Ausländeramt, Personendienst,
Vollerkrankt, Lebensmittellieferung: Patenkoflerstraße 5
Gesundheitsamt: Krankenhausstraße 70
Kreisligener Tischtennis: Niederscheyerer Straße 61
Außenstelle Nord: Donaustr. 23, 85088 Vohburg

Der im Westen gelegene Reitplatz ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht bzgl. Lärm und Staub als ungünstig zu beurteilen, da er direkt an das Allgemeine Wohngebiet angrenzt. Konkrete Auflagen zum Immissionsschutz werden zum Bauantrag festgesetzt.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die 22. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Wolnzach.

Pfaffenhofen a. d. Ilm, den 22.01.2021
Landratsamt





Landratsamt
PFAFFENHOFEN a.d. Ilm

Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm | Postfach 1451 | 85284 Pfaffenhofen

über die
Geschäftsstelle Bauleitplanung
am Landratsamt Pfaffenhofen

an den
Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach

Immissionsschutzverwaltung

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85278 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
E-Post: poststelle@landratsamt-paf.epost.de
De-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de-mail.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

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

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
20.01.2021.

**Bodenschutz;
Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 148 „Königsfeld – Feuerwehrhaus und
Reithalle“ des Marktes Wolnzach;
Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Aus Sicht des Bodenschutzes wird wie folgt Stellung genommen.

Im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 148 „Königsfeld – Feuerwehrhaus und Reithalle“ 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. Dieser Hinweis wurde auch bei C.2 „Hinweise durch Text“ mit aufgenommen.

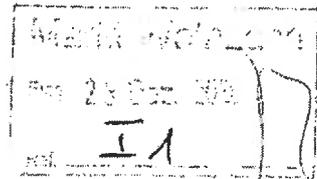
Wir weisen darauf hin, dass der Geltungsbereich laut aktuellem Luftbild landwirtschaftlich genutzt wird. Ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen, insbesondere des Oberbodens, empfehlen wir bei Erdarbeiten hinsichtlich abfallrechtlicher Belange bzw. im Rahmen möglicher Baugrunderkundungen zu berücksichtigen.

Freundliche Grüße

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

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

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Außenstelle Nord: Donaustr. 23, 85088 Vohburg
Weitere Dienstgebäude: www.landkreis-pfaffenhofen.de



WWA Ingolstadt - Postfach 21 10 42 - 85025 Ingolstadt

Markt Wolnzach
Postfach 12 09
85280 Wolnzach

Ihre Nachricht
I/1-610
25.11.2020

Unser Zeichen

Bearbeitung

Datum
18.12.2020

**22. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 148 „Königsfeld - Feuerwehrhaus und Reithalle“ in Königsfeld im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB);
hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend wird zu o.g. Bebauungsplan als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung genommen.

1. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Die weitere Vorgehensweise bei Auffinden von Altlasten ist bereits unter C.2.04 Hinweis durch Text im Plan geregelt.

Angaben zu Grundwasserständen für diesen Bereich liegen nicht vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das Grundwasser relativ oberflächennah ansteht und artesisch gespannt ist. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen evtl. Grundwasserab-

senkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen. Bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, empfehlen wir dazu nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremddteile (ZO-Material) zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden dann im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt.

Sollte Recycling-Bauschutt (RW1- bzw. RW2-Material) eingebaut werden, sind die Einbaubedingungen gem. dem RC-Leitfaden „Anforderung an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken“ vom 15.06.2005 einzuhalten. Ggf. ist bzgl. des Einbauvorhabens ein Antrag beim Landratsamt Pfaffenhofen zu stellen.

Für die Bereich Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten

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. Abwasserbeseitigung

Königsfeld wird größtenteils im Mischsystem entwässert und ist an die Zentralkläranlage Mittleres Ilmtal angeschlossen. Die bestehenden Gebäude innerhalb des Umgriffes vom Bebauungsplan sind bereits an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Das geplante Nebengebäude und die Reithalle sollen an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Gemäß Festsetzungen durch Text ist anfallendes Niederschlagswasser der Reithalle (Dach- und Hofflächen) zu versickern. Hierfür ist auch eine Fläche durch Planzeichen festgesetzt.

