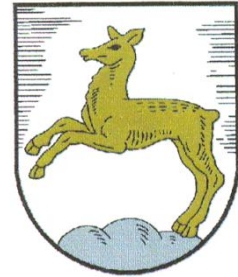


Markt Wolnzach

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm



Bebauungsplan Nr. 162 „An der Gabeswiesen“ im Markt Wolnzach

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

Fassungsdatum
25.03.2025

EICHENSEHER INGENIEURE GmbH
WOLFGANG EICHENSEHER
Dipl. Ing. (Univ.)

Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen

☎ 08441-8954-0

Mail info@eichenseher.net

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 09.11.2023 den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 162 „An der Gabeswiesen“ gefasst.

Der Geltungsbereich der Planung umfasst das Grundstück, Fl.-Nr. 1504 der Gemeinde Wolnzach und weist eine Grundfläche von ca. 7.000 m² auf.

Die Planung dient der Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung, das Verfahren wird gemäß §§ 2 ff. BauGB im Regelverfahren durchgeführt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 22.07.2024 bis 06.09.2024 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Zum Bebauungsplanentwurf wurden von Privatpersonen keine Einwendungen vorgebracht.

Stellungnahmen ohne Anregungen wurden abgegeben von:

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen
2. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
3. Gemeinde Rohrbach
4. Gemeinde Schweitenkirchen
5. IHK für München und Oberbayern
6. Landratsamt Pfaffenhofen – Untere Denkmalschutzbehörde
7. Landratsamt Pfaffenhofen – Natur, Klima, Energie
8. Landratsamt Pfaffenhofen – Verkehrswesen
9. Staatliches Bauamt Ingolstadt – Gebietsabteilung S1
10. Stadt Mainburg
11. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen von Behörden oder Trägern öffentlicher Belange:

| Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Die Autobahn GmbH des Bundes - Südbayern | | Stellungnahme vom 19.08.2024 |
|--|--|------------------------------------|
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | <p>Der Umgriff des gegenständlichen Bebauungsplanes Nr. 162 „An der Gabeswiesen“ hat einen Abstand von ca. 16 m zum äußeren befestigten Fahrbandrand der BAB A 93/N und befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches (40 m – Anbauverbotszone und 100 m – Baubeschränkungszone) nach § 9 Abs. 1 FStrG und § 9 Abs. 2 FStrG.</p> <p>Im gegenständlichen Bereich sind an der BAB A 93/N keine Ausbauabsichten und auch keine Maßnahmen zur Straßenbaugestaltung vorgesehen.</p> <p>In den Planzeichnungen sind die 40 m - Anbauverbotszone und die 100 m - Anbaubeschränkungszone an der BAB 99 eingezeichnet. In der Legende sind die Anbauverbots- und -beschränkungszone vertauscht. Wir bitten dies zu berichtigen.</p> <p><u>In die textlichen Festsetzungen/Hinweise und die Begründung des Bebauungsplanes ist Folgendes aufzunehmen bzw. zu ergänzen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Längs der Autobahn dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 FStrG. Einer möglichen Unterschreitung der 40-Meter-Grenze wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens pauschal nicht zugestimmt und bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall (§ 9 Abs 8 FStrG). Hochbau im Sinne des Gesetzes ist jede bauliche Anlage, die mit dem Erdboden verbunden ist und über die Erdgleiche hinausragt. Das gilt z.B. auch für die Aufstellung von Containern, die nur durch ihre eigene Schwere ortsfest auf dem Erdboden ruhen, Überdachungen, überdachte Stellplätze, Masten, Pylone etc. und gilt auch entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. <p>Eine Ausnahmegenehmigung nach § 9 Absatz 8 FStrG vom Anbauverbot nach § 9 Absatz 1 FStrG kann nur dann erfolgen, wenn eine substantiierte Begründung vom Bauherrn vorgelegt wird, warum die Errichtung im Anbauverbotsbereich zwingend erforderlich ist, und die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde sowie die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichungen erfordern. Für Elektroladesäulen gilt dabei: Für eine Bejahung des öffentlichen Interesses (Wohl der Allgemeinheit) bei E-Ladeplätzen und deren Hochbauten, müsste dargestellt werden, dass die E-Ladesäulen jederzeit (auch außerhalb der Geschäftszeiten) der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen und im nahen Umkreis keine Ladestellen zur Verfügung stehen und eine Anordnung der E-Ladesäulen und der Trafostation außerhalb der Anbauverbotszone nicht möglich ist. Wirtschaftliche Interessen oder optimale Leitungsverlegungen stellen keinen Ausnahmegrund dar."</p> | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | Die Einwände wurden zur Kenntnis genommen. Die Legende zur Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone wird entsprechend berichtigt. | |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Festsetzungen zur Anbauverbotszone werden entfernt. Der Stellungnahme folgend richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 8 FStrG. Ein entsprechender Hinweis durch Text wird aufgenommen.</p> <p>Die Formulierung für das Sonstige Sondergebiet SO wird von Elektroladeinfrastruktur in Elektroschnellladeinfrastruktur abgeändert.</p> | |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | <ul style="list-style-type: none"> Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | <p>Die Einwendungen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzungen zur Baubeschränkungszone werden entfernt. Der Stellungnahme folgend richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Baubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 FStrG. Ein entsprechender Hinweis durch Text wird aufgenommen.</p> | |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | <ul style="list-style-type: none"> Allgemein: Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt. | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | Der Einwand wird zur Kenntnis genommen und entsprechend in den Hinweisen durch Text aufgenommen. | |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | <ul style="list-style-type: none"> § 9 Abs. 1 FStrG und § 9 Abs. 2 FStrG gelten nicht für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie. Gemäß § 9 Abs. 2c FStrG ist im Baugenehmigungsverfahren das Fernstraßen-Bundesamt zu beteiligen, wenn eine solche Anlage längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Anlagen dieser Art sind im Plangebiet nicht geplant. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. | |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |

| | | |
|---|---|-------------------|
| Ja | <ul style="list-style-type: none"> Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | Der Einwand wird zur Kenntnis genommen und entsprechend in den Hinweisen durch Text aufgenommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. | |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | <ul style="list-style-type: none"> Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB ausgeschlossen wird. | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. | |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | <ul style="list-style-type: none"> Bezüglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder ggf. unter § 9 FStrG bedarf einer konkreten Prüfung im Einzelfall. | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | Der Einwand wird zur Kenntnis genommen und findet Berücksichtigung im konkreten Baugenehmigungsverfahren. | |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | <p>Hinweis:</p> <p>Das Bauvorhaben ist aufgrund der unmittelbaren Autobahnnähe erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen hat der Antragsteller auf seine Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Autobahn GmbH und deren Mitarbeiter.</p> | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. | |
| Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Bayernwerk Netz GmbH – Kundencenter Pfaffenhofen | | Stellungnahme vom |

| | | |
|--|---|------------|
| | | 30.07.2024 |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | <p>Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</p> <p>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. • Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. <p>Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.</p> <p>Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.</p> <p>Transformatorenstation(en)</p> <p>Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.</p> <p>Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.</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> | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Berücksichtigung auf Ebene der Bauleitplanung ist nicht erforderlich und ist im Zuge des | |

| | | |
|--|--|------------------------------------|
| | Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. | |
| Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Bund Naturschutz in Bayern e. V. – Geschäftsstelle Pfaffenhofen | | Stellungnahme vom 01.09.2024 |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | 1. Zur Begründung, 1.1 Erforderlichkeit: Die Erforderlichkeit wird nicht nachgewiesen, eine stichhaltige Begründung der Planung fehlt. | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | Zu 1.: Die Aussage, dass eine stichhaltige Begründung der Planung in den Unterlagen fehlt, wird nicht geteilt. Die Erforderlichkeit der Planung ist in der Begründung unter 1.1 bereits ausreichend dargelegt. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich. | |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | 2. Zu 2.3 Erschließung: Die Anbindung für den IV erfolgt über einen Geh- und Radweg, der für einen Großteil der Schüler des Gymnasiums Schulweg ist. Auch Bewohner der Flüchtlingsunterkünfte an der Hochstatt und in der Siegelhalle radeln hier regelmäßig. Bereits bei den benachbarten Tankstellen führt das Queren des Fuß- und Radwegs immer wieder zu Gefahrensituationen, auch leichte Unfälle haben sich bereits ereignet. Daher wird diese Erschließung – speziell aus Sicht des umweltfreundlichen Rad- und Fußverkehrs – für sehr problematisch gehalten. | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | Zu 2.: Die Aussage, dass die Erschließung für sehr problematisch gehalten wird, kann nicht geteilt werden. Die Erschließung erfolgt geordnet und ohne, dass ein Gefahrenpotential generiert wird. Die Erschließung erfolgt über eine Erschließungsstraße im Norden, von der aus die Gewerbefläche anfahrbar ist. Eine direkte Zufahrt von der Preysingstraße auf die Gewerbefläche ist nicht zulässig. Dadurch wurde ohnehin eine weitere Querung des Geh- und Radweges vermieden. Zudem ist aufgrund des beschränkten Nutzerkreises von keiner starken Frequentierung auszugehen, die die Bedenken rechtfertigen würden. Gleiches gilt für die zweite Zufahrt im Süden zur Sondergebietsfläche. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. | |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | | |

| | | |
|---------------------------------------|--|--|
| | <p>3. Zur Begründung, 3.5 Hochwassergefahren: Der Text weicht hier vom Geotechnischen Bericht ab und verharmlost die dort erwähnten Gefahren: „Es ist deshalb mit hohen Grundwasserständen sowie kurzzeitigen oberflächlichen Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser zu rechnen.“</p> <p>Diese Auffassung teile ich und möchte sie noch erweitern: In der Naturgefahrenkarte des Bayernatlas wird die nahe gelegene Fläche am Goiglmühlweg als Hochwassergefahrenfläche bezeichnet. Wenn man bedenkt, dass diese Fläche laut topographischer Karte zwischen 412 und 415m hoch und damit eher höher liegt als die Fläche des BBP, und dass sich außerdem keine nennenswerten Deiche oder andere Hindernisse zwischen der Wolnzach und dem Gebiet befinden, ist es unwahrscheinlich, dass das Gebiet nicht hochwassergefährdet ist. Die Naturgefahrenkarte ist in diesem Punkt anzuzweifeln.</p> | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | <p>Zu 3.:</p> <p>Die Aussage, dass der Text der Begründung 3.5 Hochwassergefahren vom geotechnischen Bericht abweicht und die Hochwassergefahren verharmlost sowie die Naturgefahrenkarte anzuzweifeln ist, kann nicht geteilt werden.</p> <p>Grundsätzlich ist es richtig, dass im geotechnischen Bericht auf hohe Grundwasserstände sowie kurzzeitigen oberflächlichen Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser hingewiesen wird, jedoch wurde in der Planung ausreichend darauf eingegangen. Die Festsetzung zur Höhenlage wurde so gewählt, dass eine hochwasserangepasste Bauweise (Strategie Ausweichen) in jedem Fall gewährleistet ist. Da es sich bei der Naturgefahrenkarte um einen offiziellen Onlinedienst handelt, ist nicht nachvollziehbar, weshalb diese anzuzweifeln ist.</p> <p>Grundsätzlich besteht keine konkrete Gefahr durch Hochwasser. Es wird dennoch aufgrund der Nähe und der Begebenheiten ausreichend darauf hingewiesen, dass dies nicht gänzlich auszuschließen ist.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> | |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | <p>4. Zu 4. Nachhaltige Siedlungsentwicklung: Es ist nicht erkennbar, inwiefern die Planung dem Ziel des Flächensparens gerecht wird. Begründungen hierzu fehlen vollständig. Einfamilienhäuser sind die am wenigsten flächensparende Wohnform und sollten gerade in einer solchen zentralen Lage nicht geplant werden. Inwiefern Belange des Umweltschutzes berücksichtigt wurden, sollte ebenfalls konkretisiert werden, zumal mehr als die Hälfte der Fläche aus einem kartierten Biotop besteht.</p> | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | <p>Zu 4.:</p> <p>Die Aussage, dass eine nachhaltige Siedlungsentwicklung nicht erkennbar ist, wird nicht geteilt. Die Planung entspricht einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, da es sich um Flächen im Anschluss eines bestehenden Siedlungszusammenhangs und der Bundesautobahn handelt. Somit werden noch freie Flächen im Siedlungszusammenhang aktiviert, ohne neue Flächen in Anspruch zu nehmen, die gänzlich im Außenbereich liegen. Von der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets wurde derzeit verzichtet, der Geltungsbereich wurde entsprechend angepasst.</p> | |

