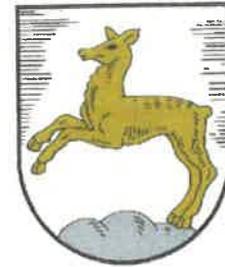


Markt Wolnzach

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm



Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“

Abwägung der Stellungnahmen zur Unterrichtung der
Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Fassungsdatum
29.07.2025

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

Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen

☎ 08441-8954-0

Mail info@eichenseher.net

Der Markt Wolnzach hat gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“ die Öffentlichkeit vorzeitig unterrichtet.

Der Geltungsbereich der Planung umfasst das Grundstück, Fl. Nr. 1223, 1235, 1235/2, 1235/3, 1241/1, 1241/3, 1241/9, 1241/12 und 1241/13 sowie Teilflächen-Fl.-Nrn. 1224, 1225 und 1225/1 der Gemeinde Wolnzach und weist eine Grundfläche von ca. 2,2 ha auf.

Für das Gebiet werden die folgenden (allgemeinen) Planungsziele angestrebt: sinnvolle Ortsabrundung mit Anschluss an Bestandsbebauung und die damit verbundene Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet).

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 19.12.2022 bis 13.01.2023 durchgeführt.

Zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie der wesentlichen Auswirkungen der Planung wurden von Privatpersonen folgende Einwendungen vorgebracht:

Privatpersonen: 	
vom 11.01.2023	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>zur amtlichen Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“ in Wolnzach in der Größe von ca. 22.000 m² vom 15.12.2022 möchten wir uns als direkt betroffene Nachbarn – wohnhaft in der Josef-Scheibenbogen-Straße – zur geplanten Wohngebietsausweisung äußern und folgende Einwände gegen das beabsichtigte Baugebiet und die bisherige Planung einbringen. Folgendes tragen wir hinsichtlich der amtlichen Bekanntgabe vor:</p> <p style="text-align: center;">A</p> <p>Zunächst weisen wir darauf hin, dass die Information über die amtliche Bekanntmachung vom 15.12.2022 nicht wie vorgeschrieben mindestens eine Woche vor Fristbeginn erfolgte. Im Pfaffenhofer Kurier wurde die Information am Freitag, 16.12.2022 veröffentlicht. Fristbeginn der amtlichen Bekanntmachung war jedoch bereits Montag, 19.12.2022. Zudem betrug die Auslegung für die Öffentlichkeit nicht die gesetzlich erforderliche Dauer von mindestens einem Monat. Denn das Rathaus war in der Zeit vom 24.12.2022 bis 01.01.2023 geschlossen, so dass die Unterlagen lediglich drei Wochen öffentlich eingesehen werden konnten. Auch unterschritt die angesetzte Frist vom 19.12.2022 bis 13.01.2023 die vorgeschriebene Monatsfrist. Wir bitten diese drei Formfehler zu korrigieren.</p> <p>In der Gemeinderatssitzung am 15.09.2022 wurde eine Baumassestudie vorgestellt und vom Gemeinderat sogar ein Eckdatenbeschluss gefasst, der die Eckdaten vorgibt, wie das geplante Baugebiet bebaut werden soll: Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbau und ein deutlich untergeordneter Anteil an Einfamilienhäusern. In der amtlichen Bekanntmachung des Markts heißt es: „Die Unterlagen, aus denen sich die Öffentlichkeit zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann [...]“, können im Rathaus und auf der Homepage des Markts Wolnzach eingesehen werden. Als einzige für den Bürger einsehbare Unterlage ist jedoch ein Luftbildlageplan mit eingezeichnetem Geltungsbereich beigelegt, der außer der Information, wo sich das Baugebiet befindet, keine weiteren Informationen enthält. Obwohl bereits eine Baumassestudie und ein Eckdatenbeschluss des Gemeinderats mit Vorgaben zur Bebauung vorliegen, wird der Bürger im Unklaren gelassen und kann sich aufgrund fehlender und vorenthaltener Unterlagen nicht qualifiziert zum Vorhaben äußern. Aus unserer Sicht ist dies ein schwerwiegender formaler Fehler. Wir fordern und bitten Sie daher, dass das Verfahren neu gestartet wird und die amtliche Bekanntmachung mit öffentlicher Auslegung aller vorhandener Unterlagen neu durchgeführt wird.</p>

B

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 155 sollen verbindliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 114 „Am Strassergrund“ überplant werden, nämlich:

- die Ausgleichsflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier die Flurstücke 1235/3, 1241/10, 1241/4 und 1241/3,
- Teile des nördlichen Abschnitts der Josef-Scheibenbogen-Straße, hier: Teile des Flurstücks 1241/5 sowie
- der Abschnitt der Josef-Reindl-Straße mit seitlicher Straßenbegrünung, hier: das Flurstück 1225/2.

Eine solche Absicht ist auf dem beigefügten Luftbildlageplan mit eingezeichnetem Geltungsbereich anhand von Flurstücksgrenzen zu erkennen. Wir halten die Einbeziehung dieser Innenbereichsflächen für unzulässig und fordern den Markt auf, diese Flurstücke aus der Planung zu nehmen. Die amtliche Bekanntmachung ist entsprechend zu ändern. Wir erwarten, dass an den verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 114 festgehalten wird.

C

In der Marktgemeinderatssitzung am 15.09.2022, in der die Baumassestudie von Herrn Prof. Laux aus München vorgestellt wurde, brachten bereits zahlreiche Gemeinderäte unterschiedlicher Fraktionen ihre Bedenken gegen die Planung vor. Diese Bedenken möchten wir an dieser Stelle noch einmal bekräftigen. Denn die bisherige Planung sieht unter anderem Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen vor, die in einer maximal dichten Bebauung am topografisch sensiblen Ortsrand errichtet werden sollen.

Keineswegs ist in dieser Form der Bebauung das Ziel einer Ortsabrundung zu erkennen. Vielmehr deutet die Planung auf die Bildung eines neuen und dazu noch anders gestalteten Ortsteils hin.

Wir lehnen diese Form der Wohngebietsausweisung in unserer unmittelbaren Nachbarschaft ab:

Wir bitten Sie, Folgendes im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen:

1. Die Neuausweisung des Baugebiets ist aus unserer Sicht nicht mit § 13b BauGB vereinbar

Die vorgesehene Neuausweisung des Baugebiets in dieser Größenordnung von über 20.000 m² und mit dem geplanten Umgriff angesichts der vorgestellten Baumassenstudie ist nicht mehr mit § 13b BauGB vereinbar. Die vorgeschriebene Flächengröße liegt bei unter 10.000 m².

Ein Anschließen im Sinn des § 13b Satz 1 BauGB setzt voraus, dass auch die vom bisherigen Ortsrand am weitesten entfernte ausgewiesene Bauparzelle noch in einem städtebaulich räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsbereich stehen muss. Der Siedlungsbereich soll mithin abrundend in den Außenbereich erweitert werden. Das trifft aus unserer Sicht bei dieser enormen Neuplanung nicht mehr zu.

Auch werden Flächen des Innenbereiches – hier: Teile des B-Plans Nr. 114 – planerisch einbezogen. Das halten wir für unzulässig.

Deshalb bitten wir die Verwaltung zu begründen, warum es erforderlich sein soll, den Bebauungsplan Nr. 155 gemäß § 13b BauGB und ohne Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach § 2 Abs. 4 BauGB in dieser Größenordnung beschleunigt aufzustellen. Die Durchführung einer UVP halten wir für zwingend erforderlich.

Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Der vorliegende Bebauungsplan wurde ursprünglich gemäß § 13b BauGB eingeleitet und eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde durchgeführt.

Im weiteren Verlauf wurde das Verfahren auf das Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB umgestellt. Der Geltungsbereich wurde nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf angepasst.

Die in der Stellungnahme geäußerte Auffassung, dass die Unterrichtung der Öffentlichkeit nicht in ausreichendem Umfang erfolgt sei, ist nicht zutreffend. Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, mitzuteilen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann. Eine bestimmte Dauer dieser Unterrichtung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben.

Hinsichtlich der Beteiligung der Öffentlichkeit sieht der genannte Paragraph lediglich vor, dass eine Frist zur Stellungnahme eingeräumt wird. Üblicherweise gelten hier zwei Wochen als angemessen – diese Frist wurde durch den Markt Wolnzach deutlich überschritten und somit mehr als erfüllt.

Auch die wesentlichen Inhalte der Planung – insbesondere der Geltungsbereich und die angestrebte Schaffung von Wohnbaurecht – wurden ausreichend kenntlich gemacht. Eine darüber hinausgehende Bereitstellung detaillierter Bestandsunterlagen ist gesetzlich nicht erforderlich.

Der Stellungnahme folgend wurde nach Umstellung auf ein Regelverfahren die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf durchgeführt.

Die teilweise Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 114 „Am Strassergrund“ ist gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB) zulässig. Hintergrund ist unter anderem, dass im betroffenen Bereich mit der Josef-Scheibenbogen-Straße bislang lediglich eine einhüftige Erschließung vorgesehen war. Die nun geplante westliche Erweiterung stellt eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung dar und dient dem Ziel eines flächeneffizienten Umgangs mit Grund und Boden.

In diesem Zusammenhang ist es erforderlich, die bestehende Erschließungsstraße sowie Teile der dort bislang festgesetzten Ausgleichsflächen in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans zu integrieren und planerisch neu zu fassen.

Lediglich die städtebauliche Grundlage für das Areal wurde durch die Machbarkeitsstudie des Büros Laux Architekten GmbH vom 17.03.2022 erarbeitet. Die getroffenen Festsetzungen zur geplanten Wohnbebauung orientieren sich in ihrer Art und dem Maß der baulichen Nutzung an den Vorgaben der umliegenden, bereits rechtskräftigen Bebauungspläne sowie deren Änderungen, und fügen sich somit in das bestehende städtebauliche Umfeld ein.

	<p>Zu 1. Der Stellungnahme folgend wurde das Verfahren in ein Regelverfahren nach § 2 ff BauGB geändert. Zu vorliegendem Bebauungsplan ist keine „Umweltverträglichkeitsprüfung“, sondern eine „Umweltprüfung“ erforderlich. Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr führt dazu aus: „Mit der Änderung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 wurde für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung eingeführt. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans auf die verschiedenen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter) und mögliche Wechselwirkungen zu ermitteln. Das Ergebnis wird im Umweltbericht ... beschrieben und bewertet.“ Der Umweltbericht hat als separater Bestandteil der Begründung am bisherigen Bauleitplanverfahren teilgenommen. Die in der Stellungnahme geforderte „Umweltverträglichkeitsprüfung“ ist daher nicht vorgesehen.</p>
<p>Einwände Ja/Nein</p>	<p>Einwand, Bedenken, Anregung</p>
<p>Ja</p>	<p>2. Die Dimensionierung des Kanals in der Josef-Reindl-Straße ist zu prüfen Der vorhandene Mischwasserkanal der Josef-Reindl-Straße ist für die bereits vorhandene Bebauung nicht ausreichend groß dimensioniert. Darum mussten wir bei unseren Neubauten große Stauraumkanäle einbauen lassen, damit das Abwasser nur gedrosselt ablaufen kann, um den Kanal nicht zu überfordern. Bislang wurde dieser unterdimensionierte und zu enge Mischwasserkanal der Josef-Reindl-Straße nicht erneuert und vergrößert, so dass dieses Problem weiterhin besteht. Dem Markt ist bekannt, dass der Mischwasserkanal bereits jetzt zu klein ist. In zahlreichen Häusern an der Josef-Reindl-Straße staut sich bereits jetzt das Wasser in die Keller zurück. Die Mindestvoraussetzungen (§ 30 BauGB) für einen qualifizierten Bebauungsplan ist eine gesicherte Erschließung durch einen ausreichend dimensionierten Kanal. Da dies nicht gegeben ist, ist die Erschließung für das künftige Gebiet nicht gesichert. Es ist somit kein rechtskräftiger Bebauungsplan möglich. Herr Bürgermeister Machold hat in der Marktgemeinderatssitzung am 15.09.2022 zugesagt, dass der Zustand und die Dimension des Kanals als allererstes überprüft werden muss. Schlussfolgerung: Als erster Schritt ist zu prüfen, ob der Kanal ausreichend leistungsfähig ist, um ein neues Baugebiet volumenmäßig aufnehmen und ableiten zu können. Das Ergebnis ist den Anwohnern der Josef-Reindl-Straße und der Josef-Scheibenbogen-Straße mitzuteilen. Sollte die Prüfung ergeben, dass der Kanal nicht ausreichend groß ist, ist nach unserem Kenntnisstand jede weitere Planung einer Bebauung an der Josef-Reindl-Straße und der Josef-Scheibenbogen-Straße einzustellen, da die Erschließung nicht gesichert ist.</p>
<p>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</p>	
	<p><u>2.</u> Der Stellungnahme folgend wurde im Zuge der Bauleitplanung seitens der Eichenseher Ingenieure GmbH ein Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser erstellt. Es ist festzustellen, dass die hohe Beanspruchung aus der Bestandsbebauung resultiert und durch die vorliegende Planung vielmehr sogar entlastet wird. Detaillierte Informationen dazu sind dem fortgeschriebenen Entwässerungskonzept</p>

