

Markt Wolnzach

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 132 „Zwischen Preysingstraße und Auenstraße“ in Wolnzach

Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurf gemäß
§ 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB der erneuten
Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der erneuten Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Fassungsdatum
24.06.2024

eap Architekten . Stadtplaner PartGmbB
Kreittmayrstraße 15 | 80335 München
Tel: +49 (0)89 . 18 00 18-3 | Fax: +49 (0)89 . 18 00 20

Dobler Gartendesign
Ampertalweg 3, 85395 Attenkirchen
Tel.: 08168 4290604

A) Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsunterrichtung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

A 01

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:	Stellungnahme vom 07.02.2025	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Ja	<p>Wie Sie aus dem letzten Einspruch ersehen können, liegt Ihnen ein notariell beglaubigtes und eingetragenes Geh- und Fahrrecht für das Flurstück 80/3 über die Auenstraße vor, des Weiteren ein Kanalrecht für die Eigentümergemeinschaft Preysingstraße 34a und b.</p> <p>Warum erhebe ich gegen den Bebauungsplan Einspruch:</p> <ol style="list-style-type: none"> Die notariell festgelegte Schleppkurve ist für mich im aktuellen Plan nicht ersichtlich. Es wurde der Eigentümergemeinschaft Preysingstraße 34a und b eine Gesprächsrunde mit dem Eigentümer Herrn Röhrich und dem Bauamt zugesichert, die bis heute nicht stattgefunden hat. Die feuerpolizeilichen Aspekte wurden nicht berücksichtigt, d.h. es fand keine Ortsbegehung mit dem Feuerwehrkommandanten statt, um abzuklären, ob ein Anleitern mit einem Feuerwehrfahrzeug noch möglich ist. Aufgrund des Kanalrechts muss es möglich sein, dass ein Reinigungsfahrzeug (in der Regel ein LKW) das Grundstück Preysingstraße 34a und b noch befahren kann. Inwieweit Rettungsfahrzeuge größerer Bauart auf das Grundstück Preysingstraße 34a und b gelangen können, gilt es mit einer Rettungsleitstelle abzuklären. Er wird bereits jetzt von Nichtberechtigten die Durchfahrt von der Preysingstraße über das Grundstück Preysingstraße 34a und b genutzt, um in die Auenstraße oder auf das Grundstück von Herrn Röhrich zu gelangen. Bei einer Dienstbarkeitsänderung bedarf es einer Änderung im Grundbuch, was immer über einen Notar erfolgen muss. Weiterhin ist diese Dienstbarkeitsänderung mit entsprechenden Formalitäten, wie einer Antragsstellung, Fristsetzungen und vorab Gesprächen mit den betroffenen Eigentümern verbunden, was bis zum heutigen Tag nicht stattgefunden hat. 	<p>Im Notarvertrag vom 26.10.2020, in dem das Geh- und Fahrrecht zwischen den Eigentümern der Fl.Nr. 80/3 und 81/3 sowie 1052/1 geregelt ist, ist im Lageplan eine Ausweitung im Kurvenbereich dargestellt, eine Schleppkurve hingegen nicht. Die im aktuellen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplante Zufahrt zum Grundstück Fl.Nr. 80/3 ist so ausgelegt, dass sie von den im o.g. Notarvertrag genannten Fahrzeugen problemlos befahren werden können, wie auch das eingeholte Verkehrsgutachten bestätigt.</p> <p>Die Eigentümergemeinschaft wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB an dem Verfahren beteiligt und konnte entsprechende Stellungnahmen zur Planung abgeben.</p> <p>Die Anleiterbarkeit der Gebäude auf der Fl.Nr. 80/3 ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Dies hätte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Gebäude Hs.Nr. Preysingstraße 34a und 34 b geklärt werden müssen. Für den gegenständlichen Bebauungsplan liegt ein Brandschutzgutachten vor, das hierzu Vorgaben enthält.</p> <p>Siehe Punkt 1.</p> <p>Siehe Punkt 1.</p> <p>Die Gestattung der Zufahrt von der Preysingstraße auf das Grundstück Hs.Nr. Preysingstraße 34a und 34b ist Sache des Grundstückseigentümers und kann im gegenständlichen Bauleitplanverfahren nicht geregelt werden.</p> <p>Die Verlegung des Ausübungsbereichs einer Grunddienstbarkeit nach § 1023 BGB kann einvernehmlich durch entsprechende Vereinbarung des dienenden und des herrschenden Eigentümers erfolgen oder auf Klage des dienenden Eigentümers durch gerichtliches Urteil. Nach § 1023 Abs. 1 BGB kann der Eigentümer des dienenden Grundstücks die Verlegung des Ausübungsbereichs einer Grunddienstbarkeit auf eine andere, für den Berechtigten ebenso geeignete Stelle verlangen, wenn die Ausübung an der bisherigen Stelle für den Eigentümer des dienenden Grundstücks besonders beschwerlich ist. Diese besondere Beschwerlichkeit ist vorliegend gegeben, da der geplante Baukörper für das Wohnpflegeheim (Haus 3) auf der bisherigen Ausübungsfläche des Geh- und Fahrrechts liegt und ohne Verlegung nicht ausgeführt werden kann. Der neue Ausübungsbereich muss bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise gleichwertig sein und dem Berechtigten daher im Wesentlichen die gleichen Vorteile und Annehmlichkeiten ermöglichen, wobei geringfügige Unannehmlichkeiten hinzunehmen sind. Diese</p>

	<p>8. Inwieweit Gebäudeabstandsflächen, Schallschutz, Geschossflächenzahl, Hochwasserschutz, ausgewiesene Parkplätze für das Personal, die Bewohner und die Besucher des neuen Altenheims, die Zu- und Abfahrtswege für den Lieferverkehr, für Krankentransporte und Rettungseinsätze eingehalten werden, können wahrscheinlich nur entsprechende Fachleute beurteilen.</p> <p>Zusammengefasst widerspreche ich, [REDACTED] in meiner Eigenschaft als Verwaltungsratsvorsitzender der Preysingstraße 34a und b dem Bebauungsplan 132.</p>	<p>Voraussetzungen sind bei prognostischer Betrachtung erfüllt, wie auch das eingeholte Verkehrsgutachten bestätigt. Der Vorhabenträger als Eigentümer des dienenden Grundstücks hat versichert, dass er seinen anwaltlichen Vertreter mit der Einleitung der erforderlichen Schritte beauftragt hat.</p> <p>Dies ist durch entsprechende Fachleute beurteilt und in Ordnung befunden worden.</p>
--	---	---

A 02

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: [REDACTED]		Stellungnahme vom 06.02.2025
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
<p>Ja</p>	<p>Gegen die Planung des Bebauungsplanes 132 der Gemarkung Wolnzach, erhebe ich hiermit nochmals fristgerecht Einspruch.</p> <p>Allgemein entspricht dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht den erforderlichen rechtlichen Vorgaben unseres deutschen Baurechtes und die Grundvoraussetzungen für einen positiven Beschluss fehlen im Ganzen.</p> <p>Aus der Fassung der Planungsbearbeitung vom 17.12.2024 geht hervor, dass von den 14 Eigentümern, der Eigentümergemeinschaft Preysingstraße. 34 A und 34B, 11 Eigentümer Einspruch gegen den Bebauungsplan eingelegt haben. Auf diese Einsprüche wurde jedoch nur bedingt eingegangen und es ist zu erkennen, dass stichfeste Begründungen fehlen. Resümiert wurden die Anliegen der Anwohner nicht beachtet. Im Sinne der Eigentümergemeinschaft möchte ich, Walter Wöhrl, aufzeigen, dass der wichtigste Aspekt des Geh- und Fahrrechts des Flurstücks 80/3, nur mangelhaft bearbeitet wurde.</p> <p>Das notariell beglaubigte Geh- und Fahrrecht und das Kanalrecht wurden -bis dato- ignoriert und nur beiläufig bearbeitet. Dieser Notarvertrag wurde zwischen dem Verkäufer unserer Immobilien, KB-Wohnbau, und dem Grundstückseigentümer -Herr Röhrich, jetziger Bauherr des Vorhabens- geschlossen. Frau [REDACTED] kann dies, durch ihre Involvierung, bestätigen. Ich betone: Im ebengenanntem Notarvertrag wurde die Lage, Art, minimale Maße, Nutzung und Wartung dieser Rechte genau vorgegeben. Dies kann nicht einfach ignoriert werden!</p> <p>Wie Sie schon erwähnen ist eine Verlegung des Geh- und Fahrrechtes laut BGB§ 1023 möglich, wenn eine Ausübung an eine andere, für den berechtigten ebenso geeigneten Stelle möglich ist. Dieser Sachverhalt ist derzeit, mit dem Vorschlag der aktuellen Planung, mit der Lage des neuen</p>	<p>Im Abwägungsbeschluss vom 17.12.2024 wurde jeder einzelne Punkt der eingereichten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung behandelt. Dabei wurden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.</p> <p>Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde im Abwägungsbeschluss vom 17.12.2025 ausführlich thematisiert und gewürdigt. Demnach bleibt es weiterhin erhalten. Der Ausübungsbereich soll auf das Grundstück Fl. Nr. 1052 und 1052/2 verlegt werden, sodass die Zufahrt von der Preysingstraße aus erfolgt. Das Recht zur Verlegung der Ausübungsfläche des Geh- und Fahrrechts ergibt sich aus § 1023 BGB. Die Verlegung auf die im Bebauungsplan vorgesehene Fläche wird als wirtschaftlich gleichwertig angesehen und bietet im Wesentlichen die gleichen Vorteile wie die bisher vertraglich festgelegte Ausübungsfläche. Die festgelegte Breite von 3,5 m und die Aufweitung im Kurvenbereich stellen die im Notarvertrag vom 26.10.2020 vereinbarten Zufahrtsmöglichkeiten sicher. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang auch, dass die bisherige Ausübungsfläche nicht ausgebaut ist. Künftig wird die Fläche ausgebaut und befestigt hergestellt werden, was die Nutzbarkeit verbessert.</p>