Die Festsetzung der Versickerung in dieser Form ist allerdings nur möglich, wenn vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes auch nachgewiesen ist, dass eine breitflächige Versickerung oder ggf. auch andere Versickerung überhaupt möglich ist.

Sollte eine Versickerung wie vorgesehen möglich sein, so ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die wasserrechtlichen Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Pfaffenhofen so rechtzeitig vorzulegen, dass vor der geplanten Einleitung das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Die Planunterlagen sind gemäß WPBV (Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren) vorzulegen. Außerdem ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Nieder-

schlagswasser), in der jeweils aktuellen Version zu berücksichtigen.

3. Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung befinden sich keine Oberflächengewässer. Zudem grenzen keine Gewässer direkt an.

Das östlich an den Geltungsbereich angrenzende Gelände fällt zum Planungsraum hin stetig ab. Bedingt durch diese topografischen Gegebenheiten können kurzzeitige Überflutungen im Geltungsbereich bedingt durch wild abfließendes Oberflächenwasser aus dem östlichen Außenzugsgebiet, nicht ausgeschlossen werden. Dem entsprechend empfehlen wir dies in der weiteren Planung zu berücksichtigen und Maßnahmen zum Schutz der Bebauung zu ergreifen.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf den § 37 WHG, wonach der Oberflächenwasserabfluss nicht zuungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden darf.

4. Zusammenfassung

Bei Beachtung unseres Schreibens bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauleitpläne. Jedoch ist bis zum nächsten Verfahrensschritt zu überprüfen ob eine Niederschlagswasserversickerung nach den Regeln der Technik (Abstand zum Grundwasser, Sickerfähigkeit des Untergrunds) möglich ist.

Das Landratsamt Pfaffenhofen erhält einen Abdruck dieses Schreibens

Mit freundlichen Grüßen



Kling Jan

Von:

Mittwoch, 27. Januar 2021 09:17

Gesendet:

Kling Jan

An:

Betreff:

22. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 148 „Königfeld – Feuerwehrhaus und Reithalle“ in Königfeld im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB; frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahre...

Sehr geehrter Herr Kling,

der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und als Interessenvertretung der bayerischen Landwirtschaft nimmt zum genannten Vorhaben wie folgt Stellung:
Aufgrund der Ortsrandlage der Reitanlage ist auf ihre Duldungspflicht bzgl. Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen hinzuweisen.

Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege dürfen durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung muss – sofern erntebedingt erforderlich – zu jeder Tages- und Nachtzeit uneingeschränkt möglich sein.

Bei dem Vorhaben ist darauf zu achten, dass die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut „Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch“ (AGBGB), Art. 48, eingehalten werden. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Fachberaterin

Bayerischer Bauernverband
Geschäftsstelle Ingolstadt
Viehmarktplatz 7 - 85055 Ingolstadt
Tel. 0841-49294-0 - Fax 0841-49294-44



www.BayerischerBauernVerband.de/Newsletter
<https://www.BayerischerBauernVerband.de/BauernInfos>



Bedenken zur 22. Änderung FNP + B-Plan Nr. 148 „Reithalle Königsfeld“

- Erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Reithallen-, Schießanlagen- sowie Veranstaltungsbetrieb und damit verbunden erhöhte Lärm- und Umweltverschmutzung (Emissionen)
- Unfallschwerpunkt zur Schieß/Sport- und Veranstaltungstätte über nicht für entsprechend regen Verkehrsbetrieb ausgelegte „Zufahrtsstraße“
- Durch nicht ausreichend vorgesehene Parkplätze für die angedachte Nutzung wird Parken in der Zufahrtsstraße sowie im Anwohnerbereich unerlässlich.
- Lärmbelästigung der Anwohner durch Besucher der Reithalle sowie der Sport- und Veranstaltungstätte.