	<p>zu entnehmen.</p> <p>Zusammenfassend ergibt sich eine deutliche Verbesserung der Bestandssituation und faktisch eine Entlastung bereits bestehender Systeme:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Neu bebaute Flächen führen zu keiner Erhöhung des Abflusses, da diese bereits im Plangebiet gedrosselt und nachgelagert über das im Bestandsgebiet bereits vorhandene Drosselorgan abgeführt werden. Vielmehr werden diese Flächen dem aktuell unkontrolliertem Abfluss entzogen. Trotz höherem Abflussbeiwert führt die gedrosselte Ableitung zum Wegfall der unregelmäßigen und ungedrosselten Abflüsse, was sich positiv auf den nachgeschalteten Kanal der Josef-Reindl-Straße auswirkt. - Zusätzlich werden die westlichen Fremdeinzugsgebiete gefasst und anschließend gedrosselt abgeleitet. Hier ergibt sich durch die Drosselung des bis dato wild abfließenden Niederschlags aus diesen Flächen eine weitere Verbesserung im Vergleich zur Bestandssituation für die Josef-Reindl-Straße.
<p>Einwände Ja/Nein</p>	<p>Einwand, Bedenken, Anregung</p>
<p>Ja</p>	<p>3. Die Gefahren durch Versiegelungen sind wegen Starkregenereignissen zu überprüfen Das ins Auge gefasste Baugebiet befindet sich topographisch in einer exponierten und damit städtebaulich in einer äußerst ungünstigen Lage. Ein starkes Gefälle ortseinwärts liegt vor. So sind die Grundstücke 1223 und 1224 steile Nordosthänge, die zu den bestehenden Baugebiet hin stark abfallen. Der Abkehr der Folgen durch den Klimawandel sind bei der Planung oberste Priorität einzuräumen.</p> <p>Schlussfolgerung: Angesichts des in letzter Zeit öfter auftretenden Starkregens und des sich abzeichnenden Klimawandels ist es unerlässlich, das Abfließen großer Mengen an Oberflächenwasser von den zu versiegelnden Flächen in Modellberechnungen zu überprüfen. Überflutungen sind wegen der möglichen immensen Schäden an den unterliegenden Grundstücken und Baugebiet auszuschließen. Deshalb ist insbesondere zu prüfen, ob eine Baugebiet der Flurstücke 1223 und 1234 überhaupt realisierbar wäre. Der Erhalt der sich dort über Jahre natürlich gebildeten Vegetation ist für das Versickern von Niederschlagswasser unerlässlich. Die Wurzeln verhindern zudem das Abspülen des Erdbodens.</p>
<p>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</p>	
	<p>3. Der Stellungnahme folgend wurde im Rahmen des Baugebietplans die vorgesehene Neuversiegelung hinsichtlich ihres Abflussverhaltens im Entwässerungskonzept umfassend untersucht. Die Planung sieht ausdrücklich vor, sämtliche anfallenden Niederschlagswasserabflüsse innerhalb des Plangebiets zu drosseln und in ausreichendem Rückhalteraum zu speichern, sodass keine zusätzlichen ungedrosselten Abflüsse entstehen. Vielmehr wird durch die geplante Entwässerung sogar eine Verbesserung der derzeitigen Situation erreicht: Der bislang unregelmäßige Zufluss aus westlich angrenzenden Fremdeinzugsgebieten wird künftig planmäßig gefasst, gedrosselt und damit hydraulisch kontrolliert abgeführt.</p>

<p>Einwände Ja/Nein</p>	<p>Einwand, Bedenken, Anregung</p>
------------------------------------	---

<p>Ja</p>	<p>4. Der Geltungsbereich enthält streng schützenswerte Lebensräume für Fauna und Flora Die Flurstücke 1223 und 1224 an der Josef-Reindl-Straße werden seit weit mehr als fünf Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Damit sind sie ökologisch besonders wertvoll und schützenswert. Dort haben sich folglich wieder natürliche Lebensräume gebildet, deren ökologischer Wert vor den weiteren Planungen fachlich ermittelt und in diese folglich einzubeziehen ist.</p> <p>Im unbebauten Teil der Josef-Reindl-Straße beobachtet man zum Beispiel auf dem asphaltierten Feldweg und im Bereich der Vegetation im Sommer immer wieder Zauneidechsen. Durch das Neubaugebiet würde der Lebensraum und die Population der Zauneidechsen zerstört.</p> <p>Der sich natürlich gebildete Bewuchs bietet zudem wichtige Lebensräume z.B. für Mauswiesel und Fasane, die dort bereits gesichtet wurden. Zahlreiche Insekten- und Spinnenarten wie Wildbienen, Schmetterlinge, Heuschrecken und Springspinnen findet man dort. Abends sind Fledermäuse bei der Jagd zu beobachten. All dies würde durch eine Bebauung unwiederbringlich zerstört. Zwingend erforderlich ist daher die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.</p> <p>Schlussfolgerung: Da das äußerst sensible Plangebiet über § 13b BauGB realisiert werden soll, ist vom Markt Wolnzach geplant, keine UVP nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Diese Vorgehensweise ist unseres Erachtens nicht korrekt. Eine vertiefte UVP wegen voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen ist aus unserer Sicht erforderlich. Auch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist zwingend durchzuführen. Daher sehen wir auch die Realisierung über den § 13b BauGB als nicht haltbar an.</p> <p>Die vier oben genannten Belange bitten wir als erstes zu überprüfen, da die Ergebnisse entscheiden, ob überhaupt eine Bebauung erfolgen darf. Wir erwarten, dass wir hierüber dann zeitnah informiert werden.</p> <p style="text-align: center;">D</p> <p>Sollte bei der Überprüfung unserer vorstehend genannten Belange sich dennoch herausstellen, dass wider Erwarten der Bebauungsplan rechtlich möglich wäre, dann fordern wird, dass ausschließlich wenige Einfamilienhäuser und ggf. wenige Doppelhaushälften errichtet werden. Beide Haustypen dürfen aufgrund der erhöhten Lage maximal nur ein Vollgeschoss aufweisen. Die Ergebnisse der Baumassestudie dürfen nicht umgesetzt werden.</p> <p>Die diesbezüglichen für uns relevanten Aspekte haben wir nachfolgend zusammengestellt:</p>
<p>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</p>	
	<p>4. Der Stellungnahme folgend wurde sowohl eine Umweltprüfung als auch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt bei denen die in obiger Stellungnahme aufgeführten Punkte hinsichtlich Flora und Fauna ausführlich behandelt werden.</p>

<p>Einwände Ja/Nein</p>	<p>Einwand, Bedenken, Anregung</p>
------------------------------------	---

Ja	<p>1. Die geplante Bebauung muss sich an die bestehende Bebauung anpassen</p> <p>Die Bestandsbebauung besteht im gesamten Bereich der oberen Josef-Reindl-Straße, der Josef-Scheibenbogen-Straße und des Josef-Alberstötter-Rings aus Einfamilienhäusern. Die geplante neue Bebauung müsste sich zwingend an diese Bestandsbebauung anpassen. Gerade wegen der ortsauswärts ansteigenden Topografie und der Höhenlage sollten keine zwei Vollgeschosse gebaut werden, da sonst die negativen Auswirkungen auf die Bestandsbebauung massiv wäre (Verschattung, Sichtbeeinträchtigung, etc.)</p> <p>Die Flurstücke 1223 und 1224 sind steile Nordosthänge, die sich wesentlich über die bebauten Grundstücke erheben. Hier sollte folglich keine Bebauung erfolgen.</p>
<p>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</p>	
	<p><u>1.</u></p> <p>Der Stellungnahme folgend orientiert sich die Bauleitplanung an der umgebenden Wohnbebauung, führt diese sinnvollerweise fort und rundet sie ab. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde reduziert und die Fl.-Nr. 1223 der Gemarkung Wolnzach dabei vollständig aus dem Geltungsbereich genommen. Anpassungen der Festsetzungen wurden vorgenommen.</p> <p>Im Übrigen besteht die Bestandsbebauung nicht nur aus Gebäuden mit einem Vollgeschoss, sondern treffen die umliegenden Bebauungspläne unterschiedliche Festsetzungen zur zulässigen Geschossigkeit.</p> <p>So werden im Bebauungsplan Nr. 028 „Pfarracker“ – 1. Änderung zwei Vollgeschosse zugelassen.</p> <p>Im Bebauungsplan Nr. 114 „Am Strassergrund“ – 1. Änderung ist keine Festsetzung zur zulässigen Geschossigkeit getroffen, sondern wird rein über Festsetzungen zur zulässigen Wand- und Firsthöhe geregelt.</p> <p>So ermöglichen die zulässigen Wand- bzw. Firsthöhen von 6,90 m bzw. 8,90 m ab natürlichem Gelände, faktisch die Umsetzung von zwei Vollgeschossen.</p> <p>Darüber hinaus findet sind in der näheren Umgebung bereits Bebauung mit zwei Vollgeschossen.</p> <p>Die vorgesehene Bebauung mit zwei Vollgeschossen ermöglicht somit eine zeitgemäße Bebauung unter Berücksichtigung des gemäß § 1a BauGB geforderten sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden</p> <p>Die geplante Bebauung auf Fl.-Nr. 1224 führt zu keiner relevanten Beeinträchtigung der bestehenden Bebauung im Hinblick auf Verschattung. Ein Anspruch auf eine unverbaubare Aussicht besteht rechtlich nicht.</p>

<p>Einwände Ja/Nein</p>	<p>Einwand, Bedenken, Anregung</p>
-----------------------------	------------------------------------

