

Markt Wolnzach



BPLAN Nr. 162 „An der Gabeswiesen“ in Wolnzach

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

Markt Wolnzach
Frau Verena Raith
Postfach 1209
85280 Wolnzach

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 "An der Gabeswiesen"
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

5. September 2024

Sehr geehrte Frau Raith,

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.a. Beteiligungsverfahren der Marktgemeinde Wolnzach. Für den Plangeltungsbereich westlich der Preysingstraße ist eine Gliederung in Wohnflächen (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO), Gewerbeflächen nach § 8 BauNVO sowie Sonderbauflächen für Stellplätze für Elektroladeinfrastruktur. Das wirtschaftsfreundliche Vorgehen der Gemeinde zur Bereitstellung von gewerblichen Entwicklungsflächen im Hauptort, die auch eine Ansiedlungsmöglichkeit für Unternehmen des Handwerks darstellen können, wird begrüßt.

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

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.

Wir möchten in diesem Zusammenhang grundsätzlich darauf hinweisen, dass gemäß dem Trennungsgrundsatz planungsrechtlich stark divergierende Nutzungen nicht unmittelbar aneinandergrenzen sollen (§50 BImSchG).

+++ Ein Rückblick auf 125 Jahre bayerische Handwerkskammern und der Weg in die Zukunft: <https://125jahrehwk.bayern/> +++

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.

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.

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.

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-

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.

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.





Bauleitplanung

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

Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach



Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)

Pfaffenhofen a.d. Ilm,

32/6102

02.09.2024

Baugesetzbuch; Bebauungsplan Nr. 162 „An der Gabeswiesen“ des Marktes Wolnzach

Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Der Markt Wolnzach plant mit der Marktentwicklungsgesellschaft Wolnzach mbH die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens und stellt dafür auf einer Fläche von ca. 1,3 ha einen Bebauungsplan für Gewerbe, Wohnen und einen Parkplatz mit Ladeinfrastruktur auf. Es wird dazu Folgendes angeregt:

Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung:

1. **Es wird angeregt, zu prüfen, ob es sich hierbei tatsächlich um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt.**

Erläuterung:

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 *Flächennutzungsplan 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),

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

Öffnungs- und Servicezeiten:
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr,
nach Terminvereinbarung bis 18:00 Uhr, Fr. bis 14:00 Uhr
Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde in Pfaffenhofen a.d. Ilm
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:30 Uhr* | Mo. - Mi.: 14:00 - 16:00 Uhr* | Do.: 14:00 - 17:00 Uhr*
Außenstelle Nord Mo. - Fr.: 09:00 - 12:00 Uhr*, Mo. - Do.: 13:30 - 16:00 Uhr*
*Kfz-Zulassungsbehörde Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

Dienstgebäude:
Hauptgebäude Hauptplatz 22
Verkehr, ÖPNV, Ausländeramt, Personenstand,
Veterinäramt, Lebensmittelüberwachung, Pettenkoferstraße 5
Gesundheitsamt Krankenhausstraße 70
Kreiseigener Tiefbau Niederscheyerer Straße 61
Außenstelle Nord, Donaust. 23, 85088 Vohburg

hier die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht gesehen (siehe auch Punkt 2.). Die Anwendung eines Normalverfahrens wird daher angeregt.

2. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Erläuterung:

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.).

In diesem Zusammenhang sind auch die Ausführungen der Begründung in Kapitel 3.3 *Flächennutzungsplan* nicht korrekt und sollen geändert werden.

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.

Erläuterung:

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.

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)).

Erläuterung:

Der planungsrechtlichen Steuerung ortsplanerischer Gestaltung (z. B. Dachform, Dachneigung, Fassaden, etc.) kommt besondere Bedeutung zu.

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.“

Aus gestalterischen Gründen wird angeregt, auf Stützwände – außer für Zufahrten – zu verzichten.

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 (Holzlatten 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.“

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.“

- 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).**

Erläuterung:

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.

- 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.).**

Erläuterung:

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.“

- 7. Es wird empfohlen, im gegenständlichen Bebauungsplan vollständig auf die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber zu verzichten.**

Erläuterung:

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.

