

Markt Wolnzach

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm



Flächennutzungsplan 29. Änderung zu Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“

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

Fassungsdatum
29.07.2025

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

Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen

☎ 08441-8954-0

Mail info@eichenseher.net

Der Vorentwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplans Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“ jeweils mit der Begründung – jeweils in der Fassung vom 18.07.2024 – und dem Umweltbericht vom 18.07.2024, der Verkehrsuntersuchung vom 04.04.2024, der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom Dezember 2023, der Vorabinformation zum Baugrundgutachten vom 10.07.2024, dem Vorentwurf zum Entwässerungsbericht vom 09.07.2024 – wurde in der Veröffentlichungsfrist vom 01.08.2024 bis einschließlich 13.09.2024, im Internet veröffentlicht.

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).

Das Verfahren wird gemäß §§ 2 ff. BauGB im Regelverfahren durchgeführt.

Der Markt Wolnzach hat gem. § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB zur 29. Änderung des FNP und zum Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“ die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 2 ff. BauGB wurde in der Zeit vom 01.08.2024 bis 13.09.2024 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Zum Vorentwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden von Privatpersonen folgende Einwendungen vorgebracht:

101

Anwaltlich vertretene Privatpersonen:

Labbé & Partner mbB, München, in anwaltlicher Vertretung für



vom 12.09.2024

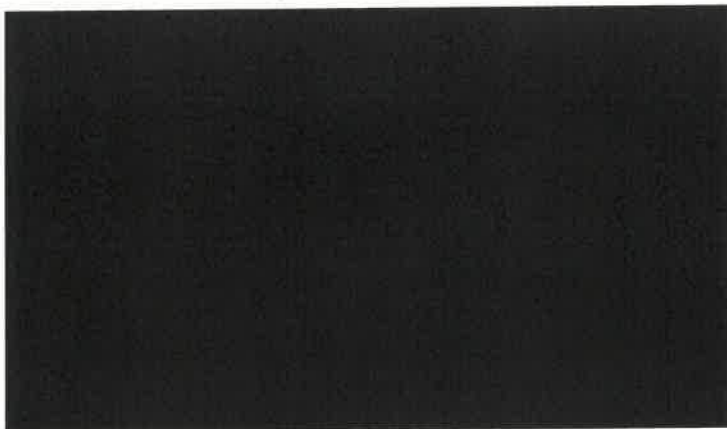
Einwände
Ja/Nein

Einwand, Bedenken, Anregung

Ja

in oben bezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, dass wir die Interessen von

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.



anwaltlich vertreten. Ausreichende Vollmacht wird anwaltlich versichert, ein schriftliches Vollmachtsformular wird bei Bedarf nachgereicht.

Die Einwendungsführer wenden sich gegen die Planung in vorliegender Form und sind aufgrund der Auswirkungen des Plangebiets auch in eigenen Rechten verletzt.

1.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen hat die jeweilige Gemeinde die in der Bauleitplanung maßgeblichen Grundsätze gem. §§ 1 ff BauGB zu beachten.

1.1.

Hervorzuheben ist hier das in § 1 Abs. 7 BauGB normierte Abwägungsgebot. Demnach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu entschieden, dass das durch Art. 14 Abs. 1 GG gewährleistete Eigentum in „hervorgehobener Weise“ zu den abwägungserheblichen privaten Belangen gehört (BVerwGE 61, 295, 301). Die Rechtsprechung des BVerwG tendiert in jüngeren Entscheidung dazu, die Bedeutung eigentumsrechtlicher Position zu erhöhen (vgl. Jäde/Dimberger/ Weiß, BauGB, § 1, Rn.108; BVerfG, Beschluss vom 19.12.2002, 1 BvR 1402/01; BVerwG, Urteil vom 21.03.2002, 4 CN 14.00).

Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1. und 1.1.

Die Einwender bemängeln im Wesentlichen, dass die im Entwurf des Bebauungsplans

	<p>vorgesehene Planung in der aktuellen Form ihre eigenen Rechte, insbesondere ihr Eigentumsrecht gemäß Art. 14 Abs. 1 GG, verletze.</p> <p>Die vorgebrachte Stellungnahme wurde im Rahmen des gesetzlich vorgeschriebenen Abwägungsvorgangs sorgfältig geprüft. Sie führt jedoch nicht zur Annahme einer Rechtsverletzung.</p> <p>Dennoch wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans reduziert und die Fl.-Nr. 1223 der Gemarkung Wolnzach vollständig aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Anpassungen der Festsetzungen wurden vorgenommen.</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung ist das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zwingend zu beachten. Dies bedeutet, dass alle berührten öffentlichen und privaten Belange – auch die Eigentumsrechte der Einwender – vollständig und gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden müssen.</p> <p>Diese Abwägung vollzogen. Die Eigentumsposition der Einwender wurde dabei berücksichtigt, insbesondere im Hinblick auf mögliche Auswirkungen des Plangebiets auf die benachbarten Grundstücke.</p> <p>Allerdings führt die Berücksichtigung privater Belange nicht zwingend zur Durchsetzung derselben, sondern ist im Rahmen der gesamthaften planerischen Zielsetzung zu gewichten. Eine "Vorrangstellung" privater Belange ist auch bei hervorgehobener Bedeutung des Eigentums nicht gegeben.</p> <p>Die Planung verfolgt das allgemeine städtebauliche Ziel zur Schaffung von Wohnraum unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange.</p> <p>Eine Beeinträchtigung im Sinne einer enteignungsgleichen Wirkung oder unzumutbaren Belastung des Eigentums liegt nicht vor.</p> <p>Der Bebauungsplan entfaltet lediglich steuernde Wirkung für die künftige städtebauliche Entwicklung und beinhaltet keine Eingriffe in bestehende bauliche oder wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten des Eigentums der Einwender.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p><u>1.2.</u></p> <p>Aus den vorgelegten Unterlagen ist nicht ersichtlich, dass u.a. die Bedeutung der eigentumsrechtlich geschützten Rechtspositionen der Einwendungsführer in irgendeiner Form im Rahmen der Bauleitplanung erkannt oder abgewogen wurden.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu 1.2.</p> <p>Das Abwägungsgebot wurde ordnungsgemäß beachtet-</p> <p>Die Gemeinde hat bei der Aufstellung des Bauleitplans sämtliche öffentlichen und privaten Belange, darunter auch die Belange der betroffenen Eigentümer, in der erforderlichen Tiefe ermittelt, bewertet und in die planerische Abwägung einbezogen.</p> <p>Es ist nicht erkennbar, dass die eigentumsrechtlich geschützten Rechtspositionen der Einwendungsführer durch die Planung eingeschränkt werden, insbesondere da durch</p>

	<p>die vorhandene einhüftige Erschließung der Josef-Scheibenbogen-Straße eine Ergänzung der Bebauung zur Westseite bereits im Grunde vorgegeben war.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde reduziert und die Fl.-Nr. 1223 der Gemarkung Wolnzach dabei vollständig aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Anpassungen der Festsetzungen wurden vorgenommen.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p><u>1.3.</u> Eine Prüfung der ausgelegten Unterlagen hat ergeben, dass die oben skizzierten Grundsätze nicht eingehalten werden. Insbesondere wurde das Abwägungsgebot verletzt. Dies ist der Fall,</p> <ul style="list-style-type: none"> - wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall), - in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (Abwägungsdefizit), - die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt wird (Abwägungsfehleinschätzung), - der Ausgleich zwischen den an der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität).
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu 1.3. Eine sachgerechte Abwägung hat stattgefunden. Ein Abwägungsausfall ist nicht gegeben.</p> <p>Die eigentumsrechtlichen Belange der Einwender wurden in die Abwägung einbezogen.</p> <p>Eine fehlerhafte Einschätzung der Belangengewichtung oder eine Abwägungsdisproportionalität liegt nicht vor; da die Planung insbesondere den Anforderungen an städtebauliche Ordnung, Wohnraumschaffung und nachhaltige Siedlungsentwicklung gerecht wird.</p> <p>Die Eigentumsbelange der Einwender wurden erkannt, berücksichtigt und im Verhältnis zu den übrigen Belangen sachgerecht gewichtet.</p> <p>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>