Ja	<p>2. Der Ortsrand wird deutlich vergrößert, keineswegs aber abgerundet</p> <p>Der vorhandene Ortsrand ist ein Gebiet, das nicht mit innerörtlichen Flächen zu vergleichen ist, die sich für eine Nachverdichtung eher eignen. Hier sollte die Bebauung behutsam erfolgen und sich an die bestehende Bebauung anpassen und einfügen. Unsere Einfamilienhäuser in der Josef-Scheibenbogen-Straße passen sich auch an die bestehende Bebauung des Josef-Alberstötter-Rings und der Josef-Reindl-Straße an.</p> <p>Die im Rahmen der vorgelegten Baumassstudie gezeigte Bebauung würde den vorhandenen Rahmen völlig sprengen. Die Bebauung darf nicht zum Ortsrand verdichtet werden. Zudem würde er sogar deutlich vergrößert.</p> <p>Aufgrund des sensiblen Ortsrandbereichs wurden damals von der höheren Landesplanungsbehörde, der Regierung von Oberbayern, an der Josef-Scheibenbogen-Straße lediglich fünf Einfamilienhäuser genehmigt. Fünf weitere Einfamilienhäuser, die zur beidseitigen Erschließung westlich der Josef-Scheibenbogen-Str. geplant waren, wurden wegen der Höhensituierung (Kuppenbebauung) von der Regierung abgelehnt. Es ist nicht erkennbar, was sich seitdem an der Topographie und der Höhensituation geändert haben soll. Dass nun die Landesplanungsbehörden und die vorgesetzten Dienststellen (Regierung und Landratsamt) einer Bebauung zustimmen sollten, kann ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Höhensituierung der Flurstücke 1223 und 1224 ist im Vergleich noch viel gravierender. Dort kann deshalb aus unserer Sicht keine Bebauung infrage kommen.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p><u>2.</u></p> <p>Der Stellungnahme folgend orientiert sich die Bauleitplanung an der umgebenden Wohnbebauung, führt diese sinnvollerweise fort und rundet sie ab. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde reduziert und die Fl.-Nr. 1223 der Gemarkung Wolnzach dabei vollständig aus dem Geltungsbereich genommen. Anpassungen der Festsetzungen wurden vorgenommen.</p> <p>Auf die sensible Lage am Ortsrand wurde im Besonderen durch die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, dem Bezugspunkt für die Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull Fertigfußboden Erdgeschoss sowie den Festsetzungen zu Grünflächen, Bäume, Sträucher (u. A. Private Grundstücksflächen zur Ortsrandeingrünung) eine angemessene Gewichtung gelegt und ein verträglicher städtebaulicher Ansatz gefunden. Die geplante Bebauung tritt hierbei entgegen der Auffassung der Einwender nicht massiv in Erscheinung, sondern fügt sich in die umgebene Bebauung ein.</p> <p>Die in der Stellungnahme beschriebene Ablehnung des Landratsamtes bzw. der Regierung von Oberbayern sind nicht relevant. Maßgebend für den Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“ sind die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen des Landratsamtes Pfaffenhofen a.d. Ilm sowie der Regierung von Oberbayern. Diese werden unter dem entsprechenden Punkten der Abwägung ausführlich behandelt.</p> <p>Der höchste Punkt der maßgeblichen Kuppe liegt ca. 1,2 km Richtung Südwesten und hat eine maximale Höhe von 475 m ü. NHN (Schlickerberg). In näherem Zusammenhang befindet sich in ca. 70 m südwestlicher Richtung ein Plateau mit einer Höhe von ca. 457 m ü. NHN. Die Bebauung befindet sich demnach nicht am höchsten Punkt, sondern liegt lediglich hangaufwärts zur bestehenden Bebauung. Mit den festgesetzten Wandhöhen von 6,5 m über Bezugspunkt und einer Geschossigkeit von maximal zwei Vollgeschossen führt die geplante Bebauung die</p>

	bereits vorhandene fort. Von einer negativ landschaftsprägenden Siedlungsentwicklung kann demnach nicht auszugehen sein.
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>3. Massive Beeinträchtigung des Naherholungsgebiets</p> <p>Die Josef-Reindl-Straße und die Josef-Scheibenbogen-Straße sind die Zubringer zum Hallertauer Hopfenlehrpfad und werden daher von vielen Auswärtigen und Wolnzachern besucht. Mit der geplanten Bebauung würde der Ortsrand und damit der Zugang zum Hopfenlehrpfad künftig durch Mehrfamilienhäuser beeinträchtigt und verbaut sein.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>3.</p> <p>Die Mehrfamilienhausbebauung mit Flachdach (Haustyp WA 4 der ursprünglichen Festsetzungen) entfällt durch die Überplanung und Reduzierung des Geltungsbereichs vollständig. Die derzeitige Planung sieht lediglich Einzelhaus- bzw. Doppelhausbebauung mit Satteldach im gesamten Plangebiet vor, wo im ersten Zuge noch höhere Wandhöhen südlich der Josef-Reindl-Straße zugelassen waren. Die Festsetzungen zur Höhe entsprechen einer normalen Einfamilien- und Doppelhausbebauung.</p> <p>Der Zugang zum Hallertauer Hopfenlehrpfad bleibt uneingeschränkt erhalten; eine Beeinträchtigung des Ortsrands erfolgt nicht. Vielmehr entsteht durch die zwischenzeitliche Reduzierung des Geltungsbereichs eine sinnvolle Anbindung an den neu positionierten Spielplatz. Dieser ist nun nach Süden hin zum Ortsrand ausgerichtet und fügt sich harmonisch in die bestehende Umgebung ein</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>4. Die Josef-Reindl-Straße ist verkehrlich nicht leistungsfähig</p> <p>Bereits jetzt ist durch die zahlreichen parkenden Autos ein reibungsloser Verkehrsfluss auf der Josef-Reindl-Straße nicht möglich. Eine weitere Bebauung führt zu mehr Verkehr und wird die Situation zunehmend verschlechtern. Die Anwohner der Josef-Reindl-Straße werden somit einer erheblichen Mehrbelastung und auch einem größerem Gefahrenpotential ausgesetzt. Im westlichen Teil ist die Josef-Reindl-Straße zudem für den Begegnungsverkehr von Pkw/Lieferwagen nicht ausreichend breit.</p> <p>Auch durch das Bauen von Tiefgaragen würde das Parkproblem aller Erfahrung nach nicht gelöst, da Anwohner sowie Besucher ohnehin zahlreich auf der Straße parken und diese somit verstopfen würden.</p> <p>Die Flurstücke 1223 und 1224 wären daher über das Flurstück 1208 (Feldweg Schinderleiten) zu erschließen, um den Verkehr in der Josef-Reindl-Straße für die dortigen Anwohner in einem akzeptablen Maße zu halten.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>4.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde reduziert, da die Fl.-Nr. 1223 der Gemarkung Wolnzach vollständig aus dem Geltungsbereich genommen wurde. Infolge dessen reduziert sich die Anzahl der Wohneinheiten und damit verbunden auch der Quell- und Zielverkehr.</p> <p>Unabhängig davon wird auf das im Rahmen der Bauleitplanung erstellte</p>

	<p>Verkehrsgutachten der INOVAPLAN GmbH vom 04.04.2024 verwiesen, dass das Plangebiet vor der Reduzierung berücksichtigt. Selbst für diesen Fall wurde bestätigt, dass aufgrund der geringen Verkehrsmengen sowohl die Josef-Reindl-Straße als auch die Knotenpunkte der Josef-Reindl-Straße mit der Josef-Maria-Lutz und der Wendenstraße ausreichend leistungsfähig sind.</p> <p>Die vorhandenen Straßenbreiten von ca. 4,75 m ermöglichen bereits den Begegnungsverkehr von Pkw sowie das Passieren durch Müllfahrzeuge, Feuerwehr oder Lieferdienste bei üblichem Verkehrsaufkommen sowohl in der Josef-Reindl-Straße als auch in der Josef-Scheibenbogen-Straße. Temporär eingeschränkte Begegnungssituationen durch parkende Fahrzeuge sind in Wohnstraßen üblich und rechtlich zulässig, sofern keine dauerhafte Gefährdungslage vorliegt. Diese ist hier nicht gegeben.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>5. Wichtige Frischluftachsen für den Markt Wolnzach werden zerstört Wir befürchten, dass durch die laut Baumassenstudie geplante massive Bebauung aufgrund der Topografie vorhandenen Frischluftachsen in den Ortskern unterbrochen und damit gestört werden.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p><u>5.</u> Entgegen den Befürchtungen aus der Stellungnahme wird die Bebauung aus der Baumassenstudie nicht umgesetzt, Frischluftachsen somit weder unterbrochen noch gestört.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>6. Beteiligung an den Erschließungskosten für das Baugebiet Am Straßergrund Nr. 114 Als die Erschließung der Josef-Scheibenbogen-Straße anstand, wurde von unserer Seite beim Markt Wolnzach angefragt, ob eine beidseitige Bebauung geplant ist. Dadurch wären die hohen Erschließungskosten für die einzelnen Parteien geringer ausgefallen. Dies wurde vom Markt damals mehrfach verneint. Wir finden es daher nicht nachvollziehbar, dass nur wenige Jahre später doch eine Bebauung erfolgen soll und wir die Kosten allein getragen haben. Von den von uns bislang allein geleisteten Erschließungsbeiträgen müssten mindestens die Hälfte der Markt Wolnzach bzw. die neuen Vorhabensträger des geplanten Baugebiets übernehmen, sollte die vorhandene Erschließung genutzt werden.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p><u>6.</u> Die Prüfung bzw. Festlegung der genannten Erschließungskosten ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Für das betreffende Vorhaben wurde ein privater Erschließungsträger eingesetzt. Die Anlieger sind über eine vertraglich geregelte Kostenerstattungsvereinbarung an den Erschließungskosten beteiligt. Aus der Stellungnahme ergibt sich somit keine Veranlassung zur Änderung der Planung.</p>

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	

	<p>7. Grünstreifen westlich der Josef-Scheibenbogen-Straße ist Ausgleichsfläche</p> <p>Der westlich der Josef-Scheibenbogen-Straße gelegene Grünstreifen, besteht aus den Flurstücken 1235/3, 1241/10, 1241/4 und 1241/3. Er liegt im Innenbereich. Dieser wurde erst im Zuge des Baus der Josef-Scheibenbogen-Str. vor vier Jahren angelegt und von uns bezahlt. Er darf weder geändert noch überbaut werden. Der Bebauungsplan Nr. 114 „Am Strassergrund“ darf diesbezüglich nicht geändert werden. Der Grünstreifen ist wichtig, um die Josef-Scheibenbogen-Straße einzugrünen und Freiraum zu schaffen. Er muss erhalten bleiben und darf nicht mit Zufahrten o.ä. überbaut werden. Die Erschließung der geplanten Häuser westlich der Josef-Scheibenbogen-Straße müsste auf den Flurstücken 1241/1, 1241/9 und 1235/2 über eine eigene Straße erfolgen.</p>
<p>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</p>	
	<p><u>7.</u> Die teilweise Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 114 „Am Strassergrund“ ist gemäß den Vorgaben des BauGB zulässig.</p> <p>Die im Bebauungsplan Nr. 114 zugeordneten Ausgleichsflächen – konkret die beiden westlich gelegenen Teilflächen mit einer Gesamtgröße von 612 m², die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegen – werden vollständig durch eine neue Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 561/3, Gemarkung Geroldshausen, ersetzt und nachgewiesen.</p> <p>Der sensible Ortsrandlage wird durch entsprechende Festsetzungen, insbesondere zu Grünflächen sowie zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, Rechnung getragen. Entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze wird zur landschaftlichen Einbindung eine 6 m breite Ortsrandeingrünung festgesetzt.</p> <p>Die in der Stellungnahme vorgeschlagene alternative Erschließungsvariante steht dem Grundsatz eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden entgegen. Da die Josef-Scheibenbogen-Straße bereits als einseitig erschlossene Straße vorhanden ist, stellt eine westliche Arrondierung durch weitere Bebauung eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung dar.</p>
<p>Einwände Ja/Nein</p>	<p>Einwand, Bedenken, Anregung</p>
<p>Ja</p>	<p>8. Vorhandene Straßen zu schmal</p> <p>Weder das neugebaute Teilstück der Josef-Reindl-Straße noch die Josef-Scheibenbogen-Straße haben derzeit eine ausreichende Breite, um einen Auto-Begegnungsverkehr bzw. einen Auto-/Lieferwagen-Begegnungsverkehr sicher und gefahrlos aufzunehmen. Es muss auf die Gehwege ausgewichen werden.</p>
<p>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</p>	
	<p><u>8.</u> Die vorhandenen Straßenbreiten von ca. 4,75 m ermöglichen bereits den Begegnungsverkehr von Pkw sowie das Passieren durch Müllfahrzeuge, Feuerwehr oder Lieferdienste bei üblichem Verkehrsaufkommen sowohl in der Josef-Reindl-Straße als auch in der Josef-Scheibenbogen-Straße. Temporär eingeschränkte Begegnungssituationen durch parkende Fahrzeuge sind in Wohnstraßen üblich und rechtlich zulässig, sofern keine dauerhafte</p>