- 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.**

Erläuterung:

Um die Planung für alle am Verfahren Beteiligten (z. B. Marktgemeinderat, Bauherr, Nachbarn, Planer, Verwaltung) rechtsverbindlich umzusetzen, sind Regelungen für eine eindeutige und

Redaktionelle Anregungen:

Festsetzungen durch Planzeichen

- Die Farben der Art der baulichen Nutzung und der Planzeichnung sind auffallend nicht identisch. Es wird angeregt, die Farben entsprechend ihrer Bedeutung anzugleichen.

Sonstiges

- 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).

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

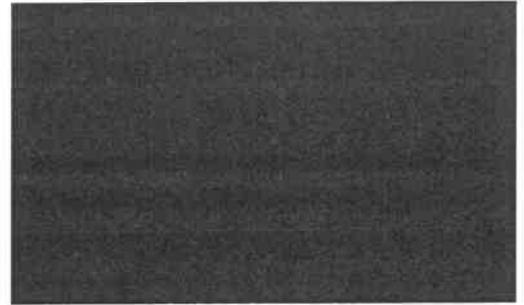




Immissionsschutztechnik

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

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



Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)

Pfaffenhofen a.d. Ilm,

41/6102-2024/005261/BP Nr. 162 14.08.2024

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

Immissionsschutzfachliche Stellungnahme:
Verfahren gemäß § 30 Abs. 1 BauGB

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).

Im Westen wird das Plangebiet von den Liegewiesen des Freibads begrenzt. Im Süden verläuft die Bundesautobahn A93, die im Gelände auf 418 m üNNH verläuft. Im Norden sowie im Nordosten grenzt das Gewerbegebiet an. Die Preysingstraße verläuft östlich des Plangebiets.

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.

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 deine Nutzung für Elektrofahrzeugen zur Aufladung ihrer Batterien zu eröffnen.

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 lgi Consult GmbH für das Plangebiet beauftragt.

- Tel 14.08.Gmd. SU liegt vor... schickt es!!!
- § 50 BImSchG mit einbringen!

Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE73 7215 1650 0000 0003 31

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

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

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

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



Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)
43/

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
26.08.2024

Vollzug der Naturschutzgesetze; Bebauungsplan Nr. 162 für das Gebiet „An der Gabeswiesen“ in Wolnzach

Der Markt Wolnzach plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 für das Gebiet „An der Gabeswiesen“ in Wolnzach gemäß § 30 Abs. 1 BauGB. Der Geltungsbereich umfasst 0,7 ha (Flurnummer 1504 der Gemarkung Wolnzach) und umfasst aktuell überwiegend Grünland. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als „Gewerbefläche“ und allgemeine Grünfläche dargestellt. Die vorliegenden (naturschutzfachlich relevanten) Unterlagen beinhalten eine „Artenschutzrechtliche Voreinschätzung“, es fehlt der Umweltbericht.

Aus naturschutzfachlicher Sicht kann das Vorhaben noch nicht abschließend beurteilt werden, da noch Unterlagen fehlen.

Folgendes wird gefordert bzw. angeregt:

Allgemeines

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 wirksamen Maßnahmen für Vögel sichtbar gemacht werden. Das Aufkleben von Vogelsilhouetten ist dafür nicht 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 Blümmischung mit mind. 50 % Kräuteranteil angelegt werden.

Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE73 7215 1350 0000 0003 31

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

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

Ausgleichserfordernis

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.

Artenschutz

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.



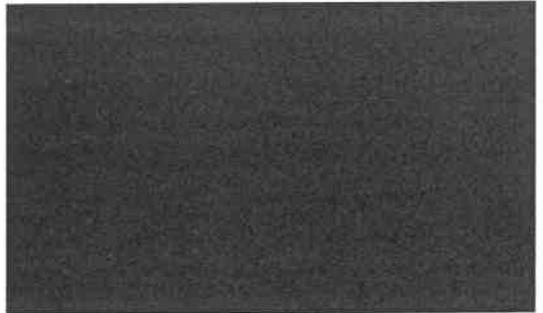


Immissionsschutz, Bodenschutz, Abfallrecht

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

über die
Geschäftsstelle Bauleitplanung am Landratsamt
Pfaffenhofen a. d. Ilm

an den
Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach



Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)

Pfaffenhofen a.d. Ilm

40/6102-2024/005261

14.08.2024

**Bodenschutz;
Bebauungsplan Nr. 162 "An der Gabeswiesen"; Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

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.

Dieser Hinweis ist in der Begründung unter Punkt 2.4 Altlasten bereits enthalten.

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.