Name ,	Vorname	Unterschrift
[REDACTED]		

Königsfeld, 28.01.2021

ABGABEFRIST bis 29.01.2021

>>> bauamt@woinzach.de

LABBÉ & PARTNER
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Labbé & Partner mbB · Postfach 10 09 63 · 80083 München

Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach

vorab per Telefax: 08442 / 65-629
08442 / 65-34

Unser Zeichen: 10/102 SA 2021 Tel.: 089/ 29058-130 Fax: 089/ 29058-206 E-Mail: buehring@rae-labbe.de Datum: 28.01.2021

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148 „Königsfeld – Feuerwehrhaus und Reithalle“;
hier: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Angelegenheit zeigen wir unter Vorlage auf uns lautender Vollmacht die Vertretung von

an.

Namens und im Auftrag unserer Mandanten erheben wir gegen den derzeit öffentlich ausliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 148 „Königsfeld – Feuerwehrhaus und Reithalle“ folgende

Einwände:

Labbé & Partner mbB
Rechtsanwälte
Sitz München
AG München PR 861

Rechtsanwälte
Walter Labbé
Moritz März
Anton Wald
Ludwig O. Seitz
Dr. Helmut Wölfl
Dr. Hans Neumeier
Herbert Kaltenegger
Dr. Wolfgang Leitner
Thomas Wille
Kerstin Feiler
Dr. Patrick Bühring
Dr. Werner Pauker
Gerhard Schmid
Sebastian Heidorn
Sabrina Belhomme
Veronika Temme
Marie-Therese Schmid
Dr. Clemens Demmer
Maximilian Forster

in Zusammenarbeit mit
Sachverständiger
Karl Oberhauser

Theatinerstraße 33
80333 München

HypoVereinsbank IBAN: DE19 7002 0270 5803 9220 49

www.rae-labbe.de

Vorbemerkung:

Unsere Mandanten sind Eigentümer des unmittelbar südöstlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Grundstücks mit der Fl.Nr. 342/2, Gemarkung Königsfeld. Dieses Grundstück ist mit einem von unseren Mandanten selbst bewohnten Wohnhaus bebaut (Anwesen Schmädelsstraße 35).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen nicht nur die baurechtlichen Voraussetzungen zur „*baulichen und gestalterischen Optimierung des Feuerwehrgrundstücks*“ einschließlich eines Bolzplatzes geschaffen werden, sondern auch die Grundlage für die Errichtung einer „*Reitanlage*“ (vgl. Ziff. 3.1. des Entwurfs der Begründung zum Bebauungsplan). Tatsächlich ergibt sich jedoch aus den Bebauungsplanunterlagen und den unseren Mandanten vorliegenden Plänen des Architekturbüros Obereisenbacher, dass in bzw. an der Reithalle Veranstaltungs- und Bewirtschaftungsflächen in größerem Umfang geplant sind (Schießstand mit WC mit insgesamt mehr als 70 m², Versammlungsraum mit WC und separater Küche mit insgesamt mehr als 75 m², weitere Aufenthaltsflächen für ein Reiterstüberl mit Aufenthaltsraum von mehr als 50 m² separatem Eingang, Küche und WCs.

Das Bebauungsplangebiet wird daher einen erheblichen An- und Abfahrtsverkehr auslösen, der über die neu zu schaffende öffentliche Verkehrsfläche abgewickelt werden soll, die unmittelbar nördlich am Grundstück unserer Mandantschaft vorbeiführen soll. Darüber hinaus ist im näheren Umfeld des Bebauungsplangebiets, insbesondere am Wohnanwesen unserer Mandantschaft, mit der Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen in Form von Lärmemissionen zu rechnen.

Die beabsichtigte Planung wird daher seitens unserer Mandantschaft entschieden abgelehnt. Sollte der Markt Wolnzach daran unverändert festhalten wird die Erhebung eines Antrags auf Normenkontrolle gegen den Bebauungsplan und die Erhebung von Anfechtungsklagen gegen Baugenehmigungen unumgänglich sein.

