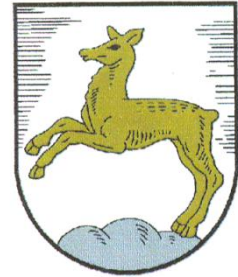


Markt Wolnzach

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm



Bebauungsplan Nr. 153 „Preysingstraße Süd“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch in Wolnzach

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

Fassungsdatum
06.06.2024

eap Architekten . Stadtplaner PartGmbH
Kreittmayrstraße 15, 80335 München

Fisel und König Landschaftsarchitekten
Oberer Graben 3a, 85354 Freising

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

A 01

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:		Stellungnahme vom 25.03.2024
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Ja	<p>Der Bebauungsplan Preysingstraße Süd ist so unnötig wie ein Kropf. Die 2. Abstimmung im Gemeinderat war rechtswidrig (Charaktersache). Wenn nach §34 festgelegt wird, welche Bebauung im Innenbereich verträglich ist, dann darf das auch durch einen Bebauungsplan nicht unterschritten werden. Dem Bauamt ist mit Sicherheit bewusst, dass die juristische Begleitung eines Bauherrn oder Bauträgers den Bebauungsplan Preysingstraße Süd abschmettern.</p> <p>In letzter Zeit sind in der Preysingstraße einige große Neubauten () Mehrfamilienhäuser 4-stöckig – keine Spielplätze – keine Grünflächen) gebaut worden.</p> <p>Weil das Bauamt und Bürgermeister große Probleme mit dem Besitzer von der Preysingstraße 41/43 wegen dessen Bauvorhaben hat, müssen andere die Suppe auslöffeln. Es läuft eine Klage von 2Mio. Euro mit der er voraussichtlich durchkommt, spezialisierte Anwaltskanzlei für solche Fälle.</p> <p>Es wird sinnlos sehr viel Geld für den rechtswidrigen Bebauungsplan (Planungsbüro aus München) verbrannt, das könnte sehr viel besser verwendet (z.B. Kindergarten) werden.</p>	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 153 „Preysingstraße Süd“ soll die Bewahrung der Siedlungsstruktur und der räumlichen Gegebenheiten sowie eine maßvolle und städtebaulich adäquate Nachverdichtung unter Berücksichtigung der Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen geschaffen werden. Dies wäre über § 34 BauGB nicht ohne Weiteres gewährleistet. Zudem sollen städtebauliche Fehlentwicklungen künftig unterbunden werden. Die im 19.Jh. entstandene Bebauung entlang der Preysingstraße ist heute noch zu großen Teilen erhalten und ablesbar. Die künftige Bebauung wird den Bestand ergänzen und die Nutzung verdichten. Der sensible Umgang des nun vorgelegten Bebauungsplanes mit der vorhandenen Gebäudestruktur lässt eine übersichtliche und maßvolle Weiterentwicklung des Areals erwarten. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Gebäude und Flächen wurde bereits aufgegeben. Eine weitere Verstädterung wie bei der Bebauung nördlich des Plangebiets soll unterbunden werden.</p>

A 02

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:		Stellungnahme vom 02.04.2024
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Ja	<p>Gegen den am 14.03.2024 veröffentlichten Bebauungsplan „Preysingstraße Süd“ möchten wir folgende Einwände die Flurnummern 74, 75 und 76 (Preysingstraße 47) betreffend, vorbringen.</p> <p>Der eingeplante schmale Grünstreifen, der sich rechterseits von der Flurnummer 76 über die Flurnummer 75 erstreckt, kann so nicht durchgeführt werden, da an dieser Stelle bereits Gebäude stehen. Die Planerin hatte zum Zeitpunkt der Planerstellung offensichtlich keinen aktuellen Plan vorliegen, der die gegenwärtige Bebauung genau aufzeigt. Dies scheint aber bereits geklärt zu sein, da vom Markt Wolnzach ein Plan nachgereicht wurde, in dem alle vorhandenen Gebäude eingezeichnet sind.</p> <p>Der eigentliche Punkt, dem wir () Flurnr. 76 und () Flurnr. 74, 75) widersprechen, betrifft die unverhältnismäßig groß geplante Grünfläche (ca. 640 m² = ca. 16m x 40m in Flurnr. 76) im oberen Bereich der benannten Grundstücke.</p> <p>Eine Umsetzung des aktuell veröffentlichten Plans würde einer enormen Wertminderung des Grundstücks Flurnummer 76 gleichkommen, weil dadurch die Optionen zur Bebauung massivst eingeschränkt bzw. nahezu unmöglich gemacht würden (zum Beispiel den Bau eines Wohnhauses).</p> <p>Laut Plan wäre im unteren Bereich der Flurnummer 76 übergreifend auf Flurnummer 75 zwar die Möglichkeit einer Bebauung vorgesehen, jedoch würde</p>	<p>Der Bebauungsplan wird angepasst.</p> <p>Dies betrifft zum einen die Abgrenzung der Bauräume: Westlich der Preysingstraße werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels einzelner Bauräume definiert. Östlich der Preysingstraße wird der nördliche Bereich als ein zusammenhängender Bauraum mit geschlossener Bauweise festgesetzt, der südliche Bereich als zusammenhängender Bauraum mit offener Bauweise. Im östlichen Bereich an der Jägerstraße werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels einzelner Bauräume definiert. Somit ist unter Wahrung der</p>

<p>dies den reibungslosen Geschäftsbetrieb des Steinmetzbetriebes [REDACTED] erheblich beeinträchtigen und stellt daher für uns keine realistische Möglichkeit einer zukünftigen Bebauung mit einem Wohnhaus dar. Da wir ein Familien- und Handwerksbetrieb bereits in 5. Generation sind, möchten wir uns und nachfolgenden Generationen auch die Option erhalten, sich sowohl im Betrieb als Steinmetz zu erweitern als sich auch evtl. im oberen Bereich privat niederzulassen.</p> <p>Der reibungslose Geschäftsbetrieb des sich auf dem Gelände befindlichen Betriebes muss stets gewährleistet sein! Dies beinhaltet u.a. das Anliefern von Waren (durch LKWs), Be- und Entladen von Waren sowie die Produktion in der Werkstatt als auch die Nutzung der Garagen (für Firmenfahrzeuge) und der Lagerräume. Dies ist durch den aktuellen Planungsentwurf so nicht möglich, da das hier eingeplante Baufenster mitten im Firmengeschehen liegen würde.</p> <p>Wir bitten deshalb, im oberen Bereich (Flurnummer 76) den Grünbereich auf eine verhältnismäßige Fläche zu reduzieren, um ein Baufenster einplanen zu können, das es erlaubt, sowohl private Bauvorhaben umzusetzen als auch den reibungslosen Firmenbetrieb fortführen zu können!</p>	<p>städtebaulichen Ziele eine größtmögliche Flexibilität bei der Planung einzelner Baukörper gewährleistet. Erst durch die Aufstellung des B-Plans 153 „Preysingstraße Süd“ wird für den östlichen Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 76, Gem. Wolnzach, in dritter Reihe, Baurecht geschaffen.</p> <p>Des Weiteren wird der geplante Grünkorridor maßvoll angepasst: Zum einen wurde er als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Eine gewisse Überbauung im Kontext mit der gärtnerischen Nutzung und der Erschließung der Gartenflächen bleibt zulässig. Zum anderen wurde seine räumliche Ausdehnung angepasst. Unter Berücksichtigung der grünordnerischen Ziele beträgt seine Breite ein Maß von 15 m, soweit dies die nicht überbauten Grundstücksbereiche ermöglichen. Für die Flur-Nr. 76 bedeutet dies eine Rücknahme der Tiefe um 4 m. Damit kann auf Fl.Nr. 76 in dritter Reihe ein privates Bauvorhaben errichtet werden, was in dieser Form ohne den Bebauungsplan kaum möglich wäre, da keine derartigen Bebauungstiefen in der Umgebungsbebauung vorhanden sind. Zudem verbleibt ein Erschließungsfreiraum für den Geschäftsbetrieb.</p>
--	--

A 03

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: [REDACTED]		Stellungnahme vom 02.04.2024
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Ja	<p>Ich lege hiermit</p> <p>I. Einspruch gegen den o.g. Ausweisung ein und beantrage</p> <p>II. das Grundstück aus der Gebietskulisse herauszunehmen.</p> <p>Gründe Zu I. Die Gebäude sind neu gebaut. Zu II. Die Größe des Flurstücks beträgt 1311 qm und ist mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäuden bebaut. Die Garage ist in Holzständerbauweise ausgeführt und könnte problemlos versetzt werden. Ich möchte die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten in der Bebauung, die gesetzlich geregelt sind, beibehalten und nicht durch fixe Festsetzungen einschränken lassen. Die Festsetzungen schreiben den Ist-Zustand fest und legen zusätzliche Einschränkungen der baulichen Nutzung des Grundstücks fest. Diese Festsetzungen stellen somit für die Zukunft einen enteignungsgleichen Vorgang dar. Bestehende gesetzliche Bestimmungen zu einer zeitgemäßen Anpassung an die künftige Entwicklung des Baugebietes werden auf unbestimmte Zeit verwehrt.</p>	<p>Die Herausnahme eines einzelnen Grundstücks ist nicht mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans vereinbar. Daher wird dem Wunsch nach Herausnahme des Grundstücks nicht entsprochen.</p> <p>Im östlichen Bereich an der Jägerstraße werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels einzelner Bauräume definiert. Sie beziehen nicht nur die Bestandsgebäude in die überbaubaren Flächen ein, sondern geben viel Spielraum für eine künftige, maßvolle Nachverdichtung auf den jeweiligen Grundstücken. Somit sind künftige Entwicklungsmöglichkeiten jederzeit gewährleistet.</p> <p>Ein enteignungsgleicher Eingriff findet nicht statt.</p>