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p><u>1.4.</u></p> <p>Bebauungspläne bestimmen gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG Inhalt und Schranken des Eigentums (vgl. etwa Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 30.11.1988, Az.: 1 BVR 1301/84, BayVBl 1989, 461 ff). Nachdem Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, müssen bereits in diesen die entsprechenden planerischen Belange ausreichend berücksichtigt werden.</p> <p>Das im BauGB festgelegte Abwägungsgebot verlangt bei einer Planungsentscheidung einen besonders flexiblen und dem Einzelfall gerecht werdenden Interessensausgleich unter maßgeblicher Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit. Diesen Anforderungen wird vorliegend nicht entsprochen. Vielmehr liegt zu Lasten unserer Mandantschaft ein klarer Fall des Abwägungsdefizites vor.</p> <p>Sollte der Bebauungsplan in der ausgelegten Form in Kraft treten, würde er an schwerwiegenden Abwägungsfehlern leiden, die zur Nichtigkeit des gesamten Bebauungsplanes führen.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu 1.4.</p> <p>Die Planung stellt keine unverhältnismäßige Einschränkung der Eigentumsrechte gemäß Art. 14 GG dar. Vielmehr bestimmt sich der zulässige Gebrauch des Grundeigentums – wie in Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG vorgesehen – im Rahmen der gesetzlichen Regelungen, zu denen auch die kommunale Bauleitplanung gehört.</p> <p>Ein unzumutbarer Eingriff in die Nutzungsmöglichkeiten des Eigentums liegt nicht vor. Der Stellungnahme folgend sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dies wird bei vorliegender Bauleitplanung berücksichtigt, die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 BauGB.</p> <p>Das im BauGB unter § 1 Abs. 7 genannte Abwägungsgebot wurde berücksichtigt. Ein Abwägungsdefizit zu Lasten der Einwender liegt nicht vor.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde reduziert und die Fl.-Nr. 1223 der Gemarkung Wolnzach dabei vollständig aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Anpassungen der Festsetzungen wurden vorgenommen.</p>

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p><u>II.</u> Hierzu im Detail folgende Einwendungen:</p> <p>Das Baugebiet in der vorliegenden Massivität und Dimensionierung wird</p> <p style="text-align: center;">abgelehnt</p> <p>und es ist nicht ausgeschlossen, dass die Einwendungsführer einen Bebauungsplan der gerichtlichen Überprüfung zuführen. Sofern das gesamte Projekt einer Bauleitplanung an dieser Stelle nicht ohnehin aufgrund der erheblichen Bedenken und Einwendungen aus der Bürgerschaft fallengelassen wird, so sind erhebliche Anpassungen an der Planung erforderlich.</p> <p><u>1.</u> Die Bauleitplanung orientiert sich in keiner Weise an der Bestandsbebauung und schafft einen massiven neuen Ortsteil (nicht nur eine Abrundung), welche sich baulich negativ von der Umgebungsbebauung abgrenzt.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	Abwägungsvorschlag Punkt 1. wird mit Punkt 1.1 (siehe unten) zusammen abgewogen.
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p><u>1.1.</u> Konkret passen die Massivität und Bauhöhe (zwei Vollgeschosse) der Bebauung nicht zur Bestandsbebauung, die aus Einfamilienhäusern mit einem Vollgeschoss bestehen. Das geplante Baugebiet wird mit seiner vorgesehenen massiven und sehr dichten Bebauung in topografisch exponierter und sensibler Lage auf einer Kuppe einen maximal negativen Einfluss auf die bestehenden Siedlungsgebiete nehmen. Es ist sowohl von der Umgebungsbebauung, aber auch als negativ landschaftsprägende Siedlungsentwicklung stark wahrnehmbar.</p> <p>Anlässlich der Bauleitplanung erfolgte durch unsere Mandanten am 29.07.2024 ein Telefonat mit der Regierung von Oberbayern (Frau Kyisha Thomas-Schmid, Urlaubsvertretung von Frau Brandtner, Sachgebiet 24.2 - Landes- und Regionalplanung in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)). Hierbei wurden folgende Auskünfte gegeben: In den Stellungnahmen von 2008 bzw. 2010 zum bestehenden Bebauungsplan hat die Regierung von Oberbayern eine Ausweitung der Bebauung in Richtung Westen grundsätzlich kritisch gesehen. Dies würde</p>

	<p>keiner organischen/kompakten Siedlungsentwicklung entsprechen und es würde ein land-schaftliches Vorbehaltsgebiet anschließen.</p> <p>Außerdem seien nach dem Flächennutzungsplan (auch heute) noch genügend weitere Ent-wicklungspotentiale/-gebiete in Wolnzach vorhanden, so dass eine solche zusätzliche Bebau-ung im Außenbereich nicht notwendig sei.</p> <p>Es ergeben sich damit erhebliche Bedenken im Hinblick auf die vorrangig zu nutzenden In-nenbereichspotentiale und die nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern nur zurück-haltend anzuwendenden Außenentwicklung.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu II 1. Die Bauleitplanung orientiert sich an der umgebenden Wohnbebauung, führt diese sinnvollerweise fort und rundet sie ab. Eine bauliche Abgrenzung liegt nicht vor. Zudem wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans reduziert und die Fl.-Nr. 1223 der Gemarkung Wolnzach dabei vollständig aus dem Geltungsbereich genommen. Anpassungen der Festsetzungen wurden vorgenommen.</p> <p>Zu II 1.1. Die vorgesehene Bebauung mit zwei Vollgeschossen ermöglicht eine zeitgemäße Bebauung unter Berücksichtigung des gemäß § 1a BauGB geforderten sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden</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. 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><u>Topografische und sensible Lage</u> 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 Normalhöhen null 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>

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 bereits vorhandene fort. Von einer negativ landschaftsprägenden Siedlungsentwicklung kann demnach nicht auszugehen sein. Zur besseren Veranschaulichung wird in der Begründung folgende Visualisierung ergänzt:



Isometrie mit Blickrichtung von Südwest

Telefonische Auskunft der Landes- und Regionalplanung der Regierung von Oberbayern

Das in der Stellungnahme beschriebene Telefonat mit einer Mitarbeiterin (Urlaubsvertretung) der Regierung von Oberbayern sind nicht relevant. Maßgebend für den Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“ ist die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebene Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 06.08.2024. Diese wird unter dem entsprechenden Punkt der Abwägung ausführlich behandelt.

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p><u>1.2.</u></p> <p>Gemäß §1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen (Z) der Raumordnung und Landesplanung anzupassen und die Grundsätze (G) der Raumordnung und Landesplanung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Bauleitplanungen sind insbesondere anhand der Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP2023) zu bewerten.</p> <p>Die ausliegenden Unterlagen lassen nicht erkennen, dass die Gemeinde auch nur ansatzweise die hohe landesplanerische Bedeutung des LEP erkannt und zutreffend gewürdigt hat.</p> <p>Zu den inhaltlichen Anforderungen einer solchen Auseinandersetzung verweisen wir auf den Bedarfsnachweis gem. Anforderungen der Auslegungshilfe des bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung.</p> <p>Die Vorgaben der Auslegungshilfe finden Sie unter https://www.flaechensparoffensive.bayern/fileadmin/user_upload/flaechensparoffensive/downloads/AuslegungshilfeBedarfsnachweis_Stand092021.pdf.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu II 1.2.</p> <p>Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) wurden berücksichtigt und gewürdigt (siehe Begründung Punkt 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern und Punkt 3.2 Regionalplan).</p> <p>Die Begründung wird hinsichtlich der Notwendigkeit zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen um die Ausführungen zu den Punkten 1.2 Bevölkerungsdichte/-entwicklung und 1.3 Wohnraumbedarf ergänzt.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p><u>2.</u></p> <p>Zudem widerspricht die nun auf den Weg gebrachte Bauleitplanung dem Grundsatz von Treu und Glauben und verstößt gegen das „venire contra factum proprium“. Dies deshalb, weil der Markt (Herr Bürgermeister Machold und Frau Schneider, Bauamtsleiterin) den Anwohnern der Josef-Scheibenbogen-Straße vor Kauf der Grundstücke mehrfach versichert hat, dass der Steilhang südlich der Josef-Reindl-Straße nicht bebaut wird und westlich der Josef-Scheibenbogen-Straße – wenn überhaupt – nur 2 bis 5 Einfamilienhäuser in vielleicht 20 Jahren errichtet würden. Die von uns vertretenen Mandanten hätten in Kenntnis dieser jetzt gegenüberliegenden geplanten massiven und überdimensionierten Bebauung damals dort keine Grundstücke erworben.</p> <p>Nunmehr soll gerade durch eine – noch dazu massive und völlig überdimensionierte – Bauleitplanung genau das eintreten, was seitens der Beteiligten vehement bestritten und negiert wurde.</p>

Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu II 2.</p> <p>Weder der Bürgermeister noch die Bauamtsleitung haben gegenüber den Grundstückseigentümern Aussagen hinsichtlich geplanter/ nicht geplanter Bebauung südlich der Josef-Reindl-Straße und westlich der Josef-Scheibenbogen-Straßen getätigt. Im Übrigen könnten solche Aussagen ohnehin nicht rechtsverbindlich getroffen werden, da in aller Regel Entscheidungen dieser Art durch Beschlüsse des Gemeinderats gefasst werden müssen.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde reduziert und die Fl.-Nr. 1223 der Gemarkung Wolnzach dabei vollständig aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Anpassungen der Festsetzungen wurden vorgenommen.</p> <p>Eine massive und überdimensionierte Bauleitplanung liegt nicht vor. Vielmehr orientiert sich die geplante Wohnbebauung mit ihren Festsetzungen u. A. zum Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen Bestandsbebauung entlang der Josef-Scheibenbogen-Straße deren zulässige Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 114 „Am Strassergrund“ – 1. Änderung geregelt werden. Die zulässigen Geschossentwicklung wird hier über Festsetzungen zur zulässigen Wand- und Firsthöhe geregelt. Die zulässigen Wand- bzw. Firsthöhen, die hier bei 6,90 m bzw. 8,90 m ab Gelände angegeben sind ermöglichen faktisch die Umsetzung zweier Vollgeschosse. Ebenso sind je Wohngebäude zwei Wohnungen (ohne Unterscheidung in der Gewichtung) zulässig. Demnach sind hier vergleichbare Festsetzungen bereits getroffen.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p><u>3.</u></p> <p>Aufgrund zahlreicher anderer derzeit in Erstellung befindlicher großer Baugebiete in Wolnzach (Wohnen an der Wolnzach, Glandergassleiten, innerörtlicher Nachverdichtungen, Michael-Heigl-Str.) ist keine Notwendigkeit für die Ortserweiterung an dieser Stelle gegeben. Dies hat auch die Regierung von Oberbayern in dem o.g. Telefonat bestätigt.</p> <p>Die ausliegenden Bebauungsplanunterlagen setzen sich mit dem konkreten Bedarf an Wohnraum nicht auseinander. Es fehlt der Beleg für eine derartige Nachfrage nach Wohnbauland. Dabei ist eine entsprechend belegte Nachfrage Voraussetzung für eine Bauleitplanung, gerade in der vorliegenden Dimension und Massivität.</p> <p>Dies ergibt sich bereits aus dem Grundsatz der gesetzlich verankerten städtebaulichen Erforderlichkeit, § 1 Abs.3 BauGB:</p> <p><i>„Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“</i></p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu II 3.</p> <p>Entgegen, wie in der Stellungnahme beschrieben, stehen andere derzeit in</p>

	<p>Erstellung befindliche Baugebiete in keiner Weise der Notwendigkeit der Ortsabrundung an dieser Stelle entgegen.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“ entspricht den Erforderlichkeiten der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des § 1 Abs. 3 BauGB.</p> <p>Die Begründung wird hinsichtlich der Notwendigkeit zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen um die Ausführungen zu den Punkten 1.2 Bevölkerungsdichte/-entwicklung und 1.3 Wohnraumbedarf ergänzt</p> <p>Das in der Stellungnahme beschriebene Telefonat mit einer Mitarbeiterin (Urlaubsvertretung) der Regierung von Oberbayern sind nicht relevant. Maßgebend für den Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“ ist die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebene Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 06.08.2024. Diese wird unter dem entsprechenden Punkt der Abwägung ausführlich behandelt.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p><u>4.</u></p> <p>Es bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich der Erschließung, da gerade ein derart großes Baugebiet hohe Anforderungen an die Erschließungsanlagen stellt.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu II 4.</p> <p>Wird mit Punkt II 4.1 behandelt.</p>

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>4.1.</p> <p>Das Büro Eichenseher stellt richtig fest, dass in der Josef-Reindl-Straße der Mischwasserkanal im Bestand bereits überlastet ist. Er ist bei Starkregen sogar überstaut. Folglich dürfen in ihn keine zusätzlichen Einleitungen vorgenommen werden. Man muss ihn zwingend vorher auf die erforderliche Kapazität ertüchtigen. Bereits im Ist-Zustand kommt es bei Starkregen zu zahlreichen Kellerüberflutungen in der Josef-Reindl-Straße und auch Straßenkanaldeckel werden durch senkrecht aufsteigendes Wasser im Kanalschacht auf die Fahrbahn gespült (offener Kanalschacht in der Straße!). Dies ist ein Sicherheitsrisiko. Das Wasserproblem betrifft ein Großteil der Anwohner der Josef-Reindl-Straße sowie des Josef-Alberstötter-Rings, weil sich durch den Rückstau des überstauten Kanals in der Josef-Reindl-Straße auch das Wasser in Häuser des Josef-Alberstötter-Rings zurückstaut.</p> <p>Diese Ausführungen sind angesichts der immer häufiger und heftiger auftretenden Starkregenereignissen besonders bedeutsam. Die Bauleitplanung des Marktes ist in die Zukunft gerichtet und muss diese Umstände daher weit in die Zukunft hinein abbilden. Es darf nochmals daran erinnert werden, dass im Zeitraum 2000-2023 bereits mindestens zwei Jahrhundertregenereignisse in Bayern auftraten. Die Tendenz ist steigend.</p> <p>Die Annahme von 10 l/s als Drosselabfluss halten wir für zu gering. Das gewählte Niederschlagsereignis und die Jährlichkeit ist nicht bekannt. Ebenso nicht die versiegelte Fläche und das Volumen der Stauraumkanäle. Auch ist nicht erkennbar, ob der bereits bestehende Stauraumkanal in der Josef-Scheibenbogen-Straße an die neuen Stauräume angeschlossen werden soll oder ob künftig 10 l/s aus dem bestehenden Stauraumkanal und 10 l/s aus dem neuem Stauraumkanalsystem in den überstauten Mischwasserkanal der Josef-Reindl-Straße eingeleitet werden soll. Dies wären dann 20 l/s.</p> <p>Ziel bei Baugebieten sollte eine breitflächige und örtliche Entwässerung sein, um Regenwasser – auch unter umweltrechtlichen Aspekten - möglichst schnell wieder dem Wasserkreislauf zuzuführen.</p> <p>Die getroffenen Berechnungsannahmen für das geplante Entwässerungssystem sind von der Gemeinde darzustellen, zu belegen und zu begründen. Wenn die Stauräume nicht ausreichen, dann werden auch die Nachbarn durch das Wasser nachteilig beeinträchtigt.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu II 4.1</p> <p>Dieser 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 wurde dies mit dem Sicherheitsfaktor von 1,2 (entspricht 20 %) beaufschlagt.</p> <p>Zur Klarstellung der in Ansatz gebrachten Drosselabflüsse werden diese nachfolgend zusammenfassend dargestellt. Detaillierte Informationen dazu sind dem</p>

	<p>fortgeschriebenen Entwässerungskonzept zu entnehmen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Zusammenfassend ergibt sich daraus 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.
--	---