	<p>Gefährdungslage vorliegt. Diese ist hier nicht gegeben. Siehe hierzu auch das Verkehrsgutachten der INOVAPLAN GmbH vom 04.04.2024. Der Hinweis, dass der Gehweg für Ausweichverkehr genutzt werden muss, ist somit nicht korrekt. Die Gehwege sind baulich und funktional ausschließlich dem Fußgängerverkehr gewidmet.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p style="text-align: center;">E</p> <p>Zusammenfassend stellen wir fest, dass nach unserer Auffassung aus formellen und sachlichen Gründen der B-Plan Nr. 155 rechtlich nicht im Sinne des § 13b BauGB und nicht ohne UVP wegen voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen und ohne eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung aufgestellt werden kann.</p> <p>Die Behörden (Landratsamt und Regierung – untere und höhere Naturschutzbehörde und Landesplanungsbehörde) und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden könnten, sind zwingend im Verfahren und an der Prüfung des Einzelfalls (§ 13 b BauGB) zu beteiligen.</p> <p>Wir können die Bestrebungen des Marktes verstehen, günstigeren Wohnraum auch mit Hilfe von Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Allerdings halten wir aus den genannten Gründen dies an dieser Stelle für den falschen Weg. Zudem möchten wir in diesem Zusammenhang auch noch darauf hinweisen, dass aktuell zahlreiche Bauvorhaben im Ortszentrum und auch im Rahmen des Projekts „Wohnen an der Wolnzach“ den Bestrebungen bereits Rechnung tragen.</p> <p>Weil das von uns Angesprochene bisher bei der Planung nicht vorgesehen ist, bitten wir den Markt Wolnzach, das Vorhaben einzustellen.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung der einzelnen Punkte der Stellungnahme oben verwiesen.</p> <p>In Bezug auf die in der Stellungnahme angesprochenen zahlreichen Bauvorhaben verweisen wir auf die im Zuge der Umplanung und Abwägung überarbeitete Begründung zur Bauleitplanung. Um den Gesamtzusammenhang nachvollziehbar darzustellen und die Notwendigkeit der Planung methodisch korrekt zu begründen wurden die Punkte 1.2 „Bevölkerungsdichte / -entwicklung“ sowie 1.3 „Wohnraumbedarf“ erweitert bzw. ergänzt. Die dargestellte Planung steht damit sowohl in inhaltlicher als auch in methodischer Hinsicht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und dient der Deckung eines konkret ermittelten Bedarfs.</p>

Privatpersonen:	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>als direkte Anlieger zu dem im Bebauungsplan 155 Josef-Scheibenbogen-Straße zu überplanenden Areal möchten wir folgende Einwände einbringen:</p> <p>I. Kanalsituation in der Josef-Reindl-Straße</p> <p>Die nicht ausreichende Dimensionierung des Mischwasserkanals in der Josef-Reindl-Str. ist der Gemeindeverwaltung seit Jahren bekannt. Trotz gegensätzlicher Beteuerungen durch die Verwaltung hat die Erschließung der jetzt schon bestehenden Bebauung in der Josef-Scheibenbogen-Straße die Situation deutlich verschlechtert. Sowohl die Häufigkeit von Problemen mit Wasser aus dem Kanal im unteren Bereich der Josef-Reindl-Straße wie auch die Ausdehnungen der Probleme bis zu den letzten Häusern ganz oben am Berg haben deutlich zugenommen. Die baulichen Maßnahmen bei der Erschließung der Josef-Scheibenbogen-Straße haben die Problematik nicht positiv beeinflussen können. Bei einer weiteren Bebauung vor allem in der geplanten Dimension ist eine Ableitung der Regen- und Abwassermengen nicht gegeben. Eine Ableitung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ohne Einleitung in den Kanal ist durch die lehmigen Böden nicht realistisch durchführbar. Auch aufgrund der immer öfter auftretenden Extremwittersituationen ist hier künftig mit erheblichen Problemen zu rechnen. Eine ordentliche Kanalerschließung des geplanten Baugebietes ist somit über den Kanal der Josef-Reindl-Straße nicht gewährleistet.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde ursprünglich gemäß § 13b BauGB eingeleitet und eine freiwillige frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde durchgeführt. Im weiteren Verlauf wurde das Verfahren auf das Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB umgestellt. Der Geltungsbereich wurde nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf angepasst.</p> <p>Zu</p> <p>I.</p> <p>Im Zuge der Bauleitplanung wurde seitens der Eichenseher Ingenieure GmbH ein Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser erstellt.</p> <p>Es ist festzustellen, dass die hohe Beanspruchung aus der Bestandsbebauung resultiert und durch die vorliegende Planung vielmehr sogar entlastet wird. Detaillierte Informationen dazu sind dem fortgeschriebenen Entwässerungskonzept zu entnehmen.</p> <p>Zusammenfassend ergibt sich eine deutliche Verbesserung der Bestandssituation und faktisch eine Entlastung bereits bestehender Systeme:</p> <ul style="list-style-type: none">- Neu bebaute Flächen führen zu keiner Erhöhung des Abflusses, da diese bereits im Plangebiet gedrosselt und nachgelagert über das im Bestandsgebiet bereits vorhandene Drosselorgan abgeführt werden. Vielmehr werden diese Flächen dem aktuell unkontrolliertem Abfluss entzogen. Trotz höherem Abflussbeiwert führt die gedrosselte Ableitung zum Wegfall der unregelmäßigen und ungedrosselten Abflüsse, was sich positiv auf den nachgeschalteten Kanal der Josef-Reindl-Straße auswirkt. <p>Zusätzlich werden die westlichen Fremdeinzugsgebiete gefasst und anschließend gedrosselt abgeleitet. Hier ergibt sich durch die Drosselung des bis dato wild abfließenden Niederschlags aus diesen Flächen eine weitere Verbesserung im</p>

	Vergleich zur Bestandssituation für die Josef-Reindl-Straße.
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>II. Verkehrssituation in der Josef-Reindl-Straße/Josef-Maria-Lutz-Straße/Gabelsbergerstraße</p> <p>Die Verkehrssituation in der Josef-Reindl-Straße ist mit der aktuellen Bebauung schon jetzt als angespannt einzustufen. Der Verkehrsfluss ist bereits jetzt aufgrund der an der Straße parkenden Autos wegen fehlender Parkmöglichkeiten stark eingeschränkt.</p> <p>Der Umgehungsverkehr, welcher über die Josef-Maria-Lutz-Straße / Gabelsbergerstraße läuft, belastet diese beiden Straßen ebenfalls immer stärker.</p> <p>Eine weitere Belastung, welche durch die Dimension der geplanten Bebauung unweigerlich folgen wird, ist den Anwohnern der genannten Straßen nicht mehr zuzumuten.</p> <p>Somit kann auch der Baustellenverkehr bei den geplanten Dimensionen unmöglich über die Josef-Reindl-Straße erfolgen.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>II.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde reduziert, da die Fl.-Nr. 1223 der Gemarkung Wolnzach vollständig aus dem Geltungsbereich genommen wurde. Infolge dessen reduziert sich die Anzahl der Wohneinheiten und damit verbunden auch der Quell- und Zielverkehr.</p> <p>Unabhängig davon wird auf das im Rahmen der Bauleitplanung erstellte Verkehrsgutachten der INOVAPLAN GmbH vom 04.04.2024 verwiesen, dass das Plangebiet vor der Reduzierung berücksichtigt. Selbst für diesen Fall wurde bestätigt, dass aufgrund der geringen Verkehrsmengen sowohl die Josef-Reindl-Straße als auch die Knotenpunkte der Josef-Reindl-Straße mit der Josef-Maria-Lutz und der Wendenstraße ausreichend leistungsfähig sind.</p> <p>Die vorhandenen Straßenbreiten von ca. 4,75 m ermöglichen bereits den Begegnungsverkehr von Pkw sowie das Passieren durch Müllfahrzeuge, Feuerwehr oder Lieferdienste bei üblichem Verkehrsaufkommen sowohl in der Josef-Reindl-Straße als auch in der Josef-Scheibenbogen-Straße. Temporär eingeschränkte Begegnungssituationen durch parkende Fahrzeuge sind in Wohnstraßen üblich und rechtlich zulässig, sofern keine dauerhafte Gefährdungslage vorliegt. Diese ist hier nicht gegeben.</p> <p>Eine etwaige Belastung der Straße durch Baustellenverkehr ist vorübergehender Natur und für eine Erschließungssituation weder außergewöhnlich noch unzumutbar. Diese Belastungen können durch baubegleitende verkehrslenkende Maßnahmen in zumutbarem Rahmen gehalten.</p>

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	

	<p>III. Zerstörung eines ökologischen Kleinods in direkter Ortsrandlage</p> <p>Die Flurgrundstücke 1223 und 1224 werden seit Jahrzehnten nicht mehr landwirtschaftlich genutzt Entsprechend hat sich hier eine sehr artenreiche Flora und Fauna entwickelt, Neben streng geschützten Arten wie dem Maulwurf und der Zauneidechse dient der Bereich vielen Tierarten als Nahrungsgrundlage. Im Bereich dieses Biotops haben sich überdurchschnittlich viele Vögel und Vogelarten angesiedelt und nachts nutzen zahlreiche Fledermäuse den „Luftraum“ als Jagdrevier. Ohne Umweltverträglichkeitsprüfung darf hier auf keinen Fall eine Überplanung erfolgen. Wir werden die zuständigen Stellen über den schützenswerten Zustand dieses Areals informieren und somit eine Prüfung in die Wege leiten. Ein solches Kleinod am Wolnzacher Hopfenlehrpfad sollte nicht durch eine zweifelhafte Bebauung zerstört werden.</p>
<p>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</p>	
	<p><u>III.</u> Der Stellungnahme folgend wurde sowohl eine Umweltprüfung als auch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt bei denen die in obiger Stellungnahme aufgeführten Punkte hinsichtlich Flora und Fauna ausführlich behandelt werden. Zu vorliegendem Bebauungsplan ist keine „Umweltverträglichkeitsprüfung“, sondern eine „Umweltprüfung“ erforderlich. Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr führt dazu aus: „Mit der Änderung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 wurde für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung eingeführt. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans auf die verschiedenen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter) und mögliche Wechselwirkungen zu ermitteln. Das Ergebnis wird im Umweltbericht ... beschrieben und bewertet.“ Der Umweltbericht hat als separater Bestandteil der Begründung am bisherigen Bauleitplanverfahren teilgenommen. Die in der Stellungnahme geforderte „Umweltverträglichkeitsprüfung“ ist daher nicht vorgesehen.</p>
<p>Einwände Ja/Nein</p>	<p>Einwand, Bedenken, Anregung</p>
<p>Ja</p>	<p>IV. Neues Baugebiet statt Ortsrandabrundung</p> <p>Bei dem mit ca. 20.000 m² großen Areal, welches (wie in der Marktgemeinderatssitzung am 15.09.2022 vorgestellt) überwiegende mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden soll und somit eine komplett neue Form der Ortsrandbebauung in Wolnzach darstellt, handelt es sich unserer Meinung nach um ein eigenständiges Baugebiet und nicht um eine Ortsabrundung nach § 13 b BauGB. Somit kann die Anwendung des § 13 b nicht zur Anwendung kommen und eine Bebauung ist nicht möglich. Noch dazu hat Herr Prof. Laux in seiner Studie ja festgestellt, dass in Wolnzach genügend neue Baugebiete und innerörtliche Potenziale für die Entwicklung vorhanden sind und somit ein weiterer Flächenverbrauch nicht erstrebenswert ist.</p>
<p>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</p>	
	<p><u>IV.</u> Das Verfahren wurde auf ein Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB umgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde reduziert und die Fl.-Nr. 1223 der Gemarkung Wolnzach dabei vollständig aus dem Geltungsbereich genommen. Anpassungen der Festsetzungen wurden vorgenommen. Somit orientiert sich die Bauleitplanung an der umgebenden Wohnbebauung, führt diese sinnvollerweise fort und rundet sie ab. In Bezug auf die in der Studie bzw. in der Stellungnahme angesprochenen genügend vorhandenen Baugebiete verweisen wir auf die im Zuge der Umplanung und</p>