A 04

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: [REDACTED]		Stellungnahme vom 14.04.2024
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Ja	<p>Grundsätzlich stehe ich dem Bebauungsplan positiv gegenüber, jedoch widerspreche ich diesem in folgenden Punkten:</p> <p>1. Dachgestaltung (Satteldach, 40° - 48°) Die Jägerstraße ist im Gegensatz zur Preysingstraße kein "Einfahrtstor", sondern eine Seitenstraße.</p> <p>In einer Seitenstraße sollte es nicht auf die Gestaltung des Daches ankommen. Die Anforderungen, die für die Preysingstraße gelten, können in dieser Hinsicht nicht einfach gespiegelt werden. Ganz besonders geht es mir um die Dachgestaltung von Gebäuden in der Jägerstraße, die in zweiter Reihe gebaut werden. Diese sind von der Straße aus ohnehin nicht sofort einsehbar und sollten daher von den Anforderungen der Dachgestaltung ausgenommen werden. Eine Dachneigung von 40° - 48° scheint mir sehr extrem, daher sollten auch geringere Neigungen zugelassen werden. Außerdem existieren in der Jägerstraße bereits Bauten, die den Bestimmungen des Bebauungsplans entgegenstehen, weil sie eine geringere Dachneigung aufweisen. Dazu gehört der Bestandsbau auf meinem Grundstück, sowie Z. B. Haus 18 (vgl. Gestaltungskatalog, S. 2). Im Gestaltungskatalog wurde außerdem auf der Seite 11 (Bsp. 18) dargestellt, dass sich auch ein Flachdach in die Wolnzacher Architektur einfügen kann.</p> <p>2. Rote Baulinie An mein Grundstück 57 grenzt das Grundstück 55 an. Die Grundstücksgrenze des Nachbarn ist mit einer roten Linie versehen, die laut Legende des Bebauungsplans bedeutet, dass "Gebäude zwingend darauf zu errichten sind." Was sind die Hintergründe dazu? Aktuell ist das Gebäude ca. 70 cm von meinem Grundstück weggerückt und die Grundstücksgrenze ist nicht bebaut. Bei einem Neubau müsste dieser laut roter Baulinie genau auf der Grundstücksgrenze errichtet werden. Damit bin ich nicht einverstanden. Da ich nicht möchte, dass Z. B. Maler- und Verputzarbeiten mit Gerüstaufbau auf meinem Grundstück stattfinden.</p>	<p>Bis auf wenige Ausnahmen haben die meisten Gebäude im Gebiet rund um die südliche Preysingstraße, die Jäger- und die Ziegelstraße eine Dachneigung von ca. 45 Grad, die mit kleinen Dachgauben den Dachraum belichten und belüften. Ausnahmen sind ganz untypische Formen wie das Pultdach auf Fl. Nr. 80, das sich typologisch und mit der vorhandenen Dachform nicht in die historische Preysingstraße einfügt. Auf Fl. Nr. 65 sind Mansarddächer und auf Fl. Nr. 70 Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von ca. 40-45 Grad vorhanden, die als besondere Form des Satteldachs gelten. Die örtliche Dachstruktur, die sich auch im Randbereich von Wolnzach zeigt und zusammen mit der Topografie ein besonderes Merkmal für die Region der Hallertau und Wolnzach darstellt, soll weiterhin erhalten werden.</p> <p>Das Beispiel bezieht sich nicht auf die Dachform, sondern auf die Teilverkleidung der Fassade mit Holz.</p> <p>Im Bereich der Jägerstraße werden Baulinien zu privaten Nachbargrundstücken um 90 cm von diesen Grenzen abgerückt, um zum einen eine gute Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten (nordwestlicher Bereich der Grundstücke für Gebäude, südöstlicher Bereich für Gärten), und zum anderen eine adäquate Belichtung unter Wahrung der Vorschriften aus dem Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) und einen entsprechenden Arbeitsraum für Neubauten und Sanierungsmaßnahmen zu erreichen. Durch die festgesetzten Baulinien wird ein von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche vorgeschrieben.</p>

A 05

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: [REDACTED]		Stellungnahme vom 15.04.2024
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Ja	<p>Zu dem oben genannten Bebauungsplan sind folgende Einwände veranlasst. Der oben genannte Bebauungsplan entwertet mein Grundstück, teilweise offensichtlich mit dem Ziel, Eigentümern von Nachbargrundstücken ein umfassenderes Baurecht zu ermöglichen und stellt damit einen Eingriff in mein verfassungsrechtlich geschütztes Eigentumsrecht dar, der in keiner Weise durch öffentliche Interessen gerechtfertigt ist, sondern privaten Interessen der Nachbarn dient. Die ursprüngliche Bebaubarkeit von Fl.Nr. 70 mit 531,28</p>	<p>Die vermutete Intention für die Bebauungsplanaufstellung, das Grundstück zu entwerten, Nachbarn hingegen ein umfassendes Baurecht zu verschaffen, trifft offensichtlich nicht zu. Richtig ist, dass das Bauvorhaben des Einwenders Anlass für die Planung war, die weitere Entwicklung in städtebaulicher und gestalterischer Hinsicht gegenüber dem bestehenden Baurecht nach § 34 BauGB zu lenken; dies ist ein zulässiger Anlass für eine Planung. Die verwirklichte Grundfläche der Gebäude (ohne Nebenanlagen etc.) auf dem Grundstück Fl.Nr. 70 beträgt 211 qm. Das zulässige Baurecht nach § 34 BauGB für diese Anlagen wurde</p>

<p>m2 wird um 112,86 m2 herabgesetzt. Das bedeutet eine Verschlechterung um 21,24 %, d.h. es bleibt noch 78,76 % der ursprünglichen Bebaubarkeit erhalten.</p> <p>Dazu kommt noch das bei Flur-Nr. 70 in der Fläche der Baugrenze ein Dreieck ausgespart ist, wodurch eine vernünftige Bebauung unmöglich wird, so dass das Grundstück nahezu unbebaubar wird.</p> <p>Im Einzelnen: I. Auflösung der Grundstücksgrenze 73/2 zu 72 und 73 Wie dem Plan zu entnehmen ist, soll das in meinem Eigentum stehende Grundstück 73/2 dem Eigentümer der Nachbargrundstücke 72 und 73 zugeordnet werden, die Grundstücksgrenze soll aufgehoben werden. Ich bin weder bereit, Grundstücke die in meinem Eigentum stehen an Dritte zu übertragen, noch die geplante Enteignung zu Gunsten Dritter hinzunehmen.</p> <p>Dabei fällt ferner auf, dass die Geschoßflächenzahl aufgrund dieser Änderung zum Vorteil des Eigentümers des Grundstückes 72 und 73 falsch angegeben wird, da hinsichtlich der Grundstücksgröße das in meinem Eigentum stehende Grundstück für den Nachbarn mit einbezogen wird. Dadurch ergibt sich für diesen eine niedrigere, für mich eine höher GRZ. Die GRZ für die Grundstücke 72,73 und 73/2, wobei letztere in meinem Eigentum steht ist zusammengefasst auf 0,41 festgesetzt. Bei einer korrekten Angabe würde die GRZ höher liegen.</p> <p>An der Garage des Nachbarn befindet sich ferner ein Anbau, welcher sich auf unserem Grundstück Fl.Nr. 70 befindet und dort als Gebäude eingezeichnet ist. Es handelt sich dabei nicht um ein Gebäude, sondern lediglich um ein Dach, welches zwischen zwei Gebäuden errichtet wurde. Um Klarheit zu schaffen, habe ich den Nachbarn bereits aufgefordert, sämtliche Anlagen, welche sich auf meinem Grund befinden, zu entfernen.</p> <p>II. Baulinie bei Grundstück 68/2 – Grenzbebauung Die Grenzbebauung für dieses Grundstück erstreckt sich über die gesamte Seite des Grundstückes 71. Dadurch wird bei einer Bebauung meines Grundstückes das Licht genommen. Nicht zuletzt um diesem Gesichtspunkt Rechnung zu tragen, sind die Abstandsregelungen drittschützend. Ich habe eigens meinen Neubau für die Mitte des Grundstückes geplant, um helle Räume zu haben. Ein städtebaulicher Sinn der Baulinie auf dem Grundstück 68/2 an der Grenze zu meinem Grundstück ist nicht erkennbar.</p> <p>In der Regel wird nur an besonders wichtigen Straßen mit Baulinien gearbeitet, damit eine gewünschte Straßenflucht entsteht oder gesichert wird. Baulinien zwischen Nachbargrundstücken sind dann sinnvoll, wenn eine geschlossene Bebauung zwischen den Nachbargrundstücken erreicht werden soll. Dazu ist aber Voraussetzung, dass beide Nachbarn ihre Zustimmung für die Baulinie geben und dann so bauen. Dazu bin ich nicht bereit.</p> <p>Im Bebauungsplan ist jedoch vorgesehen, dass der</p>	<p>für das Grundstück mit ca. 370 qm ermittelt. Für die Beurteilung wurde das Gebäude auf Fl.Nr. 77/18 im Bereich der Preysingstraße-Ecke Ziegelstraße als Bezugsfall herangezogen. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,6 wird künftig für das 1.046 qm große Grundstück rechnerisch eine Grundfläche von 628 m² zulässig; hinzu treten die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8. Auch wenn die künftig zulässige Grundfläche aufgrund anderer beschränkender Faktoren (z.B. Grundstückszuschnitt, Gebäudedimensionierung, Gebäudestellung, Abstandsflächen) voraussichtlich nicht voll ausgenutzt werden kann, so wird doch deutlich, dass der Bebauungsplan gegenüber dem bestehenden Baurecht keine Einschränkung für die zulässige Grundfläche bedeutet.</p> <p>Die Planung wird insoweit angepasst, es ist ein zusammenhängender Bauraum auf dem Grundstück geplant.</p> <p>Eine Änderung der Grundstücksverhältnisse ist nicht beabsichtigt und über einen Bebauungsplan auch gar nicht möglich.</p> <p>Eine Geschoßflächenzahl ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt.</p> <p>Der Einwand trifft nicht zu. Die GRZ wird ausnahmslos für alle Grundstücke im Planbereich auf 0,6 festgesetzt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die grenzständige Bebauung in der beschriebenen Länge existiert bereits. Durch den Bebauungsplan treten keine Veränderungen ein.</p> <p>Eine Neubebauung in der Mitte des Grundstücks ist gem. Bebauungsplan möglich.</p> <p>Die Festsetzung einer Baulinie auf dem Grundstück Fl. Nr. 68/2 entfällt. Zwischen Fl. Nr. 68/2 und Fl. Nr. 70 wird eine Abgrenzung zwischen offener und geschlossener Bauweise getroffen.</p> <p>Zwischen den Grundstücken Fl. Nr. 68/2 und Fl. Nr. 70 findet ein Wechsel von geschlossener zu offener Bauweise statt. Durch die Festsetzung einer Abgrenzung dieser unterschiedlicher Bauweisen zwischen Fl. Nr. 68/2 und Fl. Nr. 70 wird dieser städtebaulichen Situation Rechnung getragen.</p> <p>Eine Nachbarezustimmung dazu ist nicht erforderlich.</p>
--	--

	<p>Eigentümer des Grundstückes 68/2 an die Grenze bauen muss, während ich die Abstandsflächen von mindestens 3 m einzuhalten habe.</p> <p>Damit soll also die derzeit bestehende kleine Gasse ausschließlich zu meinen Lasten verbreitert werden, so dass für den Eigentümer des Nachbargrundstückes eine bessere Bebaubarkeit seines Grundstückes entsteht.</p> <p>Die Bevorzugung des Nachbarn, dem Gemeinderatsmitglied und Parteifreund des Herrn [REDACTED] bzw. dahinterstehender ebenfalls mit unserem Herrn Bürgermeister befreundeter Personen wird nicht zuletzt durch die Erhöhung der Grundflächenzahl um 124,10 m² und gleichzeitiger Verminderung der Grundflächenzahl auf meinem Grundstück um 112,86 m² deutlich.</p> <p>III. Baugrenzen auf meinem Grundstück Als reine Willkür ist es anzusehen, dass in der Mitte meines Grundstückes eine Fläche ausgewiesen wird, die nicht bebaut werden darf. Die in der Mitte des Grundstückes dreieckige Fläche, die nicht bebaut werden kann, ist nicht nachvollziehbar. Diese soll offensichtlich lediglich der Schikane dienen, bzw. dafür sorgen, dass der von mir geplante Neubau keinesfalls durchgeführt werden kann. Auch stimmen die Vorgaben für den Bau im Bebauungsplan nicht.</p> <p>Zur Darstellung des vorgeschlagenen Baukörpers von m9: Abstand zur Grenze: 3 m Gebäudetiefe: 10 m Südl.. Gebäudekante steht auf Baugrenze! -)d.h. Abstand der Baugrenze zur Nachbargrenze beträgt 13m! Abstandsflächenberechnung unter Zugrundelegung der Festsetzungen des B-Planes: Bei einer angenommenen geplanten Wandhöhe von 8,5m (=H1) mit einer Gebäudetiefe von 10m und 48° Dachneigung (=H2:5,55m), ergäbe sich folgende Abstandsflächenberechnung:</p> <p>T Traufwand : $0,4 \times (H1 + 1/3 H2)$;</p> <p>T Traufwand : $0,4 \times [8,5m + 1/3 \times 5,55m]$,</p> <p>T Traufwand Z 4,14m -)d.h. statt der dargestellten 3m Grenzabstand, sind in Wirklichkeit 4,14m Abstand zum Nachbarn erforderlich. d.h. das Gebäude kann noch max. 8,86m (=13m — 4,14m) tiefwerden, statt der dargestellten 10m! Das ist keine wirtschaftliche Bauweise!</p> <p>Unter Beachtung der Abstandsflächen zum Nachbargrundstück 68 und diesem merkwürdigen Zwickel auf dem Grundstück 70 könnte ich lediglich einen Bau von ca. 8,86 m breite errichten. Genauso wenig wie die maximale Gebäudebreite von 12 m könnte auf meinem Grundstück lediglich eine maximale Höhe von 14,05 m erreicht werden und nicht die Vorgabe von maximal 15,5 m. Diese Höhe könnte lediglich auf dem Grundstück 68/2 [REDACTED], bei einem traufständigen Bau erreicht werden. Bei meiner Planung wären nur 14,05 m erreicht worden, allerdings bei einer anderen Nutzbarkeit. Der eingezeichnete Querbau ist vollkommen unsinnig, da sich etliche Dunkelräume, die künstlich beleuchtet werden müssten ergeben</p>	<p>Gemäß dem Bebauungsplan kann künftig eine Grundfläche von ca. 628 m² realisiert werden, das sind ca. 417 m² mehr als der jetzige Bestand.</p> <p>Die Planung wurde angepasst, es ist ein zusammenhängender Bauraum auf dem Grundstück geplant.</p> <p>Die Planung wurde angepasst, es ist ein zusammenhängender Bauraum auf dem Grundstück geplant.</p> <p>Im gesamten Plangebiet gelten folgende Festsetzungen: Wandhöhe max. 8,5 m Firsthöhe max. 15,5 m Gebäudebreite max. 12,0 m. Diese Maße sind bei einem Neubau auf dem Grundstück Fl. Nr. 70 möglich.</p>
--	---	--