| | | |
|---------------------|--|--|
| | <p>Herr Einödshofer – Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner</p> <p><u>Zu Biotopfläche</u></p> <p>Der westliche Bereich des Plangebietes ist noch mit der Biotop-Nr. 7435-1032-001 als „Nasswiese am Hanslmühlbad in Wolnzach“ amtlich kartiert (siehe Hinweis durch Planzeichen C.7). In der Realität stellt sich die aktuelle Vegetation jedoch folgendermaßen dar (vgl. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) / Büro ÖFA vom Juli 2024, Seite 2):</p> <p><i>„Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist nährstoffreiches Grünland ("Fettwiese"). Entlang des Westrandes ist die Fläche relativ feucht, sodass dort Röhricht, Seggen und Binsen als Bewuchs dominieren. Der nordwestliche Abschnitt des Geltungsbereiches war vormals Acker, der zunächst brach lag und Ende April/Anfang Mai 2024 als Freilauf für Hühner eingezäunt und genutzt wurde.</i></p> <p>...</p> <p><i>Im Westen liegt das Gelände des Freibades mit Liegewiese, altem Baumbestand und einer gemischten Baumhecke aus jungen, mittelalten sowie auch alten Laubbäumen entlang der Zäunung. Außerhalb des Zaunes und ggf. auf der Grenze oder innerhalb des Geltungsbereiches verläuft eine zeitweilig wasserführende Grabenrinne, die im Laufe des Frühjahrs stark mit Stauden, Röhricht und Seggen verbrachte.“</i></p> <p>Abweichend von der Biotopkartierung ist als geschützte Biotopfläche daher lediglich ein relativ schmaler Streifen entlang der westlichen Plangebietsgrenze zu bewerten, der gemäß Festsetzung B.5.1 als „Private Grundstücksfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt wurde. Gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.9.1 ist diese Fläche neben der Anpflanzung von Bäumen dauerhaft zu erhalten. Eine Zerstörung durch Überbauung liegt daher nicht vor.</p> <p>Darüber hinaus gab es im Vorfeld bereits eine Abstimmung zwischen dem Markt Wolnzach und der Unteren Naturschutzbehörde. Demnach erfolgt als Ersatz für die verloren gehende Fläche des amtlich kartierten Biotops die Ansaat einer Nasswiese (mit autochthonem Saatgut) auf Grundstück Fl.-Nr. 665/4 Gemarkung Gebrontshausen.</p> <p>Auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, die hinsichtlich des kartierten Biotops keine Anregungen oder Forderungen vorgebracht hat, wird verwiesen.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> | |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | <p>5. Zu 5.2 Niederschlagswasser: Wir akzeptieren die Ergebnisse des geotechnischen Berichts. Daraus sofort den Schluss zu ziehen, sämtliches Oberflächenwasser sei in den Regenwasserkanal einzuleiten, wo es dazu beitragen wird, das nächste Hochwasser zu verschärfen, ist aber zu wenig kreativ. Es spricht nichts gegen den Einbau von unterirdischen Zisternen. Werden diese beim Bau mit geplant, sind die Mehrkosten gering. Dort gesammeltes Niederschlagswasser kann genutzt werden für WC-Spülung, Gartenbewässerung und Wäschewaschen. Damit lassen sich im deutschen Durchschnittshauhalt 47% des Trinkwassers ersetzen. In Zeiten sinkender Grundwasserspiegel und zunehmend heißer, trockener Sommer ist dies ein bedeutendes Potenzial und sollte ebenso wie die Nutzung der Sonnenenergie vorge-</p> | |

| | | |
|--|--|--|
| | schrieben werden. Da bei der Nutzung ausreichend großer Zisternen nur wenig überschüssiges Wasser anfällt, könnte dieser Überschuss vermutlich sogar vor Ort versickert werden. | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | Zu 5.: Grundsätzlich wird der Vorschlag, zur Nutzung von Gießwasserzisternen positiv gesehen, kann jedoch ,um eine in jedem Fall funktionierende Niederschlagswasserentsorgung zu gewährleisten, nicht als alleinige Möglichkeit festgesetzt werden. Aus dem geotechnischen Bericht geht sehr deutlich hervor, dass eine Versickerung nicht möglich ist. Zisternen sind zwar zu begrüßen, können jedoch nicht als alleinige Regenrückhaltung dienen, weshalb die Möglichkeit zur Einleitung in das öffentliche Kanalnetz unumgänglich ist. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. | |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | 6. Zu 5.3 Technische Infrastruktur: Ist auch überprüft worden, ob die für mehrere Schnellladesäulen benötigte Strommenge zuverlässig zur Verfügung steht? Wurden in der Region Anlagen zur Stromerzeugung (erneuerbar) geplant, um den Bedarf nachhaltig zu decken? | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | Zu 6.: Eine Überprüfung der benötigten Strommenge ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Ebenso wenig eine Aussage der Bedarfsdeckung über nachhaltige Anlagen zur Stromerzeugung. Die Bauleitplanung schafft hier grundsätzlich Baurecht im Bereich des Sonstigen Sondergebiets für die Errichtung von Elektroschnellladesäulen. Die konkrete benötigte Strommenge und deren Sicherstellung sind im Zuge des konkreten Baugenehmigungsverfahrens und dessen Umsetzung zu ermitteln und zu veranlassen. | |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | | |

| | | |
|---------------------------------------|---|--|
| | <p>7. Zu 6.1 Art der baulichen Nutzung: Die Beschreibung „dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“ ist sehr vage. Bei unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten und dem Erholungsgebiet Schwimmbad ist hier eine konkrete Einschränkung bezüglich Emissionen (Lärm, Abgase) dringend geboten. Warum werden im Teilgebiet WA ausnahmsweise auch Läden, Schank- und Speisewirtschaften zugelassen? Das Teilgebiet SO Laden liegt natürlich günstig an der Autobahnein- und -ausfahrt. Im Sinne der Energie- und Verkehrswende begrüßen wir auch grundsätzlich den Ausbau der Ladeinfrastruktur. Zu bedenken ist aber auch:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Fahrzeuge müssen zum Laden und Verlassen der Fläche den Fuß- und Radweg queren. Auf die Gefahren haben wir bereits hingewiesen. Zusätzlich könnte die Ausfahrt direkt neben der Autobahnunterführung liegen und damit die Sicht nach Süden eingeschränkt sein. ◦ Die Fläche von knapp 1800m² erscheint sehr groß. Wie viele Ladesäulen sind geplant? Ist der Bedarf ermittelt worden? Zu berücksichtigen ist, dass es im Zentrum von Wolnzach Ladesäulen gibt, welche nicht besonders stark frequentiert werden. Außerdem stehen bereits bei den nahe gelegenen Autobahnausfahrten Langenbruck und Pfaffenhofen größere Ladeparks zur Verfügung. Ist geplant, hier auch Parkraum für Mitarbeiter und Beschäftigte der Gewerbebetriebe zu schaffen? Oder einen Pendlerparkplatz? Dann bestünde die Frage der Finanzierung und Parkraumbewirtschaftung. Auch müsste sichergestellt werden, dass Parkplätze an Ladesäulen nicht durch nicht ladende Fahrzeuge blockiert werden. ◦ Wer ist Eigentümer der Fläche SO und damit für die Pflanzungen sowie Pflege verantwortlich? ◦ Ist bereits ein Betreiber der Ladesäulen gefunden? Falls nicht, plädieren wir dafür, einen Betreiber zu bevorzugen, der noch nicht viele Ladepunkte in der Umgebung betreibt, um einer bereits stattfindenden Monopolbildung, die sich aktuell negativ auf die Preise für Nutzer auswirkt, entgegenzuwirken – soweit dies im Einfluss der Planer bzw. der Gemeinde liegt. ◦ Die Zufahrt ist nicht im Plan erkennbar. Führt sie durch den GE-Bereich? ◦ Ein Problem vieler Ladesäulen ist, dass es dort für den durchschnittlich 15-40 minütigen Aufenthalt während des Ladevorgangs weder ein gastronomisches Angebot gibt, noch sanitäre Einrichtungen. Manche Fahrer/innen möchten auch die Pause nutzen, um mit ihrem Hund spazieren zu gehen oder mit ihren Kindern einen Spielplatz zu besuchen. Der hier geplante Ladepark bietet keine dieser Möglichkeiten an. Daher ist diese Nutzung aus Sicht der potentiellen Kunden der Ladesäulen leider nicht sehr vorteilhaft, potentielle Nutzer werden andere Lademöglichkeiten bevorzugen. | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | <p>Zu 7.:</p> <p><u>Art der Baulichen Nutzung</u></p> <p>Die zitierte Beschreibung: „[...]dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.“ ist im Wortlaut dem § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entnommen.</p> <p><u>Emissionen</u></p> <p>Ein Schallschutzgutachten wurde zwischenzeitlich erstellt und die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt. Es wird zum nächsten Verfahrensschritt in das Verfahren eingebracht und die sich daraus ergebenden Maßnahmen als Festsetzungen / Hinweise durch Text in den Entwurf aufgenommen.</p> <p><u>Ausnahmen WA</u></p> <p>Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets wird derzeit nicht weiterverfolgt. Die Fläche wurde vollständig herausgenommen und der Geltungsbereich entsprechend angepasst. Die Frage ist somit nicht mehr relevant.</p> | |

Teilgebiet SO

Zu- und Abfahrt

Siehe Abwägungstext zur Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e. V. zu Punkt 2.

Die Lage der Zufahrt wird darüber hinaus über das Planzeichen 4.3 Einfahrtsbereich unter B.) Festsetzungen durch Planzeichen festgelegt und ist der Planzeichnung A.) zu entnehmen. Somit ist die beschriebene Lage direkt neben der Autobahnunterführung ausgeschlossen und eine unzumutbare Beeinträchtigung durch Sichteinschränkung nach Süden ist somit nicht gegeben.

Fläche SO

Die Größe der Fläche richtet sich nach den vorhandenen Grundstücksgrenzen sowie vergleichbarer vorhandener Flächen für Elektroschnellladeinfrastruktur.
Die Festlegung der genauen Anzahl der Ladesäulen ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung, ein Vorschlag ist der Planzeichnung A.) zu entnehmen.

Wegen den Spekulierungen bezüglich Parkraum für Mitarbeiter oder Beschäftigte des Gewerbebetriebes sowie Pendlerparkplätze verweisen wir auf die Festsetzungen durch Text zu Art der baulichen Nutzung unter Punkt 1.3. bei dem die Zweckbestimmung auf selbständige Stellplätze für Elektroschnellladeinfrastruktur festgesetzt und somit begrenzt wurde.

Pflanzungen und Pflege

Der Eigentümer der Fläche SO wird, wie den Festsetzungen durch Text unter 9. Grünordnung und den zugehörigen Begründungen zu entnehmen ist, für die Pflanzung und Pflege der Fläche verantwortlich sein.

Betreiber Ladesäulen

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen und soweit im Einfluss der Gemeinde berücksichtigt. Eine Berücksichtigung von Seiten der Planung ist nicht gegeben.

Zufahrt SO

Siehe Abwägung oben zu- und Abfahrt.