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p><u>4.2.</u> Lediglich das Regenwasser wird gedrosselt. Das Schmutzwasser kann und soll nicht gedrosselt werden. Bei den rd. 50 geplanten Wohneinheiten kann man von etwa 150 Bewohnern ausgehen. Im Schnitt fallen pro Person ca. 130 l pro Tag an, also insgesamt rd. 20.000 l/d. In den Niederschlagsspitzenstunden würde dies bei einem Starkregenereignis ungedrosselt in den direkt überstauten Bestandskanal fließen. Auch das Büro Eichenseher gibt an, dass dieser Kanal bereits überlastet sei. Er ist überstaut, daher darf der Abfluss nicht erhöht werden. Auch nicht mit Abwasser.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu II 4.2. Eine Betrachtung der Abflussmengen des Schmutzwassers für einen ganzen Tag führt zu einem irreführenden Vergleich bei Gegenüberstellung mit anfallendem Niederschlagswasser je Sekunde. Daher ist der Spitzenstundenverbrauch, umgelegt auf die Einheit Liter pro Sekunde, anzuwenden, der sich zu etwas mehr als 2 l/s ergibt (genaue Informationen zur Ermittlung dessen können dem fortgeschriebenen Entwässerungskonzept entnommen werden). Im Vergleich zum Niederschlagswasseraufkommen ist dieser Wert offensichtlich nachrangig und durch die zuvor beschriebenen Verbesserungsmaßnahmen hinsichtlich des Fremdzufusses aus den westlichen Einzugsgebieten mehr als kompensiert. Der ohnehin nachrangige Einfluss wird durch die Reduzierung des Plangebiets weiter verringert, da damit die Anzahl der Wohneinheiten deutlich reduziert wurde.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p><u>4.3.</u> Auch der Hinweis E.3 (der richtigerweise dem Wortlaut und Inhalt nach eine Festsetzung ist) belegt die Problematik:</p> <p><i>„Für alle Bauvorhaben sind prüfbare Berechnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung, zur Bemessung von Versickerungsanlagen, Regenwasserbehandlungsanlagen sowie für die Berechnung und Einhaltung der ggf. vorgegebenen Drosselabflüsse vorzulegen.“</i></p> <p>Die Gemeinde betreibt hier einen klassischen, unzulässigen Konflikttransfer, obwohl das Erschließungsproblem im Bebauungsplan selbst gelöst werden muss.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu II 4.3. Der Punkt 3. in den Hinweisen zum Text wird ersatzlos gestrichen und die Einwendung berücksichtigt.</p>

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p><u>5.</u></p> <p>Die Straßenbreite der Josef-Reindl-Straße und der Josef-Scheibenbogen-Straße betragen jeweils nur 4,75 m. Da künftig durch die zahlreichen neuen Häuser viele Anwohner und Besucher auf den Straßen parken, müssen trotz parkender Autos weiterhin der Müllwagen, Paket-Lieferwagen, Rettungswagen und Feuerwehr vorbeifahren können. Daher müssen gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) beide Fahrbahnbreiten auf den Begegnungsfall LKW/PKW ausgelegt werden. Die Fahrbahnen sind gemäß Regelwerk auf eine Breite von 5,55 m zu verbreitern. Der Gehweg darf nicht für Ausweichverkehr genutzt werden.</p> <p>Die aktuelle Planung widerspricht dem technischen Regelwerk und damit dem geltenden Stand der Technik. Angesichts der Vielzahl von Wohnraum und dem damit zusammenhängenden erheblichen (autobasierten) Verkehr wird die verkehrliche Belastung erheblich sein. Entsprechende Beeinträchtigungen auch und gerade auf den Bestandsstraßen sind die Folge. Hierunter leiden sowohl die Anlieger in der umliegenden Bestandsbebauung, aber auch die neuen Bewohner des potentiellen Baugebietes.</p> <p>Hier sind Verkehrsprobleme vorprogrammiert.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu II 5.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde reduziert und die Fl.-Nr. 1223 der Gemarkung Wolnzach dabei vollständig aus dem Geltungsbereich genommen. Infolge dessen reduziert sich die Anzahl der Wohneinheiten, was die zusätzliche prognostizierte Verkehrsbelastung deutlich reduziert.</p> <p>Die Annahme das durch das Bauleitplanverfahren viele Anwohner und Besucher auf der Straße parken müssen, kann weder geteilt noch nachvollzogen werden. 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>Zudem handelt es sich um keine Durchfahrtsstraße. Der Verkehr ist und wird auch künftig nur vom Quell- und Zielverkehr der Anwohner geprägt. Eine pauschale Verbreiterung auf 5,55 m würde überdies mit einer erheblichen Versiegelung, Verlust von Grünflächen bzw. Gehwegbreiten und ggf. Eingriffen in private Grundstücke einhergehen und steht daher nicht im Verhältnis zur tatsächlichen Anforderlichkeit.</p> <p>Der Hinweis, dass der Gehweg nicht für Ausweichverkehr genutzt werden darf, ist korrekt. Die Gehwege sind baulich und funktional ausschließlich dem Fußgängerverkehr gewidmet.</p> <p><u>Erschließungsplanung im Plangebiet</u></p> <p>Die Planung der Erschließungsstraßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes</p>

	<p>erfolgt auf Grundlage der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Die Straßen im Baugebiet werden als Wohnstraßen eingestuft. In diesem Rahmen sind die geplanten Straßenquerschnitte wie folgt ausgestaltet:</p> <p>Die Straßenraumbreiten der Wohnstraßen betragen mindestens 5,5 m und orientieren sich somit an den Regelquerschnitten nach RASt 06.</p> <p>Die geplante Sammelstraße, die insbesondere auch der Anbindung von landwirtschaftlichen Nutzungen und Feldzufahrten dient, wird mit einer Breite von mindestens 6,0 m ausgelegt. Hier ist ein Begegnungsverkehr zwischen Lkw und Pkw dauerhaft gewährleistet.</p> <p>Die inneren Stichstraßen des Baugebietes sind hingegen nicht auf regelmäßigen Begegnungsverkehr zwischen Lkw und Pkw ausgelegt. Aufgrund ihrer Erschließungsfunktion und der geringen Verkehrsstärken wird hier ein Begegnungsverkehr zwischen zwei Pkw (mindestens 4,75 m) als ausreichend erachtet. Dies entspricht dem Stand der Technik, der üblichen Erschließungspraxis in Wohngebieten und dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p><u>6.</u></p> <p>Zudem bestehen erhebliche Bedenken an der funktionierenden Erschließung innerhalb des Plangebietes.</p> <p>Das Baugebiet mit 50 Wohneinheiten soll nur über die Josef-Reindl-Straße erschlossen werden; Sackgasse. Ab der Abzweigung zur Josef-Maria-Lutz-Straße steht im ganzen Siedlungsgebiet (Altbestand ca. 86 Wohneinheiten und Neubaugebiet ca. 50 Wohneinheiten) nur ein Rettungsweg zur Verfügung. Ein zweiter Rettungsweg über die Gabelsbergerstraße ist daher zwingend einzuplanen. Das Baugebiet sollte – wie in anderen Kommunen üblich – über zwei Straßen erschlossen werden (Josef-Reindl-Straße und die Gabelsbergerstraße), auch um die Verkehre aufzuteilen.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu II 6.</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. Unabhängig davon wird auf das im Rahmen der Bauleitplanung erstellte Verkehrsgutachten 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>„Rettungswege“ sind ein Terminus aus dem Bauordnungsrecht, beziehen sich auf Gebäude und lassen sich auf Fragen der öffentlichen Erschließung nicht anwenden. Vielmehr gilt hier die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RaSt 06).</p> <p>Ein zweiter Rettungsweg über öffentliche Verkehrsflächen ist weder vorgeschrieben noch erforderlich oder üblich. Baugebiete werden häufig über eine Straße angebunden, um Durchgangsverkehr zu vermeiden.</p> <p>Eine zusätzliche Erschließung über die Gabelsbergerstraße ist aufgrund der</p>