<p>werden. Auch in den anderen Räumen wird es wenig natürliches Licht geben, so dass etliche Räume auch tagsüber künstlich beleuchtet werden müssen. Der im Bebauungsplan vorgeschlagene Bau ist. insgesamt vollkommen unwirtschaftlich und bedeutet zusätzliche Energieverschwendung durch Kunstlicht. Daraus ergibt sich, dass der Sinn der meine Grundstücke betreffenden Planung neben der Bevorzugung der Nachbarn darin zu sehen ist, mich an einer wirtschaftlichen Bebauung meines Grundstückes zu hindern mit dem Ziel, mich noch weiter finanziell zu schädigen.</p> <p>IV. Grünflächen</p> <p>1. Grünflächen auf meinem Grundstück</p> <p>Nach den Festsetzungen im Bebauungsplan sind die „wertvollen“ innenliegenden Grünkorridore von baulichen Anlagen freizuhalten und dürfen auch nicht unterbaut werden. Betroffen sind dabei das Grundstück 71 vollständig 70 teilweise und 73/2 etwa zur Hälfte. Die genannten Grundstücksteile sollen also zu Gartenland werden, was ebenfalls eine Entwertung bedeutet. Zusätzlich wird es mir unmöglich gemacht, dort eine Tiefgarage zu errichten, die Stellplätze, die sich derzeit auf dem Grundstück 73/2 befinden, dürfen nicht wieder errichtet werden. Auch der Car-Port kann nicht mehr genutzt werden. Nach der derzeitigen Stellplatzverordnung, muss ich ab 5 Wohneinheiten eine Tiefgarage errichten, was durch die Grünkorridore nicht mehr möglich ist. Faktisch wäre also ein Bau von bis zu 4 Wohneinheiten möglich, was eine weitere Entwertung meines Grundstückes bedeutet.</p> <p>Nach den Festlegungen im Bebauungsplan müsste ich auf meinem Grundstück 4 Bäume pflanzen, wovon 2 Bäume eine Höhe von mindestens 20 m erreichen müssen. Bisher gibt es im Gebiet Preysingstraße Süd keinen einzigen derartigen Baum. Die Bäume würden zu einer weiteren Beschattung meines Grundstückes beitragen und so zusätzlich dafür sorgen, dass in den Wohnungen, soweit solche überhaupt errichtet werden können, kaum natürliches Licht vorhanden ist.</p> <p>Bei den vorgegebenen Gebäudehöhen müssten die Kronen der Großbäume immer wieder beschnitten werden, da diese sonst in die Fenster der Gebäude hineinwachsen. Bei voller Höhe sind die Bäume höher als die Gebäude, wobei die Gebäude sich dann teilweise unterhalb der Krone befinden würden. Sehr sinnvoll für Solaranlagen auf dem Dach. Nachdem der Grüngürtel auch der Naturerfahrung kleinerer Kinder dienen soll, ist die Artenliste doch ein wenig eigenartig. So werden Eichen vorgeschlagen, welche den Eichenprozessionsspinner anziehen, beim Tulpenbaum sind Holz und Rinde giftig, der Schnurbaum gilt sogar als stark giftig, die Blätter des Walnussbaum können bei empfindlichen Personen Übelkeit und Erbrechen hervorrufen. Die Früchte der Eberesche können zu Magen-Darm Problemen führen und in hoher Dosis sogar tödlich sein. Die Naturerfahrung der kleinen Kinder könnte somit etwas drastisch ausfallen.</p> <p>2. Grünflächen in der Preysingstraße</p> <p>Solange die Gemeinde nicht dafür sorgt, dass die Vermieter / Grundstückseigentümer die vorgesehenen Stellplätze tatsächlich vorhalten und die Mieter bzw. Mitarbeiter der Grundstückseigentümer somit auf der Straße parken müssen, ist die vorgesehene Bepflanzung nicht durchführbar.</p>	<p>Ziel der Planung ist die Schaffung und der Erhalt eines visuell und ökologisch wirksamen Mindestanteils an Grünflächen und Gehölzen, insbesondere ein Grünkorridor im Inneren des Straßengevierts. Entsprechend der Rahmenkonzeption soll der Anteil an qualitativ gestalteten Frei- und Grünflächen erhöht werden und die Planung trägt bei zur Milderung der Folgen des Klimawandels und dem Schutz der Artenvielfalt. Gleichzeitig verbessert eine gemeinsam mit den Nachbargrundstücken wirksame rückwärtige Grünzone die Wohnqualität für die Anwohner und damit die Wertigkeit des Grundstücks. Eine maßvolle und verhältnismäßige Nachverdichtung auf dem Grundstück bleibt trotz Festsetzung des innenliegenden Grünkorridors möglich. Der Grünkorridor ist nicht als private Grünfläche festgesetzt, zählt also trotz Bepflanzungsvorgaben weiter zum Bauland im Sinne des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO und kann daher für die Berechnung der Grundfläche aus der GRZ herangezogen werden.</p> <p>Nach Maßgabe des § 23 Abs. 5 BauNVO ist der Grünkorridor unter Beachtung der für ihn geltenden weiteren Festsetzungen bebaubar. Unterirdische Bauteile wie Tiefgaragen lösen keine Abstandflächen aus bzw. sind in den Abstandflächen zulässig und damit entsprechend Satz 2 der Vorschrift zulassungsfähig.</p> <p>Die Festsetzungen zum Grünkorridor wurden im Verfahren angepasst. Er wurde als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Eine gewisse Überbauung im Kontext mit der gärtnerischen Nutzung und der Erschließung der Gartenflächen bleibt zulässig.</p> <p>Im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurden die Festsetzungen zu den Baumpflanzungen im Hinblick auf ihre tatsächliche Umsetzung folgendermaßen angepasst:</p> <p>Die im bisherigen Entwurf auf 350 m² festgesetzte Bezugsgröße pro Baumpflanzung wird auf 400 m² erhöht. Zudem wird es der Entscheidung der Eigentümer überlassen, zu welchem Anteil große Bäume gepflanzt werden. Die Festsetzung, dass mindestens mittelgroße Bäume zu pflanzen sind, wird beibehalten.</p> <p>Die Behauptung, es gäbe im Geltungsbereich keinen einzigen Baum großer Wuchsordnung ist nicht zutreffend.</p> <p>Die aufgeführten Zuschreibungen bezüglich gesundheitlicher Bedenken zu bestimmten Baumarten sind nicht ausgewogen. Walnussbäume und Ebereschen sind Nutzbaumarten. Der Genuss bestimmter Pflanzenteile ist wie bei vielen Pflanzenarten maßvoll zu gestalten.</p> <p>Die hinweislich genannte Artenliste enthält zahlreiche gesundheitlich völlig unbedenkliche Baumarten und kann zudem – wie in der Festsetzung B6.2 beschrieben – um weitere standörtlich geeignete Baumarten erweitert werden.</p> <p>Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die vorgesehene Bepflanzung in der Preysingstraße ist möglich, da der Markt entsprechenden Zugriff auf die Flächen hat.</p>
---	--

<p>V. Fehlerhafte Angabe der GRZ Teilweise stimmen die in der Liste angegebenen GRZ nicht mit den GRZ, die sich aus dem Plan ergeben überein. So ist im Plan für das Grundstück 70 eine GRZ von 0,71 und für das Grundstück 71 0,38 angegeben. In der Auflistung beträgt die GRZ für das Grundstück 70 0,40 und für das Grundstück 71 0,00.</p> <p>VI. Geschoßigkeit / Bauhöhe Unpassend ist auch die vorgegebene Geschoßigkeit von II +D. Auch diese macht einen wirtschaftlichen Bau unmöglich und greift in mein Baurecht ein. Begründet wird dieses Maß auf S 5 des Bebauungsplanes mit den Vorgaben eines Rahmenplanes „Zonenplan“ nach welchem diese Kriterien formuliert sein sollen. Wie dem Text weiter oben zu entnehmen ist, ist aber dieser Rahmenplan noch nicht vom Gemeinderat beschlossen, sondern befindet sich noch im Stadium des Entwurfes. Wenn sich also der Bebauungsplan nach einem Rahmenplan richten sollte, so wäre die logische Vorgehensweise 1. Beschluss des Rahmenplanes und 2. Beschluss des Bebauungsplanes, hier ist die Reihenfolge jedoch vertauscht. Im Übrigen entspricht die Geschoßigkeit in keiner Weise der bestehenden Bebauung an der Preysingstraße, da im Bestand eine drei und sogar viergeschoßige Bebauung vorzufinden ist. Angeblich soll es das Ziel des Bebauungsplanes sein, eine zukünftige Entwicklung zu fördern und nicht, wie es hier geschieht, zu behindern. Ebenso verhält es sich mit der zulässigen Höhe der Gebäude. Auch hier finden sich im Bestand deutlich höhere Gebäude. Insbesondere die Gebäude, die in den letzten 60 Jahren errichtet wurden sind höher als die Vorgaben im jetzigen Bebauungsplan.</p> <p>VII. Weitere Einwände Das Gebiet westlich der Preysingstraße bis hin zur Auenstraße ist auf Grund seiner städtebaulichen Heterogenität nicht als Ganzes planungsbedürftig (s. 6 oben]. Deshalb wurde der Teilbereich, der im Ursprünglichen Umgriff enthalten war aus dem jetzigen Umgriff ausgegliedert und ein eigener — vorhabensbezogener — Bebauungsplan erstellt.</p> <p>Auf den Seiten 6 und 7 wird ausgeführt, dass die Preysingstraße und die Jäger- und Ziegelstraße ebenfalls vollkommen verschiedene Ausprägungen haben. Völlig unverständlich ist daher die Zusammenfassung der Preysingstraße mit der Jäger- und Ziegelstraße in einem Bebauungsplan mit identischen Vorgaben für Bauten. Wenn man schon unbedingt beide Bereiche in einem Bebauungsplan zusammenfassen möchte, ist fraglich, weshalb man nicht aufgrund der unterschiedlichen Nutzung eine sog. Knödelinie (Zeichen 15.14. PlanZV) eingetragen hat und die unterschiedlichen Bereiche hinsichtlich Geschoßigkeit etc. getrennt geplant hat. Allerdings muss ich einräumen, dass sich in diesem Fall teilweise für das Grundstück 68/2 [REDACTED] Nachteile ergeben könnten, weil die GRZ höher wird. Auf Seite 4/5 wird auf insgesamt fast ei-</p>	<p>In der Tabelle unter Punkt 8 der Begründung sind nirgends GRZ-Werte angegeben, sondern die (absoluten) Grundflächen.</p> <p>Der Bebauungsplan lässt künftig drei Vollgeschoße zu.</p> <p>Der Rahmenplan ist zwar noch nicht vom Marktgemeinderat beschlossen, die Erkenntnisse daraus werden aber gleichwohl für die vorliegende Bauleitplanung nutzbar gemacht.</p> <p>Der Bebauungsplan lässt künftig drei Vollgeschoße zu. Dass dies einen wirtschaftlichen Bau nicht zulässt, kann nicht nachvollzogen werden. Die Geschossigkeit der unmittelbar angrenzenden bzw. gegenüberliegenden Gebäude beträgt drei Geschöße. Im nördlichen Bereich des Planumgriffs, Ecke Preysing-/Jägerstraße befinden sich zwar IV-geschoßige Baukörper, die allerdings in ihrer Grundfläche deutlich kleiner sind als das zum Vergleich für § 34 BauGB herangezogene Bezugsgebäude. Der Baukörper (Pultdach) auf Fl.Nr. 80 ist nicht über die gesamte Grundfläche dreigeschoßig ausgebildet – unabhängig von der Frage, das der Bebauungskomplex dort aufgrund seiner konkreten Ausprägung einen Fremdkörper darstellt, der nicht „prägt“ im Sinne von § 34 BauGB. Der Bebauungskomplex südlich der Ziegelgasse auf den Fl.Nrn 77/1, /19 und /33 prägt als Fremdkörper das Baurecht im Plangebiet nicht. Ein „Herauspicken“ der jeweils höchsten Maßfaktoren aus verschiedenen Baukörpern der Umgebung kann nicht zur Bestimmung des nach § 34 BauGB zulässigen Maßes der baulichen Nutzung verwendet werden. Eine Beschränkung des bestehenden Baurechts ist mit dem Bebauungsplan also auch insoweit nicht verbunden.</p> <p>Der Umgriff wurde im Laufe des Verfahrens angepasst, da südwestlich der Preysingstraße inzwischen ein konkretes Bauvorhaben geplant ist und dieses über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt werden soll.</p> <p>Diesen verschiedenen Ausprägungen wird über die unterschiedlichen Bauweisen im Bebauungsplan Rechnung getragen. Die getroffenen Festsetzungen sind dafür ausreichend.</p>
---	---