Zu den teilweise erheblichen Defiziten und Rechtsfehlern, an denen die derzeitige Planung leidet, weisen wir im Einzelnen - und ohne Anspruch auf Vollständigkeit - auf Folgendes hin:

1.

Die beabsichtigte Ausweisung eines Dorfgebiets nach § 5 BauNVO ist nicht möglich.

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben (vgl. § 6 Abs. 1 S. 1 BauNVO). Offenbar soll jedoch keine einzige solcher für ein Dorfgebiet charakteristischen Nutzungen im Bebauungsplangebiet realisiert werden. Dies legt die Begründung des Bebauungsplanentwurfs nahe und die teilweise in den Bauräumen vorhandenen „Nutzungsbeschreibungen“, deren rechtliche Qualität/Relevanz ohnehin fraglich ist (vgl. dazu noch weiter unten).

Die derzeitige Festsetzungstechnik ist daher städtebaulich nicht gerechtfertigt, weil zwar ein bestimmter Gebietstyp aus der Baunutzungsverordnung festgesetzt wird, tatsächlich jedoch dauerhaft im Bebauungsplangebiet Nutzungen entstehen sollen, die gerade nicht ein Dorfgebiet auszeichnen. Es wird also etwas Anderes festgesetzt als eigentlich beabsichtigt. Es handelt sich daher um eine sog. Feigenblattplanung. Im Übrigen ist auch der Umgriff des Bebauungsplangebiet zu klein, als dass sich darin der für ein Dorfgebiet typische und charakteristische Nutzungsmix umsetzen ließe.

Die gravierenden handwerklichen Defizite der Planung werden beispielsweise daran deutlich, dass der Bebauungsplanentwurf es theoretisch auch zulassen würde, dass in dem sehr großen Bauraum für die Reithalle ein oder mehrere Wohnhäuser mit einer beliebigen Anzahl an Wohneinheiten errichtet werden. Denn die in diesem Bauraum eingeschriebenen Nutzungsbeschränkungen verfügen über keine rechtliche Relevanz. Für solche „Festsetzungen“ zur Nutzung existiert keine Ermächtigungsgrundlage im BauGB, der BauNVO oder der BayBO. Sie sind daher unwirksam und unbeachtlich.

2.

Unwirksam, weil teilweise nicht umsetzbar, widersprüchlich und daher rechtsfehlerhaft sind auch die geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhe der baulichen Anlagen. Dazu folgende Beispiele:

2.1.

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30. Was das bedeutet regelt § 19 Abs. 2 S. 1 BauNVO. Danach ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im „Bauland“ und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Vorliegend wurde aber bislang eine Straßenbegrenzungslinie überhaupt nicht festgesetzt. Da der Bebauungsplan selbst auch nicht definiert, was zum Bauland zählt, gilt insoweit § 19 Abs. 2 S. 2 BauNVO mit der Folge, dass nach ständiger Rechtsprechung vorliegend die großzügig festgesetzten Grünflächen im Bebauungsplangebiet nicht zum Bauland zählen. Das bedeutet, dass sich die festgesetzte maximale GRZ und der große Bauraum für die Reithalle tatsächlich nicht umsetzen lassen werden. Die Festsetzungen widersprechen sich daher und ignorieren § 19 Abs. 2 BauNVO.

Völlig unklar ist auch, weswegen in Ziff. 3.3. der Begründung des Entwurfs des Bebauungsplanes davon ausgegangen wird, dass vorliegend die (falsch) festgesetzte GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden können. Diese Annahme steht im Widerspruch zu § 19 Abs. 4 BauNVO und den Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung. Es besteht daher ein Widerspruch zwischen der Begründung und den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs.

2.2.

Gegen die Vorschriften der Baunutzungsverordnung verstößt auch die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen im Bebauungsplangebiet. Mangels der von § 18 BauNVO zwingend geforderten Angabe eines den rechtstaatlichen Bestimmtheitsanforderungen genügenden fixen unteren Bezugspunktes für die Wandhöhe ist die Wandhöhenfestsetzung unwirksam.