<p>Geh- und Fahrrechtes nicht gegeben. Einsprüche zusammengefasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine Verlegung in Richtung Preysingstr. (anstatt Auenstr.) wird nicht geduldet. - Es soll eine Erhaltung des bestehenden Geh- und Fahrrechtes angestrebt werden. Die Nutzungsmöglichkeit ist wichtig - Hierbei sollen Mindestbreiten für den LKW-Verkehr, sowie die Nutzung durch Polizei-/Sanitäts- und Feuerwehrfahrzeuge gewährt werden. Die zugesagten Ausübungsrechte sollen bestehen bleiben. Die Nutzung dieser Rechte soll zu jeder Zeit möglich sein. Dies sehe ich nicht als gegeben (Bauphase; Abhängigkeit der möglichen Zufahrt nur von der Preysingstraße aus,-> one-way, anstatt von zwei Straßenzügen Preysingstraße und Auenstraße). - - Eine weitere Uneinigkeit stellt die sichere Nutzbarkeit dar. Diese ist laut Bürgerversammlung Bauamt vom 17.12.2024 nach Straßenverkehrsordnung geregelt. Sie teilten in der Versammlung, dass eine sichere Nutzbarkeit durch Verkehrszeichenbeschilderungen hergestellt werden soll. Wie stellen Sie sich dies vor? Diese Nutzung kann so lt. StVO nicht möglich sein, denn Straßenschilder sind nicht gerade die effektivste Maßnahme -> nicht einmal Verkehrssünder können gestoppt werden. Wer überwacht dies rechtmäßig. Ihre Zusagen sind nicht umsetzbar. - Alle Fahrzeuge. außer die Berechtigten und Anrainer des Grundstückes 80/3. des Neubaus und der Gäste und Gewerbetreibenden, Lieferanten und Feuerwehr, nutzen nur diesen Privatweg und sollen ohne Wendehammer wenden? Nutzung der Zufahrt? Wo wird hier die Sicherheit für die Mieter gewährleistet? - Aufgeführte Punkte 1-11, Seite 4/5 meines Einspruches. <p>Resümiert ist aufgrund der Einsprüche zu erkennen, dass die Überzahl der Eigentümer Preysingstr. 34 A und 34 B mit einer Neugestaltung des Geh- und Fahrrechtes in der Art und Weise des Bebauungsplanes absolut nicht einverstanden ist. Das wurde aber in Ihrer Abwägung vom 17.12.2024 so nicht erkannt. Ihre halbherzigen Abwägungen der Stellungnahmen kann ich so nicht hinnehmen und weise diese zurück. Ich denke, ich spreche auch im Sinne der Eigentümergemeinschaft Flur- Nr. 80/3.</p> <p>1.Geh- und Fahrrecht:</p> <p>Im Notarvertrag ist auf Seite 10 unter Punkt 5.) "Verlegung des Ausübungsbereiches" beschrieben, dass die Voraussetzungen lt. §1023 vorliegen muss. Dies ist jedoch somit nicht der Fall. Wirtschaftliche Gründe hierfür wurden nicht erläutert, bzw. untersucht. Hierbei möchte ich betonen, warum das Geh- und Fahrrecht für die Eigentümer der Preysingstr. 34 A und 34 B so wichtig ist:</p>	<p>Eine Verlegung der Ausübungsfläche ist unter den Voraussetzungen des § 1023 BGB zu dulden. Durch diese Verlegung entsteht dem Berechtigten kein Nachteil.</p> <p>Das Geh- und Fahrrecht sowie dessen Nutzungsmöglichkeit bleiben bestehen, lediglich die Lage wird verschoben.</p> <p>Die Mindestbreiten zur Ausübung von Mietern, Besuchern, Lieferanten, Polizei, Sanitäts- und Feuerwehrfahrzeuge sowie durch Fahrzeuge für die Ver- und Entsorgung sind ausreichend dimensioniert (siehe ausführliche Erklärung in der Stellungnahme der Inovaplan GmbH in der Anlage 8 zur Begründung). Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Realisierung des geplanten Bauvorhabens in Bauabschnitten geregelt. Durch diese zeitlich versetzte Bautätigkeit ist während der gesamten Bauphase die Zufahrtsmöglichkeit von der Preysingstraße auf das Grundstück Fl.Nr. 80/3 auf der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Fläche möglich.</p> <p>Eine Regelung des Verkehrs mit Mitteln der Straßenverkehrsordnung ist gängige Praxis, auch auf privaten Flächen. Darüber hinausgehende Regelungen, die rechtskonform angewendet werden müssten, sind nicht erforderlich.</p> <p>Die Bewohner, Beschäftigten und Besucher können sowohl in der Tiefgarage als auch im Bereich der geplanten Parkplätze zwischen Haus 1 und Bestandshaus ohne Gefahr wenden. Im Übrigen wird auf die ausführliche Stellungnahme zu diesem Thema im Abwägungsbeschluss vom 17.12.2024 verwiesen. Im Übrigen hat die Brandschutzdienststelle im Landratsamt Pfaffenhofen in ihrer Stellungnahme vom 15.02.2024 die Planung begutachtet und als geeignet eingestuft. Auf nochmalige Anfrage an den Brandschutzgutachter hat dieser bestätigt, dass die Feuerwehrezufahrt keinen Wendehammer nach DIN benötigt. Zudem ist ein größerer Radius als vorgeschrieben geplant, und zum Anleitern besteht ein Abstand von mehr als 3,5 m von der Gebäudeaußenwand.</p> <p>Im Abwägungsbeschluss vom 17.12.2024 wurde jeder einzelne Punkt der eingereichten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung behandelt. Dabei wurden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.</p> <p>Der Eigentümer kann gem. § 1023 die Verlegung der Ausübung auf eine andere, für den Berechtigten ebenso geeignete Stelle verlangen, wenn die Ausübung an der bisherigen Stelle für ihn besonders beschwerlich ist. Dies ist hier der Fall, da durch den Neubau des Seniorenwohn- und Pflegeheimes die Überplanung der bisherigen Fläche notwendig wird. Um diesen Neubau unter nachhaltigen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten realisieren zu können, soll das eingeräumte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht lediglich an eine andere Stelle</p>
--	--

<p>In unserem Fall handelt es sich um zwei Gebäude/ Mehrfamilienhäuser mit 14 Wohneinheiten, errichtet in 2. Reihe zwischen den öffentlichen Straßen Preysingstr. (hinter Haus Nr. 36/36 a) und der Auenstr. in Wolnzach.</p> <p>Die Gebäude/ Mehrfamilienhäuser Preysingstr. 34 A und 34 B befinden sich in Ihrer Lage mindestens 55 m vom öffentlichen Grund der Gemeinde entfernt (Siehe Bilder). Dies bedeutet, dass für die Zufahrt des Grundstückes besondere Anforderungen -im Zusammenhang mit den Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen an die Fahrtwege gestellt werden müssen.</p> <p>Die aktuelle Planung des Bebauungsplanes hat diesen wichtigen Aspekt, für die Sicherheit der Eigentümer und Mieter in den Gebäuden nicht berücksichtigt.</p> <p>Aus diesem Grunde kann die Planung des Bauvorhaben bezogenen Bebauungsplanes rechtlich so nicht zugestimmt und freigegeben werden.</p> <p>Eine maßgebliche Überplanung nach den Vorschriften des Baurechtes ist deshalb zwingend erforderlich.</p> <p>In der Anlage sende ich ein Beispiel der erforderlichen Planung nach den Richtlinien der Bauordnung "Fahrtwege und Flächen der Feuerwehren". Ferner lege ich Kopien/ Bilder als Auszug aus dem Lageplan mit den Abständen der Mehrfamilienhäuser zum öffentlichen Grund bei.</p> <p>In der Aufstellung des Bebauungsplanes Fassung vom 07.03.2024 wurde das Geh- und Fahrtrecht nur einmal kurz erwähnt und als nebensächlich bearbeitet. Gegen diesen Sachverhalt hat ein Großteil der Eigentümergemeinschaft Einspruch eingelegt. Auch in der B-Fassung vom 17.12.2024 wird die Bedeutung leider stark unterbewertet.</p> <p>Die Wichtigkeit dieser Zufahrt haben verschiedene Planungsstellen unterschätzt, wodurch es anscheinend nicht zur Abklärung mit der Feuerwehr, den Rettungsleitstellen und vor allem nicht mit den Eigentümern von Nachbargrundstücken kam.</p> <p>In den aktuellen Stellungnahmen des Landratsamtes wird nicht auf die Notwendigkeit der Zufahrt für die Feuerwehr, den Sanitätsfahrzeugen und auch sonstigen Dienstleistern mit schwerem Gerät hingewiesen. Die Brandschutzmaßnahmen, Feuerwehrstandplätze u. Rettungswege wurden nur in Betracht des Neubauvorhabens und des Bebauungsplanes herangezogen. Die Belange des Nachbargrundstückes in diesem Zusammenhang wurden nicht bearbeitet bzw. bewertet.</p> <p>Zum Thema Grunddienstbarkeit und Notarvertrag vom 26.10.2020 wurde ebenso eine wichtige Voraussetzung zur Bearbeitung eines Bebauungsplanes in Bezug einer möglichen Verlegung des Geh- und Fahrtrechtes vergessen. Vor einer solchen Planung muss dieser Verlegung eine entsprechende Dienstbarkeitsänderung im Grundbuchvorgenommen werden. Jedoch verpflichtet sich der Berechtigte lediglich zur Mitwirkung an der entsprechenden Dienstleistungsänderung im Grundbuch. Die Vorbereitungen, Ausarbeitung und die Ladungen zu</p>	<p>verlegt werden, die Bedingungen aus dem Notarvertrag werden ansonsten allesamt weiterhin erfüllt. Die Verlegung auf die im Bebauungsplan vorgesehene Fläche wird als wirtschaftlich gleichwertig angesehen und bietet im Wesentlichen die gleichen Vorteile wie die bisher vertraglich festgelegte Ausübungsfläche, was auch das eingeholte Verkehrsgutachten bestätigt.</p> <p>Die geplante verkehrlichen Erschließung über die Zufahrt auf das nördliche Grundstück Fl.Nr. 80/3 wurde durch die Inova GmbH - Planungs- und Beratungsgesellschaft aus verkehrstechnischer Sicht bewertet (Anlage 8 zur Begründung). Mit den in der verkehrstechnischen Stellungnahme ausgeführten Abschätzungen zur Verkehrsnachfrage ergeben sich über den Tag verteilt ca. 120 Kfz-Fahrten sowie in der Spitzenstunde eine Höchstzahl von 11 Kfz-Fahrten pro Stunde. Dies bedeutet rechnerisch, dass ca. alle fünf Minuten ein Kraftfahrzeug die Zufahrt befährt. Die Begegnung verschiedener Fahrzeuge ist somit zwar möglich, aber unwahrscheinlich bzw. wird demnach nur in seltenen Fällen vorkommen. Für eine Begegnung Pkw-Pkw ist gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) eine Breite des lichten Raums von 5,10 m bzw. von 6,00 m für die Begegnung Pkw-Lkw vorzusehen, was in den Ausweichbereichen eingehalten werden kann. Vor dem Hintergrund dieser sehr geringen Belastungszahlen wird die Ausgestaltung der Zufahrt als gemeinsamer Bereich für Pkw, Rad und zu Fuß gehende Personen zudem als unkritisch erachtet.</p> <p>Zusammenfassend wird die geplante Ausgestaltung der Zufahrt als gemeinsame Fläche für Kfz, Rad und zu Fuß gehende Personen vor dem Hintergrund der erwarteten Verkehrsmengen in der verkehrstechnischen Stellungnahme als unproblematisch erachtet.</p> <p>Im Abwägungsbeschluss vom 17.12.2024 wurde jeder einzelne Punkt der eingereichten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung behandelt. Dabei wurden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.</p> <p>Siehe Stellungnahme vom 15.02.2024 der Brandschutzdienststelle im Landratsamt Pfaffenhofen.</p> <p>Insoweit wird auch die Behandlung der inhaltlich gleichlautenden Einwendung des vorherigen Einwendungsführers Bezug genommen. Die notwendige Verlegung des Ausübungsbereichs des Geh- und Fahrtrechtes stellt bei prognostischer Betrachtung kein Realisierungshindernis dar. Die Marktgemeinde geht nach Prüfung davon aus, dass die Voraussetzungen für eine Verlegung des Ausübungsbereichs gegeben sind. Der Vorhabenträger hat zugesagt und wird sich im Durchführungsvertrag verpflichten, das notwendige Verfahren zur Durchsetzung der Verlegung des Ausübungsbereichs aktiv und unter Beachtung der zeitlichen Vorgaben zur Durchführung</p>
--	---