<p>ner Seite ausschließlich auf mein Bauvorhaben eingegangen. Besonders im Hinblick auf die Vorgaben in meinem Grundstück (Abstandfläche, Aussparung in der Grundstücksmitte) drängt sich hier der Verdacht auf, dass es hauptsächlich darum geht, den von mir geplanten Bau zu verhindern und es sich somit um eine Verhinderungsplanung handelt. Nicht klar ist mir geworden, inwieweit bei der GRZ Berechnung die Stellplatzsatzung des Marktes Wolnzach berücksichtigt wurde.</p> <p>Im Hinblick auf die handwerklichen Planungsfehler bzw. falschen planungsrechtlichen Festsetzungen möchte ich anregen, eine neutrale Prüfung des vorgeschlagenen Bebauungsplanes von einer fachkundigen Stelle durchführen zu lassen. Möglicherweise kann der Landkreis oder die Regierung von Oberbayern geeignete Stellen nennen.</p> <p>Abschließend möchte ich noch darauf aufmerksam machen, dass die Veränderungssperre nicht am 20.07.2023, sondern erst am 22.07.2023 wirksam verlängert wurde.</p>	<p>Die Planung wurde angepasst, es ist ein zusammenhängender Bauraum auf dem Grundstück geplant.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

A 06

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: [REDACTED] Ergänzung		Stellungnahme vom 16.04.2024
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Ja	<p>Mein Schreiben vom 15.04.2024 muss ich noch wie folgt ergänzen: Die Grundstücksgrenze zwischen meinem Grundstück und dem Grundstück 68/2 ist im Plan falsch eingetragen. Zumindest stellt sich das nach der Ansicht in den Karten des Vermessungsamtes so dar. Ich habe heute einen Vermessungsantrag beim Landratsamt Pfaffenhofen gestellt. Wende aber vorsorglich die falschen Grundstücksgrenzen im Bebauungsplan ein.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.


A 07

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: [REDACTED]		Stellungnahme vom 15.04.2024
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Ja	<p>wir vertreten [REDACTED] [REDACTED] anwaltlich. Vollmacht anbei. Mein Mandant ist Eigentümer der Grundstücke Fl. Nr. 77 und 77/18 im vorgesehenen Plangebiet. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung werden folgende Bedenken und Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben: I. Die vorgesehen Festsetzungen sind Z.T. bereits unbestimmt: Die Festsetzungen eines Bebauungsplans als Rechtsnorm im materiellen Sinn müssen den aus dem Rechtsstaatsgebot (Art. 20 Abs. 3 GG) abzuleitenden Geboten der Bestimmtheit und Normenklarheit entsprechen. Speziell für Bebauungspläne folgt die Notwendigkeit hinreichender Bestimmtheit so-</p>	<p>Der Einwender beklagt eine mangelhafte Konkretisierung der Festsetzungen, führt zum Beleg jedoch ausschließlich Zitate aus der Begründung an. Die behauptete Unbestimmtheit von Festsetzungen kann daher nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Der als Beispiel 2 zitierte Ausschnitt aus der Begründung legt dar, dass der europäische Artenschutz, der den § 44 ff BNatSchG zugrunde liegt, fachgerecht und dem Instrument der Bauleitplanung angemessen berücksichtigt wird.</p>

<p>wohl für zeichnerische als auch für textliche Festsetzungen daraus, dass die Festsetzungen gem. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG Inhalt und Schranken . des grundrechtlich geschützten Eigentums unmittelbar berühren und ausgestalten. Die von den Festsetzungen des Bebauungsplans Betroffenen müssen deshalb wissen, welche Nutzungen auf den Grundstücken zulässig sind. Der planenden Gemeinde steht es dabei frei, zu entscheiden, welcher Mittel sie sich bedient, um dem Bestimmtheitsgebot zu genügen. Sie hat die Wahl zwischen zeichnerischer Festsetzung und textlicher Beschreibung; sie kann auch beide Elemente kombinieren.</p> <p>Entscheidend ist nur, dass - gegebenenfalls nach Auslegung -hinreichend klar ist, welche Regelungen mit welchem Inhalt normative Geltung beanspruchen. Das im Einzelfall zu fordernde Maß an Konkretisierung hängt wesentlich von der Art der jeweiligen Festsetzung, den Planungszielen und den Umständen des Einzelfalls, insbesondere den örtlichen Verhältnissen, ab (vgl. BayVGh, U.v. 6. 12. 2019 - 15 N 18. 636 -juris Rn. 26; U. v. 21. 6. 2016 - 9 N 12. 218 - BayVBl 2016, 850; U. v. 5. 2. 2009 - I N 07. 2713 u. a. - juris Rn. 50; OVG NRW, U. v. 2. 12. 2016 - 2 D 121/14. NE -juris Rn. 62).</p> <p>Vorliegend ist die Konkretisierung nicht gewährleistet, exemplarisch ersichtlich aus der Begründung Ziffer 3.2.2., wonach:</p> <p>" der Planung nur eine Luftbildauswertung zugrunde liegt und keine genaue Erfassung der Vitalität und Erhaltungswürdigkeit durchgeführt werden konnte. Es ist trotzdem anzustreben, die wenigen großen Bäume, die im Geltungsbereich noch vorhanden sind, möglichst sorgfältig zu schützen und lange zu erhalten,</p> <p>Zudem exemplarisch, Ziffer 3.5.:</p> <p>Da die Verwirklichung des zukünftig zulässigen Baurechts eine Rodung von Bäumen und Sträuchern sowie den Umbau oder Abriss von Gebäuden mit sich bringen kann, ist die Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht vollständig ausgeschlossen. Für den Geltungsbereich liegen keine Kenntnisse oder Verdachtsfälle vor, dass entsprechende Arten vorkommen. Daher erfolgt zum jetzigen Zeitpunkt keine detaillierte artenschutzrechtliche Untersuchung mit Kartierung vorkommender Arten. Dies wäre auch dahingehend nicht zielführend, dass die Verwirklichung des Baurechts über einen Zeitraum mehrerer Jahrzehnte erfolgen kann. Einerseits können zum jetzigen Zeitpunkt europarechtlich geschützte Vögel oder Fledermäuse vorkommen, die Z. B. in 15 Jahren nicht mehr hier vorkommen, oder es siedeln sich im Laufe der nächsten Jahrzehnte Arten an, die während der Planaufstellung noch keinen Lebensraum innerhalb des Gebiets hatten. Spätestens mit der Stellung des Bauantrags bzw. bei Freistellung vor Beginn der Bauarbeiten ist jedoch zu prüfen, ob artenschutzrechtlich relevante Lebensräume und Arten betroffen sein können.</p> <p>II. Die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB liegen nicht vor. Zum einen kann mit der Festsetzung "Urbanes Gebiet" jedenfalls nicht ausgeschlossen werden, dass Baurecht geschaffen wird für ein Vorhaben, dass der UVP-Pflicht unterliegt, wenn eine allgemeine Vorprüfung des</p> <p>Einzelfalls ergeben hat, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, § 5 Abs. 3 Satz 2 UVPG.</p> <p>Auch liegt tatsächlich weder ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) i.</p>	<p>Aus dem zitierten Textauschnitt folgt keine Festsetzung, sondern es wird die Schlussfolgerung gezogen, dass prognostisch Naturschutzrecht der Verwirklichung des Bebauungsplans nicht entgegensteht (§ 1 Abs. 3 BauGB).</p> <p>Zu II.</p> <p>Es ist gemäß aktueller Einschätzung keine bauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs anzunehmen, die einer UVP-Pflichtigkeit unterliegen könnte. Der UVP-Pflicht bzw. der Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Satz 1 UVPG unterliegen Vorhaben entsprechend der Liste der Anlage 1 zum UVPG. Dies sind z.B. Kraftwerke, industrielle Anlagen zur Gewinnung und Verarbeitung von Rohstoffen, Großanlagen der Landwirtschaft und Nahrungs- und Futtermittelproduktion, aber auch große Infrastrukturmaßnahmen, Verkehrswegeprojekte oder großflächiger Einzelhandel ab einer Geschosfläche von 1.200 m². Diese Vorhaben sind innerhalb des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans nicht zulässig.</p>
--	--