	topographischen Begebenheiten und der fehlenden Verfügbarkeit erforderlicher Grundstücke nicht möglich.
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p><u>7.</u></p> <p>Es sind keine Parkplätze für Besucher vorgesehen. Besucher parken auf dem Gehweg bzw. auf der Fahrbahn. Dieses absehbare Parkverhalten stellt eine Gefahr für Fußgänger und spielende Kinder dar, wenn auf dem Gehweg geparkt wird; bei Parken neben dem Gehweg und damit auf der Fahrbahn verengen sich die Fahrbahnen zusätzlich und es kommt zur Behinderung der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs. Bei rd. 50 Wohneinheiten ist von erheblichem Besucherverkehr auszugehen, dafür sind entsprechende Parkflächen vorzusehen. In den beiden Teilen des geplanten Neubaugebietes sind deshalb zusätzlich je 15 Besucherparkplätze im öffentlichen Bereich anzulegen. Andernfalls werden die Bewohner und Besucher auf die Josef-Scheibebogen-Straße, die Josef-Reindl-Straße, den Josef-Alberstötter-Ring und die Straße Im Straßengrund ausweichen und dort ihre PKW abstellen. Das hätte zur Folge, dass es dort vermehrt zu Engstellen und Verkehrsbehinderungen käme. Dies betrifft die Einwendungsführer unmittelbar.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu II 7.</p> <p>Das Parken auf dem Gehweg ist nach Straßenverkehrsordnung verboten und nicht auf der Ebene der Bauleitplanung zu regeln. Inwieweit das Parken entlang der Fahrbahn zulässig ist, regelt ebenfalls die Straßenverkehrsordnung. Rechtswidriges Verhalten als „absehbar“ vorauszusetzen ist nicht nachvollziehbar. Die „Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs“ ist eine Anforderung an Hauptverkehrsstraßen. In Wohnstraßen liegt der Fokus auf der Sicherheit der schwächeren Verkehrsteilnehmer – insbesondere Fußgänger, Radfahrer und Kinder. Insofern ist die Zielsetzung nicht die Leichtigkeit des fließenden Verkehrs aufrecht zu erhalten und hohe Geschwindigkeiten des motorisierten Individualverkehrs zu ermöglichen, sondern Geschwindigkeiten zu drosseln und die Aufmerksamkeitsschwelle der Kraftfahrer zu erhöhen.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde reduziert und die Fl.-Nr. 1223 der Gemarkung Wolnzach dabei vollständig aus dem Geltungsbereich genommen. Infolge dessen reduziert sich die Anzahl der Wohneinheiten erheblich, was die prognostizierte Verkehrsbelastung deutlich reduziert.</p> <p>Die in der Stellungnahme getätigte Aussage, dass mit erheblichem Besucherverkehr zu rechnen ist, kann nicht nachvollzogen werden. Ebenso wenig die Behauptung, dass die Bewohner und Besucher auf die umliegenden Straßen zur Abstellung ihrer Pkw ausweichen werden.</p> <p>Die Sicherstellung der notwendigen Anzahl an Stellplätzen erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens auf Grundstücksebene unter Beachtung der in diesem Bauleitplanverfahren getroffenen Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen sowie der gemeindlichen Stellplatzsatzung. In der Stellplatzsatzung sind die Anforderungen für das gesamte Gemeindegebiet geregelt und Baugebiete vergleichbarer Bebauungsdichte in großer Anzahl vorhanden. In der Stellplatzsatzung sind Regelungen zur Herstellung von Besucherstellplätzen</p>

	<p>getroffen. Der in der Einwendung genannten Zahl von 30 Besucherstellplätzen entbehrt zudem jeglicher objektiven Beurteilungsgrundlage. Regelwerke oder einschlägige Fachliteratur zur Höhe der Zahl wurden nicht genannt.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p><u>8.</u> Die aktuelle Stellplatzsatzung des Marktes ist anzuwenden. Hier müssen für jedes Wohnhaus mindestens zwei Stellplätze, die nicht gefangen sind, eingeplant werden. Bei vielen Häusern ist nur ein Stellplatz frei und einer gefangen (zugeparkt). Dies wird dazu führen, dass auch die Anwohner in beiden Straßen auf der Fahrbahn parken werden.</p> <p>Die Festsetzung 3.2. widerspricht der gültigen Stellplatzsatzung und läuft deren Zweck gerade zuwider. Hier ist eine andere planerische Lösung zu finden.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu II 8. Die Festsetzungen unter Punkt 3.2 regeln die Zulässigkeit des Stauraums vor Garagen und überdachter Stellplätze (gefangener Stellplatz) als nicht überdachter Stellplatz. Die Zulässigkeit gefangenen Stellplätze ist dabei auf ausgesuchte Parzellen mit Zulässigkeit von untergeordneten Einliegerwohnungen sowie der Einzelhausbebauung mit Gartenhofhäusern (kleine Einfamilienhäuser mit eingeschossigem Grenzanbau) beschränkt. Die Stellplatzsatzung des Marktes Wolnzach ist im Übrigen anzuwenden.</p> <p><u>Zur Begründung</u> Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB obliegt es der Gemeinde, die städtebauliche Entwicklung in eigener Verantwortung zu steuern. Im Rahmen dieser kommunalen Planungshoheit kann die Gemeinde im Bebauungsplan Festsetzungen zur Stellplatzsituation treffen – einschließlich Art, Anzahl und Ausgestaltung der Stellplätze – solange die Grundsätze des Bauplanungsrechts sowie die Vorgaben des Landesrechts beachtet werden. Nach Art. 47 BayBO (Bayerische Bauordnung) sind bei der Errichtung baulicher Anlagen Stellplätze „in angemessenem Umfang“ herzustellen. Weder die BayBO noch eine allgemeingültige Vorschrift verbietet jedoch die Anrechenbarkeit sog. „gefangener Stellplätze“ – also solcher, bei denen ein Fahrzeug vor einem Garagenstellplatz abgestellt wird. Die Anrechnung dieser Stellplätze fördert eine flächen- und ressourcenschonende Entwicklung, indem zusätzliche versiegelte Flächen für weitere Stellplätze und somit eine unnötige Ausweitung vermieden werden können. Zudem ist in Einfamilienhaus- oder Doppelhausgebieten regelmäßig davon auszugehen, dass die Nutzung der gefangenen Stellplätze durch die jeweiligen Eigentümer geregelt und abgestimmt wird, sodass eine Einschränkung der Nutzbarkeit nicht schwerwiegend ins Gewicht fällt und eine praktikable Nutzung möglich ist. Die Zulässigkeit von gefangenen Stellplätzen führt dabei nicht zwingend zur vorgeschriebenen Herstellung dieser, sondern ermöglicht den Bauwerber eine eigenständige Entscheidung in Rahmen der Festsetzungen.</p>

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p><u>9.</u></p> <p>Eine mögliche Bebauung muss vor allem entlang der Josef-Reindl-Straße auf dem Höhengniveau der Fahrbahn der Josef-Reindl-Straße erfolgen. Der Erdhang ist im Bereich der Mehrfamilienhäuser und des Spielplatzes auf Fahrbahnniveau der Josef-Reindl-Straße abzutragen, um die direkt angrenzenden Bestandswohngebäude vor einer massiven Höhenentwicklung der neuen Gebäude zu schonen. Anderenfalls droht eine erhebliche Verunstaltung des Stadtbildes.</p> <p>Die Tiefgaragen der Mehrfamilienhäuser sind im Erdreich unterhalb des direkten Fahrbahnniveaus der Josef-Reindl-Straße zu errichten, andernfalls entsteht dort ein vierstöckiges Haus (Das Kellergeschoss fungiert quasi als EG + 2 bewohnte Vollgeschosse + Penthouse).</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu II 9.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde reduziert und die Fl.-Nr. 1223 der Gemarkung Wolnzach dabei vollständig aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Anpassungen der Festsetzungen wurden vorgenommen. Die geplante Mehrfamilienhausbebauung entfällt hierbei vollständig. Die Festsetzungen unter Punkt 2.7 Unterirdische Bauwerke entfallen ersatzlos.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p><u>10.</u></p> <p>Die Mehrfamilienhäuser mit Penthouse-Charakter sind untypisch für die Wohngegend, in der es nur Satteldächer gibt. Sie stellen ein dreistöckiges Haus dar und beeinträchtigen die Bestandsgebäude massiv nachteilig. Es sind Doppelhäuser vorzusehen oder Mehrfamilienhäuser mit einem Satteldach.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu II 10.</p> <p>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. Die geplante Mehrfamilienhausbebauung entfällt hierbei vollständig. Infolge dieser Änderung ist die Stellungnahme gegenstandslos.</p>