<p>vertraglichen Notargesprächen schuldet der Antragsteller, somit der Grundstückseigentümer. Dies ist meines Wissens Hr. Röhrich, der als Vertreter und Geschäftsführer der Expo Verwaltungs- und Immo GmbH das Geh- u. Fahrtrecht gegengezeichnet hat. Hat der Markt Wolnzach zur Planung und Umsetzung des Bebauungsplanes mit Verlegung des Geh- und Fahrtrechtes diese Unterlagen vorliegen? Ich habe keine Unterschrift hierzu geleistet. Somit scheidet derzeit die Erstellung des Bebauungsplanes an der rechtlichen Situation des Geh- und Fahrtrechtes.</p> <p>Ferner habe ich auf die beengten Zufahrtsverhältnisse hingewiesen und die Zufahrt als Sackgasse für den Betrieb der Anrainer, der Feuerwehr und der Lieferfahrzeuge des Bauvorhabens bezeichnet. Das sehe ich in Bezug auf den Privatweg immer noch so. Eine Wendemöglichkeit besteht hier, auch bei einer Breite von 6,50 m, nicht. Hier fehlt immer noch gänzlich ein ausreichend dimensionierter Wendehammer, der so in dieser Planung nicht realisierbar ist. Auch das LRA hat Sie darauf hingewiesen, jedoch beziehen Sie sich bei Ihrer Erläuterung (Seite 23) nur auf die Parkplätze, was ihre Argumentation ungültig macht. Die Müllfahrzeuge und auch die Feuerwehr u. v. Mehr soll ohne Wendehammer rückwärts auf die Staatsstr. PAF 10 auffahren? Die Zufahrt auf das Grundstück 80/9 ist nur für Berechtigte erwünscht und das ist Ihnen bekannt. Wie wollen Sie gewährleisten, dass hier keine Beeinträchtigung stattfindet. Wer kontrolliert das? Ihre Straßenschilder? Sie erkennen hoffentlich, dass eine Beschilderung, wie von Ihnen bei der Sitzung am 17.12.2024 angesprochen hier nicht ausreicht.</p> <p>Die Ausfahrt zur Preysingstraße, als Privatstraße, ist im TG- Bereich (Haus 42 B) durch seitlichen Bestand von aufgehenden Wänden rechts und links begrenzt. Zusätzlich ist in diesem Bereich, bei einer Länge von ca. 25 m, eine Steigung von bis zu 10% geplant/ vorhanden. Gleichzeitig soll hier ein Fußgängerweg, entlang des Fahrtrechtes, umgesetzt werden. Auch dies ist in Bezug auf die Vorgabe/ Anregung des Landratsamtes, das Alters- und Pflegeheim für barrierefreie Wohn- und Geschäftshäuser zu errichten, nicht möglich. Dies würde bedeuten, dass dieser Bereich entweder von Fußgängern nicht genutzt werden darf, oder die Gehwege mind. 1,80 m breit gestaltet werden müssen. Auch die Steigung kann max. 6 % betragen.</p> <p>Zudem verweisen Sie auf das durchschnittliche Verkehrsaufkommen auf Seite 5, welches auf ein gefahrloses Miteinander zwischen PKW, Lieferanten und Einsatzfahrzeuge hinweist. Das macht für mich keinen Sinn, denn vor allem in Aspekten der Sicherheit der Anwohner + Heimbewohner mit körperlichen Defiziten sollte man bei dieser Risikoeinschätzung die maximale Verkehrsbelastung in diesem Bereich berechnen, um nicht nur für Ihr günstiges Best-Case-Szenario gewappnet zu sein. Wie handeln sie, wenn ihre Verlegung des Fahrtrechtes durch den starken Verkehrsfluss doch nicht umsetzbar ist? Wer übernimmt in einem solchen Falle dann die Verantwortung für die Passanten? Ist es hier nicht dringlich erforderlich, ein Verkehrsgutachten für den Bereich des Bebauungsplanes mit den Anliegen der Nachbargrundstücken erstellen zu lassen? Es genügt demnach nicht, dass der Gemeinde der</p>	<p>des Vorhabens zu betreiben. Da das Vorhaben in zwei Bauabschnitten umgesetzt werden wird und die Verlegung des Ausübungsbereichs erst für den 2. Bauabschnitt benötigt wird, steht ein ausreichender Zeitraum zur Verfügung. Im Rahmen dieser Abwägung hat die Marktgemeinde auch das nachträglich eingegangene Schreiben der anwaltlichen Vertretung des Einwendungsführers vom 28.05.2025 berücksichtigt.</p> <p>Bezüglich der Ausbildung der Zufahrt siehe ausführliche Stellungnahme im Abwägungsbeschluss vom 17.12.2024.</p> <p>Es fahren keine Müllfahrzeuge auf das Grundstück, die Müllentsorgung erfolgt im Bereich der Preysingstraße.</p> <p>Eine Regelung des Verkehrs mit Mitteln der Straßenverkehrsordnung ist gängige Praxis, auch auf privaten Flächen. Darüber hinausgehende Regelungen, die rechtskonform angewendet werden müssten, sind nicht erforderlich.</p> <p>Bezüglich der Ausbildung der Zufahrt siehe ausführliche Stellungnahme im Abwägungsbeschluss vom 17.12.2024. Im Übrigen sind sämtliche geplante Gebäude behindertengerecht erreichbar.</p> <p>Die geplante verkehrliche Erschließung über die Zufahrt auf das nördliche Grundstück Fl.Nr. 80/3 wurde durch die Inova GmbH - Planungs- und Beratungsgesellschaft aus verkehrstechnischer Sicht bewertet (Anlage 8 zur Begründung). Zusammenfassend wird die geplante Ausgestaltung der Zufahrt als gemeinsame Fläche für Kfz, Rad und zu Fuß gehende Personen vor dem Hintergrund der erwarteten Verkehrsmengen in dieser Stellungnahme als unproblematisch erachtet.</p>
---	---

<p>Bebauungsplan zur Einsicht vorliegt, sondern dass Sie prüfen, ob die DIN-Vorschriften verlässlich und in zumutbarer Weise erarbeitet wurden. Wichtig ist nochmal der Hinweis auf einen ausreichend dimensionierten Wendehammer nach der Bay. Bauordnung, der in der jetzigen Planungsfassung gänzlich fehlt.</p> <p>2. Anpassung der Gebäude:</p> <p>Meine Anliegen und Anregungen wurden durch Ihre Abwägungen leider nicht beantwortet. Die Gestaltung der Baumaßnahme als Quartier in der Wahrnehmung sehe ich eher als störend und Überdimensional. Auch meine Eindrücke, dass die Gebäude über die Nachbarbebauung weit hinausragen stören Sie anscheinend recht wenig, meine Mieter, durch ihre beeinträchtigte Privatsphäre, jedoch schon.</p> <p>Im Einspruch des LRA (Seite 17) kommen meine Eindrücke ebenfalls zur Erwähnung. "Die störende Nähe der Gebäude unter sich und die starke Verdichtung der Bebauung lässt es schwierig erscheinen, eine gute städtebauliche Qualität und Lebensqualität im Außenbereich sicherzustellen". Dies betrifft auch die weitere Nachbarschaft des Bebauungsgebietes. Von gesunden Wohnverhältnissen kann hier nicht die Rede sein, wie sie versuchen, zu verharmlosen. Die Ignoranz dieser Aspekte kann auch in Zukunft, wenn das Gebäude genutzt wird, zu weiteren Problemen in der Nachbarschaft führen.</p> <p>Im Schriftverkehr der LRA wird bereits darauf hingewiesen, dass die aktuelle Planung bereits aus Platzgründen noch in Teilbereichen eine Erhöhung der Gebäude vorsieht. ferner soll ein Nebengebäude um ein Stockwerk erhöht werden, siehe Seite 27:</p> <p><i>"[...] zwischenzeitlich wurde die Planung geändert. Das Wohnpflegeheim wurde um ein Staffageschoss erhöht und ein Nebengebäude zur Wohnpflege soll als zweistöckiges Gebäude ausgeführt werden. [...] soll stattdessen (Gastronomie) ein zweistöckiges Praxisgebäude mit darüberliegenden Wohnungsnutzungen vorgesehen werden".</i></p> <p>In der Sitzung am 17.12.2024 hatten Sie mitgeteilt, dass die eingegangenen Einsprüche in die aktuelle Planung übernommen worden sind. Mein Anliegen, dass die geplanten Gebäude gegenüber der Bebauung im Objektnahen Umkreis weit überzogen sind und Ihre Aussage, dass das Baugebiet als Quartier eingeordnet wird, widersprechen sich. Das Raumprogramm als Maßstab ist meines Erachtens fehlerhaft. Dies sollte vor Beschluss des Bebauungsplanes durch Reverenzen und Beispiele unterlegt werden.</p> <p>3. Schallschutz:</p> <p>Der Schallschutz sollte lt. erster Fassung nochmal überarbeitet werden. Dies wurde in Betracht der Lärmentwicklung im Zusammenhang mit einem Urbanen Gebiet gestellt. Ob dies zur Nachbarlichen Wohnungsbau ebenso herangezogen werden kann, kann ich nicht beurteilen.</p> <p>Den vorgeschlagenen Feldversuch nach Erstellung einer Bebauung, egal welcher Art, sehe ich als positiven Gedanken der Planung, um später den Sachverhalt zu reevaluiieren. Diese Messergebnisse müssen öffentlich aber vorgestellt werden. (Eintrag Agenda Bebauungsplan).</p> <p>Weitere erforderliche Schall- und Immisionsschutzmaßnahmen bei Nichteinhaltung der Grenzwerte gehen dann zu Lasten des Marktes Wolnzach, was nachträgliche Kosten verursachen</p>	<p>Die Stellungnahme (Punkt 2. Anpassung der Gebäude an die umliegende Bebauung) wurde im Abwägungsbeschluss vom 17.12.2025 hinreichend bewertet und abgewogen. Der geplante Neubau des Wohnpflegeheims (Haus 3) steht zu dem Haus Preysingstraße 34b in einem Abstand von ca. 13,5m, womit genügend Abstand zu dem betroffenen Gebäude gehalten wird. Ein Schutz der Privatsphäre ist dadurch gegeben.</p> <p>Hier wird nochmal auf die Ausführungen unter Punkt 3.4- Bauliche Gestaltung in der Begründung verwiesen. Es wurden im Laufe des Verfahrens die Gebäudeabstände untereinander vergrößert und eine Sonnenstandsstudie erarbeitet mit dem Ergebnis, dass die Zimmer der Bewohner genug Sonnenlicht bekommen und somit die Belichtung und Belüftung aller vorhandenen und geplanten Gebäude ausreichend ist.</p> <p>Entsprechend dem Schallschutzgutachten und seiner Ergänzung vom 01.10.2024 sind keine weiteren Maßnahmen zu ergreifen.</p>
---	---