<p>S.d. § 13 a BauGB vor.</p> <p>Nach § 13 a 1 Nr. 1 BauGB wäre zudem auch die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Mithin auch des Gebietes, welches in Ziffer 1. 3. der Begründung berücksichtigt wird.</p> <p>Insofern ist indes nicht nachvollziehbar, dass insbesondere das Grundstück Fl.Nr. 77 eine Überplanung erfordern würde, wenn tatsächlich richtig wäre, dass "1. 3.</p> <p>Das Gebiet westlich der Preysingstraße bis hin zur Auenstraße ist auf Grund seiner städtebaulichen Heterogenität (sowohl im Gebiet als auch zu den westlich angrenzenden Industriegebäuden) nicht als Ganzes planungsbedürftig. Deshalb wurde auf eine Erweiterung des Umgriffs an dieser Stelle verzichtet und nur im südlichen Bereich wegen einer weiteren Bauleitplanung (Vorhabenbezogener Bebauungsplan 132 "Zwischen Preysingstraße und Auenstraße") modifiziert. Der Marktgemeinderat Wolnzach hat am 15. 06. 2023 durch die Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 15. 07. 2021 die räumliche Anpassung des Geltungsbereichs sowie die inhaltliche Präzisierung beschlossen".</p> <p>Es stehen auch Sinn und Zweck des § 13 a BauGB entgegen, da vorliegend eine erhebliche Beschränkung der Bebaubarkeit erfolgen würde.</p> <p>Der Sinngehalt des Begriffs "Innenentwicklung ist, dass der Bebauungsplan dazu dient, der Inanspruchnahme des Außenbereichs entgegenzuwirken. Ein solches wird durch Auslegung der Vorschrift nach ihrem Sinn und Zweck bestätigt. Nach der Gesetzesbegründung ist für solche Bebauungspläne (BT-Drs. 16/2496, S. 12) das gesetzgeberische Ziel, für die Gemeinden einen Anreiz zu schaffen, vorhandene Potentiale auszuschöpfen, anstatt auf die erstmalige Inanspruchnahme von Flächen zurückgreifen zu müssen. Dies wird hier nicht erreicht werden können. Vorliegend würde die gegen- teilige Wirkung eintreten.</p> <p>Weiterhin ist gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB das beschleunigte Verfahren auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchst. b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Sie haben ihre Grundlage in der sog. Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie des Rates v. 21. 5. 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen 92/43/EWG) und der sog. Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie des Rates v. 2. 4. 1979 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten 79/409/EWG). Anhaltspunkte ergeben sich insoweit schon aus der Begründung des B-Planes selbst, wenn es heißt: 3. 5 Europäischer Artenschutz</p> <p>Für den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan ist der europäische Artenschutz nach §44 ff. BNatSchG zu beachten. Diesem zufolge sind Tötungen oder Störungen von europarechtlich geschützten Arten sowie eine Beschädigung oder Zerstörung ihrer Lebensstätten nicht zulässig. Als entsprechend geschützte Tiergruppen können im Geltungsbereich siedlungsbewohnende Fledermaus- und Vogelarten vorkommen, die zum einen Ritzen und Spalten an Gebäuden oder deren Dachböden nutzen und andererseits in Gehölzen Quartiere bzw. Brutplätze haben können. Höhlenbrütende Vogelarten können in größeren Höhlen der wenigen Bäume vorkommen, Freibrüter bauen ihre Nester in Kronen</p>	<p>Selbst wenn - wie nicht - ein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zu dem zitierten Bebauungsplan (B-Plan 132 „Zwischen Preysingstraße und Auenstraße“ bestünde, ist die geplante Grundfläche beider Bebauungspläne mit ca. 16.000 m² kleiner ist als die maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.</p> <p>Betrachtet man die Situation vor Ort, ist es augenfällig, dass es sich bei dem Gebiet westlich der Preysingstraße bis hin zur Auenstraße um ein städtebaulich heterogenes Gebiet handelt, das sich eindeutig vom östlichen Bereich entlang der Preysingstraße unterscheidet und eine Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht besteht.</p> <p>Der gegenständliche Bebauungsplan sieht eine maßvolle Nachverdichtung vor und verwirklicht somit eine in § 13a BauGB ausdrücklich beispielhaft genannte Maßnahme der Innenentwicklung. Maßgeblich bei der Betrachtung der Nachverdichtung ist das Gesamtgebiet, nicht das einzelne Grundstück. Für das gesamte Gebiet wird eine GRZ von 0,6 gem. § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Sie darf durch die Grundflächen von Garagen etc. gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Zusätzlich wird eine qualitative Entwicklung des Planungsbereichs durch die Einbeziehung und Bewahrung von Grünflächen erreicht. Der Bebauungsplan 153 „Preysingstraße Süd“ sieht somit nicht nur eine quantitative Vermehrung baulicher Nutzungsmöglichkeiten vor, sondern verfolgt darüber hinaus eine „doppelte Innenentwicklung“ unter Einbeziehung urbaner Grünflächen.</p> <p>Der zitierte Ausschnitt aus der Begründung legt dar, dass grundsätzlich eine artenschutzrechtliche Betroffenheit nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Gleichzeitig werden jedoch Maßnahmen zur Vermeidung genannte, die den Großteil artenschutzrechtlicher Konflikte verhindern, so dass die Auslösung von Verbotstatbeständen unwahrscheinlich ist. Während geeignete Standorte für europarechtlich relevante Pflanzenarten extrem unwahrscheinlich sind, kann die Ansiedlung von artenschutzrechtlich relevante Tierarten (z.B. gebäudebewohnende Fledermäuse oder Vögel) weder zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung noch während der Dauer seiner Rechtskraft sicher ausgeschlossen werden. Für eine Auslösung bestehen jedoch derzeit keine Anhaltspunkte und eine Bestandserfassung zum jetzigen Zeitpunkt wäre wie ausführlich beschrieben nicht zielführend. Daher ist, wie dargestellt, mit der Stellung des Bauantrags bzw. bei Freistellung vor Beginn der Bauarbeiten zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbote betroffen sein können und es sind dann geeignete Vorkehrungen zu treffen, um die Auslösung von Verbotstatbeständen zu vermeiden. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6. Nr. 7 dargestellten Schutzgüter ergeben sich somit nicht.</p>
---	---

<p>und Geäst von Bäumen und Sträuchern. Europa-rechtlich geschützte Fledermausarten können ebenfalls in Baumhöhlen oder -spalten oder in und an Gebäuden vorkommen. Da die Verwirklichung des zukünftig zulässigen Baurechts eine Rodung von Bäumen und Sträuchern sowie den Umbau oder Abriss von Gebäuden mit sich bringen kann, ist die Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht vollständig ausgeschlossen. Für den Geltungsbereich liegen keine Kenntnisse oder Verdachtsfälle vor, dass entsprechende Arten vorkommen. Daher erfolgt zum jetzigen Zeitpunkt keine detaillierte artenschutzrechtliche Untersuchung mit Kartierung vorkommender Arten.</p> <p>III. Der Bebauungsplan entspricht jedenfalls nicht dem Gebot der städtebaulichen Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nicht erforderlich sind danach Pläne, die nicht dem wahren Willen der Gemeinde entsprechen, bei denen also zwischen Planungswillen und Planungsinhalt eine Diskrepanz besteht, sowie Pläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist ferner verletzt, wenn ein Bebauungsplan aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt.</p> <p>Nach diesen Maßgaben liegt ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB vor. Welche vorgesehenen Ortsbildprägenden Freiflächen vorliegen bzw. vorgesehen sind erschließt sich nicht. Eine erforderliche eigene städtebauliche Funktion und Zweckbestimmung der privaten Grünflächen liegt nicht vor. Vorgesehene Grünflächen sind auch nicht prägend für die Ortsmitte oder das Ortsbild. Wenn kein über den allgemeinen Nutzungszweck "private Grünfläche" hinausgehender spezieller Nutzungszweck im Sinn der in § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt ist liegt jedenfalls eine unzulässigen Negativplanung vor, es geht offenbar allein um die Freihaltung der Flächen von jeglicher Bebauung.</p> <p>Eine Verhinderungsplanung ist nur dann unzulässig, wenn sie nicht dem planerischen Willen der Gemeinde entspricht, sondern nur vorgeschoben ist, um eine andere Nutzung zu verhindern (vgl. BVerwG, B. v. 18. 1. 2012 - 4 BN25. II - juris Rn. 4; B. v. 27. 1. 1999 – 4 B 129. 98 -BayVBl 1999, 410). Der Baumbestand auf den Flächen Fl.Nr. 77 und 77/18 prägt jedenfalls das Orts- und Straßenbild der Gemeinde nicht nachhaltig. Eine unzulässige Verhinderungsplanung liegt auch deshalb vor, weil alleiniger Auslöser und Zweck die in der Begründung genannte und beantragte Bebauung ist.</p>	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 153 „Preysingstraße Süd“ soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Bewahrung der Siedlungsstruktur und der räumlichen Gegebenheiten sowie eine maßvolle und städtebaulich adäquate Nachverdichtung unter Berücksichtigung der Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen geschaffen werden. Zudem sollen städtebauliche Fehlentwicklungen künftig unterbunden werden. Um dies zu erreichen, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich, da zur Erreichung dieser Ziele die derzeitige Rechtsgrundlage des § 34 BauGB nicht ausreichend ist.</p> <p>Eine Diskrepanz zwischen Planungswillen und Planungsinhalt ist nicht vorhanden, da der Planungswille eindeutig durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen manifestiert wird. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ist mit seinem Inkrafttreten gegeben.</p> <p>Das Planungskonzept wurde angepasst, es werden nach wie vor keine privaten Grünflächen festgesetzt. Vielmehr wird das Ziel der Erhaltung eines Grünkorridors über Festsetzungen für „Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) für die innenliegenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen weiterverfolgt. Eine Freihaltung der Flächen von jeglicher Bebauung ist nicht vorgesehen.</p> <p>Nicht selten wird eine konkrete Planung erst dadurch ausgelöst, dass Bauanträge gestellt werden, die die Gemeinde nicht in der beantragten Weise verwirklicht sehen möchte. Der Gemeinde ist es aber keineswegs verwehrt, auf derartige Bauanträge mit der Aufstellung eines Bebauungsplans zu reagieren. Der Zweck der Einvernehmensregelung des § 36 Abs. 1 Sätze 1 und 2 BauGB besteht (auch) gerade darin, der Gemeinde aus Anlass eines konkreten Bauantrages die Möglichkeit zu geben, die rechtlichen Voraussetzungen der Zulässigkeit des Vorhabens noch zu verändern. Aus einem solchermaßen zulässigen Vorgehen der Gemeinde kann daher nicht auf die Unzulässigkeit der Planung geschossen werden. Festsetzungen in einem Bebauungsplan sind zudem als „Negativplanung“ nicht schon dann wegen Verstoßes gegen § 1 Abs. 3 BauGB nichtig, wenn ihr Hauptzweck in der Verhinderung bestimmter städtebaulich relevanter Nutzungen besteht. Sie sind nur dann unzulässig, wenn sie nicht dem planerischen Willen der Gemeinde entsprechen, sondern nur vorgeschoben sind, um eine andere Nutzung zu verhindern. Davon kann nach dem Plan-konzept keine Rede sein.</p> <p>Entgegen der Darstellung des Einwandführers sind die Grünflächen und der Baumbestand auf der Flur-Nr. 77 im Erscheinungsbild des südlichen Teils des Quartiers nachhaltig prägend. Sie gliedern einerseits optisch den Straßenraum der Ziegelstraße und tragen dem ländlichen Charakter des Ortes Rechnung. Zudem wirken sie klimatisch ausgleichend für die gesamte südliche Hälfte des Geltungsbereichs.</p>
---	---