3.

Zudem verstößt der Entwurf des Bebauungsplanes gegen das Gebot der Konfliktbewältigung und dem von der Rechtsprechung vor allem im Zusammenhang mit dem vorbeugenden Immissionsschutz (vgl. auch § 50 BImSchG) entwickelten Trennungsgrundsatz, also den Grundsatz einer angemessenen räumlichen Trennung sich sonst beeinträchtigender Nutzungen (vgl. BVerwG, Ur. v. 05.07.1974, IV C 50.72 – BVerwGE 45.309). Darüber hinaus zeichnet sich insoweit ein erheblicher Abwägungsfehler, ja sogar ein vollständiger Abwägungsausfall ab.

Der Trennungsgrundsatz wird ignoriert, weil die Planung zwar die Voraussetzungen dafür schafft, dass unmittelbar an vorhandenen Wohnbebauung im Osten und Westen des Bebauungsplangebiets erheblich emittierende Nutzungen (Lärm/Gerüche) realisiert werden können, ohne jedoch durch angemessene Abstands- und Pufferflächen, wirksame Immissionsfestsetzungen und Sachverständigengutachten den Nachweis erbringt, dass es nicht zur Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen an den nächstgelegenen Immissionsorten kommt oder diese zuverlässig ausgeschlossen werden können.

Völlig unzureichend in diesem Zusammenhang sind die bisherigen Ausführungen dazu in der Begründung des Bebauungsplanes und die „immissionsschutzrechtlichen Vorgaben“ in der Festsetzung B. 2.6. des Bebauungsplanentwurfs. Die Festsetzung von Betriebszeiten für bestimmte Nutzungen ist in einem Bebauungsplan nicht möglich. Hierfür sieht § 9 BauGB und § 1 BauNVO keine Ermächtigungsgrundlage vor. Ein sog. Festsetzungsfindungsrecht steht der Gemeinde bei der Art von Bebauungsplan, der vorliegend aufgestellt wird, nicht zu. Im Übrigen lehrt die Praxis, dass solche Betriebszeiten häufig von den Nutzern bewusst oder unbewusst ignoriert werden und die Nachbarn daher Zeit ihres Lebens gezwungen sind, sich selbst um die Einhaltung der Zeiten unter Zuhilfenahme der Polizeidienststellen zu kümmern. Dies ist für keinen Beteiligten angenehm und ließe sich ohne weiteres vermeiden, wenn solche Nutzungen von vornherein nur an hierfür geeigneten Standorten zugelassen würden.

Zum Thema Schutz der angrenzenden Wohnhäuser vor Emissionen in Form von Lärm und Gerüchen durch die zugelassenen Nutzungen

- Reithalle,
- diverse Veranstaltungsräume,
- Bolzplatz,
- Feuerwehrgerätehaus

nebst jeweils zugehörigem Zu- und Abgangsverkehr enthält der Bebauungsplanentwurf daher keinerlei qualifizierten Aussagen oder Vorkkehrungen. Dabei müsste dem Markt Wolnzach aufgrund der Vorkommnisse aus der Vergangenheit im Zusammenhang mit Lärm- und Ruhestörungen bei Feiern rund um das Feuerwehrgerätehaus diese Problematik durchaus bekannt sein.

Ebenfalls nicht untersucht wurden bislang die von der neuen öffentlichen Verkehrsfläche und den öffentlichen oder privaten Stellplätzen (das lässt der Bebauungsplan offen) ausgelösten Emissionen, die das ohnehin an der viel befahrenen Schmädelstraße gelegene Anwesen unserer Mandantschaft zusätzlich beeinträchtigen.

4.

Defizitär ist die Planung auch hinsichtlich der Abwicklung der von ihr ausgelösten Verkehrsströme.