Wir weisen darauf hin, dass bei Baumaßnahmen die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen einzuhalten sind.



Bankverbindung:

Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM33PAF
IBAN: DE79 7215 1630 0002 0002 01

Öffnungs- und Servicezeiten:

Mo - Fr: 08.00 - 12.00 Uhr, Mo - Do: nach Terminvereinbarung bis 17.00 Uhr

Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde
in Pfaffenhofen a.d. Ilm Mo - Fr: 08.00 - 12.00 Uhr | Mo und Mi: 14.00 - 16.00 Uhr |
Do: 14.00 - 17.00 Uhr
in der Außenstelle Nord Mo - Fr: 08.00 - 12.00 Uhr | Mo, Mi, Do: 13.00 - 16.00 Uhr

* Anlaufbeschluss jeweils 30 Minuten vorher

Dienstgebäude:

Hauptgebäude: Hauptplatz 21
Außenstelle Nord: Odenstr. 23, 85264 Wolnzach
Weitere Dienstgebäude: www.landratsamt-pfaffenhofen.de

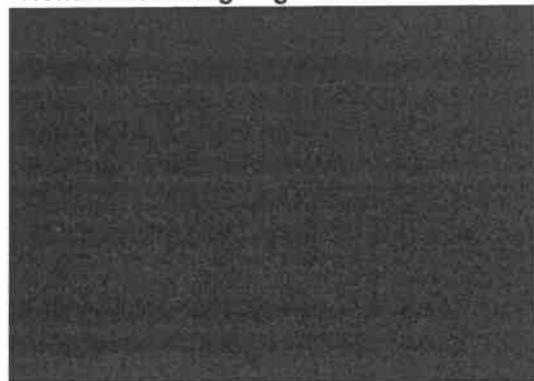


Kommunale Angelegenheiten

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

Über die
Geschäftsstelle Bauleitplanung
am Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm

an die
Marktgemeinde Wolnzach



Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)
60/6100

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
28.08.2024

**Markt Wolnzach – Bebauungsplan Nr. 162 "An der Gabeswiesen" - Beteiligung gem. § 4
Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes vom 25.06.2024 wird wie folgt Stellung genommen:

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.

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.



Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE73 7215 1650 0000 0003 31

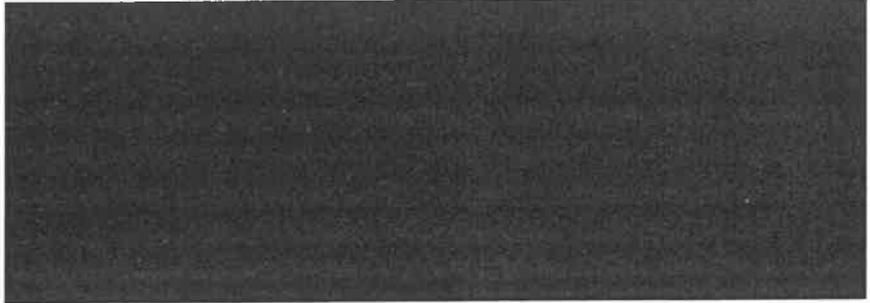
Öffnungs- und Servicezeiten:
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr, Mo. - Do. nach Terminvereinbarung bis 17:00 Uhr
in Pfaffenhofen a.d. Ilm Mo. - Fr.: 08:00 - 12:30* Uhr | Mo. - Mi.: 14:00 - 16:00* Uhr |
Do.: 14:00 - 17:00* Uhr
in der Außenstelle Nord Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00* Uhr, Mo. - Do.: 13:30 - 16:00*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

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

Mauer Christian

Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

Kategorien:



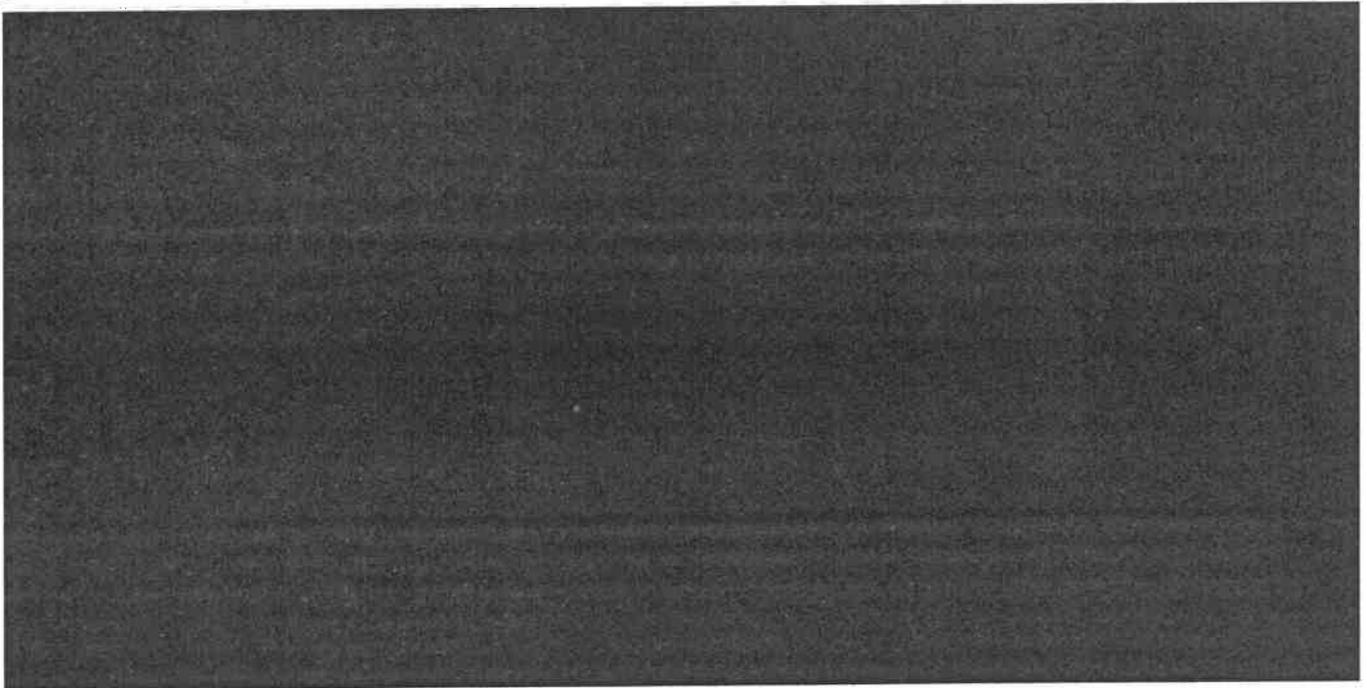
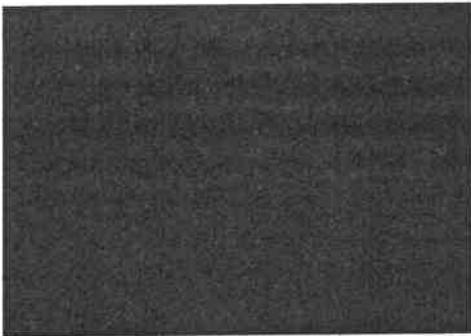
Sehr geehrte Damen und Herren,

der Vorhabensbereich befindet sich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Risikogebiet nach § 78 b Abs. 1 Satz1 WHG.

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.

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 eingrenzbaeren 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.

Ansonsten wird auf die fachliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt , insbesondere hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung, hingewiesen.



Gemeinde Wolnzach
Bauamt
per mail



Ortsgruppe
Wolnzach/
Rohrbach

Stellungnahme zum Bebauungsplan 162 „An der Gabeswiesen“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hier unsere Stellungnahme:

1. Zur Begründung, 1.1 Erforderlichkeit: Die Erforderlichkeit wird nicht nachgewiesen, eine stichhaltige Begründung der Planung fehlt.
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.
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.“ 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.
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.
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-



- schrieben werden. Da bei der Nutzung ausreichend großer Zisternen nur wenig überschüssiges Wasser anfällt, könnte dieser Überschuss vermutlich sogar vor Ort versickert werden.
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?
 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:
 - 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.
 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.
 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.
10. Es werden Böschungen und Stützmauern zugelassen. Da max. 1,0m Höhe erlaubt werden, würde ich Stützmauern nicht zulassen und überall Böschungen vorsehen.
 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.
 12. Zu den Festsetzungen durch Text, 5.3 Dachüberstände: Wir plädieren für eine Freigabe der Überstände oder größere zulässige Maße. Begründung:
 - 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) verschleifen 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.
 13. Bezgl. Werbeanlagen gibt es widersprüchliche Regelungen in den Festsetzungen und der Begründung.
 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.
 15. Zu 10.8: Anstatt Rasen/Wiese auf unbebauten Flächen vorzuschreiben, wäre eine artenreiche Blühfläche oder ein Staudengarten wünschenswert.
 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 CO₂ freigesetzt. Es ist ein Konzept zu entwickeln, um diese Freisetzung zu vermeiden oder zu kompensieren.
 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 Versickerungsei-

genschaften aufweist. Auf jeden Fall sollte das Wasserwirtschaftsamt sich dieser Frage widmen.