	<p>IV. Ein beachtlicher Verstoß gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB liegt vor. Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Erforderlich für die "Entwicklung" ist eine inhaltliche Konkretisierung des Flächennutzungsplans durch den Bebauungsplan. Abweichungen sind nur zulässig, wenn sie sich aus dem Übergang in eine konkretere Planungsstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt lassen. In der Regel gehört zu der vom Bebauungsplan einzu- hakenden Grundkonzeption des Flächennutzungsplans die Zuordnung der einzelnen Bauflächen zueinander und zu den von Bebauung freizuhaltenden Gebieten (vgl. BVerwG, U. v. 28. 2. 1975 - BVerwG 4 C 74. 72 - BVerwGE 48, 70). Gemessen an diesen Maßgaben weicht der Bebauungsplan mit der Festsetzung der privaten Grünflächen, die von Bebauung freizuhalten, von der Darstellung des Flächennutzungsplans im Bereich des Planungsgebiets ab. Der Bebauungsplan erweist sich auch als abwägungsfehlerhaft. Durch die Planung würde die bislang vorhandene Bebaubarkeit der o.g. Grundstücke einschränkt. Dafür ist das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB maßgeblich.</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB). Denn die Berücksichtigung aller bedeutsamen Belange in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB setzt deren ordnungsgemäße Ermittlung und zutreffende Bewertung voraus (vgl. BVerwG, B.v. 12. 6. 2018 - 4 B 71. 17 - ZfR 2018, 601). Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet oder in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.</p> <p>Die Gemeinde darf durch ihre Bauleitplanung die (bauliche) Nutzbarkeit von Grundstücken nur verändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten nur einschränken oder gar aufheben wenn hinreichend gewichtige, städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für sie bestehen. Der Satzungsgeber muss ebenso wie der Gesetzgeber bei der</p>	 <p>Blick von der Ziegelgasse nach Norden mit ortsbildprägendem Gehölzbestand</p> <p>Bis im Jahr 2023 bestand zudem am östlichen Rand der Flur-Nr. 77/18 eine weitere dichte und ortsbildprägende Gehölzreihe. Diese wurde bis auf wenige schmale Einzelgehölze entfernt und hat damit ihre positiven Wirkungen weitgehend verloren.</p> <p>Der Einwand ist unbegründet. Im Verfahren nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird anschließend im Wege der Berichtigung angepasst.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 153 „Preysingstraße Süd“ soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Bewahrung der Siedlungsstruktur und der räumlichen Gegebenheiten sowie eine maßvolle und städtebaulich adäquate Nachverdichtung unter Berücksichtigung der Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen geschaffen werden. Zudem sollen städtebauliche Fehlentwicklungen künftig unterbunden werden. Vor diesem Hintergrund wurden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Durch den Bebauungsplan wird über die Festsetzung der GRZ eine Nachverdichtung ermöglicht. Die Grundstücke erhalten somit eine Baurechtsmehrung, die Umsetzung der Bebauung kann individuell erfolgen.</p> <p>Die Festsetzungen zur innenliegenden Grünzone wurden folgendermaßen angepasst: Zum einen wurde die Art der Festsetzung geändert: Die Teilflächen der geplanten Grünzone wurden als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Eine gewisse Überbauung im Kontext mit der gärtnerischen Nutzung und der Erschließung der Gartenflächen bleibt zulässig. Zum anderen wurde ihre räumliche Ausdehnung angepasst. Unter Berücksichtigung der grünordnerischen Ziele beträgt ihre Breite ein Maß von 15 m, soweit dies die nicht überbauten</p>
--	---	--

<p>Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und die Belange des Gemeinwohls in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis bringen. Insbesondere ist er an den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und den Gleichheitssatz des Art. 3 Abs; I GG gebunden (vgl. BVerfG, B.v. 19. 12. 2002 - I BvR 1402/01 - NVwZ 2003, 727). Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks muss daher von der Gemeinde als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange beachtet werden (vgl. BVerwG, B.v. 15. 5. 2013 - 4 BN 1. 13 - a. a. O. ; B.v. 16. 1. 1996 - 4 NB 1. 96 - ZfBR 1996, 223).</p> <p>Insbesondere erfordert ein Schutz der vermeintlich die Ortsmitte prägenden Gestaltung nicht eine Ausweisung auf den o. g. Grundstücken wie dargestellt, weder hinsichtlich der (eingeschränkten) Festsetzung von Bauflächen noch von Freiflächen. Die Grundstücke wirken sich insoweit auf das Ortsbild überhaupt nicht aus. Ein Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz liegt jedenfalls vor. Gerade auch im Hinblick auf die bereits bestehende und vorhandene Bebauung innerhalb und außerhalb des Baugebietes in der Umgebung.</p> <p>Dies gilt umso mehr auch im Hinblick auf die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Die bestehende Bebauung innerhalb und außerhalb des Baugebietes weicht insoweit erheblich von den nunmehr vorgesehenen Festsetzungen ab. Der erstrebte Planungserfolg steht außer Verhältnis zu den geltend gemachten privaten Belangen. Ein vermeintliches städtebauliches Anliegen der Gemeinde ist jedenfalls nicht so gewichtig, dass es den Entzug von Baurecht rechtfertigt.</p> <p>Eine Durchführung der derzeit möglichen Bebauung der o.g. Grundstücke i.R. d. Baurechts nach § 34 BauGB würde städtebaulich überhaupt nicht bzw. jedenfalls nicht erheblich stören.</p> <p>Zudem handelt es sich bei der Festsetzung von Grünflächen um eine unzulässige fremdnützige Festsetzung. Es ist nicht ersichtlich, dass jedenfalls eine Ausweisung und Schaffung von öffentlichen Grünflächen nicht möglich wäre. Dies gilt umso mehr als nach der Begründung Zweck sein soll:</p> <p>Im Quartier östlich der. Preysingstraße sollen die wertvollen innenliegenden Grünkorridore als nicht überbaute Gartenflächen langfristig gesichert werden. Daher wurde festgesetzt, dass sie als Vegetationsflächen zu erhalten bzw. anzulegen sind. Sie sind von baulichen Anlagen wie Terrassen, Nebengebäuden (z. B. Gartenhäuschen), Stellplätzen und von Unterbauung vollständig freizuhalten und dürfen nur geringfügig für Erschließungszwecke versiegelt werden. Auch Angebote für Kinderspiel, insbesondere für kleinere Kinder, sollen hier möglich sein. Die Gehölze und Grünflächen erlauben hier in gewissem Maße Naturerfahrung, gerade im Hinblick auf die dicht bebaute und eher verkehrsreiche Umgebung. Bei der Abgrenzung der Grünkorridore wurde folgendermaßen vorgegangen: Um optisch, klimatisch und ökologisch wirksam zu sein, sollte ihre Breite, sofern dies die unbebauten Grundstücksbereiche ermöglichen, mindestens 16 m betragen. Dies erlaubt eine naturnahe Entwicklung von größeren Bäumen, Obstbaum-Hochstämmen und Strauchzonen sowie sonstige gärtnerische Nutzungen. Die mit der vorgesehenen Festsetzung verbun-</p>	<p>Grundstücksbereiche ermöglichen. Bestehende Nebengebäude wurden von dieser Festsetzung ausgeklammert.</p> <p>Die im 19.Jh. entstandene Bebauung entlang der Preysingstraße ist heute noch zu großen Teilen erhalten und ablesbar. Die künftige Bebauung wird den Bestand ergänzen und die Nutzung verdichten. Der sensible Umgang des nun vorgelegten Bebauungsplanes mit der vorhandenen Gebäudestruktur lässt eine Übersichtliche und maßvolle Weiterentwicklung des Areals erwarten. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Gebäude und Flächen wurde bereits aufgegeben. Eine Verstädterung wie bei der Bebauung nördlich des Plangebiets soll unterbunden werden.</p> <p>Der Bebauungsplan lässt künftig drei Vollgeschoße zu das maßstabsprägende Gebäude auf dem Grundstück Preysingstraße-Ecke Ziegelstraße als Bezugsfall herangezogen, der nach dem Maß seiner baulichen Nutzung den Zulässigkeitsrahmen zur Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung prägt. Ein Entzug von Baurecht findet durch die Bauleitplanung demgegenüber nicht statt, im Gegenteil, es ergibt sich eine Baurechtsmehrung bezogen auf das gesamte Plangebiet.</p> <p>Um städtebauliche Fehlentwicklungen künftig zu unterbinden, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich. Die derzeitige Rechtsgrundlage des § 34 BauGB ist dazu nicht ausreichend.</p>
--	--

	<p>dene Einschränkung des Eigentumsrechts des Mandanten sind weit mehr gewichtig als die Belange der Gemeinde. Der Bebauungsplan wäre daher rechtswidrig und nichtig.</p> <p>Eine Überprüfung in einem Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO vor dem BayVGH hätte stattzufinden.</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 22.03.2024
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen gegen den o. g. Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken. Die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe mit ihren Hofstellen im Planungsgebiet dürfen durch den Bebauungsplan jedoch nicht beeinträchtigt werden.	Eine Beeinträchtigung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe mit ihren Hofstellen im Planungsgebiet ist durch die Planung nicht gegeben.

B 02

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Gemeinde Schweitenkirchen		Stellungnahme vom 14.03.2024
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Die Gemeinde Schweitenkirchen erhebt keine Einwände gegen die oben genannte Planung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

B 03

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Bayernwerk Netz GmbH		Stellungnahme vom 14.03.2024
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	<p>Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Der Netzbetrieb des Stromnetzes liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben. 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.</p> <p>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</p>	Die Ausführungen und Hinweise werden bei den weiteren Planung und späteren Ausführung berücksichtigt. Vor Ausführungsbeginn werden die entsprechenden Maßnahmen rechtzeitig mit dem Bayernwerk Netz abgestimmt.

	<p>für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.</p> <p>Kabelplanung(en) Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue 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 frühzeitig (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. 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>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</p> <p>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 04

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Planungsverband Region Ingolstadt		Stellungnahme vom 18.03.2024
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Keine Einwendungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 05

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Regierung von Oberbayern		Stellungnahme vom 13.03.2024
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
	<p>Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.</p> <p><u>Planung</u> Die Marktgemeinde Wolnzach beabsichtigt mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes die planungsrechtliche Voraussetzung zur Bewahrung der Siedlungsstruktur und der räumlichen Gegebenheiten sowie eine maßvolle und städtebaulich adäquate Nachverdichtung unter Berücksichtigung der Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen zu schaffen. Darüber hinaus wurde eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für das Gebiet an der südlichen Preysingstraße erlassen. Das bereits bebaute Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Marktes Wolnzach ca. 300 m vom Marktplatz entfernt.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

	<u>Ergebnis</u> Die Planung entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.	
--	---	--

B 06

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Energienetze Bayern GmbH & Co.KG		Stellungnahme vom 27.03.2024
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Keine Einwendungen Das Planungsgebiet kann bei Wirtschaftlichkeit mit Erdgas versorgt werden. Die Versorgung kann durch eine Erweiterung des Leistungsnetzes der Jägerstraße erfolgen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 07

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Bayerischer Bauernverband		Stellungnahme vom 02.04.2024
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Gegen das o.g. Projekt bestehen keine Einwände aus Sicht der Landwirtschaft.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 08

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Gemeinde Rohrbach		Stellungnahme vom 11.04.2024
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Seitens der Gemeinde Rohrbach bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung des BPL!	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 09

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Stadt Mainburg		Stellungnahme vom 11.04.2024
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Von der Stadt Mainburg werden gegen den Bebauungsplan Nr. 153 „Preysingstraße Süd“ im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB, keine Einwendungen erhoben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 10

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen		Stellungnahme vom 15.04.2024
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung: 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	