	<p>Abwägung überarbeitete Begründung zur Bauleitplanung. Um den Gesamtzusammenhang nachvollziehbar darzustellen und die Notwendigkeit der Planung methodisch korrekt zu begründen wurden die Punkte 1.2 „Bevölkerungsdichte / -entwicklung“ sowie 1.3 „Wohnraumbedarf“ erweitert bzw. ergänzt. Die dargestellte Planung steht damit sowohl in inhaltlicher als auch in methodischer Hinsicht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und dient der Deckung eines konkret ermittelten Bedarfs.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>V. Dimensionierung der geplanten Bebauung</p> <p>Eine Bebauung mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern in dieser exponierten Hanglage vor allem auf den Grundstücken mit der Flur Nr. 1223 und 1224 wird die vorhandene Bebauung um ein Vielfaches überragen und sehr negative Auswirkungen wie z. B. Verschattung der bestehenden Häuser verursachen. Die Dimensionierung der geplanten Bebauung passt weder zur bestehenden Bebauung noch ist sie für eine Ortsabrundung in Wolnzach üblich und geeignet.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>V. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde reduziert und die Fl.-Nr. 1223 der Gemarkung Wolnzach dabei vollständig aus dem Geltungsbereich genommen. Die Mehrfamilienhausbebauung mit Flachdach (Haustyp WA 4 der ursprünglichen Festsetzungen) entfällt durch die Überplanung und Reduzierung des Geltungsbereichs vollständig. Die derzeitige Planung sieht lediglich Einzelhaus- bzw. Doppelhausbebauung mit Satteldach im gesamten Plangebiet vor, wo im ersten Zuge noch höhere Wandhöhen südlich der Josef-Reindl-Straße zugelassen waren. Die Festsetzungen zur Höhe entsprechen einer normalen Einfamilien- und Doppelhausbebauung.</p>

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	

	<p>VI. Ablehnung der Bebauung auf der oberen Straßenseite durch die Regierung von Oberbayern beim Bebauungsplan 114 Am Straßergrund</p> <p>Beim Bebauungsplan 114 Am Straßergrund wurde eine beidseitige Bebauung der Josef-Scheibenbogen-Straße aufgrund der topografischen Lage ausdrücklich durch die Regierung von Oberbayern abgelehnt. Die Höhenverhältnisse auf den Flur Nr. 1223 und 1224 sind noch exponierter und somit auf keinen Fall genehmigungsfähig. Eine geänderte Meinung der höheren Baubehörden ist nicht zu erwarten.</p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister,</p> <p>der Bebauungsplan 114 Am Straßergrund wurde gegen die Bedenken der Anwohner der Josef-Reindl-Straße durchgesetzt und die Hauseigentümer und Anwohner müssen jetzt mit der doch eingetretenen Verschlechterung der Kanalsituation umgehen und teils sehr teure Nachrüstungen an ihren Gebäuden vornehmen.</p> <p>Obwohl die Gemeindeverwaltung und der Gemeinderat Kenntnis von diesen Tatsachen haben, wird trotzdem der Bebauungsplan Nr. 115 an der Josef-Scheibenbogen Straße durch die Gemeindeverwaltung forciert und vom Gemeinderat beschlossen. Dies ist mehr als unverständlich und wirft die Frage auf, aus welcher Motivation eine solche Entscheidung getroffen wird.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p><u>VI.</u> <u>Aussage Regierung</u> Die in der Stellungnahme beschriebene Ablehnung der Regierung von Oberbayern sind nicht relevant. Maßgebend für den Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“ sind die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen der Regierung von Oberbayern. Diese werden unter den entsprechenden Punkten der Abwägung ausführlich behandelt.</p> <p><u>Kanalsituation</u> Entgegen der Annahme in der Stellungnahme kann von einer Verschlechterung der Kanalsituation kann nicht die Rede sein.</p> <p>Im Zuge der Bauleitplanung wurde seitens der Eichenseher Ingenieure GmbH ein Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser erstellt. Es ist festzustellen, dass die hohe Beanspruchung aus der Bestandsbebauung resultiert und durch die vorliegende Planung vielmehr sogar entlastet wird. Detaillierte Informationen dazu sind dem fortgeschriebenen Entwässerungskonzept zu entnehmen.</p> <p>Zusammenfassend ergibt sich eine deutliche Verbesserung der Bestandssituation und faktisch eine Entlastung bereits bestehender Systeme:</p> <ul style="list-style-type: none">- Neu bebaute Flächen führen zu keiner Erhöhung des Abflusses, da diese bereits im Plangebiet gedrosselt und nachgelagert über das im Bestandsgebiet bereits vorhandene Drosselorgan abgeführt werden. Vielmehr werden diese Flächen dem aktuell unkontrolliertem Abfluss entzogen. Trotz höherem Abflussbeiwert führt die gedrosselte Ableitung zum Wegfall der unregelmäßigen und ungedrosselten Abflüsse, was sich positiv auf den nachgeschalteten Kanal der Josef-Reindl-Straße auswirkt. <p>Zusätzlich werden die westlichen Fremdeinzugsgebiete gefasst und anschließend gedrosselt abgeleitet. Hier ergibt sich durch die Drosselung des bis dato wild abfließenden Niederschlags aus diesen Flächen eine weitere Verbesserung im Vergleich zur Bestandssituation für die Josef-Reindl-Straße.</p>

Privatpersonen:	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>hiermit möchte ich meine Bedenken gegen das jetzt begonnene BP-Verfahren 155 anmelden und auf die -meiner Meinung nach – sehr schweren Mängel bereits zu Beginn des Verfahrens hinweisen.</p> <p>Ich habe mir erlaubt, in die „Amtliche Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße““ reinkommentieren.(siehe Anhang).</p> <p>Die Erschließung des neuen Baugebietes ist keineswegs so gesichert, wie es vom Ersteller der Baumassenstudie vorgetragen wurde. Er wusste anscheinend nicht, dass seit über 20 Jahren bekannt ist, dass die Josef -Reindl - Straße zusammen mit der Gabelsbergerstraße und der Rosenstraße zu den drei Überstastraßen in Wolnzach zählen. Trotz dieses Wissens wurde ohne Rücksicht auf die Belange der Anlieger im Zulaufgebiet Josef -Reindl -Straße gebaut, versiegelt oder ein kleines Baugebiet aus Praktikabilitätsgründen auf die Josef -Reindl -Straße umgeleitet. Vor zwei Jahren wurde dann noch die Josef - Scheibenbogen - Straße (einseitige Bebauung) auf die Josef -Reindl -Straße draufgeschlossen. Die Folge all dieser Maßnahmen ist, dass die Unterlieger noch massivere Probleme mit dem Kanalwasser haben. Deutlich sichtbar wird es, wenn aus dem Kanal das Wasser hochdrückt und der Kanaldeckel von Anwohnern wieder an seine Stelle zurückversetzt werden muss, damit kein größerer Schaden für Autofahrer entsteht. Aber dies soll alles keine Rolle spielen, da es nach einer neuen Berechnungsmethode (dynamische Berechnung) nicht so schlimm sei. Es wurde schon 2014 das Planungsbüro Wipfler damit beauftragt hier Lösungsvorschläge zu machen, diese verschwanden aber in den Schubladen, da die Anwohner befürchten mussten mit der damit verbundenen Sanierung des Straßenbelages belastet zu werden.</p> <p>Zuerst oder zumindest zeitgleich sollte man sich Gedanken machen, wie der oben geschilderter Misstand (Überstau) und zu welchen Kosten behoben werden kann. Die Josef -Reindl-Straße ist ca. 0,65 km lang, da können ganz schnell 1 ½ bis 2 ½ Millionen verbaut werden.</p> <p>Wollen Sie das oder soll es wieder zu Lasten der Anlieger gehen?</p> <p>Straßentechnisch ist die Josef-Reindl-Straße für solch einen Zuwachs an Fahrverkehr nicht ausgelegt oder wie soll der Verkehr bewältigt werden?</p> <p>Die „graue Energie“ ist bereits geflossen, wie uns aber gesagt wurde. Wir brauchen neue Erschließungsstraßen und eine Kapazitätserhöhung des vorhandenen Kanals. Welche Kosten wird dies nach sich ziehen?</p> <p>Das Verfahren ist -meiner Meinung nach- schon jetzt schwer mangelbehaftet, da es dem Bürger den Eindruck vermittelt, man habe nur einen Umgriff beschlossen und es gäbe keine detaillierteren Absichten und Pläne.</p> <p>Im Anhang habe ich dies im Detail dargelegt.</p> <p>Wie soll man sich qualifiziert äußern „Unterlagen werden in der Zeit von.... ausgelegt“ , gleichzeitig aber wird dem Bürger gesagt, es gäbe nichts an Unterlagen. Dies macht das Verfahren unglaubwürdig.</p> <p>Darum sollte unter Offenlegung aller diesbezüglichen Unterlagen das Verfahren neu gestartet werden.</p>

Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Die Stellungnahme teilweise folgend wird das Verfahren auf ein Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB umgestellt.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde ursprünglich gemäß § 13b BauGB eingeleitet und eine freiwillige frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde durchgeführt.</p>

Entwässerung

Im Zuge der Bauleitplanung wurde seitens der Eichenseher Ingenieure GmbH ein Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser erstellt.

Es ist festzustellen, dass die hohe Beanspruchung aus der Bestandsbebauung resultiert und durch die vorliegende Planung vielmehr sogar entlastet wird.

In der Fortschreibung des Entwässerungskonzepts sind die gewählten Niederschlagsereignisse und Jährlichkeiten ersichtlich. Nach DWA-A-118, DIN EN 752 wurde für die Bemessung von Regenrückhalteräumen in ländlichen Wohngebieten die Jährlichkeit $T=3$ festgelegt. Entsprechend den geltenden Regeln der Technik wurde dies mit dem Sicherheitsfaktor von 1,2 (entspricht 20 %) beaufschlagt. Zur Klarstellung der in Ansatz gebrachten Drosselabflüsse werden diese nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

Im Bestand werden in den Kanal der Josef-Reindl Straße 10 l/s aus der Josef-Scheibenbogen-Straße (Niederschlagswasserstauraumkanal), 9,81 l/s auf Höhe der Grenze zwischen Fl.-Nr. 1235/6 und 1234/15 (Mischwasserkanal), sowie die wild zufließenden Niederschläge aus den westlichen Einzugsgebieten eingeleitet.

Im Plangebiet werden nun sämtliche Flächen mit der bereits vorhandenen Drosselung der Josef-Scheibenbogen-Straße gekoppelt und dementsprechend ausreichend erhöhter Stauraum hergestellt. Zusätzlich dazu werden die westlich des Plangebiets liegenden Fremdeinzugsgebiete planmäßig gefasst und mit einer Drosselung von 20 l/s dem Kanal der Josef-Reindl-Straße zugeführt. Aktuell wird das Niederschlagswasser der Fremdeinzugsgebiete weder geplant abgeleitet noch gedrosselt.

Zusammenfassend ergibt sich daraus eine deutliche Verbesserung der Bestandssituation und faktisch eine Entlastung bereits bestehender Systeme:

- Neu bebaute Flächen führen zu keiner Erhöhung des Abflusses, da diese bereits im Plangebiet gedrosselt und nachgelagert über das im Bestandsgebiet bereits vorhandene Drosselorgan abgeführt werden. Vielmehr werden diese Flächen dem aktuell unkontrolliertem Abfluss entzogen. Trotz höherem Abflussbeiwert führt die gedrosselte Ableitung zum Wegfall der unregelmäßigen und ungedrosselten Abflüsse, was sich positiv auf den nachgeschalteten Kanal der Josef-Reindl-Straße auswirkt.
- Zusätzlich werden die westlichen Fremdeinzugsgebiete gefasst und anschließend gedrosselt abgeleitet. Hier ergibt sich durch die Drosselung des bis dato wild abfließenden Niederschlags aus diesen Flächen eine weitere Verbesserung im Vergleich zur Bestandssituation für die Josef-Reindl-Straße.

Verkehr

Die vorhandenen Straßenbreiten von ca. 4,75 m ermöglichen bereits den Begegnungsverkehr von Pkw sowie das Passieren durch Müllfahrzeuge, Feuerwehr oder Lieferdienste bei üblichem Verkehrsaufkommen sowohl in der Josef-Reindl-Straße als auch in der Josef-Scheibenbogen-Straße (siehe hierzu auch die Verkehrsuntersuchung durch die INOVAPLAN GmbH vom 04.04.2024).