<p>werden.</p> <p>4. Parkplatzsituation:</p> <p>Ihre Anmerkung kann ich nicht nachvollziehen. Die Stellplatzsatzung gilt lt. Ihrer Auskunft für ein urbanes Baugebiet, das so vorgeschlagen wurde und aufgrund der geplanten Nutzung als Alters- und Pflegeheim und als Soziales Objekt hervorgehoben wird. Dies ist soweit richtig, widerspricht sich jedoch mit der Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus mit Gewerbeeinheiten. Auch das Landratsamt hat in Ihrer Stellungnahme dies nicht begrüßt und als negativ gewertet, dass hier nur 105 Pflegeplätze erstellt werden können. Da stellt sich die Frage, ob ein Urbanes Baugebiet diesem Nutzen hier entspricht oder aufgrund der Geschäftshäuser und des Gewerbes dieser Bebauungsplan anders bewertet werden muss.</p> <p>Ich sehe deswegen die Parkplatznot im ganzen Bereich dieses Wohn- und Geschäftshauses mit zusätzlicher Nutzung als Wohn- und Pflegeheim als äußerst kritisch. Wo sollen Besucher und Personal untergebracht werden? Sobald der Parkplatz ausgereizt ist wird in unserem Hofe, Flur-Nr. 80/3, geparkt, denn der Markt kann zusätzliche Parkplatzbelastungen nicht tragen und ist zu weit weg.</p> <p>Dadurch werden viele Probleme in Bezug auf die Gebäudesituation und der Grundstücke Preysingstr. 34 A und B zukommen.</p> <p>Die erforderlichen Parkplätze für ein normales Mischgebiet und in dörflichem Innenraum einer Gemeinde sollten hier herangezogen werden. Für diese Auslegung der Parkplatzplanung und der Stellplatzordnung der Marktgemeinde können sie sicherlich keine Referenzen und gleichwertige Planungen mit diesen geringen Parkplatzzahlen umliegend angrenzenden Mischgebiet vorweisen.</p> <p>5. Hochwasserschutz:</p> <p>In den Stellungnahmen des Landratsamtes und des WWA wurde darauf hingewiesen, dass die Planung des Bebauungsplanes 132 sich in einem Hochwasserrisikogebiet nach HQ- extrem befindet. Es sollte sich aus den Unterlagen ergeben, welche Maßnahmen zur Sicherung von Leben und Gesundheit im Falle eines Hochwassers angewendet werden sollen.</p> <p>(Katastrophenplan für Bebauungsplan). Ferner soll das Gebäudenull +0,00 der Neubausituation über der Wasserspiegelhöhe des HO- extrem liegen. Die Festlegung des Fertigfußboden +0,00 in den Neubauten soll angegeben werden und daraufhin geprüft werden.</p> <p>In den aktuellen Erläuterungen des Marktes Wolnzach wird bezüglich der Neubauplanung zitiert: <i>"Hochwasserrisiken wurden sorgfältig bewertet, und es wurde festgestellt, dass die getroffenen baulichen und betrieblichen Schutzmaßnahmen ausreichend sind, um das Risiko für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie das Personal auf ein Vertretbares Maß zu reduzieren."</i></p> <p><i>"Im B-Plan ist das Risikogebiet mittels Planzeichnungen dargestellt und Hinweise auf Hochwasserschutzmaßnahmen Evakuierungsmaßnahmen und Frühwarnsysteme gemacht."</i></p> <p>Hierzu möchte ich die Frage stellen, inwieweit diese Planungen auch auf die Rechte der Nachbarbebauungen ausgelegt sind. Wasser hat bekanntlich einen Kleinen Kopf, kann aber Berge Niederreißen. Die Planung sehe ich eigensinnig auf das Neubauvorhaben ausgelegt und die</p>	<p>Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden rechtskonform entsprechend den Vorschriften der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Wolnzach errichtet. Ein weiterer Parkraumbedarf besteht auf Grund der vorliegenden Planung nicht.</p> <p>Die Marktgemeinde nimmt die Hinweise zur Kenntnis und ist sich bewusst, dass das Plangebiet in einem Risikogebiet i.S.v. § 73 WHG gelegen ist, und weiter, dass im Rahmen der Abwägung dieser Umstand bei der Wahrung des Schutzes von Leben und Gesundheit mit entsprechendem Gewicht berücksichtigt werden muss, § 78b WHG. Dem Schutz von Leben und Gesundheit kommt dabei ein hohes Gewicht zu. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird um Festsetzungen ergänzt, die sicherstellen, dass auch bei dem vom WWA genannten Wasserspiegel HQ_{extrem} ein ausreichender baulicher Schutz besteht, der ein Eindringen von Hochwasser in die Gebäude verhindert und damit eine Evakuierung der Bewohner entbehrlich macht.</p> <p>Das Konzept besteht darin, dass in dem im Plan als Risikogebiet gekennzeichneten Bereich für die Neubebauung die Oberkante des Fertigfußbodens auf 410,45 NHN festgesetzt wird. Die Neubebauung ist -soweit unterkellert- im UG und im Übrigen im EG bis zu den festgesetzten Brüstungsunterkanten in WU-Beton mit Schwarzabdichtung zu errichten. Die Brüstungsunterkante von Fensteröffnungen wird grundsätzlich auf 411,20 NHN festgesetzt, um entsprechend der Empfehlung des WWA sogar noch auf ein HQ_{extrem} ein zusätzliches Freibord von 50 cm zu berücksichtigen. Lediglich in zwei Teilbereichen wird die Brüstungsunterkante auf 411,00 NHN festgesetzt, also ein Freibord von 30 cm angesetzt. Es handelt sich insoweit um Bereiche mit angegliederten Gemeinschaftsbereichen, in denen auch mobilitätsbeeinträchtigte Personen sitzend einen unbeeinträchtigten Ausblick aus den Fenstern haben sollen. Ein Freibord von 30 cm auf ein HQ_{extrem} wird von der Marktgemeinde unter Abwägung aller Umstände als noch ausreichend angesehen.</p> <p>Die Lichtschächte im UG sind wasserdicht und druckfest</p>
--	---

<p>Risikobereitschaft der Gemeinde wird auch auf die Eigentümer und Bürger der Nachbarschaft umgesetzt.</p> <p>Sind in den Planungen die Nachweise für z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Große Fläche Bebauung, +-0,00 über HO extrem! Volumenberechnung des verdrängten Wassers? Einfluss umliegend? - Berechnungen für den Aufstau des Hochwassers durch den Neubau in Bezug zur Nachbarbebauung - Wasserflussauswirkungen durch den Neubau, Umströmungsnachweise, etc. - Fehlende Rückstaufläche durch die Großflächige Bebauung. Auswirkungen? - Weitere Wasserrechtliche Belange. geführt worden? <p>Das angesprochene +-0,00 Fertigfußboden Neubau ist zwar Planerisch greifbar, jedoch verändert die Anpassung aber auch die Höhensituation der Neubauegebäude. Um einen Vergleich "Neubau und Bestandsgebäude der Nachbarbebauung", auch als Laie erkennen zu können, sollte dringend:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das +-0,00 FFB-Neubau HQ extrem als Höhenmesspunkt Vorort im Bereich Auenstr. fest eingemessen und angeschlagen werden. 2. Höhenmessmarken HW, HHW, und HQ-extrem am Baufeld markiert werden. 3. Aufgabe an die Planung: Schnitte durch die einzelnen Gebäude in Betrachtung mit der Höhenlage der Bestandsnachbargebäude OK FFB und OK Gebäudefirst in im Vergleich zu dem derzeit geplanten Neubaumaßnahme des Bebauungsplanes 132. Siehe Vorschlag Anlage. <p>Erst dann ist das Maß der Raumentwicklung in Ihrer Höhenentwicklung in Bezug auf die Nachbargrundstücke und -gebäude erkennbar. Hierdurch wird dann auch für einen Normalbürger/ Laien die geplante Realität aufgezeigt. Diese Unterlagen und Vorortmaßnahmen sind zwingend vor einem Beschluss zum Bebauungsplan erforderlich.</p> <p>Maßgeblich ist leider, dass in der Risikobewertung bezüglich einer Hochwassergefahr nur wiederum von dem Personenkreis innerhalb des im Neubaubereich ansässigen bzw. tätigen Lebewesen gesprochen wird. Was mit Mensch und Tier im Umkreis passiert, wird vernachlässigt.</p> <p>Leider kommt bei mir dieser Eindruck stark zum Vorschein, was meine Zustimmung zu einem Solchen Bauvorhaben sicherlich in allen Belangen nicht positiv beeinflusst.</p> <p>Ich denke, ich habe meinen Einspruch ausreichend begründet und gehe davon aus, dass ich mit meinem Widerspruch als Steuerzahler und Eigentümer von 7 Eigentumsverhältnissen in der Nachbarschaft hier etwas Einfluss ausüben kann.</p>	<p>auszuführen.</p> <p>Der Schutz der Eingangsbereiche erfolgt über mobile Schutzpaneele, die teils im UG des Hauses 3 und teils im UG der Tiefgarage unter Haus 2 gelagert sind.</p> <p>Die Anforderungen an die Ausbildung der Außenwände und den Schutz der Eingangsbereiche gilt entsprechend auch für die Neubebauung außerhalb des gekennzeichneten Risikogebiets, soweit deren Untergeschoß tiefer als 410,70 NHN liegt.</p>
--	---

B) Stellungnahmen aus der Ämterbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

B 01

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Pfaffenhofen		Stellungnahme vom 17.01.2025
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Aus landwirtschaftlich-fachlicher und forstfachlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die o. g. Planung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 02

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Bayernwerk Netz GmbH		Stellungnahme vom 08.01.2025
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Ja	<p>Gegen das o.g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Mit dem Schreiben vom 03.02.2024, TBPP - MA, haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine weiterhin gültige Stellungnahme zum Verfahren abgegeben. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.</p> <p>Kabel Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.</p> <p>Kabelplanung(en) Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue</p>	<p>Die Ausführungen und Hinweise werden bei der weiteren Planung und späteren Ausführung berücksichtigt. Vor Ausführungsbeginn werden die entsprechenden Maßnahmen rechtzeitig mit dem Bayernwerk Netz abgestimmt.</p>

<p>erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich früh-zeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit end-gültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.• Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. <p>Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.</p> <p>Transformatorstation(en)</p> <p>Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 21 qm und 44 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.</p> <p>Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.</p>	
---	--

B 03

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Gemeinde Schweitenkirchen		Stellungnahme vom 08.01.2025
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Keine Einwände von uns.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 04

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Regierung von Oberbayern		Stellungnahme vom 02.01.2025
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	<p>Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.</p> <p>Ergebnisse der letzten Stellungnahme zur o.g. Planung gaben wir bereits mit Schreiben vom 02.04.2024 eine Stellungnahme ab. Darin kamen wir zu dem Ergebnis, dass der Neubau eines Seniorenwohn- und Pflegeheimes sowie eines Wohn- und Geschäftshauses grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.</p> <p>Neue Planunterlagen vom 17.12.2024 Da sich der Sachverhalt in landesplanerisch relevanten Aspekten nicht geändert hat, ist eine erneute Bewertung aus fachlicher Sicht nicht veranlasst.</p> <p>Ergebnis Die Planung entspricht weiterhin grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

B 05

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Energienetze Bayern GmbH & Co.KG		Stellungnahme vom 16.01.2025
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Von unserer Seite bestehen keine Einwände. Im betreffenden Bereich sind von uns keine Leitungen vorhanden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 06

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: IHK für München und Oberbayern		Stellungnahme vom
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	<p>Aus Sicht der IHK für München und Oberbayern ist die Entstehung eines Urbanen Gebietes i. S. d. § 6a BauNVO zu begrüßen, da durch die Planung unter anderem auch zusätzliche Gewerbeflächen entstehen.</p> <p>Es sind im weiteren keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 07

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Gemeinde Rohrbach		Stellungnahme vom 27.12.2024
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Seitens der Gemeinde Rohrbach bestehen keine Einwände zu o.g. Bauleitplanverfahren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 08

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Stadt Mainburg		Stellungnahme vom 09.01.2025
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Von der Stadt Mainburg werden gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 132 „Zwischen Preysingstraße und Auenstraße“ im Verfahren nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB, keine Einwendungen erhoben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 09

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Deutsche Telekom Technik GmbH		Stellungnahme vom 25.04.2024
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Unsere Stellungnahme vom 25.04.2024 gilt unverändert weiter. Können Sie uns bereits Termine/Daten zum o. g. Vorhaben nennen? Wenn ja ,würde ich Sie bitten , die beigelegte Anlage "Eckdaten zum Neubaugebiet", auch wenn noch nicht alle Daten bekannt sind, baldmöglichst an uns zurückzusenden bzw. an den Vorhabensträger/Eigentümer weiterzuleiten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Termine werden rechtzeitig bekanntgegeben und abgestimmt

B 10

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt		Stellungnahme vom 05.02.2025
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Ja	<p>1. Wasserversorgung Die Wasserversorgung des Marktes Wolnzach wird derzeit nicht entsprechend dem Bescheid betrieben und es kann ohne weitere Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Mängel bei den Versorgungsanlagen bestehen. Wir verweisen diesbezüglich auf unsere Stellungnahme vom 02.09.2024 an das Landratsamt Pfaffenhofen, die auch der Markt Wolnzach als Abdruck erhalten hat (Az. 3.2-4532-PAF-16913/2024).</p> <p>2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten Wir möchten nochmals darauf hinweisen, dass Grundwasserabsenkungen rechtzeitig vorher im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen sind. Im Zuge des Verfahrens ist eine Aufstauberechnung vorzulegen. Darüber hinaus hat unsere Stellungnahme vom</p>	<p>Hinsichtlich der Stellungnahme 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 wird 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.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Mit Vorlage der Bauantragsunterlagen wird das Wasserrechtsverfahren beantragt.</p>