<p>geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B III 1.5 .(Z)).</p> <p>Erläuterung: Der planungsrechtlichen Steuerung ortsplanerischer Gestaltung kommt besondere Bedeutung zu. Der der Planung beiliegende Gestaltungskatalog wird grundsätzlich begrüßt. In der Begründung wird unter Kapitel 3.3 Bauliche Gestaltung ausgeführt, dass dieser Katalog als Leitfaden u. a. für die Material- und Farbgestaltung dient. Es wird angeregt, zumindest einige dieser Regelungen, z. B. zu Farbe und Materialien, bereits jetzt in die Festsetzungen gem. Art. 81 BayBO aufzunehmen.</p> <p>Gemäß Punkt C. 3 der Festsetzungen ist es gemeindliches Ziel, Einfriedungen von bis zu 1,60 m Höhe zuzulassen. Dabei werden Steingabionen und Sichtschutzmaten aus Kunststoff ausgeschlossen. Diese die beiden Elemente aufgreifende Regelung wird grundsätzlich begrüßt.</p> <p>Wenn möglich sollten zudem auch vollflächige Zaunanlagen ausgeschlossen werden. Es wird in diesem Zusammenhang aus ortsgestalterischen Gründen angeregt, Einfriedungen — zumindest entlang der Erschließungsstraßen — mit einer maximalen Höhe von nicht mehr als 1,20 m zuzulassen, auch wenn einige derartige höhere Einfriedungen (z. T. Holz) bereits bestehen, um dies zukünftig zu vermeiden. Außerdem sollten zwischen den Grundstücken entweder z. B. Maschendrahtzäune - ggf. mit Vorpflanzung - zugelassen oder Hecken festgesetzt werden.</p> <p>2. Die Rechtssicherheit der Bebauungsplanung setzt klare Regelungen voraus, die z. T. noch nicht gegeben sind (z. B. § 9 BauGB, BauNVO, etc.).</p> <p>Erläuterung: Laut Punkt B. 2 Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl mit 0,80 festgesetzt. Um Missverständnisse zu vermeiden und zur Rechtssicherheit und -klarheit wird angeregt, die Festsetzung z. B. folgendermaßen zu treffen: „Grundflächenzahl 0,60. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.“</p> <p>Die Verfahrensvermerke sind anzupassen. Bezüglich der korrekten Ausführung wird auf die „Planungshilfen für die Bauleitplanung — Hinweise für die Ausarbeitung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen p20/21, des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr“, Formblatt Seite 217 in Anhang A hingewiesen.</p> <p>Der gegenständliche Bebauungsplan Nr. 153 „Preysingstraße Süd“ verweist z. B. unter Punkt B. 5.4 und B. 5.13 auf DIN- und andere Vorschriften (z. B. DIN 18920, RAS LP4).</p> <p>Laut Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG 4 BN 21.10 5.) genügt es demnach nicht, „[...] dass die Gemeinde den Bebauungsplan gemäß 5 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 Bebauungsplanes Nr. 153 „Preysingstraße Süd“ verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen.</p>	<p>Einzelne Gestaltungsvorschläge aus dem Leitfaden werden als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um eine adäquate bauliche äußere Gestaltung von baulichen Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes zu gewährleisten.</p> <p>Die Anregungen zur Festsetzung der Einfriedungen werden teilweise aufgenommen: Die zulässige Höhe wird auf 1,20 m reduziert, da diese Höhe ortstypisch ist und eine gewisse Erlebarkeit der privaten Vorzonen vom Straßenraum erlaubt. Auf den Ausschluss geschlossener Einfriedungen (wie blickdichte Holzzäune, Mauern) oder weitere Festsetzungen zu Einfriedungen zwischen den Grundstücken wird verzichtet, da die städtebauliche Wirksamkeit als untergeordnet eingestuft wird. Des Weiteren wird folgender Satz ergänzt: Sie sind sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm auszuführen.</p> <p>Der Bebauungsplan wird im Laufe des Verfahrens hinsichtlich der Abgrenzung der Bauräume und der Bauweise angepasst. Zugleich wird auf Grund dieser Änderung die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung neu geregelt. Die Anregung wird übernommen.</p> <p>Die Verweise auf bestehende Richtlinien und DIN-Normen werden folgendermaßen angepasst. Zum einen wird die zitierte RAS LP 4 aufgrund einer kürzlich erfolgten Aktualisierung durch die neue R SBB (Richtlinie für den Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) ersetzt. Zum zweiten entfällt die Festsetzung B5.13. Schließlich werden die Hinweise folgendermaßen ergänzt:</p> <p>D3. DIN-Normen/Richtlinien DIN-Vorschriften und Richtlinien, auf die in den textlichen Festsetzungen verwiesen wird, können bei der Gemeinde zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden oder über den Beuth Verlag GmbH, Berlin, bezogen werden.</p>
--	--

<p>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> <p>Der Verweis in den Festsetzungen B. 5.4 auf DIN 18920 und RAS LP41 sowie in B. 5.13 auch auf die „ZTV Baumpflege“ und die „FLL- Empfehlungen für Baumpflanzungen“ erscheinen (fachlich) nachvollziehbar. Die Regelungen sind jedoch sehr detailliert und es scheint unsicher, ob derartige Festsetzungen in einem Bebauungsplan gem. § 9 BauGB überhaupt getroffen werden können, da es aus Sicht der Fachstelle u. a. nicht eindeutig ist, ob dabei der städtebauliche Aspekt im Vordergrund steht. Es wird daher angeregt zu prüfen, ob diese Regelungen nicht z. B. in die Hinweise verschoben werden sollten; ggf. sollten die Festsetzungen B. 5.4 und B. 5.13 von einem Anwalt für Verwaltungsrecht geprüft werden.</p> <p>Im gegenständlichen Bebauungsplan ist es Ziel, die Art der baulichen Nutzung als Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO festzusetzen. Die in Rede stehenden Flächen sind im Flächennutzungsplan hingegen als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO dargestellt. Es wird daher angeregt, von einer Verwaltungsrechtskanzlei prüfen zu lassen, ob der neue Gebietscharakter ggf. die Gefahr von Entschädigungsansprüchen nach sich ziehen könnte (siehe z.B. auch Stellungnahme des Immissionsschutzes).</p> <p>3. Die Begründung gemäß § 2a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist noch nicht ausreichend. Erläuterung: Die Begründung sollte einerseits knapp und allgemein verständlich sein, andererseits müssen das Ziel, der Zweck und die Auswirkungen der Planung gemäß § 2a Satz 2 BauGB in der Begründung dargelegt werden. In der Begründung ist die Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung noch nicht aufgenommen worden. Aussagen dazu sind daher noch zu ergänzen. Dabei sollten die zugehörigen Ziele und Grundsätze von Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan 10, jeweils dahinter in Klammern, zitiert werden (z. B. LEP 1.2.2 (G); 1.2.6 (G), 1.3.2 (G) bzw. RP 10 3.2.1 (Z), 3.4.5 (G), etc.).</p> <p>Unter Punkt B. 1. Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet (MU) Vergnügungstätigkeiten und Tankstellen nicht zulässig sein sollen. Es wird angeregt, in der Begründung noch zu erläutern, aus welchem Grund dies nicht gewünscht ist.</p> <p>Redaktionelle Anregungen: Begründung Es wird angeregt unter Kapitel 2.1 Lage im Gemeindegebiet Satz 1 (Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Marktes Wolnzach ...) zur Eindeutigkeit und Klarheit besser z. B. folgendermaßen zu formulieren: „Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Hauptortes Wolnzach.“ Ebenfalls zur Eindeutigkeit und Klarheit wird angeregt, in der Überschrift zu Kapitel 2.2 Baubestand und Nutzung z. B. „Innerhalb des Planungsriffes“ zu ergänzen. Unter Kapitel 3.1 Planungskonzept im letzten Absatz auf Seite 9 müsste es wohl „schafft eine hohe Aufenthalts- und Wohnqualität“ heißen. In Kapitel 3.2.2 Maß der baulichen Nutzung müsste</p>	<p>Die Thematik wird bei der Stellungnahme des Immissionsschutzes abgehandelt.</p> <p>Die in der Begründung unter Punkt 1.2 - Planungsrechtliche Voraussetzungen - getroffenen Aussagen sind hervorragend formuliert und perfekt dargelegt.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und soweit erforderlich eingearbeitet. Sie bedürfen keiner Behandlung im Marktgemeinderat.</p>
--	---

<p>es in Absatz 2 wohl „ist über einzelne“ Baufenster heißen.“ Gemäß Kapitel 3.3 Bauliche Gestaltung werden Regelungen zu den Gauben getroffen. Die Maße werden wohl nicht ohne Grundlage wie vorliegend festgesetzt. Es wird daher angeregt, die Herkunft der unter Punkt C. 1 Dachgestaltung festgesetzten Maße in der Begründung noch zu erläutern. Die redaktionellen Anregungen sind als Hinweise für die Verwaltung bzw. den Planfertiger gedacht und bedürfen u. E. keiner Behandlung im Marktgemeinderat.</p> <p>Immissionsschutzfachliche Stellungnahme:</p> <p>Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Innerhalb des Plangebiets befinden sich laut Begründung neben Wohngebäuden auch Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbegebiete (2.8. Steinmetz). Aufgrund einer nicht gleichgewichtigen Nutzungsmischung soll das Plangebiet als ein urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden. Aufgrund der geplanten Änderung der Gebietsart erhöhen sich die zulässigen Immissionsrichtwerte zur Tagzeit um 3 dB(A). Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist dies negativ zu bewerten, da den Wohnungen im Plangebiet ein geringerer Schutzanspruch zur Tagzeit zugewiesen wird. Für bestehende Bescheide gelten die weniger strengen Werte für ein MU erst nach Änderung deren Bescheide.</p> <p>In Kapitel 2.4.1 Schallimmissionen der Begründung wird auf den Lärmschutz eingegangen. Laut Markt Wolnzach ist eine Verträglichkeit der Bauleitplanung aus immissionsschutzfachlicher Sicht gegeben, da keine neuen Entwicklungen geschaffen werden, die eine Abhandlung des Schallschutzes auf der Ebene der Bauleitplanung erforderlich machen. Die schalltechnische Verträglichkeit eines Bauvorhabens wird somit auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens abgehandelt.</p> <p>Für bereits bestehende Bebauung können keine immissionsschutzfachlichen Auflagen festgesetzt werden. Bei Neugenehmigungen oder Änderungs-genehmigungen können bei Einzelbauvorhaben Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich werden. Konkrete immissionsschutzfachliche Auflagen erfolgen zum jeweiligen Baugenehmigungsbescheid. Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine erheblichen Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 153 „Preysingstraße Süd“ des Markt Wolnzach. Hinweis an die Gemeinde: ..</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Änderung des Gebietscharakters durch einen Juristen zu prüfen wäre, da die Wohnnutzungen im MU aufgrund der Änderung höhere Immissionen tolerieren müssen als im vorherigen MI.</p> <p>Naturschutzfachliche Stellungnahme:</p> <p>Auf Grundlage der eingereichten Unterlagen bestehen keine durchgreifenden Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 153 „Preysingstraße Süd“. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird folgendes angeregt:</p> <p>1. Die Festsetzungen im Bebauungsplan unter Hinweise „D10. Artenlisten Bäume“ sollen bei einigen Baumarten angepasst werden. Die Arten Liriodendron tulipifera - Tulpenbaum, Juglans regia Walnuss, Catalpa bignonioides — Trompetenbaum und Sorbus aucuparia - Eberesche sind nach Rücksprache mit einem Baumfachmann nicht für die</p>	<p>Die vorhandene Nutzung im Plangebiet besteht aus einem überwiegenden Anteil an Wohnnutzung und aus einem untergeordneten Teil gewerblicher Nutzung. Unabhängig von der Darstellung im Flächennutzungsplan liegt schon jetzt eine nicht gleichgewichtige Nutzungsmischung vor, die das Plangebiet als Urbanes Gebiet klassifizieren, auch wenn kein „faktisches“ MU existiert (§ 245c Abs. 3 BauGB).</p> <p>Ein wesentlich geringerer Schutzanspruch durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes gem. § 6a BauNVO ergibt sich gegenüber dem Status Quo oder einem Mischgebiet nach Auffassung des Marktes nicht. Im Urbanen Gebiet sind wie im Mischgebiet von der Zweckbestimmung her nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen „nicht wesentlich stören“. In der Planungspraxis sind zudem in der Regel nicht die Lärmwerte am Tag, sondern die Lärmemissionen von Gewerbebetrieben in der Nachtzeit ein Problem; nachts besteht indes gegenüber dem MI kein geringerer Schutzanspruch im MU.</p> <p>Zu dem auf den Grundstücken mit den Flurnummern 74, 75 und 76 befindlichen Steinmetzbetrieb und den vom Betriebsgehen resultierenden Lärmimmissionen sind keine Konflikte mit der Nachbarschaft bekannt. Der Betrieb erscheint jedoch bei typisierender Betrachtung gebietsunverträglich. Deshalb wird für diesen Betrieb eine bestandssichernde Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen.</p> <p>Die weitere Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1: Die Anregung, auf bestimmte Baumarten zu verzichten, bezieht sich lediglich auf die „planzeichnerisch festgesetzte“ Baumreihe entlang der Preysingstraße. Die hinweislich dargestellte Artenliste soll jedoch vor allem den Privateigentümern als Orientierung für geeignete Arten auf ihren privaten Freiflächen dienen.</p>
--	--