Bei den angesprochenen Straßen handelt es sich um keine Durchfahrtsstraßen. Der Verkehr ist und wird auch künftig nur vom Quell- und Zielverkehr der Anwohner geprägt sein.

	Temporär eingeschränkte Begegnungssituationen durch parkende Fahrzeuge (Engstellen) sind in Wohnstraßen üblich und rechtlich zulässig, sofern keine dauerhafte Gefährdungslage vorliegt. Diese ist hier nicht gegeben.
Privatpersonen:	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>bei der nochmaligen Durchsicht meiner Eingaben zu BP 155 vom 13.1.2023 musste ich leider feststellen, dass Klarstellungen und redaktionelle Berichtigungen notwendig sind:</p> <p>in der Eingabe zu BP 230112 Seite 1 letzter Absatz heißt es:</p> <p>Die Josef -Reindl-Straße ist 1 km lang, da können ganz schnell 11/2 bis 21/2 Millionen verbaut werden. Wollen Sie das oder soll es wieder zu Lasten der Anlieger gehen?</p> <p>Richtig sollte es heißen:</p> <p>Die Josef -Reindl-Straße ist ca. 0,65 km lang, da können ganz schnell 1 ½ bis 2 ½ Millionen verbaut werden. Wollen Sie das oder soll es wieder zu Lasten der Anlieger gehen?</p> <p>In meiner Anlage zur Eingabe „Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 155 kommentiert heißt es Seite 2:</p> <div data-bbox="395 990 1216 1048" data-label="Image"></div> <p>Einen Ortsabschluss hätten wir bereits an der J.Scheibenbogen Straße, wenn man den Bebauungsplan umgesetzt hätte. Warum wurde der BPlan J.- Scheibenbogen-Str. diesbezüglich umgesetzt?</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“ soll die bauplanungsrechtlich aussetzung zur Schaffung von Wohnraum sowie ein Ortsabschluss geschaffen werden.</p> <p>Klarstellung:</p>

Markt Wolnzach | Online: <https://www.wolnzach.de/>

International
Tourist
Information



Ein aus der Not geborener §
soll's richten, unbebaubares
wird bebaubar

Amtliche Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 155 "Josef- Scheibenbogen-Straße"

Bekanntmachung des Marktes Wolnzach

Bebauungsplan Nr. 155 für das Gebiet "Josef-Scheibenbogen-Straße" in Wolnzach im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB);

hier: Bekanntmachung der Aufstellung sowie Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Der Marktgemeinderat des Marktes Wolnzach hat am 15.09.2022 die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans beschlossen.

Vorher wurde im Bau- und Umweltausschuss ein Empfehlungsbeschluss an den MGR gefasst. Im MGR wurde dann eine Baumassenstudie vorgestellt, vom Verfasser erläutert und danach fast einstimmig beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke: Fl.Nr. 1241/3, 1241/12, 1241/13, 1235/3, 1241/1, 1241/9, 1235/2, 1225 Tfl., 1225/1 Tfl., 1235 Tfl., 1224 Tfl. und 1223 der Gemarkung Wolnzach.

Die Grenzen des Geltungsbereiches werden wie folgt festgesetzt:

Nördliche Grenze:

Fl.Nr. 1258/9 der Gemarkung Wolnzach

Östliche Grenze:

Grundstücke 1235 Gemarkung Wolnzach „Josef-Scheibenbogen-Straße“, 1225 1 Tfl. der Gemarkung Wolnzach „Josef-Reindl-Straße“, Fl. Nr. 1224 4 der Gemarkung Wolnzach „Im Strassergrund“, Fl. Nr. 1222 2, 1222 5 der Gemarkung Wolnzach

Südliche Grenze:

Grundstück Fl. Nr. 1218:22 der Gemarkung Wolnzach sowie Feldweg „Schinderleiten“ Fl. Nr. 1208 der Gemarkung Wolnzach, 1225 Tfl. der Gemarkung Wolnzach

Westliche Grenze:

Landwirtschaftliche Flächen Fl. Nr. 1236, 1238, und 1240 der Gemarkung Wolnzach

Die Grenzen des Plangebietes sind im nachfolgenden Lageplan umrandet dargestellt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der dicken gestrichelten Linien:



Einen Ortsabschluss hätten wir bereits an der J.Scheibenbogen Straße, wenn man den Bebauungsplan umgesetzt hätte. Warum wurde der BPlan "114 Am Strassergrund" an der J.- Scheibenbogen-Str. diesbezüglich nicht umgesetzt?

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“ soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung zur Schaffung von Wohnraum sowie ein Ortsabschluss geschaffen werden.

	<p>Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Es wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.</p> <p>Die notwendigen Unterlagen für eine qualifizierte Unterrichtung der Öffentlichkeit, sind der Öffentlichkeit nicht zugänglich gemacht worden?</p> <p>Die Unterlagen, aus denen sich die Öffentlichkeit zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann, werden in der Zeit vom Montag, den 19.12.2022 bis Freitag, den 13.01.2023</p> <p>Dazu sollte man den Empfehlungsbeschluss des BUA, den Powerpointvortrag zur Baumassenstudie, den Eckdatenabschluss des MGR der Öffentlichkeit so zugänglich machen, dass die Betroffenen/Interessierten problemlos einsehen können. Auf dem Bauamt gab es keine Einsichtsmöglichkeiten zu den obigen Beschlüssen oder die Baumassenstudie ("Es gibt keine Unterlagen" lt. Bauamt).</p> <p>im Rathaus Wolnzach, Marktplatz 1, Bauamt, Zimmer 10 während der Dienststunden (Montag – Freitag von 8 Uhr bis 12 Uhr sowie Donnerstag zusätzlich von 13.30 Uhr – 18 Uhr) bereitgehalten. Die Unterlagen sind zudem auf der Homepage unter https://www.wolnzach.de/amtliche-bekanntmachungen eingestellt.</p> <p>wenn man sich einlockt kommt man wieder zu diesem Text, man dreht sich also im Kreis.</p> <p>Die Öffentlichkeit kann sich während dieser Frist bei den oben genannten marktgemeindlichen Dienststellen zur Planung äußern. Diese Äußerungen werden überprüft und fließen dann in das weitere Bauleitplanverfahren ein.</p> <p>Unterlagen? Hinterlegt sind nur der obige Text (in schwarz), die Grenzen des Gebietes textlich beschrieben und eine Luftaufnahme mit den eingezeichneten Grenze. Die gefassten Beschlüsse im BUA und MGR, Eckpunktebeschluss, die Baumassenstudie werden nicht erwähnt oder gar zugänglich gemacht. Dies ist eine schweres Versäumnis dieser Auslegung, die - meiner Meinung nach - das ganze Verfahren an dieser Stelle schon als sehr mangelhaft erscheinen lässt.</p> <p>Jens Machold 1. Bürgermeister Downloads Lageplan BBPL Nr. 155 "Josef-Scheibenbogen-straße" (786,81 KB) [images/2022/Dec/15/12444.png]</p> <p>Hier kommt man wieder zur obigen Luftaufnahme mit eingezeichneter Grenze. Der Bürger dreht sich im Kreis.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Die Klarstellungen und redaktionellen Berichtigungen werden zur Kenntnis genommen. Das Verfahren auf ein Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB umgestellt.</p> <p>In der Begründung unter dem Punkt „Anlass, Erforderlichkeit und Ziel“ wird die städtebaulich sinnvolle Ortsabrundung dargelegt. Diese ergibt sich aus der Vorgabe des östlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 114 „Strassergrund“, dessen Erschließung derzeit einhüftig erfolgt. Durch die geplante Erweiterung um eine westliche Baureihe wird diese Erschließung sinnvoll ergänzt und das Gebiet arrondiert.</p> <p>Die in der Stellungnahme geäußerte Auffassung, dass die Unterrichtung der Öffentlichkeit nicht in ausreichendem Umfang erfolgt sei, ist nicht zutreffend. Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, mitzuteilen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann. Eine bestimmte Dauer dieser Unterrichtung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben.</p> <p>Hinsichtlich der Beteiligung der Öffentlichkeit sieht der genannte Paragraph lediglich vor, dass eine Frist zur Stellungnahme eingeräumt wird. Üblicherweise gelten hier zwei Wochen als angemessen – diese Frist wurde durch den Markt Wolnzach deutlich überschritten und somit mehr als erfüllt.</p> <p>Auch die wesentlichen Inhalte der Planung – insbesondere der Geltungsbereich und</p>

	<p>die angestrebte Schaffung von Wohnbaurecht – wurden ausreichend kenntlich gemacht. Eine darüber hinausgehende Bereitstellung detaillierter Bestandsunterlagen ist gesetzlich nicht erforderlich.</p>
--	---

Privatpersonen:	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>wie in der heutigen Einsichtnahme besprochen, erhalten Sie hiermit meine Bedenken zu dem oben genannten Bebauungsplan. Diese betreffen sich auf die zukünftige Entwässerung des Plangebietes.</p> <p>Für das relativ kleine Plangebiet bietet sich ein Anschluss an die bestehende Entwässerung des Baugebietes an der „Josef-Rindl-Straße“ an. Da jedoch das Wasser dabei widerrechtlich in mein Grundstück Gemarkung Wolnzach Fl.Nr. 1271 eingeleitet wird, darf ein Anschluss der neuen an die bestehende Entwässerung <u>nicht</u> erfolgen!</p> <p>Wir bitten dies bei der Fortwertschreibung zu berücksichtigen.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Niederschlagswasser des BG Fuchsberg soll zukünftig nicht mehr in den Graben auf Fl. Nr. 1271 eingeleitet werden. Der vorhandene Einleitungskanal wird daher stillgelegt. Eine Rückhaltung vor Einleitung in die Wolnzach ist kaum umsetzbar, eine Kompensation der Retention wird angestrebt.</p> <p>Im weiteren Planungsverlauf ist im Rahmen der Genehmigungsplanung für das Baugebiet „Fuchsberg“ ein Wasserrechtsantrag für die Regenwassereinleitung in die Wolnzach zu stellen.</p>

Privatpersonen:	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>Hiermit melden wir zu obigen Verfahren unsere Bedenken an:</p> <p>In den uns vorgelegten Unterlagen (Einsichtnahme am 13.1.23), war kein Ziel und Zweck und auch keine wesentliche Auswirkungen der Planung feststellbar. (Ausnahme Wohnbebauung);</p> <p>Wir regen an, analog - wie bei der 1. "ERWEITERUNG" des Baugebiets Josef-Reindl-Str. + Josef-Alberstötter-Ring, DIE JOSEF-Scheibenbogen-Str. weiterhin auf Einzelhausbebauung (Max. Doppelhäuser) zu errichten.</p> <p>Desweiterem melden wir unsere starken Bedenken, wg. Abwasserkanal, an; (zu klein)</p> <p>Die aus der Presse, und aus dem Protokoll des Marktgemeinderats v. Sept. 22, angedachte "massive Wohnbebauung", war bei den Auslegungsunterlagen (bis zum 13.1.23) nicht mit dabei/nicht einsehbar;</p>  <p>P. S.</p> <p>Wir sehen diese AUSLEGUNG als nicht gegeben an, da DIE ANGEDACHTEN PLANUNTERLAGEN - weitere Diskussion im MGR -Sept. 22- nicht MIT vorgelegt wurde.(1)</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde ursprünglich gemäß § 13b BauGB eingeleitet und eine freiwillige frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde durchgeführt. Im weiteren Verlauf wurde das Verfahren auf das Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB umgestellt. Der Geltungsbereich wurde nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf angepasst.</p> <p>Zu <u>Bebauung</u> Der Stellungnahme folgend sieht die Planung lediglich Einzelhaus- bzw. Doppelhausbebauung im gesamten Plangebiet vor.</p> <p><u>Kanal</u> Der in der Stellungnahme genannte Sachverhalt ist für das gegenständliche Verfahren unerheblich, da die hohe Beanspruchung aus der Bestandsbebauung resultiert und durch die vorliegende Planung vielmehr sogar entlastet wird.</p> <p>In der Fortschreibung des Entwässerungskonzepts sind die gewählten Niederschlagsereignisse und Jährlichkeiten ersichtlich. Nach DWA-A-118, DIN EN 752 wurde für die Bemessung von Regenrückhalteräumen in ländlichen Wohngebieten die Jährlichkeit T=3 festgelegt. Entsprechend den geltenden Regeln der Technik</p>

wurde dies mit dem Sicherheitsfaktor von 1,2 (entspricht 20 %) beaufschlagt. Zur Klarstellung der in Ansatz gebrachten Drosselabflüsse werden diese nachfolgend zusammenfassend dargestellt. Detaillierte Informationen dazu sind dem fortgeschriebenen Entwässerungskonzept zu entnehmen.