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p><u>11.</u></p> <p>Der Spielplatz ist mit einer dichten Hecke rundum einzugrünen und mit großkronigen Laubbäumen dicht zu bepflanzen. Vor dem Spielplatz und auf der Seite des Spielplatzes ist kein Gehweg geplant. Aufgrund des Verkehrs von 150 Anwohnern und Besuchern ist auch auf der südlichen Seite der Josef-Reindl-Straße ein Gehweg zu errichten, damit der Spielplatz sicher erreicht werden kann.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Herr Einödshofer – Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner zu II 11.</p> <p>Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Verkleinerung des Plangebietes und Überplanung wesentlicher Teile hat sich für den geplanten Spielplatz eine neue Situierung ergeben. Der Spielplatz orientiert sich nun nach Süden zum Ortsrand, eine starke Verkehrsbelastung der nordwestlich und nordöstlich gelegenen Straßen ist nicht gegeben. Im Bereich des Spielplatzes sind zahlreiche zu pflanzende Bäume zeichnerisch festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt eine textliche Festsetzung, dass der Spielplatz fachgerecht mit standortgerechten Laubgehölzen zu begrünen ist (keine Giftpflanzen).</p> <p>Mit der neuen Lage und den getroffenen Festsetzungen sind die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Schaffung eines geeigneten Spielplatzes gegeben, eine detaillierte Planung erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung. Weitere Änderungen sind nicht veranlasst.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p><u>12.</u></p> <p>Entlang der Josef-Reindl-Straße ist ein breiter Grünstreifen anzulegen, um die Bestandsbebauung von den neuen Wohngebäuden abzuschirmen.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Herr Einödshofer – Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner zu II 12.</p> <p>Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Verkleinerung des Plangebietes und Überplanung wesentlicher Teile ergibt sich eine deutliche Verringerung der durch die Planung ausgelösten Verkehrsbelastung in der Josef-Reindl-Straße. Die Anlage eines breiten Grünstreifens zur Abschirmung der Bestandsbebauung wird daher nicht für erforderlich gehalten. Eine diesbezügliche Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p><u>13.</u> Hinzu kommt:</p> <p>Die Erschließung für den B-Plan Nr. 114 „Am Straßergrund“ wurde von den 5 Anliegern der Josef-Scheibenbogen-Str. bezahlt, wobei die Schlussabrechnung noch nicht gestellt ist. Bei Umsetzung des geplanten Baugebiets werden von der gleichen Straße weitere Grundstücke erschlossen und unterliegen der Beitragspflicht. Je nach dem Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflicht würden die neuen Baugrundstücke nicht für die bereits vorhandene Erschließung mitzahlen, obwohl die Grundstücke über die gleiche Erschließungsanlage erschlossen sind und einen wertrelevanten Vorteil erfahren.</p> <p>Sofern die Planung umgesetzt wird ist daher sicherzustellen, dass die entsprechenden Bauparzellen auch bzgl. der noch nicht schlussabgerechneten Erschließungsanlagen im Bestand an den Erschließungskosten beteiligt werden.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu II 13. 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><u>14.</u> Hinzuweisen ist auf Folgendes:</p> <p><u>14.1.</u> Der Bebauungsplan trifft eine zeichnerische Festsetzung zu den Grundstückszufahrten – allerdings nicht für jedes Baugrundstück. Dies ist nicht nachvollziehbar. Wenn der Markt die Notwendigkeit für eine Festsetzung der Zufahrt für jedes Grundstück erkennt, so sollte dies bei jedem Baugrundstück erfolgen.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu II 14. und 14.1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde reduziert. Anpassungen der Festsetzungen wurden vorgenommen. Die geplanten Festsetzungen zu Grundstückszufahrten entfallen hierbei vollständig. Infolge dieser Änderung ist die Stellungnahme gegenstandslos.</p>

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p><u>14.2.</u> Die Festsetzung</p> <p><i>„private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsflächen, Begleitgrün und Zuwegungen“</i></p> <p>Ist unwirksam und in dieser Form nicht von § 9 BauGB gedeckt. Es fehlt die Angabe des konkreten besonderen Zwecks.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu II 14.2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde reduziert. Anpassungen der Festsetzungen wurden vorgenommen. Die geplanten privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsflächen, Begleitgrün und Zuwegungen entfallen hierbei vollständig. Infolge dieser Änderung ist die Stellungnahme gegenstandslos.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p><u>14.3.</u> Der vermeintliche Hinweis E.7.</p> <p><i>„Für alle Bauvorhaben im Bereich der Parzellen Nr. 4 bis Nr. 7, Nr. 14 bis Nr. 26, Nr. 29 bis Nr. 32 sowie Nr. 35 ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit den Bauvorlagen einzureichen“</i></p> <p>ist dem Wortlaut nach eine Festsetzung. Diese Festsetzung ist nicht durch den abschließenden Katalog des § 9 BauGB gedeckt. Die Forderung nach einem Freiflächengestaltungsplan kann schlussendlich nur die Baugenehmigungsbehörde stellen.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu II 14.3. Der Punkt 7. unter Hinweise durch Text wird vollständig gestrichen. Infolge dieser Änderung ist die Stellungnahme gegenstandslos.</p>

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p><u>14.4.</u></p> <p>In Ziff. 2.7. der Festsetzung öffnet der Markt Tür und Tor dafür, dass Tiefgaragen – mithin großflächige, grundflächenrelevante Anlagen überhaupt nicht zur Grundfläche zählen sollen. Damit werden diese Grundstücke besser gestellt und ungleich behandelt im Verhältnis zu Grundstücken mit Garagen und Stellplätzen, da dort Grundfläche II zu berücksichtigen ist.</p> <p>Zudem erlaubt der zitierte § 19 Abs.4 S.1 BauNVO keinen Verzicht auf die Anrechnung von Grundflächen. Diese Festsetzung ist unwirksam. Die würde auch dazu führen, dass die gesamte Grundfläche – ohne jedweden Abzug für die Tiefgarage – für das Restgrundstück zur Verfügung steht. Es wird hier versucht, die Bebauung maximal verdichtet und intensiv zu gestalten. Dieses passt weder in die Umgebungsbebauung, noch zur in der Gemeinde vorhandenen Siedlungsstruktur.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu II 14.4.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde reduziert und die Fl.-Nr. 1223 der Gemarkung Wolnzach dabei vollständig aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Anpassungen der Festsetzungen wurden vorgenommen. Die geplante Mehrfamilienhausbebauung und der damit verbundene Punkt 2.7 Unterirdische Bauwerke der Festsetzungen entfällt hierbei vollständig. Infolge dieser Änderung ist die Stellungnahme gegenstandslos.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p><u>15.</u></p> <p>Unabhängig davon sind die zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf gefassten Gemeinderatsbeschlüsse unwirksam. Bei der Beschlussfassung war Herr GRM Dr. Geislinger nicht beteiligt, ja nicht einmal zur Sitzung geladen worden. Herr Dr. Geislinger hatte zwar seinen Rücktritt aus dem Gemeinderat angekündigt, wird jedoch erst in der Gemeinderatssitzung am 12.09.2024 formal entlassen. Insofern hätten ihm sämtliche Unterlagen, sowie die Sitzungseinladung ordnungsgemäß zugehen müssen. Der vorsätzliche Ausschluss war rechtswidrig und führt zur Unwirksamkeit der gefassten Beschlüsse.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu II 15.</p> <p>Eine Prüfung der angesprochenen Thematik erfolgte bereits durch die zuständigen Fachbehörden. Sowohl die Staatsregierung als auch die Regierung von Oberbayern und das Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm konnten im Verfahren kein rechtswidriges Verhalten des Marktes Wolnzach feststellen.</p> <p>Nach Einschätzung der Aufsichtsbehörden bestehen keine rechtlichen Zweifel an der</p>

	Wirksamkeit der Beschlussfassung im Gemeinderat. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p><u>III.</u> Die von uns vertretenen Mandanten stehen mit ihren Bedenken und Einwendungen gegen das geplante, völlig überdimensionierte Baugebiet nicht allein.</p> <p>Zur Gemeinderatssitzung, in der der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, haben rund 125 Anwohner der Josef-Reindl-Straße, Josef-Alberstötter-Ring, Am Straßergrund, Josef-Scheibenbogen-Straße eine Unterschriftenaktion gegen eine massive Bebauung unterschrieben. Hierauf wurde bisher inhaltlich nicht reagiert, sondern die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan gestartet. Gerade auf die betroffenen Anlieger vor Ort ist besonders Rücksicht zu nehmen. Gerade diese müssen mit den erheblichen Nachteilen in der Zukunft leben.</p> <p><u>IV.</u> Wir</p> <p style="text-align: center;">beantragen</p> <p>eine Übersendung der Abwägung zu unserer Stellungnahme.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu III. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die in der Stellungnahme unter III. genannte Unterschriftenaktion wurde vom Markt Wolnzach gesichtet und gewürdigt und wird in diesem Verfahrensschritt mit allen eingegangenen Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit, die in der Zeit vom 19.12.2022 bis 13.01.2023 stattgefunden hat, behandelt.</p> <p>Zu IV. Der Stellungnahme folgend wird die Abwägung zur Stellungnahme entsprechend an die anwaltliche Vertretung versendet.</p>