<p>18.04.2024 (Az. 3-4622-PAF-6416/2024) weiterhin Bestand.</p> <p>3. Abwasserbeseitigung Entgegen dem ursprünglichen Entwässerungskonzept (geplante Entwässerung im Trennsystem) ist die Entwässerung im aktualisierten Entwässerungskonzept nun im Mischsystem geplant. Dies widerspricht jedoch den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Grundsätzlich soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden (falls dies aufgrund der Untergrundverhältnisse und den Grundwasserständen überhaupt möglich ist) oder über eine Kanalisation (ohne Vermischung mit Schmutzwasser) in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. In der Auenstraße liegt sowohl ein Mischwasser- als auch ein Regenwasserkanal. Es ist daher noch zu überprüfen unter welchen Voraussetzungen (z.B. gedrosselter Abfluss mit Rückhaltung, analog der Vorgehensweise bei der vorgesehenen Einleitung in den Mischwasserkanal des aktualisierten Entwässerungskonzeptes) in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden kann. Der Wasserrechtsbescheid für die Einleitung von Niederschlagswasser vom 08.10.2021 müsste dann entsprechend tektiert werden.</p> <p>4. Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser Wie bereits unserer letzten SN zu entnehmen ist befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem Hochwasserrisikogebiet HQ extrem. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen, dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB wurde geprüft, ob die geplante Nutzung in einem Risikogebiet gerechtfertigt ist. Unter Punkt 11 in der Begründung dargelegt, scheidet eine Alternativplanung an anderer Stelle im Stadtgebiet für den Vorhabenträger aus, so dass sich dieser bewusst für das gegenständliche Grundstück zum Bau eines Pflegeheims entschieden hat. Das Hochwasserrisiko soll durch den Schutz der betroffenen Gebäude vor Hochwasser, ein Evakuierungskonzept sowie durch Frühwarnsysteme minimiert werden.</p> <p>Wie eine Hochwasserangepasste Bauweise im Detail umgesetzt wird kann den vorgelegten Unterlagen nicht entnommen werden. Unserer Berechnungen zufolge kann sich im Geltungsbereich im Falle eines HQ extrem ein Wasserspiegel von ca. 410,70 m ü NN einstellen. Die entsprechende Überflutungsfläche ist im BBP bereits ersichtlich. Wir empfehlen die Schutzmaßnahmen für die geplanten Gebäude anhand der o.g. Wasserspiegelhöhe zu bemessen. Die Berücksichtigung eines zusätzlichen Freibordes (i.d.R. 0,50 m) ist zu empfehlen. Eine Evakuierung der Bewohner des Wohnpflegeheimes, vor Eintritt eines extremen Hochwasserereignisses, wird sich aufgrund der geringen Vorwarnzeiten nur schwer umsetzen</p>	<p>Das Entwässerungskonzept wurde inzwischen geändert. Die Bebauung des Planungsgebiets zwischen Preysing- und Auenstraße erfolgt in zwei Bauabschnitten, die Entwässerungsplanung des Gebiets orientiert sich an den Bauabschnitten, sodass diese jeweils einzeln betrachtet wurden. Anfallendes Schmutzwasser wird an den bestehenden Mischwasserkanal in der Preysing- bzw. Auenstraße abgegeben. Das Niederschlagswasser der Bauabschnitte 1 und 2 wird jeweils in eine eigene Rückhaltung geleitet, von dort erfolgt die gedrosselte Ableitung (Q_{Dr}, jeweils 5 l/s) in den Regenwasserkanal in der Auenstraße. Zur Sicherung des Bereichs im Bauabschnitt 1, der sich unterhalb der Rückstauenebene befindet, wird eine Pumpstation vorgesehen, die das abzuleitende Wasser über die Rückstauenebene in den nächstgelegenen Schacht hebt. Zudem sollen die Bodenabläufe im betroffenen Bereich zusätzlich mit Rückstausicherungen ausgerüstet werden.</p> <p>Die Marktgemeinde nimmt die Hinweise zur Kenntnis und ist sich bewusst, dass das Plangebiet in einem Risikogebiet i.S.v. § 73 WHG gelegen ist, und weiter, dass im Rahmen der Abwägung dieser Umstände bei der Wahrung des Schutzes von Leben und Gesundheit mit entsprechendem Gewicht berücksichtigt werden muss, § 78b WHG. Dem Schutz von Leben und Gesundheit kommt dabei ein hohes Gewicht zu. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird um Festsetzungen ergänzt, die sicherstellen, dass auch bei dem vom WWA genannten Wasserspiegel HQ_{extrem} ein ausreichender baulicher Schutz besteht, der ein Eindringen von Hochwasser in die Gebäude verhindert und damit eine Evakuierung der Bewohner entbehrlich macht. Das Konzept besteht darin, dass in dem im Plan als Risikogebiet gekennzeichneten Bereich für die Neubebauung die Oberkante des Fertigfußbodens auf 410,45 NHN festgesetzt wird. Die Neubebauung ist -soweit unterkellert- im UG und im Übrigen in EG bis zu den festgesetzten Brüstungsunterkanten in WU-Beton mit Schwarzabdichtung zu errichten. Die Brüstungsunterkante von Fensteröffnungen wird grundsätzlich auf 411,20 NHN festgesetzt, um entsprechend der Empfehlung des WWA sogar noch auf ein HQ_{extrem} ein zusätzliches Freibord von 50 cm zu berücksichtigen. Lediglich in 2 Teilbereichen wird die Brüstungsunterkante auf 411,00 NHN festgesetzt, also ein Freibord von 30 cm angesetzt. Es handelt sich insoweit um Bereiche mit angegliederten Gemeinschaftsbereichen, in denen auch mobilitätsbeeinträchtigte Personen sitzend einen unbeeinträchtigten Ausblick aus den Fenstern haben sollen. Ein Freibord von 30 cm auf ein HQ_{extrem} wird von der Marktgemeinde unter Abwägung aller Umstände als noch ausreichend angesehen. Die Lichtschächte im UG sind wasserdicht und druckfest auszuführen. Der Schutz der Eingangsbereiche erfolgt über mobile Schutzpaneele, die teils im UG des Wohnpflegeheims und teils im UG der Tiefgarage unter Haus 2 gelagert sind. Die Anforderungen an die Ausbildung der Außenwände und den Schutz der Eingangsbereiche gilt entsprechend auch für die Neubebauung außerhalb des gekennzeichneten Risikogebiets, soweit deren Untergeschoß tiefer als 410,70 NHN liegt. Diese Festsetzungen sind in der Anlage Hochwasserschutz zusätzlich als zeichnerische Festsetzungen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt.</p>
---	---

	<p>lassen. Dementsprechend wäre zu prüfen ob es zielführender wäre die Einrichtung so zu errichten, dass diese bei einem extremen Hochwasserereignis entsprechend geschützt und somit nicht evakuiert werden müsste. Das eine Evakuierung von Pflegebedürftigen und die anschließende Unterbringung in Notunterkünften mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden sein kann, haben die jüngsten Ereignisse an der Paar im Juni 2024 gezeigt.</p> <p>Im Geltungsbereich befindet sich eine Quelle die über eine bestehende Rohrleitung an den Regenwasserkanal in der Auenstraße angeschlossen ist. Laut der vorliegenden Planung ist es notwendig die Ableitung des Quellwassers umzulegen. Der schadloze Abfluss des Quellwassers ist so zu gestalten, dass dieser auch weiterhin dauerhaft möglich ist. Außerdem dürfen sich die Grundwasserverhältnisse durch den veränderten Ablauf nicht verschlechtern.</p>	<p>Für eine schadloze Ableitung des Quellwassers ist Sorge getragen.</p>
--	--	--

B 11

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Planungsverband Region Ingolstadt		Stellungnahme vom 14.01.2025
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Keine Einwendungen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 12

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Regierung von Oberbayern - Städtebauförderung		Stellungnahme vom 03.01.2025
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Ja	<p>Das Sachgebiet 34. – Städtebau und Bauordnung begrüßt grundsätzlich die Bauleitplanung mit dem Ziel Wohnraum für besondere Personengruppen in einer sozialen Einrichtung im Ortskern unterzubringen. Des Weiteren sollen westlich der Preysingstraße zwei neue Wohn- und Geschäftshäuser errichtet werden. Es ist im Sinne eines nachhaltigen Städtebaus die vorhandenen innerörtlichen Flächenpotentiale effizient genutzt werden und entspricht den Programmzielen der Städtebauförderung.</p> <p>Die Gemeinde Wolnzach erarbeitet im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 136 BauGB ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept. Westlich des Bestandsgebäudes Preysingstraße 42a sind gem. S. 51 ISEK-Entwurf wertvolle Grünbestände kartiert. Wie im Entwicklungsplan S. 115 dargestellt sollen Grünflächen gesichert, ergänzt und aufgewertet werden. Im rückwärtigen westlichen Grundstücksbereich ist darauf der Neubau des Wohnpflegeheime geplant.</p> <p>Zur Durchgrünung in N-S-Richtung empfiehlt das SG 34.1 das ursprüngliche Bestandsgebäude Preysingstraße 42a durch Abbruch der westlichen Anbauten als Kompensation der durch das Wohnpflegeheim überbauten Freifläche freizustellen. Damit würde die zentrale Grünfläche auf Fl.Nr. 1051 mit dem Vegetationsbestand im Norden ökologisch wirksam verbunden und eine</p>	<p>Bei dem erwähnten westlichen Anbau handelt es sich lediglich um einen Balkon. Es wurden im Laufe des Verfahrens die Gebäudeabstände untereinander vergrößert und eine Sonnenstandsstudie erarbeitet mit dem Ergebnis, dass die Zimmer der Bewohner genug Sonnenlicht bekommen und somit die Belichtung und Belüftung aller vorhandenen und geplanten Gebäude ausreichend ist.</p>

	Vernetzung der Wegeführung ermöglicht werden. Dies würde ebenfalls einen größeren Abstand zwischen den Gebäuden und die Belichtung der nach Osten ausgerichteten Pflegezimmer im Erdgeschoss verbessern.
--	--

B 13

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen		Stellungnahme vom 05.02.2025
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Ja	<p>Bauleitplanung</p> <p>1. Die Belange der Baukultur sind zu berücksichtigen, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ist zu beachten (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, LEP 8.4.1 (G) und Art. 141 Abs. 1 Satz 4 BayVerf) sowie die kulturelle Überlieferung zu schützen (gemäß Art 3 Abs. 2 BayVerf). Dabei ist die Eigenständigkeit der Region zu wahren (vgl. Art 3a BayVerf). Auf eine gute Gestaltung der Baugebiete [...] soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), 3.4.4 (Z)).</p> <p>Erläuterung: Die Fachstelle nimmt die Abwägung der Marktgemeinde Wolnzach zu den planungsrechtlichen Anforderungen zur Kenntnis. In der Sitzung des Marktes Wolnzach vom 17.12.2024 wurde beschlossen, „... einige Gestaltungsvorschläge aus dem Leitfaden „... als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan ...“ aufzunehmen. Zwar wurde der Katalog angepasst, eine direkte Übernahme von Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan kann derzeit noch nicht erkannt werden (vgl. auch Punkt 4.).</p> <p>Die Abwägung zum Brandüberschlag-Mindestabstand kann zwar grundsätzlich nachvollzogen werden. Es erscheint in diesem Zusammenhang jedoch weiterhin bei einer derart verdichteten Bebauung die Sicherstellung einer guten Lebensqualität im Außenbereich – gerade bei motorisch eingeschränkten Personen – zwingend obligatorisch. Insbesondere unter Berücksichtigung des besonders zu schützenden Personenkreises sollen die baulichen Mindestabstände des Brandschutzes eingehalten werden. Dabei wird z. B. angeregt, die Dichte im gegenständlichen Umgriff derjenigen des baulichen Umfeldes anzupassen. Daher wird die Stellungnahme der Fachstelle vom 23.04.2024 aufrechterhalten.</p> <p>2. Die Rechtssicherheit der Bebauungsplanung setzt klare Regelungen voraus, die z. T. noch nicht gegeben sind (z. B. § 9 BauGB, Art. 6 bzw. 81 BayBO, Planungshilfen p20/21, etc.).</p> <p>Erläuterung: Die Abwägung der Marktgemeinde Wolnzach zu den planungsrechtlichen Anforderungen wird zur Kenntnis genommen. Die Ergänzung unter B. 1 zum Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB, die Festsetzung der Abstandsflächen (unter C.6), die Anpassungen zu den zu pflanzenden Bäumen und zur Festsetzung der Gauben sowie die Ergänzungen der Pläne zu den Grundrissen, etc. werden begrüßt. Auch die Anpassung der Verfahrensvermerke wird begrüßt. Unter Punkt E 4. ist jedoch statt auf § 4a Abs. 2 BauGB wohl auf § 4a Abs. 3 BauGB zu</p>	<p>Der Gestaltungsleitfaden wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Hier wird nochmal auf die Ausführungen unter Punkt 3.4-Bauliche Gestaltung in der Begründung verwiesen. Es wurden im Laufe des Verfahrens die Gebäudeabstände untereinander vergrößert und eine Sonnenstandsstudie erarbeitet mit dem Ergebnis, dass die Zimmer der Bewohner genug Sonnenlicht bekommen und somit die Belichtung und Belüftung aller vorhandenen und geplanten Gebäude ausreichend ist. An der vorliegenden Planung wird festgehalten.</p> <p>Wird angepasst.</p>