Obwohl das zugelassene/beabsichtigte Nutzungsspektrum ein erhebliches Fahrzeugaufkommen erwarten lässt und die neue Verkehrsfläche auch der Erschließung eines Feuerwehrgerätehauses dient, ist die Zufahrtsstraße viel so schmal. Begegnungsverkehr ist nach den hierfür anerkannten Regelwerken nicht möglich. Hinzu kommt, dass auch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und Müllfahrzeuge diese Straße frequentieren müssen und bislang eine ausreichende Wendemöglichkeit fehlt. Auch der Einmündungsbereich der neuen Straße in die stark frequentierte Schmädelstraße ist problematisch und wird eine erhebliche Verkehrsgefährdung mit sich bringen. Sichtdreiecke, die im übrigen zusätzliche Belastungen/Einschränkungen in Form von u.a. Höhenbeschränkungen für Hecken, Zäune etc. auf den Grundstücken beidseits der Straße bedeuten würden, fehlen bislang auch noch, werden aber vermutlich seitens der Sicherheitsbehörden im weiteren Verfahren eingefordert.

All dies spricht dafür, die Planung erheblich zu modifizieren und die Zufahrt für das Bebauungsplangebiet nach Norden zu verlegen. In diesem Falle könnte auch die ohnehin viel zu geringe Anzahl an Stellplätzen für die diversen und besucherträchtigen Veranstaltungsnutzungen erhöht und sinnvoll mit größerem Abstand zur Wohnbebauung situiert werden.

Noch ein Hinweis zu den Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs, wonach die Erschließung der Reithalle über die westlich außerhalb des Bebauungsplangebiets gelegene Hofstelle auf Fl.Nr. 19 erschlossen werden soll:

Diese Zufahrtsmöglichkeit stellt keine den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Anforderungen, insbesondere des Art. 4 BayBO, genügende gesicherte öffentliche Erschließung dar. Um von der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Kirchenweg) zur Reithalle auf Fl.Nr. 316/17 mit ihren diversen Veranstaltungsräumen zu gelangen, müssen nämlich die Fl.Nr. 19 und die Fl.Nr. 316 auf einer mehr als 120 m langen Privatstraße gequert werden. Dies ist nicht mit Art. 4 BayBO vereinbar. Zudem würde es uns sehr wundern, wenn die Müllabfuhr diese Wegstrecke auf sich nehmen würde, zumal auch bei dieser Wegführung eine Wendemöglichkeit fehlt. Unabhängig hiervon lässt der Bebauungsplan unbeantwortet, wie der Markt Wolnzach tatsächlich sicherstellen will, dass in der Praxis die Zu- und Abfahrt über die neu angelegte Straße im Bereich des Anwesens unserer Mandantschaft nicht erfolgt.

5.

Zudem ist die bisherige Planung auch als rücksichtslos bezüglich des Umgangs mit dem im Eigentum unserer Mandantschaft stehenden Einzelbaudenkmal (ehem. Schulhaus, D-1-86-162-63) anzusehen.

Die Zulassung von baulichen Anlagen im Nahbereich von Einzelbaudenkmälern ist nur nach Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis möglich (vgl. Art. 6 DSchG). Eine solche kann allerdings nur erteilt werden, wenn nicht gewichtige Gründe des Denkmalschutzes dagegensprechen. Angesichts der erheblichen Dimensionen der geplanten Reithalle, welche die im Umfeld vorhandenen Gebäude um ein Vielfaches übersteigt, dürften solche denkmalfachlichen Bedenken existieren. Auch deshalb muss daher davon ausgegangen werden, dass die Planung nicht umsetzbar ist und daher städtebaulich nicht erforderlich und unwirksam ist.

All dies spricht dafür, die Planung erheblich zu modifizieren und die Zufahrt für das Bebauungsplangebiet nach Norden zu verlegen. In diesem Falle könnte auch die ohnehin viel zu geringe Anzahl an Stellplätzen für die diversen und besucherträchtigen Veranstaltungsnutzungen erhöht und sinnvoll mit größerem Abstand zur Wohnbebauung situiert werden.