<p>planzeichnerisch festgesetzten Standorte geeignet. In die Artenliste aufgenommen werden können die besser für die Standorte im Plan geeigneten Bäume <i>Tilia tomentosa</i> - Silberlinde und <i>Platanus x hispanica</i> – Ahornblättrige Platane.</p> <p>2. Der textliche Hinweis unter Ziffer 3.5 Europäischer Artenschutz, zweiter Punkt soll insoweit geändert werden, als in Bezug auf die Rodung von Bäumen mit Höhlen diese immer von entsprechend biologisch versiertem Fachpersonal überprüft werden müssen.</p> <p>3. Der textliche Hinweis unter Ziffer 3.5 Europäischer Artenschutz, dritter Punkt soll insoweit geändert werden, als in Bezug auf den Abriss von Gebäuden dies immer im Vorhinein mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.</p> <p>Immissionsschutz, Bodenschutz, Abfallrecht</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 153 „Preysingstraße Süd“ sind nach der derzeitigen Aktenlage keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte) oder schädlichen Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sowie das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu informieren.</p> <p>Der entsprechende Hinweis ist bereits in der Begründung unter 2.4.2 Altlasten und“ in der Planzeichnung unter „D. Hinweise, D5 Altlasten“ teilweise aufgenommen worden. Wir weisen darauf hin, dass bei Baumaßnahmen die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen einzuhalten sind.</p> <p>Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, empfehlen wir dazu nur schadstofffreier Erdaushub ohne Fremdanteile zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Wir möchten darauf hinweisen, dass ab 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung in Kraft tritt, die dann hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F.</p> <p>Kommunale Angelegenheiten</p> <p>Bei den Ausführungen in der Begründung unter Ziffer 4.3 zur technischen Infrastruktur gehen wir davon aus, dass mit der Sicherstellung der Wasserversorgung auch eine ausreichende Bereitstellung von Löschwasser entsprechend der realisierten und auch zulässigen Gebäudeklassen abgedeckt ist. Ansonsten bestehen gegen den Entwurf des beabsichtigten Bebauungsplanes seitens Sachgebiet Kommunale Angelegenheiten keine Bedenken bzw. es können aus von uns vertretenen Belangen keine Einwände abgeleitet werden.</p> <p>Untere Denkmalschutzbehörde</p> <p>Das überplante Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu kartierten Bodendenkmälern und in unmittelbarer Nähe zu mehreren Baudenkmälern in der Preysingstraße. Das BLfD ist zu beteiligen.</p> <p>Öff. Sicherheit und Ordnung</p> <p>Wir bitten Sie nach Prüfung um Mitteilung in wie weit die Belange des abwehrenden Brandschutzes</p>	<p>Geeignete Baumarten für die Baumreihe entlang der Preysingstraße sind in der Begründung aufgeführt. Zudem ist in der Festsetzung enthalten, dass weitere standörtlich geeignete Laubbaumarten verwendet werden können. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.</p> <p>Zu 2. Eine Anpassung ist nicht notwendig, da der Hinweis bereits fordert, dass vor der Rodung von Bäumen mit Höhlen eine Begutachtung durch einen Fledermaus-/Vogelkundler zu erfolgen hat und gegebenenfalls fachgerechte Maßnahmen einzuleiten sind.</p> <p>Zu 3. Es wird eine geringfügige Änderung vorgenommen, indem zu den beispielhaft genannten Einzelvorhaben auch der „Abriss von den Gebäuden“ aufgenommen wird.</p> <p>Die Ausführungen und Hinweise werden bei der weiteren Planung und späteren Ausführung berücksichtigt.</p> <p>Mit Schreiben vom 21.05.2024 hat die Wasserversorgung Wolnzach bestätigt, dass im Bereich des oben genannten Bauvorhabens die Löschwasserversorgung nach DVGW - Arbeitsblatt W 405 mit 48 m³/h über einen Zeitraum von ca. 2 Stunden gesichert ist.</p> <p>Das BLfD wurde beteiligt, hat aber keine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Wie im Bebauungsplan ersichtlich, finden keinerlei Straßen- oder sonstige Tiefbaumaßnahmen auf öffentlichem Grund statt.</p>
--	--

<p>von ihrer Seite berücksichtigt wurden.</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 .i).</p> <p>2. Löschwasserbedarf Es wird eine Löschwasserleistung von 800 l/min (48 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 Baugenehmigungsverfahrens 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@landratsamt4naf.de</p> <p>Kreisheimatpfleger</p> <p>Der Bebauungsplan umfasst ein Areal, das zu Beginn des 19. Jh. (Urkataster ca.1810) nur am nördlichen Rand eine Bebauung zeigt: Hs. Nr 24, 27, 28 und 29. Die Häuser 27 und 29 dürften nicht mehr bestehen. Das Haus 24 könnte noch in dem heutigen Bau (Jägerstraße 2) enthalten sein. Auch das Gebäude 28 dürfte noch in Teilen in dem landwirtschaftlichen Anwesen Preysingstraße 26 stecken. Die restlichen Flächen des Areals waren wohl landwirtschaftlich genutzt. Bis zur Mitte des 19. Jh. kamen zusätzliche Gebäude hinzu: vor allem entlang der Preysingstraße und der Ziegelstraße. Die im 19.Jh. entstandene Bebauung ist heute noch zu großen Teilen erhalten und ablesbar. Die nun vorgestellte künftige Bebauung ergänzt den Bestand und verdichtet die Nutzung. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Gebäude und Flächen wird aufgegeben. Entgegen der Behauptung auf Seite 15</p>	<p>Die Stellungnahme wird somit zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit Schreiben vom 21.05.2024 hat die Wasserversorgung Wolnzach bestätigt, dass im Bereich des oben genannten Bauvorhabens die Löschwasserversorgung nach DVGW - Arbeitsblatt W 405 mit 48 m³/h über einen Zeitraum von ca. 2 Stunden gesichert ist.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis, dass in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs drei Baudenkmäler vorhanden sind sowie ggf. Schlussfolgerungen für die Gestaltung werden in die Planung aufgenommen.</p>
---	---

<p>dafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objekt-konkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Weiterführende Dokumente: Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH Zeichenerklärung Vodafone GmbH Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH</p>	<p>nung und späteren Ausführung berücksichtigt. Vor Ausführungsbeginn werden die entsprechenden Maßnahmen rechtzeitig mit der Vodafone GmbH abgestimmt. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
--	--

B 13

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt		Stellungnahme vom 16.04.2024
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	<p>1. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten Im Bereich der vorgeschlagenen Baukörper sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Alt-lagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen be-kannt.</p> <p>Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenver-dachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung be-kannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschafts-amt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen mit geeig-neten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maß-nahmen festzulegen.</p> <p>Gemäß der Begründung zum BBP, Kapitel 2.5.2 wurde der Grundwasserstand an der zum Geltungs-bereich nächstliegenden Bohrstelle bei 2,60 m u. GOK festgestellt. Sollten im Zuge von Baumaßnah-men evtl. Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.</p> <p>Bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.</p> <p>Sollten vorhandene Bauwerke rückgebaut bzw. ab-gerissen werden, weisen wir darauf hin, dass sämtli-che beim Rückbau bzw. Abriss von Bauwerken an-fallenden Abfälle zu separieren, ordnungsgemäß zwischen zu lagern, zu deklarieren und schadlos zu verwerten/entsorgen sind.</p> <p>Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, empfehlen wir dazu nur schadstofffreier Erdaushub ohne Fremdanteile zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen.</p> <p>Bzgl. des Wiedereinbaus von mineralischen Ersatz-baustoffen (RC-Material, Boden etc.) gilt i.d.R. die Ersatzbaustoffverordnung (EBV). Belastetes Boden-material darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F. Je nach Verwertungsweg kann für den vorgesehenen Aufbringungsort ggf. die BBodSchV n.F. einschlägig werden. Für das Auf- o-der Einbringen von Materialien auf oder in den Bo-den, auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelba-ren Bodenschicht gelten die §§ 6 bis 8 BBodSchV n.F.</p>	<p>Die Ausführungen und Hinweise werden bei der weiteren Pla-nung und späteren Ausführung berücksichtigt. Vor Ausführungsbeginn werden die entsprechenden Maßnahmen rechtzei-tig mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abgestimmt.</p>

<p>2. Abwasserbeseitigung Die Aussagen bzgl. der Versickerung in den Hinweisen durch Text und in der Begründung sind nicht ausreichend. In Wolnzach ist bekannt, dass anfallendes Niederschlagswasser aufgrund der vorhandenen Untergrundverhältnisse i.d.R. nicht versickert werden kann. Es ist daher vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes entweder</p> <ul style="list-style-type: none"> • ein Entwässerungskonzept zur Niederschlagswasserbeseitigung aufzuplanen, das in den wesentlichen Grundzügen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen ist. Das Entwässerungskonzept ist auf ein Bodengutachten aufzubauen, das sowohl Aussagen zur Versickerungsfähigkeit als auch zu den Bemessungsgrundwasserständen, beinhaltet oder • es ist der Nachweis zu erbringen unter welchen Voraussetzungen das anfallende Niederschlagswasser an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden kann. <p>Der Bebauungsplan ist dann darauf anzupassen. Hinweis: Die Aussagen unter Hinweise durch Text zur Niederschlagswasserbeseitigung sind nur sinnvoll, wenn nachgewiesen ist, dass eine Versickerung überhaupt möglich ist. Ansonsten sollte dieser Passus zur Versickerung gestrichen werden. Falls eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse möglich ist, dürfte eine Versickerung über Sickerschächte aufgrund der Grundwasserstände allerdings nicht zum Tragen kommen. Dies wäre dann auch mit aufzunehmen.</p> <p>3. Zusammenfassung Bei Beachtung unseres Schreibens bestehen keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 153. Die Art der Niederschlagswasserbeseitigung ist, wie oben beschrieben, noch zu klären.</p>	<p>Für den westlich an das Plangebiet anschließenden Bereich wurde im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 132 „Zwischen Preysingstraße und Auenstraße“ ein Bodengutachten sowie ein Entwässerungskonzept aktuell erstellt. Dem geotechnischen Bericht der Ingeotech, Schrobenhausen vom 07.05.2024 kann entnommen werden, dass im Bereich der Preysingstraße eine Versickerung des Niederschlagswassers in den sandigen Fließerden denkbar ist und dazu flache Rigolen empfohlen werden. Dies gilt grundsätzlich auch für das gegenständliche Plangebiet. Sollten bei einzelnen Bauvorhaben eine Versickerung über flache Rigolen auf Grund der anzutreffenden Bodenverhältnisse dennoch nicht möglich sein, ist das Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal abzuleiten.</p>
--	---