<p>verweisen. Derzeit werden auf dem Planwerk des Bebauungsplanes Nr. 132 nur die Rechtsgrundlagen aufgeführt. Die üblicherweise verwendete Präambel fehlt und ist unbedingt zu ergänzen, da auch formelle Ungenauigkeiten Einfluss auf die Wirksamkeit eines Bebauungsplanes haben können. Die Präambel könnte daher z. B. wie folgt aussehen: „Präambel - Der Markt Wolnzach im Landkreis Pfaffenhofen erlässt aufgrund</p> <ul style="list-style-type: none"> - der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 und 12 Baugesetzbuch (BauGB) - des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) - des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) - der Planzeichenverordnung (PlanzV) <p>in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 132 „Zwischen Preysingstraße und Auenstraße“ als Satzung. Bestandteile der Satzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 132 „Zwischen Preysingstraße und Auenstraße“ in der Fassung vom ... - Die Geländeschnitte zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 132 „Zwischen Preysingstraße und Auenstraße“ vom ... - Der Gestaltungskatalog vom ... <p>Mit beigefügt sind</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Begründung in der Fassung vom ... - z. B. immissionsschutzfachliches Gutachten Nr. ... vom ... - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom ... - Verkehrsgutachten vom ... - etc.“ <p>Unter Punkt B.5 Grünordnung ist im letzten Satz festgesetzt, dass im Baugenehmigungsverfahren ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen ist. Es ist zu prüfen, ob dieser Satz Teil einer Festsetzung nach § 9 BauGB sein kann. Sofern dies nicht der Fall ist, wird angeregt den Satz aus der Festsetzung herauszunehmen.</p> <p>Auch unter Punkt B.6 Artenschutz wird angeregt, zu prüfen, ob Satz 2 gem. § 9 BauGB überhaupt festgesetzt werden kann bzw. müsste, da z. B. artenschutzrechtliche Belange bzw. Naturschutzrecht grundsätzlich einzuhalten sind. Das Vorgehen (z. B. Kontrollbegehung durch eine fachlich qualifizierte Person) wird wohl der „guten fachlichen Praxis“ entsprechen und daher i. d. R. angewendet. Somit könnte dieses Vorgehen wohl z. B. im Gutachten bzw. in den Hinweisen beschrieben werden.</p> <p>3. Auf eine gute Ein- und Durchgrünung der Baugebieten [...] soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), 3.4.4 (Z)). Darüber hinaus dient der Grünstreifen der Abschirmung von Immissionen (z. B. Staub, Spritz- bzw. Düngemittelabdrift, etc.) auf Flächen unterschiedlicher Nutzung (hier z. B. zwischen Wohnen und Landwirtschaft; vgl. §1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB, § 50 BImSchG).</p> <p>Erläuterung: Die Abwägung der Marktgemeinde Wolnzach zur Ein- und Durchgrünung wird zur Kenntnis genommen. Aus Ortsbildgründen und der Notwendigkeit einer dynamischeren Einbindung des Fuß- und Radweges mit Erlebnisqualität für die</p>	<p>Wird entsprechend der Verfahrensart -vorhabenbezogener Bebauungsplan- angepasst.</p> <p>Die Festsetzung wird gestrichen. Die Verpflichtung zur Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Wie vor. Der Satz wird in die Hinweise verschoben.</p> <p>Auf dem Grundstück stehen vor allem in den Randbereichen Richtung Auenstraße, Preysingstraße und nach Süden einzelne Gehölze, die kaum optisch wirksam sind. Ein Erhalt ist nicht zwingend erforderlich.</p>
--	--

<p>Nutzer des Weges und die Bewohner der Anlage wird die Anregung der Fachstelle vom 23.04.2024 aufrechterhalten.</p> <p>4. 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. 7f BauGB).</p> <p>Erläuterung: Die Fachstelle nimmt die Abwägung der Marktgemeinde Wolnzach zum Klimaschutz zur Kenntnis. Die Fassadenfarben in Pastelltönen können aufgrund der Angaben im zugehörigen Gestaltungskatalog nachvollzogen werden. Für die Dachfarbe gilt das nur bedingt. Zwar sind unter anderer Rubrik (z. B. unter Fenster Sonnenschutz; S. 31 ff.) farbige Dächer erkennbar, eine textliche Beschreibung der Dachfarbe, wie zu den Fassadenfarben, fehlt und sollte im Sinne der Nachvollziehbarkeit und Klarheit unbedingt ergänzt werden. Bezüglich der Solaranlagen bzw. -kollektoren wird die Stellungnahme aufrechterhalten. Auf die Anregungen der Fachstelle vom 23.04.2024 wird daher verwiesen.</p> <p>Redaktionelle Anregungen:</p> <p>Festsetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches unter Punkt B.9 sollte zur Eindeutigkeit und Klarheit gemäß Punkt 15.13 der Anlage PlanZV randlich noch durch eine schmale Linie ergänzt werden. <p>Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der gegenständliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 132 „Zwischen Preysingstraße und Auenstraße“ verweist z. B. in den Hinweisen unter Punkt D8 bzw. D9. auf DIN- und andere Vorschriften (z. B. DIN 18920, aber auch z. B. RAS LP4, ZTV Baum und FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen). Laut Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG 4 BN 21.10 5.) genügt es demnach nicht, „[...] dass die Gemeinde den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt macht. Sie muss vielmehr sicherstellen, dass die Betroffenen auch von der DIN-Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können. Das kann sie dadurch bewirken, dass sie die in Bezug genommene DIN-Vorschrift bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereithält und hierauf in der Bebauungsplanurkunde hinweist [...]“, z. B folgendermaßen: “DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 132 verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Herausgeber sämtlicher DIN-Vorschriften ist das Deutsche Institut für Normung e. V., Berlin. Die DIN-Vorschriften finden jeweils in der bei Rechtskraft dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Ebenso wie die der Planung zugrundeliegenden Gesetze, Verordnungen und Erlasse können diese bei ... (Markt Wolnzach, Ort und Zeit) eingesehen werden.“ Es wird daher angeregt, dies redaktionell für die betroffenen DIN- Vorschriften und Richtlinien z. B. in die Hinweise aufzunehmen. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Farbe der Dachflächen wurde zu rot-braunen Dachziegeln geändert.</p> <p>Eine Festsetzung zur verbindlichen Errichtung einer Solaranlage wird nicht getroffen. Es ist allerdings sichergestellt, dass die Integration einer PV-Anlage auf den Dächern möglich ist.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie bedürfen keiner Behandlung im Marktgemeinderat.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.</p>
---	--

<p>Durchführungsvertrag</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollte der Gemeinde vor dem Satzungsbeschluss vorliegen. <p>Gestaltungskatalog</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es wird angeregt, die Seitennummerierung zu überprüfen und ggf. anzupassen. <p>Die redaktionellen Anregungen sind als Hinweise für die Verwaltung bzw. den Planfertiger gedacht und bedürfen u. E. keiner Behandlung im Marktgemeinderat.</p> <p>Besondere soziale Angelegenheiten, Senioren</p> <p>Für den Bereich des Seniorenbeauftragten des Landkreises Pfaffenhofen, werden für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 132 „Zwischen Preysingstraße und Auenstraße“ in Wolnzach keine Bedenken erhoben.</p> <p>Mit dem vorliegenden vorhaben bezogenen Bebauungsplan wird u.a. ein Wohnpflegeheim mit 107 Plätzen als Ersatzbau/Neubau ermöglicht. Negativ gesehen wird, dass nach Fertigstellung des Wohnpflegeheims weniger Pflegeplätze (derzeit 153 Pflegeplätze, 10 weitere Tagespflegeplätze) zur Verfügung stehen werden.</p> <p>Angeregt wird hier, dass bei der Umnutzung des bestehenden Alten- und Pflegeheimes, barrierefreie Wohnungen u.a. für Senioren geschaffen werden. Weiter wird angeregt, die beiden Wohn- und Geschäftshäuser barrierefrei zu errichten.</p> <p>Das Planungsgebiet ist über die Preysing- und Auenstraße sowohl für den Kfz- und Lieferverkehr als auch für den Radverkehr und für Fußgänger ausreichend erschlossen und sehr gut an das überörtliche Straßennetz angebunden. Im Süden des Gesamtgrundstückes wird ein barrierefreier Fuß- und Radweg die beiden Straßen (Preysing- und Auenstraße) miteinander verbinden.</p> <p>Nachdem es sich vorliegend u.a. um die Realisierung eines Wohnpflegeheims handelt, gehen wir davon aus, dass die folgenden Anregungen bereits in der Planung berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umgebung (Straßenverläufe, Plätze, Gehwege und Fahrradwege) hindernisarm (barrierefrei) gestalten. <p>Das geplante Vorhaben stellt eine Verbesserung des Wohnangebotes (u.a. Bau/Schaffen von zeitgemäßen Pflegeplätzen, etc.) für die Senioren dar. Dies wird von Seit des Seniorenbeauftragten befürwortet.</p> <p>Kreiseigener Tiefbau</p> <p>Bei dem o. g. Bebauungsplan Nr. 132 "Zwischen Preysingstraße und Auenstraße" ist ein Teil der Kreisstraße PAF-10 betroffen. Das erforderliche Einvernehmen besteht, wenn folgende Auflagen erfüllt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Es ist aus allen Zufahrten vorwärts in die Kreisstraße einzufahren. Ein Rückwärtsausfahren in die Kreisstraße wird aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zugelassen. 2. Die seitlichen Parkplätze an der Auenstraße dürfen nur so angelegt werden, dass es zu 	<p>Da es sich um die gleiche Stellungnahme wie zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans handelt, wird auf den Abwägungsbeschluss vom 17.12.2024 verwiesen.</p> <p>Die geplanten Parkplätze können vorwärts angefahren werden und auch über die Privatstraße wieder vorwärts verlassen werden.</p> <p>Da es sich im Folgenden um die gleiche Stellungnahme wie zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans handelt, wird auf den Abwägungsbeschluss vom 17.12.2024 verwiesen.</p>
---	---