Im Bestand werden in den Kanal der Josef-Reindl Straße 10 l/s aus der Josef-Scheibenbogen-Straße (Niederschlagswasserstauraumkanal), 9,81 l/s auf Höhe der Grenze zwischen Fl.-Nr. 1235/6 und 1234/15 (Mischwasserkanal), sowie die wild zufließenden Niederschläge aus den westlichen Einzugsgebieten eingeleitet.

Im Plangebiet werden nun sämtliche Flächen mit der bereits vorhandenen Drosselung der Josef-Scheibenbogen-Straße gekoppelt und dementsprechend ausreichend erhöhter Stauraum hergestellt. Zusätzlich dazu werden die westlich des Plangebiets liegenden Fremdeinzugsgebiete planmäßig gefasst und mit einer Drosselung von

20 l/s dem Kanal der Josef-Reindl-Straße zugeführt. Aktuell wird das Niederschlagswasser der Fremdeinzugsgebiete weder geplant abgeleitet noch gedrosselt.

Zusammenfassend ergibt sich daraus eine deutliche Verbesserung der Bestandssituation und faktisch eine Entlastung bereits bestehender Systeme:

- Neu bebaute Flächen führen zu keiner Erhöhung des Abflusses, da diese bereits im Plangebiet gedrosselt und nachgelagert über das im Bestandsgebiet bereits vorhandene Drosselorgan abgeführt werden. Vielmehr werden diese Flächen dem aktuell unkontrolliertem Abfluss entzogen. Trotz höherem Abflussbeiwert führt die gedrosselte Ableitung zum Wegfall der unregelmäßigen und ungedrosselten Abflüsse, was sich positiv auf den nachgeschalteten Kanal der Josef-Reindl-Straße auswirkt.
- Zusätzlich werden die westlichen Fremdeinzugsgebiete gefasst und anschließend gedrosselt abgeleitet. Hier ergibt sich durch die Drosselung des bis dato wild abfließenden Niederschlags aus diesen Flächen eine weitere Verbesserung im Vergleich zur Bestandssituation für die Josef-Reindl-Straße.

Die in der Stellungnahme geäußerte Auffassung, dass die Unterrichtung der Öffentlichkeit nicht in ausreichendem Umfang erfolgt sei, ist nicht zutreffend. Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, mitzuteilen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann. Eine bestimmte Dauer dieser Unterrichtung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben.

Hinsichtlich der Beteiligung der Öffentlichkeit sieht der genannte Paragraph lediglich vor, dass eine Frist zur Stellungnahme eingeräumt wird. Üblicherweise gelten hier zwei Wochen als angemessen – diese Frist wurde durch den Markt Wolnzach deutlich überschritten und somit mehr als erfüllt.

Auch die wesentlichen Inhalte der Planung – insbesondere der Geltungsbereich und die angestrebte Schaffung von Wohnbaurecht – wurden ausreichend kenntlich gemacht. Eine darüber hinausgehende Bereitstellung detaillierter Bestandsunterlagen ist gesetzlich nicht erforderlich.

Privatpersonen:	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>wir sind Bewohner der Josef-Reindl-Str. 9 und möchten folgende Bedenken zum Bebauungsplan 155, Josef-Scheibebogen-Straße, anmelden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Durch die bereits vorhandene Siedlung Josef-Alberstötter-Ring ist das Verkehrsaufkommen auf der Josef-Reindl-Straße schon ziemlich hoch. Ein neues Baugebiet würde das Verkehrsaufkommen weiter erhöhen. 2. Mehr Verkehrsaufkommen bedeutet automatisch mehr Verkehrslärm. Das vorhandene 'Tempo 30' wird oft nicht beachtet. 3. Der vorhandene Abwasserkanal der Josef-Reindl-Straße reicht für ein weiteres Baugebiet nicht aus. 4. Durch das neue Baugebiet würde weitere Fläche versiegelt. Das Regenwasser könnte bei uns zu Keller- und Gartenüberschwemmungen führen. Bei starkem Regen fassen die Gullis jetzt schon das Regenwasser kaum. 5. Eine bauliche Maßnahme, um die Kanalrohre zu tauschen, wäre für uns finanziell nicht traubar.
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde ursprünglich gemäß § 13b BauGB eingeleitet und eine freiwillige frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde durchgeführt. Im weiteren Verlauf wurde das Verfahren auf das Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB umgestellt. Der Geltungsbereich wurde nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf angepasst.</p> <p>Zu</p> <p><u>1.</u> Die in der Stellungnahme geäußerten Bedenken bezüglich einer angeblich unzumutbaren Erhöhung der Verkehrsbelastung wird nicht geteilt. Die erhöhte Verkehrsbelastung wurde mit einem Verkehrsgutachten untersucht und wird bzgl. der Abwicklung der Verkehre als unkritisch erachtet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde überarbeitet und entsprechend reduziert. Die Fl.-Nr. 1223 der Gemarkung Wolnzach wurde vollständig aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Infolge dessen reduziert sich die Anzahl der Wohneinheiten erheblich, was die zusätzliche prognostizierte Verkehrsbelastung deutlich reduziert.</p> <p><u>2.</u> Belastungen durch Luftschadstoffe, Feinstaub oder Lärm sind im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nicht in einem Umfang zu erwarten, der über ortsübliche Werte hinausgeht. Der Immissionsschutz ist durch die Einhaltung der geltenden gesetzlichen Vorgaben ausreichend berücksichtigt. Die Einhaltung oder Kontrolle der Geschwindigkeitsbegrenzung sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>

3., 4. und 5.

Im Zuge der Bauleitplanung wurde seitens der Eichenseher Ingenieure GmbH ein Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser erstellt. Es ist festzustellen, dass die hohe Beanspruchung aus der Bestandsbebauung resultiert und durch die vorliegende Planung vielmehr sogar entlastet wird.

In der Fortschreibung des Entwässerungskonzepts sind die gewählten Niederschlagsereignisse und Jährlichkeiten ersichtlich. Nach DWA-A-118, DIN EN 752 wurde für die Bemessung von Regenrückhalteräumen in ländlichen Wohngebieten die Jährlichkeit $T=3$ festgelegt. Entsprechend den geltenden Regeln der Technik wurde dies mit dem Sicherheitsfaktor von 1,2 (entspricht 20 %) beaufschlagt. Zur Klarstellung der in Ansatz gebrachten Drosselabflüsse werden diese nachfolgend zusammenfassend dargestellt. Detaillierte Informationen dazu sind dem fortgeschriebenen Entwässerungskonzept zu entnehmen.

Im Bestand werden in den Kanal der Josef-Reindl Straße 10 l/s aus der Josef-Scheibenbogen-Straße (Niederschlagswasserstauraumkanal), 9,81 l/s auf Höhe der Grenze zwischen Fl.-Nr. 1235/6 und 1234/15 (Mischwasserkanal), sowie die wild zufließenden Niederschläge aus den westlichen Einzugsgebieten eingeleitet.

Im Plangebiet werden nun sämtliche Flächen mit der bereits vorhandenen Drosselung der Josef-Scheibenbogen-Straße gekoppelt und dementsprechend ausreichend erhöhter Stauraum hergestellt. Zusätzlich dazu werden die westlich des Plangebiets liegenden Fremdeinzugsgebiete planmäßig gefasst und mit einer Drosselung von 20 l/s dem Kanal der Josef-Reindl-Straße zugeführt. Aktuell wird das Niederschlagswasser der Fremdeinzugsgebiete weder geplant abgeleitet noch gedrosselt.

Zusammenfassend ergibt sich daraus eine deutliche Verbesserung der Bestandssituation und faktisch eine Entlastung bereits bestehender Systeme:

- Neu bebaute Flächen führen zu keiner Erhöhung des Abflusses, da diese bereits im Plangebiet gedrosselt und nachgelagert über das im Bestandsgebiet bereits vorhandene Drosselorgan abgeführt werden. Vielmehr werden diese Flächen dem aktuell unkontrolliertem Abfluss entzogen. Trotz höherem Abflussbeiwert führt die gedrosselte Ableitung zum Wegfall der unregelmäßigen und ungedrosselten Abflüsse, was sich positiv auf den nachgeschalteten Kanal der Josef-Reindl-Straße auswirkt.
- Zusätzlich werden die westlichen Fremdeinzugsgebiete gefasst und anschließend gedrosselt abgeleitet. Hier ergibt sich durch die Drosselung des bis dato wild abfließenden Niederschlags aus diesen Flächen eine weitere Verbesserung im Vergleich zur Bestandssituation für die Josef-Reindl-Straße.

Unterschriftenaktion vom 22.12.2022:	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p><u>Empfangsbestätigung:</u></p> <p>Wir bitten Sie, den Empfang der Unterschriftenaktion gegen eine Wohngebietsausweisung (Mehrfamilienhäuser, etc.) am westlichen Ende der Josef-Reindl-Straße und der Josef-Scheibenbogen-Straße (Bebauungsplan Nr. 155 "Josef-Scheibenbogen-Straße") in Wolnzach zu bestätigen. Es handelt sich um <u>125</u> Unterschriften.</p> <p>Hiermit bestätige ich, dass der Markt Wolnzach die Unterschriftenaktion (Dokument mit <u>14</u> Seiten, davon <u>8</u> Unterschriftsseiten) fristgerecht erhalten hat.</p> <p>Wolnzach, den</p> <p>Unterschrift: </p> <p>Namen: </p> <p>Markt Wolnzach Eing. 12. Jan. 2023 Ref. <u>1</u> Bed. <u>1</u></p> <p>Unterschriften-Aktion gegen eine massive und verdichtete Bebauung am westlichen Ende der Josef-Reindl-Straße und der Josef-Scheibenbogen-Straße (Bebauungsplan Nr. 155 "Josef-Scheibenbogen-Straße") in Wolnzach</p> <p>Wir lehnen die vom Markt Wolnzach geplante dichte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ab:</p> <p>1. <u>Mischwasserkanal in der Josef-Reindl-Straße ist zu klein:</u> Der vorhandene Kanal der Josef-Reindl-Straße stößt bei Starkregen an seine Grenzen. Es werden die Kanaldeckel weggespült und Grundstücke überflutet. Deswegen muss geprüft werden, ob überhaupt weitere Häuser an den Kanal angeschlossen werden können/dürfen. Sollte der Kanal umgebaut werden müssen, sind alle Kosten auf das neue Baugebiet als Erschließungskosten umzulegen. Die jetzigen Anwohner der Josef-Reindl-Straße, Josef-Alberstötter-Ring, im Straßergrund, Josef-Scheibenbogen-Straße dürfen nicht an den Kosten beteiligt werden. Dem Markt ist bereits bekannt, dass der Mischwasserkanal in der Josef-Reindl-Str. bereits jetzt überlastet ist!</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde ursprünglich gemäß § 13b BauGB eingeleitet und eine freiwillige frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde durchgeführt. Im weiteren Verlauf wurde das Verfahren auf das Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB umgestellt. Der Geltungsbereich wurde nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.</p>

1 BauGB für den Vorentwurf angepasst.

Zu

1.

Im Zuge der Bauleitplanung wurde seitens der Eichenseher Ingenieure GmbH ein Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser erstellt.

Es ist festzustellen, dass die hohe Beanspruchung aus der Bestandsbebauung resultiert und durch die vorliegende Planung vielmehr sogar entlastet wird.