200 Privatpersonen: Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja (siehe BBP)	<p>Unterschriften-Aktion gegen eine massive und verdichtete Bebauung am westlichen Ende der Josef-Reindl-Straße und der Josef-Scheibebogen-Straße (Bebauungsplan Nr. 155 "Josef-Scheibebogen-Straße") in Wolnzach</p> <p>Wir lehnen die vom Markt Wolnzach geplante dichte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ab:</p> <p><u>1. 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-Albersdörfer-Ring, im Straßergrund, Josef-Scheibebogen-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>
Ja (siehe BBP)	<p><u>2. 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 Höhensituation und der umfangreichen Gebietsausweisung ist nach unserer Auffassung für das Baugebiet eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.</p>
Ja (siehe BBP)	<p><u>3. Josef-Reindl-Straße ist verkehrlich nicht leistungsfähig und birgt somit ein erhöhtes Gefahrenpotential für alle Anwohner</u> 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>

<p>Ja (siehe BBP)</p>	<p>4. Ortsrand als Naherholungsgebiet nicht mit Mehrfamilienhäusern zubauen 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. Die vorgesehene Neuanweisung des Baugebiets in dieser Größenordnung und mit dem geplanten Umgriff ist nicht mehr mit § 13b BauGB vereinbar, da ein Anschließen im Sinne des § 13b 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 mäßig 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>
<p>Ja (siehe BBP)</p>	<p>Die Problematik hier in der Josef-Reindl-Straße ist der Rückstau durch immer mehr Bebauung, die Grenze ist überschritten. Erdgeschoss rechte Seite vom Haus: der Ablauf vom Hauswirtschaftsraum und von der Garage wurden mittlerweile abgesperrt, sonst würde das Wasser bei Starkregen in das Erdgeschoss laufen. Vor der Garage befindet sich ein Ablaufgitter. Durch diese Absperrung drückt das Wasser vor der Garage entlang des Ablaufgitters am Haussockel entlang. Erdgeschoss linke Seite vom Haus befindet sich ein zweiter Ablauf, der mit dem Bad und dem WC verbunden ist. Bei Starkregen drückt Wasser bei der Badewanne und beim WC hoch. Ich fordere bitte eine Empfangsbestätigung dieser email an.</p>
<p>Ja</p>	<p>Mögliche Einwendungen gegen die Änderung des Flächennutzungsplans:</p> <ul style="list-style-type: none"> Keine Notwendigkeit noch ein Baugebiet auszuweisen. Mit den Baugebieten Glandergassleiten, Wohnen an der Wolnzach, Schlachterstraße, Preysingstraße und Nachverdichtung im Innenbereich genug Potenzial vorhanden Eine Bebauung in dem Bereich wurde bereits mehrfach von Landratsamt und Regierung von Oberbayern abgelehnt. Keine neuen Fakten die für eine Meinungsänderung sprechen Eine Kanalschließung über den überstauten Kanal Josef-Reindl-Straße nicht möglich Keine zweite Zufahrt als Rettungsweg bei der massiven Bebauung vorhanden <p>Mögliche Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 155 Josef-Scheibenbogen-Straße</p> <ul style="list-style-type: none"> Der Kanal in der Josef-Reindl-Straße kann auch eine gedrosselte Einleitung nicht mehr aufnehmen. Eine Erschließung über den bestehenden Kanal ist somit ausgeschlossen Eine Mehrung des Verkehrs um 60 % kann die Josef-Reindl-Straße auch aufgrund des ruhenden Verkehrs nicht aufnehmen. Bereits jetzt wurden Parkverbotszonen wegen Überlastung ausgewiesen Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit Flachdach passt nicht zur bestehenden Struktur und ist damit abzulehnen Die Höhenentwicklung entlang der Josef-Reindl-Straße (von der Straße gesehen 4 Stodowerte) ist nicht mit der Nachbarbebauung vereinbar Ab der Josef-Maria-Lutz-Straße kein zweiter Rettungsweg für Feuerwehr und Rettungsdienst bei ca. 150 Wohneinheiten. Zweiter Rettungsweg über Gabelsbergerstraße zwingend erforderlich

Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung

Zu

Ausweisung Baugebiet

Entgegen, wie in der Stellungnahme beschrieben, stehen andere derzeit in Erstellung befindliche Baugebiete in keiner Weise der Notwendigkeit der Ortsabrundung an dieser Stelle entgegen.

Der Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“ entspricht den Erforderlichkeiten der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des § 1 Abs. 3 BauGB.

Die Begründung wird hinsichtlich der Notwendigkeit zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen um die Ausführungen zu den Punkten 1.2 Bevölkerungsdichte/-entwicklung und 1.3 Wohnraumbedarf ergänzt.

Ablehnung Behörden

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.

Kanal

Dieser Sachverhalt ist für das gegenständliche Verfahren unerheblich, da 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.

Zusammenfassend ergibt sich 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.

Rettungsweg

Offenbar liegt hier ein Missverständnis hinsichtlich des zweiten Rettungswegs vor. Die Anforderung eines zweiten Rettungswegs bezieht sich gemäß Art. 12 BayBO auf die bauliche Anlage selbst und nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche. Die Erschließung des Baugebiets erfolgt gemäß den Vorgaben der Art. 4 und 5 BayBO, sodass die Zugänglichkeit für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sichergestellt ist. Ein zweiter Rettungsweg über öffentliche Verkehrsflächen ist nicht erforderlich oder gar vorgeschrieben.

201 Privatpersonen:	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>unsere Einwendungen richten sich gegen: Flächennutzungsplan Josef-Scheibenbogen-Straße und gegen Bebauungsplan Nr. 155 Josef-Scheibenbogen-Straße</p> <p>Unsere Bedenken richten sich gegen den geplanten Umfang (Anzahl der Wohneinheiten) der Baumaßnahmen. Teilweise sind auch die Gebäudehöhen unserer Ansicht nach übertrieben hoch. Die verkehrstechnische Anbindung ist jetzt schon bedenklich. Insbesondere die Probleme mit normalem Straßenverkehr, Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr werden unserer Meinung nach erheblich zunehmen, da dieses Gebiet nur über die Josef-Reindl-Straße erreichbar ist.</p> <p>Weiter sehen wir eine massiv erhöhte Gefahr bei Starkregen. Teilweise werden jetzt schon mangels Aufnahmekapazität der Kanalisation Keller geflutet und Straßen überschwemmt.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu <u>Umfang Baumaßnahmen</u></p> <p>Die Mehrfamilienhausbebauung mit Flachdach (Haustyp WA 4 der ursprünglichen Festsetzungen) entfällt durch die Überplanung und Reduzierung des Geltungsbereichs vollständig. Infolge dessen reduziert sich die Anzahl der Wohneinheiten deutlich. 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><u>Verkehrsbelastung</u></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. Unabhängig davon wird auf das im Rahmen der Bauleitplanung erstellte Verkehrsgutachten 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><u>Aufnahmekapazität Kanal</u></p> <p>Es ist festzustellen, dass die hohe Beanspruchung aus der Bestandsbebauung resultiert und durch die vorliegende Planung vielmehr sogar entlastet wird. Detaillierte Informationen 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

	<p>Wegfall der unregelten und ungedrosselten Abflüsse, was sich positiv auf den nachgeschalteten Kanal der Josef-Reindl-Straße auswirkt.</p> <ul style="list-style-type: none">- 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.
--	---