<p>keiner Einengung der Fahrbahn der Kreisstraße PAF-10 kommt.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Rechtzeitig vor Errichtung der seitlichen Parkplätze an der Auenstraße ist ein gemeinsamer Ortstermin mit dem Tiefbau des Landkreises Pfaffenhofen, Herrn Martin Reis (Tel. 08441 27-4185) zu vereinbaren, um die Anschlussstellen zur PAF-10 zu besprechen. 4. Sollten Arbeiten für die Absenkung des Hochbordes erforderlich sein, sind diese von einer Straßenbaufirma ausführen zu lassen und ebenfalls vorher mit dem Tiefbau des Landkreises Pfaffenhofen (Herrn Reis, Tel. 08441 27-4185) abzustimmen. 5. Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer zugeführt werden. 6. Von der Zufahrt und dem Grundstück darf kein Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. 7. Baustoffe, Arbeitsgeräte, Abbruchmaterial und sonstige Gegenstände dürfen auf der öffentlichen Verkehrsfläche und auf sonstigem Grund des Landkreises weder vorübergehend noch dauernd gelagert werden. 8. Verschmutzungen und Beschädigungen der Kreisstraße, vor allem während der Bauzeit, sind sofort zu beseitigen. <p>Immissionsschutz, Bodenschutz, Abfallrecht</p> <p>Es haben sich keine Änderungen in bodenschutzrechtlichen Belangen zu unserer Stellungnahme vom 23.04.2024 ergeben.</p> <p>Abfallwirtschaftsbetrieb (AWP)</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 03.04.2024.</p> <p>Kommunale Angelegenheiten</p> <p>Zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes vom 17.12.2024 wird wie folgt Stellung genommen: Gegen den Entwurf des beabsichtigten Bebauungsplanes bestehen seitens Sachgebiet Kommunale Angelegenheiten keine Bedenken bzw. Einwände.</p> <p>Zu der in der ersten Stellungnahme vom 19.04.2024 enthaltenen Passage zur Anforderung an die ausreichende Bereitstellung von Löschwasser wird sich im aktuellen Verfahren die neubesetzte Brandschutzstelle am Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm äußern.</p> <p>Behindertenbeauftragte des Landkreises</p> <p>Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 132 für das Gebiet „Zwischen Preysingstraße und Auenstraße“ mit Begründung und allen auszulegenden Unterlagen wurde in der Sitzung vom 17.12.2024 gebilligt. Der Bauausschuss hat beschlossen, den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut zu veröffentlichen.</p> <p>Ich möchte auf meine Stellungnahme vom 25.04.2025 hinweisen, welche die Grundprinzipien der barrierefreien Gestaltung im Außenbereich enthalten. Des Weiteren gehe ich davon aus, dass die Aussage wie in der Abwägung der</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

<p>Stellungnahmen (Fassung 17.12.2024) geschrieben, die beiden Wohn- und Geschäftshäuser sowie der Neubau des Pflegewohnheims barrierefrei sind. Nach Durchsicht der Unterlagen und bei Beachtung der Vorschriften zur barrierefreien Gestaltung bestehen keine Bedenken zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 132 für das Gebiet „Zwischen Preysingstraße und Auenstraße“ - erneute Beteiligung, Markt Wolnzach.</p> <p>Denkmalschutz</p> <p>Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt.</p> <p>Öffentliche Sicherheit und Ordnung (Brandschutzdienststelle)</p> <p>Für den o.g. BBPL verweisen wir auf die Stellungnahme vom 07.04.2024, welche als Anlage hinzugefügt ist.</p> <p>1. Öffentliche Straßen, Flächen für die Feuerwehr Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenradiuskrümmung usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (Achslast 10 Tonnen) ausgelegt sein. Die lichte Breite der Fahrbahn muss mindestens 3 m, die lichte Höhe mindestens 3,50 m betragen. Wird eine Fahrbahn auf eine Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile, wie Wände oder Pfeiler, begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen. Bezüglich der Kurvenradien sind die Werte der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten (Siehe hierzu BayTB 2.2.1.1).</p> <p>2. Löschwasserbedarf Es wird eine Löschwasserleistung von 1600 l/min (96 m³/h) für die Dauer von mindestens 2 Stunden benötigt. Diese kann durch das öffentliche Hydranten Netz sowie über offene Gewässer, Zisternen oder ähnlichem sichergestellt werden. Auf Punkt 1.3 der Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes wird verwiesen. Wird der Löschwasserbedarf rein aus dem öffentlichen Hydranten Netz abgedeckt, ist die Löschwasserversorgung durch die Gemeinde bzw. das WVU zu bestätigen. Der nächstliegende Hydrant muss sich im Bereich von ca. 80 m zum Objekt befinden und eine Löschwassermenge von 400 l/min (24 m³/h) aufweisen. Zur Abdeckung der gesamten geforderten Löschwassermenge können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m um das Objekt herangezogen werden, sofern diese durch die Feuerwehr zeitnah erreicht werden können. Für die Entnahme aus offenen Gewässern, Zisternen etc. ist eine Löschwasserentnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen. Die Zufahrt sowie die Aufstell- und Bewegungsfläche ist gemäß der „Richtlinie der Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Die Ausführung der Löschwasserversorgung ist mit dem Unterzeichner abzustimmen.</p> <p>3. Zweiter Rettungsweg Sollte der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen ist im Rahmen des</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da es sich um die gleiche Stellungnahme wie zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans handelt, wird auf den Abwägungsbeschluss vom 17.12.2024 verwiesen.</p>
--	---

<p>Baugenehmigungsverfahren darauf zu achten, dass geeignete Geräte innerhalb der Hilfsfrist zur Verfügung stehen und Aufstellflächen dafür vorhanden sind.</p> <p>4. Ansprechpartner der Feuerwehr Ansprechpartner der Brandschutzdienststelle: Roland Müller, zu erreichen unter: Brandschutzdienststelle@landratsamt-paf.de</p> <p>Naturschutzfachliche Stellungnahme</p> <p>Naturschutzrechtliche Belange stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen, sofern folgende Maßnahmen/ Änderungen durchgeführt/ eingebracht werden:</p> <p>Allgemeines</p> <p>1. Die in der saP aufgeführte Festsetzung zur Baufeldfreimachung „In den textlichen Festsetzungen ist zu ergänzen, dass die Baufeldfreimachung mit der Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen ist. Diese Festsetzung ist notwendig, um Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG zu vermeiden.“ ist einzuhalten.</p> <p>Artenschutz allgemein</p> <p>1. Die drei Nistkästen für Vögel und Fledermäuse sind nicht ausreichend. Da künstliche Nisthilfen von den Tieren immer schlechter angenommen werden, als natürliche Habitats sind mindestens zehn Nistkästen aufzuhängen. Diese sollen auch für unterschiedliche Vogelarten nutzbar sein, weshalb auch Halbhöhlen und unterschiedliche Einfluglochdurchmesser verwendet werden müssen.</p> <p>2. In der saP wurde erwähnt, dass in dem Gebäude Preysingstr. 42 der Nachweis über das Vorkommen von Fledermäusen erbracht. Die Abstimmung über die Fledermaus-Ersatzquartiere im Nachbargebäude ist jedoch nur in der Abwägung aufgeführt, nicht in der saP. Die rechtzeitige Abstimmung bezüglich des Abbruchs und der Ersatzquartiere mit der Unteren Naturschutzbehörde hat unbedingt zu erfolgen.</p> <p>3. Es wird angeregt zusätzlich zu den unter Nr. 1 genannten Nistkästen, bei der Planung der Gebäude Quartiermöglichkeiten für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten zu berücksichtigen. Möglichkeiten sind z.B. Einbausteine, die direkt in die Fassade integriert werden können.</p> <p>Untere Wasserrechtsbehörde</p> <p>Entsprechend unserer Stellungnahme vom 24.04.2024 hat die Gemeinde die Abwägung nach § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG nachgeholt.</p> <p>Wir möchten auf Folgendes hinweisen: Vorliegend handelt es sich um ein Risikogebiet nach §78b Abs. 1 WHG. Dies sollte berichtigt werden (z.B. beim Hinweis D.10 zum Bebauungsplan).</p> <p>Ansonsten wird auf die fachliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt verwiesen.</p>	<p>Diese Festsetzung steht bereits im Bebauungsplan drin.</p> <p>Es werden insgesamt zehn Nistkästen mit unterschiedlichen Einfluglochdurchmesser angebracht.</p> <p>Eine rechtzeitige Abstimmung bezüglich des Abbruchs und der Ersatzquartiere mit der Unteren Naturschutzbehörde wird gewährleistet.</p> <p>Im Durchführungsvertrag ist verankert, dass in den Gebäuden Quartiermöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse berücksichtigt werden.</p> <p>Die Marktgemeinde nimmt die Hinweise zur Kenntnis und ist sich bewusst, dass das Plangebiet in einem Risikogebiet i.S.v. § 73 WHG gelegen ist, und weiter, dass im Rahmen der Abwägung dieser Umstand bei der Wahrung des Schutzes von Leben und Gesundheit mit entsprechendem Gewicht berücksichtigt werden muss, § 78b WHG. Dem Schutz von Leben und Gesundheit kommt dabei ein hohes Gewicht zu. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird um Festsetzungen ergänzt, die sicherstellen, dass auch bei dem vom WWA genannten Wasserspiegel HQ_{extrem} ein ausreichender baulicher Schutz besteht, der ein Eindringen von Hochwasser in die Gebäude verhindert und damit eine Evakuierung der Bewohner entbehricht macht. Das Konzept besteht darin, dass in dem im Plan als Risikogebiet gekennzeichneten Bereich für die Neubebauung die Oberkante des Fertigfußbodens auf 410,45 NHN festgesetzt wird. Die Neubebauung ist -soweit unterkellert- im UG und im Übrigen in EG bis zu den festgesetzten</p>
--	--

<p>Immissionsschutzfachliche Stellungnahme</p> <p>Auf die immissionsschutzfachliche Stellungnahme zum 1. Verfahrensschritt wird hingewiesen. Im Rahmen der ersten Stellungnahme wurden die folgenden Punkte gefordert:</p> <p>1. Lärmschutz: <i>„Folgende Festsetzungen und Hinweise sind in den Bebauungsplan bezüglich Lärmschutz mitaufzunehmen:</i></p> <p><i>E) Lärmschutz</i></p> <p><i>E1. An besonders ruhebedürftigen Schlafräumen, an denen nächtliche Überschreitungen nicht auszuschließen sind (nächtliche Beurteilungspegel > 54 dB (MU)) und an Tagesaufenthaltsräumen, an denen Überschreitungen zur Tagzeit nicht auszuschließen sind (Beurteilungspegel > 64 dB(A) zur Tagzeit), müssen Wohnungsgrundrisse so gestaltet werden, dass diese über ein Fenster an einer ruhigeren Fassadenseite belüftet werden können. Wo dies aus planerischen Gründen nicht möglich ist, sind die betroffenen Schlafräume zusätzlich mit einer schallgedämmten Wohnraumlüftung zu versehen, damit einerseits der Schutz der Tag- bzw. Nachtruhe gewährleistet ist und andererseits die erforderlichen Luftwechselraten nach Art. 45 der Bayerischen Bauordnung bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden.</i></p> <p><i>E2. Die Anforderungen zum baulichen Schallschutz nach DIN 4109-1:2018-01 ("Schallschutz im Hochbau") sind einzuhalten. Demnach ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen mindestens ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von $R'_{w,ges} = 30$ dB einzuhalten. Die Anforderungen an die bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der einzelnen Gebäudefassaden sind dem Anhang 6 der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros IFB Eigenschenk GmbH mit der Auftrags Nr. 3221086-Revb mit Datum vom 15.02.2024 zu entnehmen.</i></p> <p><i>E3. Aus gutachterlicher Sicht ist eine geringfügige Erhöhung des $R'_{w,ges}$ der Gebäudehülle gegenüber den Mindestanforderungen im Zuge der Planung zu empfehlen, um minimalen Ungenauigkeiten in der Bauausführung entgegenzuwirken. Gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen wäre zum Teil ein</i></p>	<p>Brüstungsunterkanten in WU-Beton mit Schwarzabdichtung zu errichten. Die Brüstungsunterkante von Fensteröffnungen wird grundsätzlich auf 411,20 NHN festgesetzt, um entsprechend der Empfehlung des WWA sogar noch auf ein HQ_{extrem} ein zusätzliches Freibord von 50 cm zu berücksichtigen. Lediglich in 2 Teilbereichen wird die Brüstungsunterkante auf 411,00 NHN festgesetzt, also ein Freibord von 30 cm angesetzt. Es handelt sich insoweit um Bereiche mit angegliederten Gemeinschaftsbereichen, in denen auch mobilitätsbeeinträchtigte Personen sitzend einen unbeeinträchtigten Ausblick aus den Fenstern haben sollen. Ein Freibord von 30 cm auf ein HQ_{extrem} wird von der Marktgemeinde unter Abwägung aller Umstände als noch ausreichend angesehen.</p> <p>Die Lichtschächte im UG sind wasserdicht und druckfest auszuführen.</p> <p>Der Schutz der Eingangsbereiche erfolgt über mobile Schutzpaneele, die teils im UG des Wohnpflegeheims und teils im UG der Tiefgarage unter Haus 2 gelagert sind.</p> <p>Die Anforderungen an die Ausbildung der Außenwände und den Schutz der Eingangsbereiche gilt entsprechend auch für die Neubebauung außerhalb des gekennzeichneten Risikogebiets, soweit deren Untergeschoß tiefer als 410,70 NHN liegt.</p>
--	--