Aufenthalt

Die geäußerten Bedenken werden nicht geteilt. Eine Direktangebot von sanitären Einrichtungen sowie ein gastronomisches Angebot sind nicht vorgesehen. In fußläufiger Entfernung befinden sich zu den üblichen Öffnungszeiten zwei Tankstellen mit angeschlossenem Shop. Mit dem Hund spazieren zu gehen ist im gesamten Marktgebiet möglich. Grünflächen sind im Teilgebiet ausreichend vorhanden, um sich die Beine zu vertreten oder mit den Kindern zu spielen. Eine explizite Ausweisung eines Spielplatzes ist dazu nicht erforderlich.

| | | |
|--|---|--|
| | Die Spekulation, dass aus Sicht der potentiellen Kunden die Nutzung nicht vorteilhaft ist und sie andere Lademöglichkeiten bevorzugen, werden nicht geteilt. | |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | 8. Zu 6.2 Maß der baulichen Nutzung: Wie soll Wohnen unter „Berücksichtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ gewährleistet werden, wenn doch die sehr laute Autobahn, ein möglicherweise lautes Gewerbegebiet und ein im Sommer tagsüber lautes Freibad angrenzen? Auch die angrenzende Preysingstraße und die benachbarte Tankstelle verursachen viel Lärm und Abgase. | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | <p>Zu 8.:</p> <p>Ein Schallschutzgutachten wurde zwischenzeitlich erstellt und die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt. Es wird zum nächsten Verfahrensschritt in das Verfahren eingebracht und die sich daraus ergebenden Maßnahmen als Festsetzungen / Hinweise durch Text in den Entwurf aufgenommen.</p> <p>Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets wird derzeit nicht weiterverfolgt. Die Fläche wurde vollständig herausgenommen und der Geltungsbereich entsprechend angepasst.</p> | |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | 9. Zu 6.3 Bauliche Gestaltung: Eine Dachneigung von 6° (Flachdächer) ist, anders als dargestellt, keine „positive Voraussetzung zur Anbringung von Anlagen zur Energieerzeugung.“ Die vorgeschriebenen maximal 30° für Satteldächer liegen am Rand des optimalen Bereichs, der für den ganzjährigen Ertrag bei 30-40° liegt. Da sich ein PV-Überschuss in den Sommermonaten und ein Mangel im Winter abzeichnet, wäre sogar eine Neigung von 40-60° vorteilhaft. Warum werden reflektierende Materialien nicht zugelassen? Diese könnten die sommerliche Überhitzung reduzieren und die Lebensdauer der Dachziegel verlängern. Die Vorschrift, Flachdächer begrünt auszuführen, wird begrüßt. Es sollte noch darauf hingewiesen werden, dass sich Dachbegrünung und PV-Nutzung ergänzen, z.B. wird die PV-Leistung durch die Kühlung gesteigert. Teils genügt das Gewicht des Substrats zur Verankerung der Module und auf eine Verschraubung kann verzichtet werden. In 6.4. sollten daher begrünte Dächer nicht von der Mindestbelegungspflicht ausgenommen werden. | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | <p>Zu 9.:</p> <p>Die Behauptung, dass Flachdächer für erneuerbare Energien keine positive Voraussetzung zur Anbringung von Anlagen zur Energieerzeugung darstellen, kann nicht nachvollzogen werden. Flachdächer sind sehr wohl für erneuerbare Energien geeignet.</p> <p><u>Optimale Ausrichtung:</u> Auf einem Flachdach können PV-Module flexibel ausgerichtet und in einem optimalen Winkel aufgeständert werden, um die Sonnenenergie effizient zu nutzen.</p> <p><u>Platz für größere Anlagen:</u> Im Vergleich zu Schrägdächern bietet ein Flachdach oft mehr nutzbare Fläche, was größere Anlagen ermöglicht.</p> <p><u>Geringere statische Belastung:</u> Da die Solarmodule aufgeständert und nicht direkt in die Dachstruktur integriert werden müssen, ist die statische Belastung oft geringer.</p> | |

| | | |
|--|--|--|
| | <p><u>Nutzung für Gründächer:</u> Flachdächer können mit Begrünung kombiniert werden, was nicht nur die Dachlebensdauer verlängert, sondern auch zur Kühlung beiträgt und damit die Effizienz der Solarmodule steigern kann. Auch die Behauptung, dass die festgesetzte Dachneigung von maximal 30° für Satteldächer am Rand des optimalen Bereichs liegt, kann nicht nachvollzogen werden. Eine Dachneigung von 30° ist nahezu ideal für die Solarausbeute in Mitteleuropa, da sie eine gute Balance zwischen Sommer- und Winterertrag bietet.</p> <p><u>Einfache Montage:</u> Auf einem Satteldach lassen sich die Anlagen leicht installieren.</p> <p><u>Gute Selbstreinigung:</u> Bei 30° können Regen und Schnee meist gut abfließen, wodurch sich weniger Schmutz ansammelt.</p> <p>Die Festsetzungen zu den Dachflächen stellen also sehr wohl eine positive Voraussetzung zur Anbringung von Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie dar und tragen gleichzeitig zu einem städtebaulich geordneten Gesamtbild bei.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> | |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | 10. Es werden Böschungen <u>und</u> Stützmauern zugelassen. Da max. 1,0m Höhe erlaubt werden, würde ich Stützmauern nicht zulassen und überall Böschungen vorsehen. | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | <p>Zu 10.:</p> <p>Der Anregung, ausschließlich Böschungen zuzulassen und Stützmauern auszuschließen keine Stützmauer zuzulassen, wird nicht gefolgt. Die Möglichkeit, sowohl Böschungen als auch Stützwände zuzulassen, gewährleistet eine größere Flexibilität bei der Geländeanpassung und ermöglicht eine wirtschaftlich sowie technisch sinnvollere Umsetzung der geplanten Maßnahmen. In bestimmten Bereichen sind aufgrund topografischer Gegebenheiten Stützwände erforderlich, um eine effiziente Flächennutzung und eine standsichere Geländegestaltung zu gewährleisten. Eine Beschränkung auf Böschungen könnte zudem zu einem erhöhten Flächenbedarf und einer unnötigen Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten führen. Darüber hinaus bieten Stützwände in bestimmten Fällen Vorteile hinsichtlich der Erosionskontrolle und der Reduzierung von Flächenversiegelung, da sie steilere Geländeübergänge ermöglichen und somit weniger Fläche in Anspruch nehmen als ausladende Böschungen. Zudem sind Stützwände nur zur Geländeabfangung und bis zu 2 m Ansichtshöhe zugelassen und bereits ab einer Ansichtshöhe von 0,5 m durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rankhilfen) zu begrünen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> | |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | | |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>11. Zur Artenschutzrechtlichen Voreinschätzung, Punkt 4: Das Vorkommen von Zauneidechsen auf der Fläche halte ich nicht für unwahrscheinlich. Anders als der Bericht darstellt, sind aufgrund des vorhandenen Grabens und Feuchtgebiets durchaus günstige Voraussetzungen für Amphibien gegeben. Auch die negative Aussage zu Insekten teilen wir angesichts des artenreichen, über 4000m² großen Biotops nicht. Entsprechend sind wir auch bezüglich des Fazits anderer Auffassung. Da das Grundstück umzäunt ist, haben wir jedoch von einer eigenen Begehung Abstand genommen. Die Fotos dokumentieren, dass das Biotop nicht ausreichend gepflegt wurde, die kartierten Arten wurden teils verdrängt. Es wäre zu klären, wer sogar einen Teil des Biotops als Acker bzw. Gehege für Hühner genutzt hat.</p> | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | <p>Herr Wäber – ÖFA, Ökologie Fauna Artenschutz</p> <p>Zu 11.:</p> <p>Ein Vorkommen der Zauneidechse kann definitiv ausgeschlossen werden. Die Feuchtwiese ist im Spätf Frühjahr dicht von nährstoffreicher Feuchtvegetation überwuchert. Zauneidechsen benötigen als Lebensraum trockenwarme Offenhabitate mit Versteckmöglichkeiten wie Bodenspalten und Gebüsche. Als Fortpflanzungshabitat müsste für die Eiablage außerdem feinsandiges grabbares Bodensubstrat offen und in sonnenexponierter Lage anstehen.</p> <p>Für Amphibien würde sich die Feuchtfläche am Graben allenfalls als Landhabitat eignen. Eine Fortpflanzung an dem Graben ist nicht möglich, da dieser nur temporär Wasser führt. Wäre er permanent wasserführend würden allenfalls nicht-relevante Arten wie Grasfrosch, Wasserfrosch und vielleicht Bergmolch dort reproduzieren können. In der saP werden aber die Belange der saP-relevanten Arten geprüft und diese haben weder im näheren Umfeld Vorkommen noch potenzielle Fortpflanzungsgewässer. Eine Betroffenheit ist daher auszuschließen.</p> <p>Bezüglich Insektenreichtum wird in der saP vom Status Quo 2024 ausgegangen: Da war die Wiese und das "Feuchtbiotop" blüten- und artenarm. Kein besonderer Lebensraum für Insekten und erst recht nicht für die in der saP zu prüfenden Arten. Hier wäre nur der Ameisenbläuling zu prüfen gewesen und der kann aufgrund des Fehlens seiner Eiablagepflanze nicht vorkommen.</p> | |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | <p>12. Zu den Festsetzungen durch Text, 5.3 Dachüberstände: Wir plädieren für eine Freigabe der Überstände oder größere zulässige Maße. Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ In der nahen Umgebung finden sich zahlreiche Beispiele mit großem Dachüberstand ◦ geringe Dachüberstände führen zu einer verstärkten Durchnässung und Verschmutzung der Fassade. Besonders ökologische, nachhaltige Baumaterialien wie Holz (Fensterrahmen, Fassade) verschleiß schneller; Verschmutzung führt zu erhöhten Pflegekosten und mehr Ressourcenverbrauch durch häufigeres Streichen. ◦ Es sind keine Nachteile von größeren Überständen außer ggf. mehr Verschattung der Fassade zu erkennen, wobei die Verschattung im Sommer ebenfalls ein Vorteil ist. ◦ Eine übertriebene Regulierung sollte vermieden werden. | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | <p>Zu 12.:</p> <p>Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets wird derzeit nicht weiterverfolgt. Die Fläche wurde vollständig herausgenommen und der</p> | |

| | | |
|--|---|--|
| | Geltungsbereich entsprechend angepasst. Die Festsetzungen durch Text zu Dachüberständen entfallen somit. | |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | 13. Bezgl. Werbeanlagen gibt es widersprüchliche Regelungen in den Festsetzungen und der Begründung. | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | Zu 13.: Die vorgebrachte Stellungnahme zur angeblichen Widersprüchlichkeit der Regelungen zu Werbeanlagen in den Festsetzungen und der Begründung wurde geprüft. Nach Prüfung konnte jedoch kein Widerspruch festgestellt werden. Die Festsetzungen und die zugehörige Begründung wurden auf Kohärenz und Plausibilität überprüft. Dabei ergab sich, dass die Regelungen zu Werbeanlagen eindeutig formuliert sind und sich inhaltlich nicht widersprechen. Die Festsetzungen legen verbindliche Vorgaben zur Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen im Plangebiet fest, während die Begründung diese Regelungen erläutert und ihre städtebaulichen Zielsetzungen darlegt. Da kein Widerspruch zwischen den textlichen Festsetzungen und der Begründung erkennbar ist, besteht kein Anpassungsbedarf. | |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | 14. Garagen und Stellplätze: Anders als in früheren Bebauungsplänen wird hier keine Fläche vor der Garage vorgesehen, die als zusätzlicher Stellplatz, etwa für Besucher, dienen könnte. Wurde das vergessen oder absichtlich weggelassen? Es ist zwar nicht aus Sicht des Naturschutzes relevant, aber weil es schon auffiel: Die Garage darf nach aktuellem Plan nicht an die Grundstücksgrenze gebaut werden, der Platz vor ihr reicht aber auch nicht aus, um dort einen PKW abzustellen. Praktischer wäre daher entweder, Garagen bis an die Grenze zu erlauben, oder gleich mehr Platz zwischen Grenze und Garage vorzusehen. | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | Zu 14.: Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets wird derzeit nicht weiterverfolgt. Die Fläche wurde vollständig herausgenommen und der Geltungsbereich entsprechend angepasst. Die Stellungnahme ist somit nicht mehr relevant. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. | |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | 15. Zu 10.8: Anstatt Rasen/Wiese auf unbebauten Flächen vorzuschreiben, wäre eine artenreiche Blühfläche oder ein Staudengarten wünschenswert. | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | Herr Einödshofer – Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner | |

| | | |
|--|---|--|
| | Zu 15.: Der angesprochene Punkt betrifft die nicht überbauten, befestigten oder anderweitig gewerblich genutzten Grundstücksflächen innerhalb der Gewerbegebietsflächen. Um den Grundstücksbesitzern auf ihrem Grundstück gewisse Gestaltungsspielräume offen zu lassen wurde die Festsetzung „Rasen-/Wiesenfläche“ getroffen, wobei es jedem Bauherrn offen steht, Saatgutmischungen mit hohem Kräuteranteil zu wählen, um Blühflächen herzustellen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. | |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | 16. Zur geotechnischen Untersuchung: Da Torfschichten entdeckt wurden, ist hier ein Moor zu verorten. Moore und Torf speichern sehr große Mengen an Treibhausgasen. Wird die Fläche entwässert und/oder der Torf entfernt, was das Gutachten beides empfiehlt, so werden große Mengen an CO ₂ freigesetzt. Es ist ein Konzept zu entwickeln, um diese Freisetzung zu vermeiden oder zu kompensieren. | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | Herr Einödshofer – Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Zu 16.: Die Stellungnahme zur Einstufung der Fläche als Moor und der daraus abgeleiteten Forderung nach einem Kompensationskonzept wurde geprüft. Nach fachlicher Bewertung wird dieser Einschätzung nicht gefolgt. Das Vorhandensein von Torfschichten allein rechtfertigt nicht die Einstufung der Fläche als Moor im naturschutzrechtlichen Sinne. Moore zeichnen sich durch eine dauerhafte Wassersättigung und spezifische ökologische Rahmenbedingungen aus, die im vorliegenden Fall nicht gegeben sind. Die geotechnische Untersuchung empfiehlt Maßnahmen zur Bodenverbesserung, um eine sichere und tragfähige Bebauung zu ermöglichen. Dabei handelt es sich um gängige baupraktische Verfahren, die keine übermäßigen CO ₂ -Freisetzungen erwarten lassen, die über das normale Maß bei Erschließungsmaßnahmen hinausgehen würden. Da kein rechtlicher oder fachlicher Anspruch auf eine gesonderte Kompensationsmaßnahme besteht, wird die Planung unverändert beibehalten. | |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |

| | | |
|--|---|--|
| Ja | 17. Die kategorische Ablehnung von Versickerung von Niederschlagswasser erscheint übertrieben. Schließlich hat es seit Jahrhunderten auf dieser Fläche kein Problem mit der Versickerung gegeben. Die Ablehnung ist zwar relativ gut begründet, beruht aber auf zu vorsichtigen Annahmen und berücksichtigt nicht eine mögliche Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen. Hinzukommt, dass der von der Untersuchung ermittelte Grundwasserhorizont nicht auf einer wasserdichten Schicht aufzuliegen scheint (vgl. S. 19) und schon in 2-2,8m Tiefe gut wasserdurchlässige Schichten mit Sand und Kies anzutreffen sind. Die Untersuchung scheint fragwürdig, weil sie das Vorhandensein des Grundwassers nicht plausibel erklären kann. Der über dem Sand und Kies liegende Torf wird ja ggf. entfernt; und auch wenn nicht, verhindert er nicht das Versickern. Wenn also die oberen Bodenschichten entfernt werden, wird davon auch der Grundwasserhorizont stark betroffen. Es ist mehr als fraglich, dass der Boden danach noch die in der Untersuchung erzielten schlechten Versickerungseigenschaften aufweist. Auf jeden Fall sollte das Wasserwirtschaftsamt sich dieser Frage widmen. | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | Zu 17.: Die Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser und der Kritik an der geotechnischen Untersuchung wurde geprüft. Nach fachlicher Bewertung wird die bisherige Planung jedoch beibehalten. Die Ablehnung der Versickerung basiert auf den Ergebnissen der geotechnischen Untersuchung, die spezifische Bodenverhältnisse festgestellt hat, die eine zuverlässige Versickerung nicht sicherstellen. Insbesondere die im Gutachten beschriebenen Torfschichten und wasserstauenden Bodenschichten beeinflussen die Versickerungsfähigkeit erheblich. Die Annahme, dass aufgrund historischer Gegebenheiten keine Probleme mit der Versickerung bestehen, kann nicht als belastbare Grundlage für eine planerische Entscheidung dienen, da sich hydrologische und geologische Bedingungen über lange Zeiträume ändern können. Zudem entspricht die aktuelle Planung den geltenden wasserwirtschaftlichen Anforderungen und berücksichtigt die hydrogeologischen Gegebenheiten angemessen. Der Umgang mit Niederschlagswasser und der Entwässerung bleiben daher unverändert bestehen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. | |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | 18. Die Fläche würde sich vermutlich für das staatliche Moor-Renaturierungsprogramm (Bay-NatSchG Art. 19 Abs. 4) eignen, das einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten kann. Dafür gibt es Fördermittel. Dem steht natürlich eine Bebauung entgegen. | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | Zu 18.: Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme Punkt 16. verwiesen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. | |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | | |

| | | |
|--|--|--|
| | 19. Zusammen mit den weiteren aktuell vorgelegten Bauplanungen überschreitet die Marktge- meinde – wie in den Vorjahren – die Fläche, die ihr pro Jahr insgesamt zusteht: Die Staatsre- gierung hat das Ziel formuliert, den Flächenverbrauch in Bayern auf 5 ha pro Tag zu begren- zen (BayLplG), die Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie forderte eine Reduktion des deutschen Flächenverbrauchs (Siedlungs- und Verkehrsflächen) bis 2020 auf 30ha, was für Bayern 4,7 ha bedeutet. Setzt man den Anteil der Fläche Wolnzachs in Bezug zu der von Bayern, dürfte die Gemeinde maximal 2,37 ha pro Jahr verbrauchen. | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | Zu 19.: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Fläche des Geltungsbereichs ist bereits vor der 5. Änderung des Flächennutzungsplans aus 2013 im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für bauliche Nutzung (Gewerbefläche mit Eingrünung) dargestellt. Die Fläche wird nun entsprechend aktiviert und umgesetzt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. | |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | 20. Es fehlen Vorgaben, vor allem für die Teilflächen GE und SO, zum Schutz von Insekten vor nächtlicher Beleuchtung. | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | Herr Einödshofer – Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Zu 20.: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und entsprechende Festsetzungen durch Text werden unter Punkt 8.5 aufgenommen. | |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | 21. Es sind keine Angaben vorhanden, wie mit der gesetzlich geschützten Biotopfläche umge- gangen wird. Ihre Zerstörung durch Überbauung ist höchstens mit einer Befreiung oder Aus- nahmeregelung möglich. Beides muss an strenge Vorgaben, z.B. bezüglich der Ausgleichs- maßnahmen, geknüpft werden. Schon die Überplanung ist nach § 30 Abs. 4 BNatSchG ohne Befreiung nicht möglich, daher wäre zu prüfen, ob die Gemeinde bereits gegen geltendes Recht verstoßen hat. | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | Herr Einödshofer – Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Zu 21.: Der westliche Bereich des Plangebietes ist noch mit der Biotop-Nr. 7435- 1032-001 als „Nasswiese am Hanslmühlbad in Wolnzach“ amtlich kartiert (siehe Hinweis durch Planzeichen C.7). In der Realität stellt sich die aktuelle Vegetation jedoch folgendermaßen dar (vgl. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) / Büro ÖFA vom Juli 2024, Seite 2): „Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist nährstoffreiches | |

| | | |
|---|--|------------------------------------|
| | <p><i>Grünland ("Fettwiese"). Entlang des Westrandes ist die Fläche relativ feucht, sodass dort Röhricht, Seggen und Binsen als Bewuchs dominieren. Der nordwestliche Abschnitt des Geltungsbereiches war vormals Acker, der zunächst brach lag und Ende April/Anfang Mai 2024 als Freilauf für Hühner eingezäunt und genutzt wurde.</i></p> <p>...</p> <p><i>Im Westen liegt das Gelände des Freibades mit Liegewiese, altem Baumbestand und einer gemischten Baumhecke aus jungen, mittelalten sowie auch alten Laubbäumen entlang der Zäunung. Außerhalb des Zaunes und ggf. auf der Grenze oder innerhalb des Geltungsbereiches verläuft eine zeitweilig wasserführende Grabenrinne, die im Laufe des Frühjahrs stark mit Stauden, Röhricht und Seggen verbrachte.“</i></p> <p>Abweichend von der Biotopkartierung ist als geschützte Biotopfläche daher lediglich ein relativ schmaler Streifen entlang der westlichen Plangebietsgrenze zu bewerten, der gemäß Festsetzung B.5.1 als „Private Grundstücksfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt wurde. Gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.10.1 ist diese Fläche neben der Anpflanzung von Bäumen dauerhaft zu erhalten. Eine Zerstörung durch Überbauung liegt daher nicht vor.</p> <p>Darüber hinaus gab es im Vorfeld bereits eine Abstimmung zwischen dem Markt Wolnzach und der Unteren Naturschutzbehörde. Demnach erfolgt als Ersatz für die verloren gehende Fläche des amtlich kartierten Biotops die Ansaat einer Nasswiese (mit autochthonem Saatgut) auf Grundstück Fl.-Nr. 665/4 Gemarkung Gebrontshausen.</p> <p>Auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, die hinsichtlich des kartierten Biotops keine Anregungen oder Forderungen vorgebracht hat, wird verwiesen.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> | |
| Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Handwerkskammer für München und Oberbayern | | Stellungnahme vom 05.09.2024 |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | | |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>Das wirtschaftsfreundliche Vorgehen der Gemeinde zur Bereitstellung von gewerblichen Entwicklungsflächen im Hauptort, die auch eine Ansiedlungsmöglichkeit für Unternehmen des Handwerks darstellen können, wird begrüßt.</p> <p>Wie auch im zeitlich parallel verfolgten Bebauungsplan Nr. 165 bitten wir jedoch darum die Zulässigkeit von Einzelhandel, sofern er nicht dem eigentlichen Betriebszweck zu bzw. untergeordnet ist, in den neu hinzukommenden Gewerbeflächen auszuschließen</p> <p>Hinsichtlich der geplanten Wohnbaufläche bestehen folgende Anmerkungen. Auch wenn die Schaffung zusätzlicher Wohnmöglichkeiten vor dem Hintergrund der Wohnraumknappheit prinzipiell nachvollziehbar ist, so setzt sich die sich mit der gewählten Art der baulichen Nutzung als Wohngebiet bewusst von der gewerblichen Struktur, die im baulichen Umfeld südlich geplant ist und nördlich besteht, ab und führt zur Fragmentierung der umliegend bestehenden Gewerbeareale.</p> <p>Wir möchten in diesem Zusammenhang grundsätzlich darauf hinweisen, dass gemäß dem Trennungsgrundsatz planungsrechtlich stark divergierende Nutzungen nicht unmittelbar aneinandergrenzen sollen (§50 BImSchG). Die neu hinzukommende Wohnbebauung verändert damit die Standortbedingungen für die bereits bestehenden Handwerks- und Gewerbenutzungen angrenzend, vor allem hinsichtlich zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten, da aus der Herabstufung der Gewerbeflächendarstellung im Flächennutzungsplan zu einem Allg. Wohngebiet (mit der zulässigen Nutzungsstruktur gemäß Festsetzung 1.2 eher ein reines Wohngebiet) ein relativ erhöhter Anspruch von Wohnnutzung auf Immissionsschutz resultiert.</p> | |
|--|---|--|

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Es ist demgemäß planerisch sicherzustellen, dass für diese die mit dem Bestandsschutz garantierte, notwendige Flexibilität vor Ort gewahrt bleibt, die nicht nur einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf gewährleistet, sondern auch angemessene betriebliche Weiterentwicklungen oder ggf. Nutzungsänderungen umfasst.</p> <p>Gerade letzteres ist eine wichtige Voraussetzung für kleinere und mittlere Unternehmen des Handwerks, um sich flexibel an Marktbedingungen anpassen zu können und damit auch im langfristigen Interesse der Standortsicherung der ansässigen Handwerksunternehmen.</p> <p>Die sich in räumlicher Umgebung zum neu entstehenden Baugebiet befindende Handwerksunternehmen haben sich auch im Vertrauen darauf angesiedelt, dass der Betriebsstandort eine angemessene gewerbliche Nutzung möglich macht-</p> <p>Den bestehenden, bestandskräftig genehmigten Nutzungen dürfen keine weiteren immissionsschutzrechtlichen Auflagen gemacht werden; vielmehr dürfen derartige Maßnahmen ausschließlich zu Lasten zu der neu hinzukommenden (Wohn-)bebauung gehen.</p> <p>Um der weiteren Fragmentierung der gewerblichen Flächen an der Preysingstraße , wie sie der Flächennutzungsplan für die fast gesamte bauliche Umgebung des Planvorhabens darstellt, vorzubeugen sowie im Sinne des Trennungsgrundsatzes und der Erhaltung der gewachsenen Nutzung in der baulichen Umgebung plädieren wir für eine Ausweisung als Mischbaufläche, so dass die Nutzungsmöglichkeiten im Mischgebiet in ausgewogenem Maße nicht nur dem Wohnen, sondern auch weiterhin ausdrücklich auch der gewerblichen Entwicklung mit nicht wesentlich störenden Betrieben zu Gute kommen können.</p> | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | <p><u>Zu Ausschluss Einzelhandel</u></p> <p>Der Anregung, Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich auszuschließen, wird gefolgt. Die Festsetzungen durch Text und die Begründung werden entsprechend ergänzt:</p> <p>D.1.2.</p> <p>[...] Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Untergeordnete Verkaufsflächen, die einem dort ansässigen Betrieb zuzuordnen sind, sind zulässig.“</p> <p>Begründung Punkt 6.1</p> <p>[...] Einzelhandelsbetriebe werden im Plangebiet nicht zugelassen, um eine mögliche Entstehung einer unzulässigen Einzelhandelsagglomeration auszuschließen. Jedoch werden untergeordnete Verkaufsflächen, die einem dort ansässigen Betrieb zuzuordnen sind, zugelassen.“[...]</p> <p><u>Zu Wohnbauflächen</u></p> <p>Die Anmerkungen zum Nutzungskonflikt zwischen Wohnen und Gewerbe wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets wird derzeit nicht weiterverfolgt. Die Fläche wurde vollständig herausgenommen und der Geltungsbereich entsprechend angepasst. Eine Fragmentierung der gewerblichen Flächen ist nicht mehr gegeben und somit eine Ausweisung als Mischbaufläche nicht mehr notwendig.</p> | |