In der Fortschreibung des Entwässerungskonzepts sind die gewählten Niederschlagsereignisse und Jährlichkeiten ersichtlich. Nach DWA-A-118, DIN EN 752 wurde für die Bemessung von Regenrückhalteräumen in ländlichen Wohngebieten die Jährlichkeit T=3 festgelegt. Entsprechend den geltenden Regeln der Technik wurde dies mit dem Sicherheitsfaktor von 1,2 (entspricht 20 %) beaufschlagt. Zur Klarstellung der in Ansatz gebrachten Drosselabflüsse werden diese nachfolgend zusammenfassend dargestellt. Detaillierte Informationen dazu sind dem fortgeschriebenen Entwässerungskonzept zu entnehmen.

Im Bestand werden in den Kanal der Josef-Reindl Straße 10 l/s aus der Josef-Scheibenbogen-Straße (Niederschlagswasserstauraumkanal), 9,81 l/s auf Höhe der Grenze zwischen Fl.-Nr. 1235/6 und 1234/15 (Mischwasserkanal), sowie die wild zufließenden Niederschläge aus den westlichen Einzugsgebieten eingeleitet.

Im Plangebiet werden nun sämtliche Flächen mit der bereits vorhandenen Drosselung der Josef-Scheibenbogen-Straße gekoppelt und dementsprechend ausreichend erhöhter Stauraum hergestellt. Zusätzlich dazu werden die westlich des Plangebiets liegenden Fremdeinzugsgebiete planmäßig gefasst und mit einer Drosselung von 20 l/s dem Kanal der Josef-Reindl-Straße zugeführt. Aktuell wird das Niederschlagswasser der Fremdeinzugsgebiete weder geplant abgeleitet noch gedrosselt.

Zusammenfassend ergibt sich daraus eine deutliche Verbesserung der Bestandssituation und faktisch eine Entlastung bereits bestehender Systeme:

- Neu bebaute Flächen führen zu keiner Erhöhung des Abflusses, da diese bereits im Plangebiet gedrosselt und nachgelagert über das im Bestandsgebiet bereits vorhandene Drosselorgan abgeführt werden. Vielmehr werden diese Flächen dem aktuell unkontrolliertem Abfluss entzogen. Trotz höherem Abflussbeiwert führt die gedrosselte Ableitung zum Wegfall der unregelmäßigen und ungedrosselten Abflüsse, was sich positiv auf den nachgeschalteten Kanal der Josef-Reindl-Straße auswirkt.
- Zusätzlich werden die westlichen Fremdeinzugsgebiete gefasst und anschließend gedrosselt abgeleitet. Hier ergibt sich durch die Drosselung des bis dato wild abfließenden Niederschlags aus diesen Flächen eine weitere Verbesserung im Vergleich zur Bestandssituation für die Josef-Reindl-Straße.

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>2. <u>Wenig Fläche versiegeln und bebauen</u> Damit gar nicht erst so viel Wasser anfällt, sollte möglichst wenig Fläche versiegelt und bebaut werden. Das Oberflächenwasser muss auf den neuen Baugrundstücken versickern. Bei Starkregen kommt jedoch das örtliche Versickern an seine Grenzen, deshalb ist so wenig wie möglich zu versiegeln und zu bebauen. Das gilt insbesondere für die zur Josef-Reindl-Straße hin stark abfallenden Grundstücke 1223 und 1224. Aufgrund der Höhensituierung und der umfangreichen Gebietsausweisung ist nach unserer Auffassung für das Baugebiet eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>2. <u>Flächenversiegelung</u> Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde – ebenfalls unter umfassender Abwägung mit den übrigen Belangen - weitestmöglich auf eine Minimierung der Flächenversiegelung geachtet. Der Versiegelungsgrad wird mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) geregelt und ist mit 0,35 bzw. 0,4 zwar teilweise an der Obergrenze der Orientierungswerte wird jedoch damit dem Grundsatz der flächensparenden Siedlungsentwicklung gerecht. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht oder nur bedingt möglich, weshalb die Ableitung von anfallenden Oberflächenwasser über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal erfolgt. Dadurch ist die ordnungsgemäße Entwässerung von Oberflächenwasser sichergestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde überarbeitet und reduziert. Die Fl.-Nr. 1223 der Gemarkung Wolnzach wurde vollständig aus dem Geltungsbereich herausgenommen.</p> <p><u>Umweltverträglichkeitsprüfung</u> Zu vorliegendem Bebauungsplan ist keine „Umweltverträglichkeitsprüfung“, sondern eine „Umweltprüfung“ erforderlich. Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr führt dazu aus: <i>„Mit der Änderung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 wurde für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung eingeführt. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans auf die verschiedenen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter) und mögliche Wechselwirkungen zu ermitteln. Das Ergebnis wird im Umweltbericht ... beschrieben und bewertet.“</i> Der Umweltbericht hat als separater Bestandteil der Begründung am bisherigen Bauleitplanverfahren teilgenommen und wird auf Basis der eingegangenen Stellungnahmen sowie der Überarbeitung des Geltungsbereichs geringfügig ergänzt oder angepasst. Die in der Stellungnahme geforderte „Umweltverträglichkeitsprüfung“ ist daher nicht vorgesehen.</p>

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>3. <u>Josef-Reindl-Straße ist verkehrlich nicht leistungsfähig und birgt somit ein erhöhtes Gefahrenpotential für alle Anwohner</u></p> <p>Bereits jetzt ist durch parkende Autos ein reibungsloser Verkehrsfluss auf der Josef-Reindl-Straße nicht möglich. Jede weitere Bebauung führt zu mehr Verkehr und wird die Situation weiter verschärfen. Die Anwohner an der gesamten Josef-Reindl-Straße werden somit immer mehr belastet und größeren Gefahren ausgesetzt. Auch das mögliche Parken mit Tiefgaragen wird nicht funktionieren, da trotzdem die Straßen zu geparkt werden – bestes Beispiel ist die Kellerstraße.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>3.</p> <p>Die in der Stellungnahme geäußerten Bedenken bezüglich einer angeblich verkehrlich nicht leistungsfähigen Josef-Reindl-Straße wird nicht geteilt. Die erhöhte Verkehrsbelastung wurde mit einem Verkehrsgutachten untersucht und wird bzgl. der Abwicklung der Verkehre als unkritisch erachtet.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde überarbeitet und entsprechend reduziert. Die Fl.-Nr. 1223 der Gemarkung Wolnzach wurde vollständig aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Infolge dessen reduziert sich die Anzahl der Wohneinheiten erheblich, was die zusätzliche prognostizierte Verkehrsbelastung und das damit verbundene Gefahrenpotential deutlich reduziert.</p> <p>Die vorhandenen Straßenbreiten von ca. 4,75 m ermöglichen bereits den Begegnungsverkehr von Pkw sowie das Passieren durch Müllfahrzeuge, Feuerwehr oder Lieferdienste bei üblichem Verkehrsaufkommen sowohl in der Josef-Reindl-Straße als auch in der Josef-Scheibenbogen-Straße (siehe hierzu auch die Verkehrsuntersuchung durch die INOVAPLAN GmbH vom 04.04.2024).</p> <p>Bei den angesprochenen Straßen handelt sich um keine Durchfahrtsstraßen. Der Verkehr ist und wird auch künftig nur vom Quell- und Zielverkehr der Anwohner geprägt sein.</p> <p>Temporär eingeschränkte Begegnungssituationen durch parkende Fahrzeuge (Engstellen) sind in Wohnstraßen üblich und rechtlich zulässig, sofern keine dauerhafte Gefährdungslage vorliegt. Diese ist hier nicht gegeben.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>4. <u>Ortsrand als Naherholungsgebiet nicht mit Mehrfamilienhäusern zubauen</u></p> <p>Der Ortsrand ist ein beliebtes Naherholungsgebiet und grenzt an den Hopfenlehrpfad an. Es sollten daher keine Mehrfamilienhäuser gebaut werden. Mehrfamilienhäuser sollten im Ortskern errichtet werden, aber nicht an einem Ortsrand.</p> <p>Die vorgesehene Neuausweisung des Baugebiets in dieser Größenordnung und mit dem geplanten Umgriff ist nicht mehr mit § 13b BauGB vereinbar, da ein Anschließen im Sinne des § 13h Satz 1 BauGB voraussetzt, dass auch die vom bisherigen Ortsrand am weitesten entfernte ausgewiesene Bauparzelle noch in einem städtebaulich räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsbereich stehen muss, der Siedlungsbereich mithin abrundend in den Außenbereich erweitert wird. Dies trifft bei dieser enormen Neuplanung nicht mehr zu, sodass das geplante beschleunigte Verfahren aus unserer Sicht nicht zu trifft.</p>

Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung

4.

Der Zugang zum Hallertauer Hopfenlehrpfad bleibt uneingeschränkt erhalten; eine Beeinträchtigung des Ortsrands erfolgt nicht. Vielmehr entsteht durch die zwischenzeitliche Reduzierung des Geltungsbereichs eine sinnvolle Anbindung an den neu positionierten Spielplatz. Dieser ist nun nach Süden hin zum Ortsrand ausgerichtet und fügt sich harmonisch in die bestehende Umgebung ein. Die Mehrfamilienhausbebauung mit Flachdach (Haustyp WA 4 der ursprünglichen Festsetzungen) entfällt durch die Überplanung und Reduzierung des Geltungsbereichs vollständig. Die derzeitige Planung sieht lediglich Einzelhaus- bzw. Doppelhausbebauung mit Satteldach im gesamten Plangebiet vor, wo im ersten Zuge noch höhere Wandhöhen südlich der Josef-Reindl-Straße zugelassen waren. Die Festsetzungen zur Höhe entsprechen einer normalen Einfamilien- und Doppelhausbebauung. Im weiteren Verlauf wurde das Verfahren auf das Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB umgestellt.

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung																																																																												
Ja	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="379 338 475 427">lfd. Nr.</th> <th data-bbox="475 338 922 427">Nachname Vorname</th> <th data-bbox="922 338 1137 427">Straße Josef-Reindl-Straße (* JRS) Josef-Albersdorfer-Ring (* JAR) Josef-Scheibebogen-Straße (* JSS)</th> <th data-bbox="1137 338 1262 427">Hsnr.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>2</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>3</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>4</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>5</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>6</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>7</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>8</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>9</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>10</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>11</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>12</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>13</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>14</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>15</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>16</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>17</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>18</td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	lfd. Nr.	Nachname Vorname	Straße Josef-Reindl-Straße (* JRS) Josef-Albersdorfer-Ring (* JAR) Josef-Scheibebogen-Straße (* JSS)	Hsnr.	1				2				3				4				5				6				7				8				9				10				11				12				13				14				15				16				17				18			
lfd. Nr.	Nachname Vorname	Straße Josef-Reindl-Straße (* JRS) Josef-Albersdorfer-Ring (* JAR) Josef-Scheibebogen-Straße (* JSS)	Hsnr.																																																																										
1																																																																													
2																																																																													
3																																																																													
4																																																																													
5																																																																													
6																																																																													
7																																																																													
8																																																																													
9																																																																													
10																																																																													
11																																																																													
12																																																																													
13																																																																													
14																																																																													
15																																																																													
16																																																																													
17																																																																													
18																																																																													

2

Nachname Vorname	Straße	Hausnr	Unterschrift
	Josef-Randi-Straße (= RS) Josef-Albertstätter-Ring (= JAR) Josef-Scheibenbogen-Straße (= SS)		

Nachname Vorname	Straße	Hausnr.	Unterschrift
	Josef-Randl-Straße (= RS) Josef-Albermüller-Ring (= JAR) Josef-Scheibenbogen-Straße (= JSS)		[Handwritten signature]

3

lfd. Nr.	Nachname Vorname	Straße	Hsnr.
1		Josef-Roschl-Strasse (- JRS) Josef-Albrecht-Ring (- JAR) Josef-Scheibenbogen-Strasse (- JSS) Josef-Albrecht-Ring (- JAR)	
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			

Nachname Vorname	Straße	Hausnr.	Unterschrift
	Josef-Reinold Straße (= JRS) Josef-Albersteiner-Ring (= JAR) Josef-Scheibebogen Straße (= JSS)		