<p><i>Nachweis über die Einhaltung der erforderlichen Minderst-Bau-Schalldämm-Maße erforderlich.</i> <i>Hinweis:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Im Bauantrag ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) an den nächstgelegenen Immissionsorten nachzuweisen.</i> <p><i>Die Fassaden, an denen die Grenzwerte der 16. BImSchV zur Tag- und/oder Nachtzeit überschritten werden, sind farblich zu kennzeichnen.“</i></p> <p>Zur zweiten Auslegung des Bebauungsplans wurde eine neue Version des immissionsschutztechnischen Berichts der IFB Eigenschenk GmbH mit der Auftrags-Nr. 3220948-RevC vom 10.10.2024 vorgelegt. Der neue Bericht wurde aufgrund von der immissionsschutzfachlichen Stellungnahme und einer Stellungnahme des südlichen Betriebs (Autohaus Wallner KG) überarbeitet. Laut des Betriebs wurde eine falsche Annahme getroffen, da die Fenster im Norden entgegen der Begutachtung geöffnet werden können. Im Gutachten wurden die Fenster nun als geöffnet angesetzt. Hinsichtlich der immissionsschutzfachlichen Stellungnahme wurden textliche Festsetzungen und Ergänzungen in der Abbildung 5 angepasst.</p> <p>Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Belastung durch die geöffneten Fenster des Gewerbelärms an den Beurteilungspunkten nicht wesentlich ändert. Des Weiteren wurden die textlichen Festsetzungen im Gutachten angepasst und eine Abbildung 5 mit einer farblichen Markierung der Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV hinzugefügt.</p> <p>Im Bebauungsplan wurde eine Markierung hinzugefügt, welche sich nur auf die Überschreitungen der Nachtzeit bezieht. Grundsätzlich besteht damit Einverständnis, da an dieser Stelle auch nochmal auf die Abbildung 5 des Gutachtens verwiesen wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der vorgenannte Festsetzungsvorschlag E2 wurde nicht aufgenommen. Mit dem Hinweis unter D9 im BP muss sowieso ein Nachweis zum Bauschalldämm-Maß geführt werden. Jedoch gibt es keinen Bezug mehr zu den berechneten Schalldämm-Maßen des Gutachtens. Daher sollte die Festsetzung E2 (unter Berücksichtigung des neuen Gutachtens) aufgenommen werden oder der Verweis zu mindestens in dem Hinweis D9 mit aufgenommen werden. <p>2. Luftreinhaltung: <i>„Folgende Festsetzungen sind in den Bebauungsplan bezüglich Luftreinhaltung mitaufzunehmen:</i></p> <p><i>F) Luftreinhaltung</i> <i>F1. Zum Lüften erforderliche Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 (Kinder-, Schlaf-, Büro-, Wohn- und Aufenthaltszimmer) an den nicht in Abbildung 16 markierten Fassaden des immissionstechnischen Gutachtens der IFB Eigenschenk mit der Auftrags Nr. 3221176-Revb vom 15.02.2024 müssen mit einer zentralen Be- und Entlüftungsanlage ausgestattet werden. Die Frischluft darf hierbei nur über die in Abbildung 16 rot markierten Bereichen angesaugt werden. Befinden sich Zugänge bzw. Eingänge von Wohnungen bzw. Arztpraxen</i></p>	<p>Die Festsetzung wird nicht aufgenommen, der Hinweis im Bebauungsplan zum Lärmschutz ist ausreichend.</p>
--	---

<p><i>F2. Zugänge bzw. Eingänge von Wohnungen bzw. Arztpraxen sollten nach Möglichkeit in den in Abbildung 16 rot markierten Fassaden des immissionstechnischen Gutachtens der IFB Eigenschenk mit der Auftrags Nr. 3221176-Revb vom 15.02.2024 liegen. Sollte das nicht möglich sein, sind solche Zugänge mit entsprechendem Windfang auszustatten.</i></p> <p><i>Sowohl im Lärmgutachten als auch im Luftreinhaltegutachten gibt es Fassaden/Bereiche die auf der abgewandten Fassade belüftet werden müssen. Für die bessere Übersichtlichkeit sollte es einen Abgleich zwischen den beiden Gutachten geben und eine gemeinsame Markierung für Belüftungsstellen im Bebauungsplan übernommen werden.</i></p> <p><i>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 132 „Zwischen Preysingstraße und Auenstraße“ der Markt Wolnzach, sofern die o.g. Festsetzungen und Hinweise mit den hierzu erforderlichen Markierungen in die Planzeichnung mitaufgenommen werden.“</i></p> <p>Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen zur Luftreinhaltung aufgenommen. Die Gemeinde folgt der Forderung der Fachstelle nicht. Im Kapitel 5.2 der Begründung zum Bebauungsplan trifft die Gemeinde folgende Abwägung:</p> <p><i>„Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die schutzwürdigen Interessen des Betreibers der Lackieranlage zu berücksichtigen und ordnungsgemäß abzuwägen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB sind dabei im Rahmen der Belange der Wirtschaft auch Erweiterungsinteressen zu berücksichtigen. Berücksichtigungsfähig sind allerdings nur berechnete Erweiterungsinteressen.</i></p> <p><i>Als maßgeblich sieht die Marktgemeinde an, dass eine Erweiterung des Betriebs der Lackieranlage über die Angaben des Betreibers hinaus aus Rechtsgründen nicht zulässig ist und damit das untersuchte Szenario 1 bereits den maximal denkbaren Betriebsumfang der Lackieranlage abbildet.</i></p> <p><i>Aus dem Umstand, dass die Baugenehmigung für die Lackieranlage keine Auflagen hinsichtlich Betriebszeiten und Einsatzmengen enthält, folgt nicht, dass der Betrieb zeitlich schrankenlos und hinsichtlich der Einsatzmengen bis zur Grenze der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungspflicht erfolgen darf (vgl. BVerwG vom 24.09.1992, 7 C 6.92). Zu berücksichtigen ist vielmehr, dass der Kfz-Betrieb Wallner in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiet gelegen ist und damit nur eine im Mischgebiet zulässige Lackieranlage betrieben werden kann. Die Baugenehmigung enthält insoweit eine aus der Gebietsqualität abzuleitende immanente Beschränkung. In einem Mischgebiet sind nur atypische Lackierereien im Sinne eines Kleinbetriebs, insbesondere als gewissermaßen „Anhängsel“ zu einem bestehenden Werkstattbetrieb zulässig (vgl. VG Augsburg vom 09.05.2016, Au 5 K 15.1027). Jedenfalls ist es ausgeschlossen, dass der Lackierbetrieb über diese Angaben hinaus erweitert werden dürfte. Damit steht fest, dass unzumutbare (zulässige) Immissionseinwirkungen aus der Lackieranlage auf das Plangebiet nicht zu erwarten und damit keine Schutzmaßnahmen festzusetzen sind.“</i></p> <p>Aus fachlicher Sicht kann nicht beurteilt werden ob die genehmigungsfreie Erweiterung des südlichen Autohauses aufgrund der Gebietsart unzulässig ist.</p>	<p>Auch nach nochmaliger Würdigung der immissionsschutzfachlichen Stellungnahme sieht die Marktgemeinde keine Veranlassung, die vorgeschlagenen</p>
---	---

	<p>Jedoch ist anzumerken, dass bereits ab dem Szenario 2 – also einer Verdoppelung der Lackierarbeiten – Maßnahmen an den schutzbedürftigen Vorhaben notwendig werden. Dieses Szenario ist mit 0,86 t/a noch weit von den Grenzen (15 t/a) einer genehmigungsbedürftigen Anlage nach BImSchG entfernt. Des Weiteren werden vom Gutachter bereits beim Szenario 1 Maßnahmen empfohlen, welche nicht im Bebauungsplan berücksichtigt werden. (Kapitel 7.2.2.1)</p> <p>Der Fachstelle sind neben den o.g. Sachverhalten keine Änderungen zum 1. Verfahrensschritt bekannt, welche die Belange des Immissionsschutzes betreffen. Aufgrund der o.g. Punkte und insbesondere im Zusammenhang mit dem § 50 BImSchG bestehen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 132.</p> <p>Energie und Klimaschutz</p> <p>Der Fachbereich Energie und Klimaschutz hat gegen das Vorhaben keine Einwände.</p> <p>Verkehrswesen</p> <p>Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 132 für das Gebiet zwischen Preysingstraße und Auenstraße in Wolnzach.</p>	<p>Vorkehrungen zur Luftreinhaltung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen. Es wird insoweit auf die Abwägung vom 14.12.2024 verwiesen. Für die sachgerechte Betrachtung und Würdigung der Emissionen der Lackieranlage des südlich an das Plangebiet angrenzenden Kfz-Betriebs ist nach Auffassung der Marktgemeinde das Szenario 1 gemäß dem Gutachten der IFB Eigenschenk GmbH sachgerecht und ausreichend. Das Szenario 1 berücksichtigt die Angaben des Betreibers zur zeitlichen und mengenmäßigen Nutzung der Lackieranlage vollständig. Überschlägig würden diese Angaben eine hohe 10er-Zahl an Volllackierungen eines PKWs ermöglichen und damit eine noch höhere Zahl an Teillackierungen von PKWs. Es wird ausdrücklich dahingestellt, ob die tatsächliche Nutzung wirklich in diesem Umfang erfolgt. Jedenfalls hat die Marktgemeinde keine Zweifel, dass in einer als Nebenbetrieb eines Kfz-Betriebs in einem Mischgebiet unterhaltenen Lackieranlage eine noch intensivere Nutzung bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist. Nicht zulässige Nutzungen müssen im Rahmen des Rücksichtnahmegebots nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---

B 14

<p>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Staatliches Bauamt Ingolstadt</p>		<p>Stellungnahme vom 27.12.2024</p>
<p>Einwände Ja/Nein</p>	<p>Einwand, Bedenken, Anregung</p>	<p>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</p>
<p>Nein</p>	<p>Von Seiten des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt bestehen keine Einwände gegen das unter dem Betreff angegebene Vorhaben, da weder bestehende Straßen des überörtlichen Verkehrs in der Verwaltung des Bauamtes noch Straßenplanungen hiervon berührt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

B 15

<p>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Vodafone</p>		<p>Stellungnahme vom 30.01.2025</p>
<p>Einwände Ja/Nein</p>	<p>Einwand, Bedenken, Anregung</p>	<p>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</p>
<p>Ja</p>	<p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor</p>	<p>Die Ausführungen und Hinweise werden bei den weiteren Planung und späteren Ausführung berücksichtigt. Vor Ausführungsbeginn werden die entsprechenden Maßnahmen rechtzeitig mit Vodafone abgestimmt.</p>

<p>Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p>	
--	--