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.
19. Zusammen mit den weiteren aktuell vorgelegten Bauplanungen überschreitet die Marktgemeinde – wie in den Vorjahren – die Fläche, die ihr pro Jahr insgesamt zusteht: Die Staatsregierung hat das Ziel formuliert, den Flächenverbrauch in Bayern auf 5 ha pro Tag zu begrenzen (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.
20. Es fehlen Vorgaben, vor allem für die Teilflächen GE und SO, zum Schutz von Insekten vor nächtlicher Beleuchtung.
21. Es sind keine Angaben vorhanden, wie mit der gesetzlich geschützten Biotopfläche umgegangen wird. Ihre Zerstörung durch Überbauung ist höchstens mit einer Befreiung oder Ausnahmeregelung möglich. Beides muss an strenge Vorgaben, z.B. bezüglich der Ausgleichsmaßnahmen, 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.





WWA Ingolstadt - Postfach 21 10 42 - 85025 Ingolstadt

Markt Wolnzach

Marktplatz 1
85283 Wolnzach

Datum
21.08.2024

**Bebauungsplan Nr. 162 "An der Gabeswiesen"; Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1
BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zu o.g. Bebauungsplan als Träger öffentlicher Belange Stellung.

1. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

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.

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.

Die Hinweise durch Text beschreiben bereits was bei Geländeauffüllungen zu beachten ist.

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

2. Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

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.

Niederschlagswasser

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.

3. Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser

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

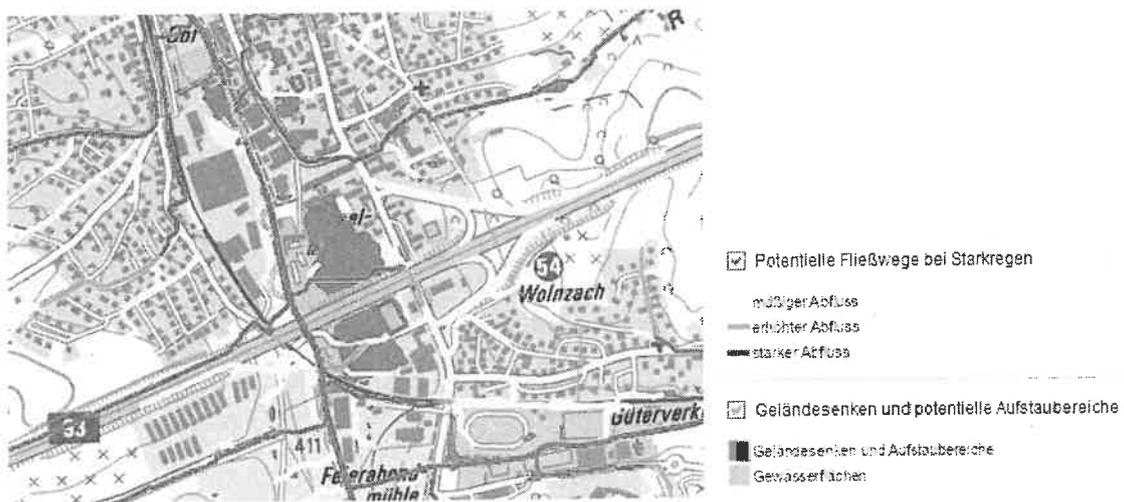
Entlang der westlichen Grenze verläuft ein Entwässerungsgraben (Gewässer III. Ordnung) in nördlicher Richtung, bis dieser ab dem Grundstück mit Fl.-Nr. 1504/3 verrohrt ist. Im Weiteren, fließt der Entwässerungsgraben dann vermutlich der Mischwasserkanalisation zu. Unterhaltungspflichtig für das Gewässer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

4. Zusammenfassung

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 hydraulische Ermittlung des Überschwemmungsgebiets durchzuführen.

Das Landratsamt Pfaffenhofen erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