| | | |
|--|--|------------------------------------|
| | | |
| Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm - Bauleitplanung | | Stellungnahme vom 02.09.2024 |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | <p>1. Es wird angeregt, zu prüfen, ob es sich hierbei tatsächlich um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt.</p> <p><u>Erläuterung:</u> In der Begründung wird unter Kapitel 1.1 die Durchführung eines Regelverfahrens erwähnt und in Kapitel 8. U. a. auf die im nächsten Verfahrensschritt noch notwendige Erstellung eines Umweltberichts verwiesen. Diese Erläuterungen deuten auf die Durchführung eines Regelverfahrens hin. Hingegen wird unter Kapitel 3.3 <i>Flächennutzungsplan</i> ausgeführt, dass der Bebauungsplan [...] aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden könne. Daher werde der Flächennutzungsplan redaktionell entsprechend angepasst. Diese Formulierung ist im Zusammenhang mit den oben erwähnten Inhalten nicht plausibel und deutet auf die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB hin. Aus Sicht der Fachstelle wird für den gegenständlichen Umgriff u. a. aufgrund der weiten Entfernungen zwischen den bestehenden Gebäuden, welche einem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen (West-Ost ca. 270 m, Nord – Süd ca. 160 m), des derzeit nicht überbauten Bereichs (keine Wiedernutzbarmachung) sowie des Hinausgreifens über den bestehenden Siedlungsraum hinaus (keine Nachverdichtung, keine Innenentwicklung), hier die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht gesehen (siehe auch Punkt 2.). Die Anwendung eines Normalverfahrens wird daher angeregt.</p> | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | <p>Zu 1.:</p> <p>Das Verfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Folgende Sätze in der Begründung unter Punkt 1.1 werden gestrichen:</p> <p><i>„[...] Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bzw. der Innenentwicklung. [...] Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.[...] dennoch[...]“</i></p> <p>Ein Umweltbericht ist erstellt und wird zur 2. Auslegung offengelegt.</p> | |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | <p>2. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.</p> <p><u>Erläuterung:</u> Die Marktgemeinde Wolnzach möchte westlich der Preysingstraße und nördlich der Autobahn Flächen für eine Wohnnutzung sowie für Gewerbe bereitstellen. Zudem soll direkt an der Autobahn ein Sondergebiet für Stellplätze mit Elektroladeinfrastruktur entwickelt werden. Gleichzeitig sind die Flächen im Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen und als Grünflächen dargestellt. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan entsprechen sich derzeit nicht vollständig. Da es sich aus Sicht der Fachstelle nicht um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt, sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB). Daher wird angeregt, den Flächennutzungsplan für den in Rede stehenden Bereich entsprechend zu ändern (siehe auch Punkt 1.).</p> <p>In diesem Zusammenhang sind auch die Ausführungen der Begründung in Kapitel 3.3 <i>Flächennutzungsplan</i> nicht korrekt und sollen geändert werden.</p> | |

| | | |
|--|---|--|
| | | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | Zu 2.: Der Anregung, die Verfahrensart vom beschleunigten Verfahren in ein Regelverfahren zu ändern und entsprechen den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern, wird gefolgt. | |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | <p>3. Im Sinne der Schaffung von Wohnraum für weite Teile der Gesellschaft sowie des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden (vgl. § 1 Abs. 2 BauGB) wird angeregt, die Anzahl der Wohneinheiten nicht nur auf eine Wohneinheit zu beschränken.</p> <p><u>Erläuterung:</u> Aufgrund der sich dynamisch entwickelnden Region Ingolstadt sowie der Lage der Marktgemeinde in der Metropolregion München besteht dringender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, dem die Gemeinde u. a. durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes Rechnung tragen möchte. Um dabei die Schaffung von Wohnraum für alle Teile der Gesellschaft zu ermöglichen, regt die Fachstelle in diesem Zusammenhang z. B. an, die Anzahl der Wohneinheiten nicht nur auf eine Wohneinheit zu beschränken, sondern zu prüfen, ob diese ggf. noch erhöht werden kann.</p> | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | Zu 3.: Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets wird derzeit nicht weiterverfolgt. Die Fläche wurde vollständig herausgenommen und der Geltungsbereich entsprechend angepasst. Die Stellungnahme ist somit nicht mehr relevant. | |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |

| | | |
|--|---|--|
| Ja | <p>4. 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 [...] insbesondere am Ortsrand soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), 3.4.4 (Z)).</p> <p><u>Erläuterung:</u> Der planungsrechtlichen Steuerung ortsplanerischer Gestaltung (z. B. Dachform, Dachneigung, Fassaden, etc.) kommt besondere Bedeutung zu.</p> <p>Für das gegenständliche Gewerbegebiet (GE) werden unter Kapitel D. 5.4 Festsetzungen zu Dachaufbauten (wie z. B. zu Kaminen, Aufzugtürmen oder Oberlichtern etc. getroffen). Es wird dabei angeregt, die Höhe dieser Aufbauten durch Festsetzungen zu begrenzen. Die Formulierung könnte z. B. folgendermaßen lauten: „Dachaufbauten dürfen eine Höhe von 1,5 m über Dachhaut nicht überschreiten.“</p> <p>Aus gestalterischen Gründen wird angeregt, auf Stützwände – außer für Zufahrten – zu verzichten.</p> <p>Es wird angeregt, aus gestalterischen Gründen für die Wohnbebauung eindeutige Festsetzungen zu treffen, z. B. folgende: „Als Einfriedungen sind an der den Straßen zugewandten Seiten Holzzäune mit senkrecht ausgeführten Elementen (Holzplatten oder Staketen) mit einer max. Höhe von 1,20 m ohne Sockel zulässig. An den straßenabgewandten Seiten sind auch Maschendrahtzäune, mit unauffälliger Farbgebung (z.B. grün) zulässig.“</p> <p>Für das Gewerbegebiet wird angeregt, aus gestalterischen Gründen z. B. folgende Festsetzungen zu den Einfriedungen zu treffen: „Zulässig sind Einfriedungen als Stabgitter- oder Maschendrahtzaun ohne Sockel bis zu einer Höhe von 2,0 m. Dabei sind grelle und leuchtende Farben ausgeschlossen. Die Einfriedungen sind zu hinterpflanzen.“</p> | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | <p>Zu 4.:</p> <p><u>Dachaufbauten</u> Der Anregung, die Höhe von Dachaufbauten durch Festsetzungen zu begrenzen, wird gefolgt. Die Festsetzungen zu 5.3 Dachaufbauten werden angepasst. Die Höhe der Dachaufbauten wird bis zu einer Höhe von max. 2 m zugelassen.</p> <p><u>Stützwände</u> Der Anregung, aus gestalterischen Gründen auf Stützwände – außer für Zufahrten – zu verzichten, wird nicht gefolgt. Stützwände gewährleistet eine größere Flexibilität bei der Geländeanpassung und ermöglicht eine wirtschaftlich sowie technisch sinnvollere Umsetzung der geplanten Maßnahmen. In bestimmten Bereichen sind aufgrund topografischer Gegebenheiten Stützwände erforderlich, um eine effiziente Flächennutzung und eine standsichere Geländegestaltung zu gewährleisten. Darüber hinaus bieten Stützwände in bestimmten Fällen Vorteile hinsichtlich der Erosionskontrolle und der Reduzierung von Flächenversiegelung, da sie steilere Geländeübergänge ermöglichen und somit weniger Fläche in Anspruch nehmen als ausladende Böschungen. Zudem sind Stützwände bis zu 2 m Ansichtshöhe zugelassen und bereits ab einer Ansichtshöhe von 0,5 m durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rankhilfen) zu begrünen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p><u>Einfriedungen</u> Der Anregung, aus gestalterischen Gründen die Festsetzungen durch Text zu Einfriedungen für das Gewerbe zu ändern, wird nicht gefolgt. Die Festsetzung ist bereits in ähnlicher Form und einheitlich für das gesamte Plangebiet enthalten. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> | |

| | | |
|--|---|--|
| | | |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | <p>5. Auf eine gute Ein- und Durchgrünung der Baugebiete [...] soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), 3.4.4 (Z)). Mit Naturgütern ist schonend und sparsam umzugehen (vgl. Art. 141 Abs. 1 Satz 3 BayVerf). Darüber hinaus dient der Grünstreifen der Abschirmung von Immissionen auf Flächen unterschiedlicher Nutzung (z. B. Staub, Spritz- und Düngemittelabdrift, Blendwirkung, etc., vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB, § 50 BImSchG).</p> <p><u>Erläuterung:</u> Direkt angrenzend südlich und westlich außerhalb des Plangebiets befinden sich Baum- und Gehölzbestände. Zur Sicherung der Bestände wird angeregt, diese mit in die Festsetzungen aufzunehmen.</p> | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | <p>Herr Einödshofer – Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner</p> <p>Zu 5.:</p> <p>Der angesprochene Baum- und Gehölzbestand befindet sich außerhalb des Plangebietes, eine Festsetzung ist daher nicht möglich. Der Bestand ist aus diesem Grund bereits als Hinweis durch Planzeichen dargestellt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst</p> | |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | <p>6. Einige Planunterlagen entsprechen noch nicht in allen Punkten den planungsrechtlichen Anforderungen. Die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes setzt klare und eindeutige Angaben voraus, die z.T. noch nicht gegeben sind (vgl. z. B. § 9 BauGB, etc.).</p> <p><u>Erläuterung:</u> Unter D 5.1 werden zu Dachform uneindeutige Festsetzungen getroffen. Es wird zur Eindeutigkeit und Klarheit und zur Rechtssicherheit angeregt, die Festsetzung z. B. folgendermaßen zu treffen: „Zulässig sind nur Flachdächer und Satteldächer. Flachdächer sind mit einer maximalen Dachneigung von 6° und nur in begrünter Ausführung zulässig. Satteldächer sind nur als symmetrische Satteldächer mit einer Neigung bis 30° zulässig.“</p> | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | <p>Zu 6.:</p> <p>Der Anregung, die Festsetzung durch Text D.5.1 zur Klarheit und zur Rechtssicherheit anzupassen, wird gefolgt. Die Festsetzungen zu Dachform werden entsprechend formuliert.</p> | |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | | |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>7. Es wird empfohlen, im gegenständlichen Bebauungsplan vollständig auf die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber zu verzichten.</p> <p><u>Erläuterung:</u> Aus den negativen Erfahrungen einer solchen Festsetzung im Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren wird dringend empfohlen, auf die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber in Gewerbegebieten vollständig zu verzichten, da dies für das Gewerbegebiet z. B. eine Einschränkung der Nutzung, die Störung des Nachbarschaftsfriedens sowie nachträgliche Betriebseinschränkungen zur Folge haben kann.</p> | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | <p>Zu 7.:</p> <p>Die Anregung, im Bebauungsplan vollständig auf die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber zu verzichten, wird nicht gefolgt. Die Möglichkeit, Wohnungen für betriebsnotwendige Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter und Betriebsinhaber ausnahmsweise zuzulassen, trägt zur Funktionsfähigkeit der Betriebe bei und entspricht den städtebaulichen Anforderungen an eine angemessene Durchmischung in Gewerbegebieten. Zudem befindet sich in der näheren Umgebung eine gewachsene Siedlungsstruktur mit Mischformen. Vor diesem Hintergrund ist eine maßvolle Wohnnutzung innerhalb des Gewerbegebiets vertretbar und fügt sich in die Umgebung ein. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> | |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | <p>8. Die Bauleitplanung muss Planungssicherheit gewährleisten und die Umsetzung des Planvorhabens für alle am Verfahren Beteiligten nachvollziehbar darstellen. Aus den Planunterlagen sollen sich die Geländehöhen ergeben (vgl. § 1 Abs. 2 PlanZV). Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind gemäß § 18 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.</p> <p><u>Erläuterung:</u> Um die Planung für alle am Verfahren Beteiligten (z. B. Marktgemeinderat, Bauherr, Nachbarn, Planer, Verwaltung) rechtsverbindlich umzusetzen, sind Regelungen für eine eindeutige und rechtssichere Umsetzung unabdingbar. Aus den negativen Erfahrungen einiger Gemeinden durch fehlende geeignete Geländeschnitte wird dringend angeregt, die Planunterlagen durch aussagekräftige Geländeschnitte zu ergänzen, welche für eine einvernehmliche Umsetzung unabdingbar sind, ggf. sind entsprechende Festsetzungen zu treffen.¹</p> | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | <p>Zu 8.:</p> <p>Der Anregung, Gelände- bzw. Gebäudeschnitte als Festsetzungen aufzunehmen, wird nicht gefolgt. Durch die Festsetzung der Wandhöhe in Meter über Bezugspunkt (Angabe in Meter über Normalhöhennull) ist eine eindeutige Regelung der maximal zulässigen Höhe des Gebäudes bereits gegeben. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> | |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |

| | | |
|--|---|--|
| Ja | <p>9. Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sowie die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).</p> <p><u>Erläuterung:</u> Dunkle Fassadenanstriche haben unter dem Aspekt der Klimaveränderung einen negativen Einfluss wegen ihrer überhöhten Wärmeaufnahme². Dies führt insbesondere im Sommer zu zusätzlicher Erwärmung. Ziel einer dem Klimawandel angepassten Bauleitplanung sollte es daher sein, z. B. helle Materialien bzw. Farben festzusetzen.</p> <p>Es wird angeregt, mögliche Stellplatzanlagen im Gewerbegebiet (GE) im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sowie zur Beschattung größerer versiegelter Bereiche mit mind. 1 Baum je 5 Stellplätze zu gliedern und festzusetzen.</p> | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | <p>Zu 9.:</p> <p><u>Fassadenanstriche</u></p> <p>Der Anregung, die Farbe von Fassadenanstrichen festzusetzen, wird gefolgt. Die Festsetzungen durch Text D. 5.4 wird entsprechend ergänzt.</p> <p><u>Stellplätze</u></p> <p>Im Bebauungsplan ist die Festsetzung enthalten, dass die Garagen- und Stellplatzsatzung der Marktes Wolnzach gültig ist. Darin ist folgendes enthalten:</p> <p><i>Satzung über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen (Stellplatzsatzung) des Marktes Wolnzach in der Fassung vom 09. 02. 2023 / 4 Pkt. 4:</i> <i>Stellplätze sind so umweltfreundlich wie möglich in ihre Umgebung einzufügen. Soweit möglich sind wasserdurchlässige und biologisch aktive Befestigungsarten (z. B. Pflasterrasen) zu wählen. Oberirdische Stellplätze als auch oberirdische Garagen sind durch Bäume zu gliedern. Dabei ist zur Gliederung und Beschattung der Stellplätze nach jedem vierten Stellplatz (inkl. Garagen) ein standortgerechter, möglichst einheimischer Baum (2 Ordnung Stammumfang 14 -16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (d h ggfs. Entsprechend zu ersetzen). Für Baumpflanzungen ist eine Pflanzgrube mit Mindestmaßen (Breite und Länge) von je 2, 5 m und einer Mindestfläche von 8 m2 nachzuweisen. Stellplatzanlagen mit fünf oder mehr Stellplätzen sind zum öffentlichen Straßenraum durch einheimische Sträucher und/oder Staudenpflanzungen einzugrünen.</i></p> <p>Der Anregung wird somit bereits entsprochen, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> | |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | | |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>10. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Normalverfahren sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.</p> <p><u>Erläuterung:</u> Im Regelverfahren ist eine Umweltprüfung gemäß § 1a BauGB durchzuführen und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht dient gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und 4c BauGB der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange. Die Planunterlagen sind im nächsten Verfahrensschritt unbedingt durch einen Umweltbericht zu ergänzen.</p> | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | <p>Herr Einödshofer – Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner</p> <p>Zu 10.:</p> <p>Die Planunterlagen werden zum nächsten Verfahrensschritt um einen Umweltbericht ergänzt.</p> | |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | <p>11. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind zu berücksichtigen (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).</p> <p><u>Erläuterung:</u> In der gegenständlichen Bauleitplanung sind u. a. gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Daher wird auf die noch fehlende Abarbeitung der Eingriffs- /Ausgleichsregelung hingewiesen. Diese ist im nächsten Verfahrensschritt zu ergänzen und ggf. festzusetzen.</p> | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | <p>Herr Einödshofer – Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner</p> <p>Zu 11.:</p> <p>Die Planunterlagen werden zum nächsten Verfahrensschritt um eine Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ergänzt (als Bestandteil des Umweltberichtes / s.o.).</p> | |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | | |

| | | |
|--|--|---------------------------------|
| | Redaktionelle Anregungen: Festsetzungen durch Planzeichen <ul style="list-style-type: none"> Die Farben der Art der baulichen Nutzung und der Planzeichnung sind auffallend nicht identisch. Es wird angeregt, die Farben entsprechend ihrer Bedeutung anzugleichen. Sonstiges <ul style="list-style-type: none"> Um der Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz und der Klimaanpassung nachzukommen, werden im gegenständlichen Bebauungsplanentwurf z. B. unter Punkt 6. Festsetzungen zu Photovoltaikmodulen getroffen. Dies wird begrüßt. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass über § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB dabei Betriebspflichten wie z. B. der Einsatz von erneuerbaren Energien nicht festgesetzt werden können (siehe Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt, BauGB § 9 Rn. 137). | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung zur Farbgebung in der Planzeichnung zur Art der baulichen Nutzung folgend wird die Farbgebung aufeinander abgestimmt. | |
| Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Immissionsschutztechnik | | Stellungnahme vom 14.08.2024 |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | <p>Der Markt Wolnzach plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 „An der Gabeswiesen“ in Wolnzach. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit der Flurnummer 1504, der Gemarkung Wolnzach. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Gewerbefläche dargestellt. Anlass und Ziel ist die Schaffung von Baurecht für Gewerbe, Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) und ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung (Elektroladeinfrastruktur).</p> <p>Im Westen wird das Plangebiet von den Liegewiesen des Freibads begrenzt. Im Süden verläuft die Bundesautobahn A93, die im Gelände auf 418 m üNN verläuft. Im Norden sowie im Nordosten grenzt das Gewerbegebiet an. Die Preysingstraße verläuft östlich des Plangebiets.</p> <p>Der Flächennutzungsplan ist überwiegend als Gewerbegebiet und allgemeine Grünfläche ausgewiesen. Es sollen Teilflächen als Allgemeines Wohngebiet und Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen werden und entsprechend angepasst werden.</p> <p>Die Teilgebiete GE1 und GE2 sollen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden. Das Teilgebiet WA soll als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden und soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Das Teilgebiet SO-Laden soll als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden. Die Zweckbestimmung wird auf selbständige Stellplätze für Elektroladeinfrastruktur festgesetzt um eine Nutzung für Elektrofahrzeugen zur Aufladung ihrer Batterien zu eröffnen.</p> <p>Aufgrund dass das Plangebiet innerhalb des bebauten Gemeindebereichs mit angrenzenden Wohn- und Gewerbegebieten sowie dem Schwimm- und Erlebnisbad Wolnzach in unmittelbarer Nähe stehen, wurde von der Marktgemeinde Wolnzach eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Igi Consult GmbH für das Plangebiet beauftragt.</p> <p>→ Tel 14.08.Gmd. SU liegt vor... schickt es!!! → § 50 BImSchG mit einbringen!</p> | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets wird derzeit nicht weiterverfolgt. Die Fläche wurde vollständig herausgenommen und der Geltungsbereich entsprechend angepasst. Ein Schallschutzgutachten wurde zwischenzeitlich erstellt und die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt. Es wird zum nächsten Verfahrensschritt in das Verfahren eingebracht und die sich daraus ergebenden Maßnahmen als Festsetzungen / Hinweise durch Text in den Entwurf aufgenommen. | |
| Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Fachlicher Naturschutz | | Stellungnahme vom |

| | | |
|--|---|------------|
| | | 26.08.2024 |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | Allgemeines <ol style="list-style-type: none"> 1. Zu Nr. 5.5 in den Festsetzungen und Hinweisen durch Text: Dieser Punkt erlaubt Glasfassaden. Diese sind nachweislich für den Tod von Millionen von Vögeln jährlich allein in Deutschland verantwortlich. Deshalb sollten Glasfassaden mit <u>wirksamen</u> Maßnahmen für Vögel sichtbar gemacht werden. Das Aufkleben von Vogelsilhouetten ist dafür <u>nicht</u> ausreichend. Die Ausführung von Maßnahmen gegen Vogelschlag sollte in den Bebauungsplan aufgenommen werden. 2. Zu Nr. 8.4 in den Festsetzungen und Hinweisen durch Text: Beleuchtete Werbeanlagen sollten so betrieben werden, dass Insekten so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. So sollte kein kalt-weißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittiert werden. Dies sollte in den Bebauungsplan aufgenommen werden. 3. Zu Nr. 10.1 in den Festsetzungen und Hinweisen durch Text: Die Grünfläche sollte mit autochthonem Saatgut und einer Blütmischung mit mind. 50 % Kräuteranteil angelegt werden. | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | <p>Herr Einödshofer – Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner</p> <p>Zu 1.: Der Stellungnahme folgend wird die allgemeine Zulässigkeit von Glasfassaden in den Teilgebieten GE 1 und GE 2 in den Festsetzungen durch Text entfernt. Ein entsprechender Hinweis durch Text wird aufgenommen.</p> <p>Zu 2.: Der Stellungnahme folgend wird folgende Festsetzung unter Punkt 8.5 aufgenommen:</p> <p><i>„Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßen- und Objektbeleuchtung sind vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden. Künstliche Lichtquellen sollen kein kalt-weißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren.“</i></p> <p>Zu 3.: Die angesprochene Festsetzung zielt in erster Linie auf den Erhalt der vorhandenen extensiven Feuchtwiesen ab. Für den Fall, dass jedoch Neuansaat vorgenommen werden müssen, wird die Festsetzung D.9.1 um das geforderte Saatgut ergänzt.</p> | |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | Ausgleichserfordernis <ol style="list-style-type: none"> 1. Eine Beurteilung des Ausgleichserfordernisses (Einordnung in Kategorien der Bedeutung für Naturaushalt und Landschaftsbild gemäß Arbeitshilfe Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft vom StMLU 2003) kann erst nach Vorlage der vollständigen Unterlagen vorgenommen werden. 2. Bereits jetzt wird darauf verwiesen, dass Ausgleichsmaßnahmen bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans verortet und dargestellt werden sollen. Angaben zur Herstellung sowie ein Pflege- und Entwicklungskonzept sind ebenfalls zu erläutern. | |

| | | |
|---|---|------------------------------------|
| | | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | <p>Herr Einödshofer – Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner</p> <p>Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 2.: Die Planunterlagen werden zum nächsten Verfahrensschritt um eine Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ergänzt (als Bestandteil des Umweltberichtes / s.o.). Die vorgesehenen Ausgleichsflächen werden zum nächsten Verfahrensschritt verortet, die durchzuführenden Herstellungs- und Pflegemaßnahmen werden entsprechend ergänzt</p> | |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | <p>Artenschutz</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Eine genaue Beurteilung ist erst mit der abgeschlossenen saP möglich. 2. Es wird bereits jetzt darauf verwiesen, dass bei erheblicher zeitlicher Verzögerung der Aufstellung des Bebauungsplanes erneute Untersuchungen zur Fauna erforderlich werden können. Fauna-Untersuchungen, die älter als 5 Jahre sind, gelten als veraltet. | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | <p>Herr Wäber – ÖFA, Ökologie Fauna Artenschutz</p> <p>Zu 1.: Die abgeschlossene artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Juli 2024 wurde zur 1. Auslegung offengelegt. Der Hinweis ist somit nicht nachzuvollziehen.</p> <p>Zu 2.: Der Hinweis, dass artenschutzrechtliche Untersuchungen nicht älter als 5 Jahre sein dürfen wird zur Kenntnis genommen.</p> | |
| Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Immissionsschutz, Bodenschutz, Abfallrecht | | Stellungnahme vom 14.08.2024 |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | | |

| | | |
|--|--|------------------------------------|
| | <p>Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 162 "An der Gabeswiesen" des Markt Wolnzach sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.</p> <p>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>Dieser Hinweis ist in der Begründung unter Punkt 2.4 Altlasten bereits enthalten.</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 seit 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung in Kraft getreten ist, die 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>Wir weisen darauf hin, dass bei Baumaßnahmen die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen einzuhalten sind.</p> | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> | |
| Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Kommunale Angelegenheiten | | Stellungnahme vom 28.08.2024 |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | <p>Bei den Ausführungen in der Begründung unter Ziffer 5.3 zur technischen Infrastruktur gehen wir davon aus, dass mit der Sicherstellung der Wasserversorgung durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung auch eine ausreichende Bereitstellung von Löschwasser entsprechend der künftig zulässigen Gebäudeklassen abgedeckt ist.</p> <p>Ansonsten bestehen gegen den Entwurf des beabsichtigten Bebauungsplanes seitens Sachgebiet Kommunale Angelegenheiten keine Bedenken bzw. es können aus von uns zu vertretenden Belangen keine Einwände abgeleitet werden.</p> | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch den Anschluss und Ausbau der Wasserversorgung wird der Grundsatz zur Löschwasserversorgung sichergestellt.</p> <p>Folgender Text wird in die Hinweise durch Text unter Punkt 13. ergänzt:</p> <p><i>„Reicht die öffentliche Wasserversorgung zur Deckung der erforderlichen Löschwassermenge nicht aus, ist die Deckung des Löschwasserbedarfs durch geeignete Maßnahmen (z. B. Löschwasserbehälter) vom Bauwerber im Rahmen der Einzelgenehmigung nachzuweisen und selbst herzustellen.“</i></p> <p>Der nächstliegende Hydrant liegt im Abstand von weniger als 80 m zum Plangebiet. Soweit ein Ausbau des Hydranten Netzes auf privaten Flächen erforderlich sein sollte, ist dies im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Eine Berücksichtigung in der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.</p> | |
| Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Wasserrecht | | Stellungnahme vom 20.08.2024 |

| | | |
|---|--|------------------------------------|
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | <p>der Vorhabensbereich befindet sich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Risikogebiet nach § 78 b Abs. 1 Satz1 WHG.</p> <p>Jedoch ist der komplette Geltungsbereich im Bayern Atlas als sogenannter wassersensibler Bereich ausgewiesen und der westliche Teil im Umwelt Atlas „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ als Geländesenke und Aufstaubereich dargestellt.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Gemeinden den Belangen des Hochwasserschutzes auch bei sonstigen Hochwassergefahren - zur Vorsorge gegen die zunehmend und räumlich nicht auf bestimmte Gebiete eingrenzenden Starkregenniederschläge – in der bauleitplanerischen Abwägung das erforderliche Gewicht einzuräumen haben. Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, dass sich die Gemeinde mit dieser Problematik auseinandergesetzt hat.</p> <p>Ansonsten wird auf die fachliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt , insbesondere hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung, hingewiesen.</p> | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung sind bereits Ausführungen zu Hochwassergefahren enthalten. Diese werden jedoch entsprechend um Aussagen zu wassersensiblen Bereichen, Oberflächenabfluss und Sturzflut ergänzt. | |
| Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Kreiseigener Tiefbau | | Stellungnahme vom 25.07.2024 |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |

| | | |
|---------------------------------------|--|--|
| Ja | <p>Das erforderliche Einvernehmen besteht, wenn folgende Auflagen erfüllt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die bestehende Zufahrt zum Grundstück Flurnr. 1550/4 im Nord-Osten des Flurstücks ist zu benutzen. Eine neue Zufahrt zur Kreisstraße PAF-10 darf nur am südöstlichen Rand der Flurnummer angelegt werden. 2. Der Einmündungsbereich der neu anzulegenden Zufahrt zur Kreisstraße ist entsprechend dem restlichen Teil der neuen Erschließungsstraße herzustellen. 3. Der Einmündungsbereich der Zufahrten ist straßenmäßig zu befestigen, sodass eine Verschmutzung der Kreisstraße ausgeschlossen ist. Dieser Bereich ist entweder mit einer Pflasterfläche oder einschichtig mit mindestens 10 cm Asphalttragdeckschicht bzw. mit einer Asphalttragschicht und einer Asphaltdeckschicht von mindestens 10 cm Gesamtstärke herzustellen. An der Nahtstelle zur Kreisstraße ist die folgende Vorgabe zu beachten: - Beim Anschluss der Asphaltdecke zur Kreisstraße ist eine Fuge mit einer Fugenspaltbreite von 10 mm und einer Fugenspalttiefe von mindestens 30 mm herzustellen und mit heiß verarbeitbarer Fugenmasse Typ N2 zu verfüllen. 4. Die Befestigung der neu geplanten Zufahrt zur Kreisstraße PAF-10 ist vorab mit Herrn Martin Reis (Tel. 08441 27-4185) abzustimmen. 5. Die gesamten Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Zufahrt zur Kreisstraße PAF-10 einschließlich Planungs- und Grunderwerbskosten sind vom Verursacher, dem Markt Wolnzach, zu tragen. 6. An der neuen Zufahrt zur Kreisstraße PAF-10 sind ausreichende Sichtdreiecke herzustellen, die im Einzelnen wie folgt zu bemessen sind: <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> Schenkellänge auf der neu geplanten Gemeindestraße: 3,00 m </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> Schenkellänge auf der Kreisstraße PAF-10 in beide Richtungen: 70,00 m </div> <p>Die Sichtdreiecke, jeweils in den Straßenachsen und von deren Schnittpunkten aus gemessen, sind von Anpflanzungen aller Art, Stapel, Haufen und ähnlichen mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenständen sowie Einfriedungen freizuhalten, soweit diese sich um mehr als 0,80 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Die Schenkellänge von 3,00 m muss vom Fahrbahnrand der Kreisstraße PAF-10 gewährleistet sein.</p> 7. Die Sicht auf den vorbeiführenden Geh- und Radweg bei der neu geplanten Zufahrt darf nicht durch zusätzliche neue Bepflanzungen verschlechtert werden. Auf die ohnehin schlechte Sicht, den Geh- und Radweg betreffend, wird ausdrücklich hingewiesen. 8. Die neue Zufahrt direkt zur Kreisstraße PAF-10 ist auf einer Länge von mindestens 5,00 m vom Rand des befestigten Geh- und Radwegs zu errichten, damit beim Einfahrtsbereich ein niedriges Gefälle geschaffen wird. Zudem ist die Entwässerung der abfallenden Zufahrt zu gewährleisten (z.B. Entwässerungsrinne). 9. Die Arbeiten für die Absenkung des Hochbordes für die direkte Zufahrt zur Kreisstraße PAF-10 sind von einer Straßenbaufirma ausführen zu lassen und sind vorher mit dem Kreiseigenen Tiefbau (Herrn Reis, Tel. 08441 27-4185) abzustimmen. 10. Durch die Zufahrt dürfen evtl. vorhandene Wasserableitungseinrichtungen sowie der Wasserabfluss von der Kreisstraße nicht beeinträchtigt werden. 11. Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer von der neuen Einmündungsfläche etc., sowie Dach- und Niederschlagswässer zugeführt werden. 12. Von der Zufahrt und dem Grundstück darf kein Oberflächenwasser auf öffentlichen Verkehrsflächen abfließen. 13. Baustoffe, Arbeitsgeräte, Abbruchmaterial und sonstige Gegenstände dürfen auf der öffentlichen Verkehrsfläche und auf sonstigem Grund des Landkreises weder vorübergehend noch dauernd gelagert werden. 14. Verschmutzungen und Beschädigungen der Kreisstraße, vor allem während der Bauzeit, sind sofort zu beseitigen. | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | Zu 1. – 5. und 7.- 14.: | |

| | | |
|---|--|------------------------------------|
| | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind, soweit zutreffend, bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Zu 6. Sichtdreiecke:</p> <p>Der Forderung nach der Festsetzung von Sichtdreiecken an den neu geplanten Zufahrten zur Kreisstraße wird nicht gefolgt. Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der geschlossenen Ortslage, wodurch die verkehrsrechtlichen Anforderungen an Sichtbeziehungen im innerörtlichen Bereich gelten. Innerhalb geschlossener Ortschaften werden Sichtdreiecke in der Regel nicht festgesetzt, da die Verkehrsführung, zulässige Geschwindigkeiten und die bestehende Erschließung keine besonderen Sichtfeldregelungen erfordern.</p> <p>Da keine über das übliche Maß hinausgehenden Sichtfeldanforderungen bestehen, wird von einer zusätzlichen Festsetzung von Sichtdreiecken abgesehen. Eine Änderung ist nicht veranlasst.</p> | |
| Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Abfallwirtschaftsbetrieb | | Stellungnahme vom 24.07.2024 |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | <p>Unter Beachtung der Mindestanforderungen an die Zufahrtswege und Wendeanlagen, die für eine geordnete und reibungslose Abfallentsorgung notwendig sind, wird dem Bebauungsplan in der vorliegenden Form zugestimmt.</p> <p>Die Abfallbehälter sind, wie im Bebauungsplan eingezeichnet, an der Preysingstraße bereitzustellen. Eine entsprechend dimensionierte Fläche ist vorzuhalten und auszuweisen. Die Stichstraße zur geplanten Bebauung kann mangels Wendemöglichkeit nicht angefahren werden.</p> | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und findet bereits Beachtung in der gegenständlichen Bauleitplanung. | |
| Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Öffentliche Sicherheit und Ordnung | | Stellungnahme vom 06.08.2024 |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | <p>1. Öffentliche Straßen, Flächen für die Feuerwehr</p> <p>Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenradiuskrümmung usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden können.</p> <p>Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (Achslast 10 Tonnen) ausgelegt sein.</p> <p>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.</p> <p>Bezüglich der Kurvenradien sind die Werte der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten (Siehe hierzu BayTB 2.2.1.1).</p> | |

| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
|---------------------------------------|---|--|
| | Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind, soweit zutreffend, bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Die Anforderungen an die Flächen für die Feuerwehr sind im Genehmigungsverfahren der Einzelbauvorhaben festzulegen und zu prüfen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. | |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | 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. | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | Zu 2.: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch den Anschluss und Ausbau der Wasserversorgung wird der Grundschutz zur Löschwasserversorgung sichergestellt. Folgender Text wird in die Hinweise durch Text unter Punkt 13. ergänzt: <i>„Reicht die öffentliche Wasserversorgung zur Deckung der erforderlichen Löschwassermenge nicht aus, ist die Deckung des Löschwasserbedarfs durch geeignete Maßnahmen (z. B. Löschwasserbehälter) vom Bauwerber im Rahmen der Einzelgenehmigung nachzuweisen und selbst herzustellen.“</i> Der nächstliegende Hydrant liegt im Abstand von weniger als 80 m zum Plangebiet. Soweit ein Ausbau des Hydranten Netzes auf privaten Flächen erforderlich sein sollte, ist dies im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Eine Berücksichtigung in der Bauleitplanung ist nicht erforderlich. | |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | 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. | |

| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
|--|---|---------------------------------|
| | Zu 3.: Die Rettungswege aus den Gebäuden sind im Genehmigungsverfahren der Einzelbauvorhaben zu prüfen und festzulegen und sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. | |
| Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Planungsverband Region Ingolstadt | | Stellungnahme vom 30.07.2024 |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | <u>Hinweis:</u> Wir weisen höchst vorsorglich darauf hin, dass im Zuge der kommunalen Bauleitplanung die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen gem. LEP 5.3.1 zu vermeiden ist. | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Festsetzungen werden angepasst. | |
| Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Regierung von Oberbayern | | Stellungnahme vom 23.07.2024 |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | <u>Planung</u> Die Marktgemeinde Wolnzach beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die bauplanungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung von Gewerbebetrieben sowie Wohnnutzung zu schaffen. Weiter soll in direkter Nähe zur Autobahn die Errichtung von Ladesäulen zur Elektromobilitätsnutzung realisiert werden. Das Planungsgebiet (Größe ca. 0,7 ha) befindet sich in zentraler Lage in Wolnzach nördlich der Bundesautobahn A93 und ist im gültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche sowie Grünfläche dargestellt. <u>Ergebnis</u> Die Planung entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung. <u>Hinweis</u> Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung in Gewerbe- und Mischgebieten die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen durch geeignete Festsetzungen auszuschließen sind (vgl. LEP-Ziel 5.3.1). | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | Siehe Abwägung zur Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 05.09.2024 bezüglich Einzelhandelsagglomerationen. | |
| Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Deutsche Telekom Technik GmbH | | Stellungnahme vom 03.09.2024 |

| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
|--|---|------------------------------------|
| Ja | <p>Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.</p> <p>Entlang der Preysingstraße befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, • dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt. • Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt. • In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p> | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. | |
| Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH | | Stellungnahme vom 02.09.2024 |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | | |

| | | |
|--|--|------------------------------------|
| | <p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p> <p>Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Berücksichtigung auf Ebene der Bauleitplanung ist nicht möglich. | |
| Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt | | Stellungnahme vom 21.08.2024 |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | <p>1. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten</p> <p>Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.</p> <p>Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.</p> <p>Das Grundwasser steht in Teilbereichen relativ oberflächennah an. Kleinräumige Schichtwasservorkommen sind nicht auszuschließen. Die erforderliche Antragsstellung beim Landratsamt für Grundwasserabsenkungen wurde bereits in den Hinweisen durch Text aufgenommen. Hierbei ist im Rahmen der wasserrechtlichen Antragsstellung zu beachten, dass die Grundwasserabsenkung während der Bauzeit nicht bis in den Bereich der Bestandsgebäude reicht.</p> <p>Die Hinweise durch Text beschreiben bereits was bei Geländeauffüllungen zu beachten ist.</p> <p>Für die Bereich Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten</p> | |

| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
|---------------------------------------|---|--|
| | Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind, falls erforderlich, bei den konkreten Baumaßnahmen zu beachten. | |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | 2. Abwasserbeseitigung <u>Schmutzwasser</u> Das Schmutzwasser des geplanten Baugebiets ist an den bestehenden Schmutzwasserkanal anzuschließen. Das geplante Baugebiet ist im Trennsystem (Trennsystem gemäß WHG, Stand 01.03.2010) zu erschließen. <u>Niederschlagswasser</u> Es ist geplant anfallendes Niederschlagswasser dem vorhandenen Regenwasserkanal des Marktes Wolnzach zuzuführen. Für den Regenwasserkanal besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 08.10.2021, Az.: 42/6323.2, welche bis 31.12.2041 befristet ist. Die vorgesehene Fläche ist als Prognosegebiet im Trennsystem (PG13) in o.g. wasserrechtlichen Erlaubnis mit Einleitungsstelle R31 berücksichtigt. Unter welchen Voraussetzungen an den vorhandenen Niederschlagswasserkanal angeschlossen werden kann, ist mit dem Markt Wolnzach abzustimmen. Ggf. ist eine Vorreinigung des Niederschlagswassers vor Einleitung in den Regenwasserkanal notwendig. | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | Zu 2.: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Unter welchen Voraussetzungen an den vorhandenen Niederschlagswasserkanal angeschlossen werden kann, wird entsprechend bei der Bauausführung abgestimmt. Folgender Text wurde unter Punkt 3. in den Hinweisen durch Text aufgenommen: <i>„Für alle Bauvorhaben sind prüfbare Berechnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung, zur Bemessung von Versickerungsanlagen, Regenwasserbehandlungsanlagen sowie für die Berechnung und Einhaltung der ggf. vorgegebenen Drosselabflüsse vorzulegen.“</i> | |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | | |

3. Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb eines festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes.

Entlang der westlichen Grenze verläuft ein Entwässerungsgraben (Gewässer III. Ordnung) in nördlicher Richtung, bis dieser ab dem Grundstück mit Fl.-Nr. 1504/3 verrohrt ist. Im Weiteren, fließt der Entwässerungsgraben dann vermutlich der Mischwasserkanalisation zu. Unterhaltungspflichtig für das Gewässer ist der Markt Wolnzach.

Welches Einzugsgebiet dieses Gewässer aufweist und ob Einleitungen von Niederschlagswasser (z.B. von der Autobahn 93) vorhanden sind, ist uns nicht bekannt. Daher können nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Aussagen dazu getroffen werden, ob es ausgehend von dem Entwässerungsgraben zu Überschwemmungen des Geltungsbereiches kommen kann.

Daher ist im weiteren Verfahren eine mögliche Hochwassergefährdung durch den Markt Wolnzach zu prüfen und mit dem WWA Ingolstadt abzustimmen (Bestimmung des 100 – jährlichen Abflusses). Gegebenenfalls sind dann hydraulische Berechnungen zur Ermittlung der Überschwemmungsflächen durchzuführen.

Darüber hinaus ist ein Uferstreifen von mind. 5 m gemessen ab der Uferböschungsoberkannte von jeglicher Bebauung, Auffüllung und Einzäunungen frei zu halten. Dieser 5 m Streifen sollte in öffentliches Eigentum übergehen.

Die Hinweiskarten „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Landesamtes für Umwelt zeigen im Bereich des Planungsgebietes einen Fließweg mit erhöhtem bzw. starkem Abfluss von wild über die Geländeoberfläche abfließendem Wasser.



Daher empfehlen wir die geplanten Gebäude so zu errichten, dass diese bei Sturzflutereignissen, also kurzzeitigen Überflutungen des Geltungsbereiches keinen Schaden nehmen.

Da im Bereich des möglichen Fließweges eine Auffüllung (Erdwall) geplant ist, möchten wir in diesem Zusammenhang auch auf den § 37 WHG verwiesen, wonach der Abfluss von wild abfließendem Oberflächenwasser nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verändert werden darf.

Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung

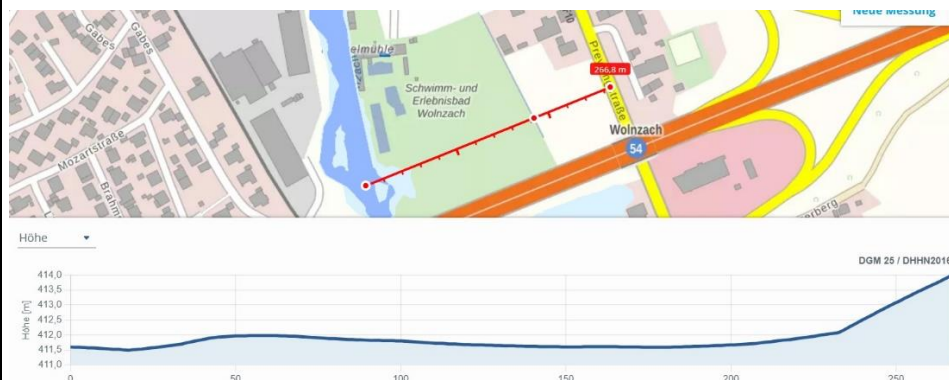
Zu 3.:

Hochwassergefährdung Entwässerungsgraben

Die in der Stellungnahme formulierten ggf. zu erstellenden hydraulischen Berechnungen zur Ermittlung der Überschwemmungsflächen (Bestimmung des 100 – jährlichen Abflusses ausgehend von dem Entwässerungsgraben) bzw. eine mögliche Hochwassergefährdung zu prüfen und mit dem WWA abzustimmen ist nicht erforderlich. Eine Hochwassergefährdung ausgehend vom Entwässerungsgraben für das Plangebiet kann ausgeschlossen werden.

Zur Begründung:

Das natürliche Gelände im Plangebiet fällt von Osten nach Westen kontinuierlich Richtung Entwässerungsgraben (Gewässer III. Ordnung) ab. Auch darüber hinaus weist das Gelände eine Neigung kontinuierlich Richtung Westen (Freifläche Schwimmbad) auf. Die Freifläche überschreitet dabei die Höhe von 412 m ü. NHN nicht. Die angesetzte hochwasserangepasste Bauweise und die damit verbundenen Festsetzungen für das Plangebiet zur zulässigen Höhenlagen der baulichen Anlagen ist mit 412,5 m ü. NHN festgesetzt. Eine Unterschreitung der angesetzten Höhenlage ist dabei unzulässig. Selbst wenn es ausgehend vom Entwässerungsgraben zu Überschwemmungen kommen sollte ist die Fließrichtung topografisch nur nach Westen über die Freifläche des Schwimmbads, also weg vom höher überplanten Geltungsbereich, möglich.



Auszug Bayernatlas mit Darstellung Geländeprofil


Uferstreifen

Von der Ausweisung einer Fläche für Wohnbebauung wurde derzeit abgesehen, der Planungsumgriff wurde entsprechend angepasst. Der geforderte Uferstreifen von 5 m ist der Stellungnahme bereits folgend für das Gewerbegebiet sowie für das Sonstige Sondergebiet in der Planung berücksichtigt. Entsprechende ergänzende Festsetzungen sichern diese Flächen auch bei Verbleib in Privateigentum.

Sturzflutereignisse

Auf der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt befindet sich das Plangebiet im wassersensiblen Bereich sowie die westliche Hälfte des Plangebiets im Bereich Geländesenken und potentieller Aufstaubereiche.

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Ein potentieller Fließweg bei Starkregen führt von der Preysingstraße unter der Autobahnbrücke durch und schwenkt dann im Bereich des SO nach Westen zur Wolnzach hin ab. Das Teilgebiet GE ist hiervon nicht betroffen.</p> <p>Ein weiterer Fließweg verbleibt auf der Preysingstraße und läuft sich Richtung Norden aus. Das Plangebiet ist hiervon nicht beeinträchtigt.</p> <p>In der Beschreibung zur Hinweiskarte ist u. A. folgende Beschreibung angehängt:</p> <p><i>„Geländesenken befinden sich in lokalen Geländetiefpunkten. In Geländesenken kann sich zufließender Oberflächenabfluss teilweise oder vollständig sammeln. Der zur Ermittlung angewendete, rein topografische Ermittlungsansatz, ermöglicht die Identifizierung von Geländesenken und die belastungsunabhängige Berechnung ihrer maximalen Einstautiefe bei einer angenommenen vollständigen Füllung. [...] Potentielle Aufstaubereiche sind Senken vor den genannten Bauwerken, die durch Verschluss dieser Bauwerke entstehen. Die ausgewiesenen Aufstaubereiche füllen sich in Realität allerdings nur dann vollständig, wenn ein Niederschlagsereignis auch über eine entsprechende Fülle (Volumen) verfügt. Ebenso wie die Geländesenken stellen auch die Aufstaubereiche die angenommene Maximalfüllung dar.“</i></p> <p>Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen vollumfänglich die in der Stellungnahme vorgebrachten Empfehlungen für geplante Gebäude zur Schadensvermeidung bei Sturzflutereignissen.</p> <p><u>Zur Begründung</u></p> <p>Die in der Hinweiskarte dargestellte maximale Flächenausdehnung für mögliche Aufstaubereiche reicht bei Überlagerung der Flächen mit den Höhenlinien und den Daten aus der digitalen Flurkarte an die Höhenkote 412 m ü. NHN heran (siehe Überlagerung Hinweiskarte). Die Höhenlage für die Oberkante Fertigfußboden für das Erdgeschoss baulicher Anlagen ist in den Teilgebieten GE mit 412,5 m bzw. 413 m ü. NHN und damit mindestens 50 cm darüber festgesetzt (Freibord). Eine Unterschreitung ist unzulässig.</p> <p>Der in der Hinweiskarte dargestellte potentielle Fließweg bei Starkregen ist im Plangebiet auf das Teilgebiet SO beschränkt. Aufgrund der Topographie und die kontinuierliche Neigung des Geländes in Richtung Westen sowie entsprechenden Festsetzungen durch Text zu Geländeänderungen im SO wird der Fließweg ohne negative Beeinträchtigung erhalten.</p> | |
|--|--|--|

| | | |
|--|---|--|
| |  <p><i>Überlagerung Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des LfU mit Plandarstellung aus dem Bebauungsplan</i></p> <p><u>Erdwall</u></p> <p>Entgegen der in der Stellungnahme getroffenen Aussage, dass eine Auffüllung (Erdwall) im Bereich des möglichen Fließweges (siehe Hinweiskarte LfU) innerhalb des Geltungsbereichs geplant ist, sind nicht zutreffend. Auffüllungen sind nur in dem festgesetzten Umfang zu Geländeänderungen zulässig.</p> | |
| Einwände Ja/Nein | Einwand, Bedenken, Anregung | |
| Ja | <p>4. Zusammenfassung</p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen derzeit Bedenken hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 162. Von Seiten der Gemeinde kann diesen Bedenken abgeholfen werden, wenn in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt die mögliche Hochwassergefährdung mittels Bestimmung des 100-jährlichen Abflusses geprüft wird. Ggf. ist dann eine hydrologische Ermittlung des Überschwemmungsgebiets durchzuführen.</p> | |
| Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung | | |
| | <p>Zu 4.:</p> <p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen und verweisen auf die einzelnen Abwägungen zu den Stellungnahmen der Punkte 1 bis 3.</p> | |