Noch ein Hinweis zu den Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs, wonach die Erschließung der Reithalle über die westlich außerhalb des Bebauungsplangebiets gelegene Hofstelle auf Fl.Nr. 19 erschlossen werden soll:

Diese Zufahrtsmöglichkeit stellt keine den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Anforderungen, insbesondere des Art. 4 BayBO, genügende gesicherte öffentliche Erschließung dar. Um von der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Kirchenweg) zur Reithalle auf Fl.Nr. 316/17 mit ihren diversen Veranstaltungsräumen zu gelangen, müssen nämlich die Fl.Nr. 19 und die Fl.Nr. 316 auf einer mehr als 120 m langen Privatstraße gequert werden. Dies ist nicht mit Art. 4 BayBO vereinbar. Zudem würde es uns sehr wundern, wenn die Müllabfuhr diese Wegstrecke auf sich nehmen würde, zumal auch bei dieser Wegeführung eine Wendemöglichkeit fehlt. Unabhängig hiervon lässt der Bebauungsplan unbeantwortet, wie der Markt Wolnzach tatsächlich sicherstellen will, dass in der Praxis die Zu- und Abfahrt über die neu angelegte Straße im Bereich des Anwesens unserer Mandantschaft nicht erfolgt.

5.

Zudem ist die bisherige Planung auch als rücksichtslos bezüglich des Umgangs mit dem im Eigentum unserer Mandantschaft stehenden Einzelbaudenkmal (ehem. Schulhaus, D-1-86-162-63) anzusehen.

Die Zulassung von baulichen Anlagen im Nahbereich von Einzelbaudenkmälern ist nur nach Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis möglich (vgl. Art. 6 DSchG). Eine solche kann allerdings nur erteilt werden, wenn nicht gewichtige Gründe des Denkmalschutzes dagegensprechen. Angesichts der erheblichen Dimensionen der geplanten Reithalle, welche die im Umfeld vorhandenen Gebäude um ein Vielfaches übersteigt, dürften solche denkmalfachlichen Bedenken existieren. Auch deshalb muss daher davon ausgegangen werden, dass die Planung nicht umsetzbar ist und daher städtebaulich nicht erforderlich und unwirksam ist.

Ebenfalls unklar ist, ob die Umsetzung der Planung nicht am Vorhandensein von Bodendenkmälern im Bebauungsplangebiet scheitert. Auch diesbezüglich lässt der Bebauungsplangentwurf ein erhebliches Ermittlungsdefizit erkennen.

6.

Abschließend möchten wir noch darauf hinweisen, dass das derzeitige Feuerwehrgerätehaus über eine Kanalleitung entwässert wird, die den südlichen Bereich des Grundstücks unserer Mandantschaft quert.

Diese Leitung ist in Ihrem Bestand rechtlich bislang nicht gesichert, insbesondere existiert kein im Grundbuch eingetragenes Leitungsrecht. Dieser von unserer Mandantschaft bislang konkludent geduldete Umstand kann jederzeit durch Aussprache eine Kündigung dieser unentgeltlichen Gebrauchsüberlassung mit kurzer Frist beendet werden, da es bereits im Zusammenhang zu Problemen im Zusammenhang mit dieser Leitungsführung gekommen ist, wird empfohlen, sich über eine alternative Leitungsführung Gedanken zu machen.

Z.

Zusammenfassend leidet der Bebauungsplangentwurf daher an einer Vielzahl an gravierenden Rechtsmängeln, die zu seiner Aufhebung in einem Normenkontrollverfahren führen werden.

Auch wenn ganz offenbar die Umsetzung der Planung zwischen dem Markt und dem betroffenen Landwirt bereits vereinbart ist, sollte nicht vergessen werden, dass es sich bei einem Bebauungsplan um einen **Rechtsplan** handelt, der an den zahlreichen gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung zu messen ist. Dem gilt unser ganzes Bemühen und zwar notfalls auch vor den Verwaltungsgerichten!

Mit freundlichen Grüßen