202 Privatpersonen:	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>hiermit erhebe ich Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 155 und dem dazugehörigen Flächennutzungsplan.</p> <p>Meine Einwände :</p> <p>1. Verkehrsbelastung Eine Mehrung des Verkehrs um 60 % kann die Josef-Reindl-Straße nicht aufnehmen, da viele jetzt schon parkende Fahrzeuge den Verkehr behindern. Bereits jetzt wurden Parkverbotszonen ausgewiesen.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1. <u>Verkehrsbelastung</u> Auszug Anlage zum Bebauungsplan „Verkehrsuntersuchung“, Büro INOVAPLAN GmbH, 76131 Karlsruhe, vom 04.04.2024: „Insgesamt ist davon auszugehen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch den Neubau gut vom bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden kann und somit keine zusätzlichen verkehrlichen Maßnahmen durch das Vorhaben notwendig werden. Aus verkehrlicher Sicht kann demnach der Realisierung des geplanten Vorhabens zugestimmt werden.“ Zudem wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 prognostizierte zusätzliche Verkehrsbelastung deutlich reduziert.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>2. Kanal Eine Kanalerschließung über den überstauten Kanal Josef-Reindl-Straße ist nicht möglich. Der Kanal in der Josef-Reindl-Straße ist bereits stark ausgelastet und kann selbst bei einer gedrosselten Einleitung keine weiteren Abwässer aufnehmen.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu 2. <u>Kanal</u> Dieser Sachverhalt ist für das gegenständliche Verfahren unerheblich, da 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. 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

	<p>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> <ul style="list-style-type: none"> - 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>3. Rettungsweg Ab der Josef-Maria-Lutz-Straße fehlt ein zweiter Rettungsweg für Feuerwehr und Rettungsdienst bei ca. 150 Wohneinheiten. Ein zweiter Rettungsweg über die Gabelsbergerstraße ist zwingend erforderlich.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu 3. <u>Rettungsweg</u> Offenbar liegt hier ein Missverständnis hinsichtlich des zweiten Rettungswegs vor. Die Anforderung eines zweiten Rettungswegs bezieht sich gemäß Art. 12 BayBO auf die bauliche Anlage selbst und nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche. Die Erschließung des Baugebiets erfolgt gemäß den Vorgaben der Art. 4 und 5 BayBO, sodass die Zugänglichkeit für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sichergestellt ist. Ein zweiter Rettungsweg über öffentliche Verkehrsflächen ist nicht erforderlich oder gar vorgeschrieben.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>4. Flächennutzungsplan Eine Bebauung in dem Bereich wurde bereits mehrfach von Landratsamt und Regierung abgelehnt. Es gibt keine neuen Fakten, die eine Änderung rechtfertigen würden. Es gibt keine Notwendigkeit, zusätzliche Baugebiete auszuweisen, da bereits ausreichend</p> <p>Baugebiete durch Glandergasse, Wohnen an der Wolnzach, Schlachterstraße und Preysingstraße vorhanden sind.</p> <p>Aufgrund dieser Punkte bitte ich darum, die Planungen zu überdenken und entsprechend anzupassen.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu 4. <u>Änderung Flächennutzungsplan</u> Siehe Abwägung zu den Stellungnahmen zur Änderung des Flächennutzungsplans.</p>

203 Privatpersonen:	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>Hiermit erhebe ich folgende Einwendungen sowohl den Flächennutzungsplan wie den Bebauungsplan betreffend:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es besteht meiner Ansicht nach keine Notwendigkeit für ein weiteres Bebauungsgebiet neben den Gebieten Glandergassleiten, Wohnen an der Wolnzach, Schlachterstraße, Preysingstraße und der Nachverdichtung im Marktkernbereich. • Eine Bebauung wurde von den übergeordneten Behörden bereits abgelehnt. Seither gibt es keine neuen Erkenntnisse, die diese Ablehnung unwirksam machen würde. • Eine Kanalschließung ist äußerst kritisch zu sehen. Der Kanal der Josef-Reindl-Straße ist bereits jetzt überlastet. • Es ist keine zweite Zufahrt vorhanden, die als Rettungsweg genutzt werden könnte. • Die Straße verträgt keine Mehrung des Verkehrs, der ist jetzt schon grenzwertig. • Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern passt nicht ins Bild. • Die Höhenentwicklung ist mit der Nachbarsbebauung unvereinbar.
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu <u>Ausweisung Bauflächen</u> Die Begründung wird hinsichtlich der Notwendigkeit zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen um die Ausführungen zu den Punkten 1.2 Bevölkerungsdichte/-entwicklung und 1.3 Wohnraumbedarf ergänzt.</p> <p><u>Ablehnung Behörden:</u> Die in der Stellungnahme erwähnten übergeordneten Behörden werden weder konkret benannt noch wird die ablehnende Aussage näher erläutert. Maßgebend für den Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“ sind nur die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung getätigten Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Diese werden in der Stellungnahme ausführlich behandelt.</p> <p><u>Kanal</u> Dieser Sachverhalt ist für das gegenständliche Verfahren unerheblich, da 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. 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 ungeregelten 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

	<p>Verbesserung im Vergleich zur Bestandssituation für die Josef-Reindl-Straße.</p> <p><u>Zweite Zufahrt als Rettungsweg</u> Offenbar liegt hier ein Missverständnis hinsichtlich des zweiten Rettungswegs vor. Die Anforderung eines zweiten Rettungswegs bezieht sich gemäß Art. 12 BayBO auf die bauliche Anlage selbst und nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche. Die Erschließung des Baugebiets erfolgt gemäß den Vorgaben der Art. 4 und 5 BayBO, sodass die Zugänglichkeit für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sichergestellt ist. Ein zweiter Rettungsweg über öffentliche Verkehrsflächen ist nicht erforderlich oder gar vorgeschrieben.</p> <p><u>Verkehrsbelastung</u> Auszug Anlage zum Bebauungsplan „Verkehrsuntersuchung“, Büro INOVAPLAN GmbH, 76131 Karlsruhe, vom 04.04.2024: <i>„Insgesamt ist davon auszugehen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch den Neubau gut vom bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden kann und somit keine zusätzlichen verkehrlichen Maßnahmen durch das Vorhaben notwendig werden. Aus verkehrlicher Sicht kann demnach der Realisierung des geplanten Vorhabens zugestimmt werden.“</i> Zudem wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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>Mehrfamilienhausbebauung und Höhenentwicklung entlang Josef-Reindl-Straße</u> 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>
--	---

205 Privatpersonen:	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>auch ich möchte meine Einwendungen gegenüber dem o. g. Bebauungsplan äußern.</p> <p>Wie gedenkt die Gemeinde uns im unteren und auch älteren Teil der Josef-Reindl-Str. zu schützen gegenüber den erwarteten auf uns zukommenden Beeinträchtigungen?</p> <p>Zum einen ist es offensichtlich, dass der Kanal für die Wassermengen nicht ausreichend ist. Seit der Erschließung der Josef-Scheibenbogen-Str. hatte ich 3 x Wasser im Keller. Wir hatten auch vorher Starkregenereignisse, jedoch gingen diese bis zum Neubau der genannten Häuser alle glimpflich ab. Schon jetzt - aufgrund der 5 zusätzlichen Häuser - hat sich die Situation deutlich verschärft, so dass bei Starkregen wiederholt Wasser vom Kanal in den Keller gedrückt wurde. Wie soll das werden, wenn dieses riesige Baugebiet angeschlossen ist? Ich habe eine manuelle Rückschlagklappe, jedoch kann ich nicht ständig in den Schacht klettern, um nachzuschauen, ob alles in Ordnung ist. Ich näherte mich dem Alter von 60 Jahren - was soll werden, wenn ich noch älter bin? Alle möglichen Schutzmaßnahmen wären mit großen Umbauarbeiten im Haus verbunden, die sehr kostspielig sind. Wie hilft die Gemeinde uns in der Situation?</p> <p>Zum anderen darf ich auf die Verkehrssituation hinweisen. Die Josef-Reindl-Str. sollte ja eigentlich eine 30er-Zone sein. Weit gefehlt - es ist für viele Verkehrsteilnehmer zu allen Tages- und Nachtzeiten die reinste Rennstrecke und der Verkehrslärm entspricht in keiner Weise einem "ruhigen Wohngebiet". Dies ist zum Teil sicher auch bedingt durch die vielen Autos, die an der Straße parken. Wenn kein Gegenverkehr sichtbar ist, wird Gas gegeben, um schnell an den parkenden Autos vorbei zu kommen. Aber viele sind einfach uneinsichtig und drängeln und nötigen sogar, wenn ein Verkehrsteilnehmer vor ihnen wirklich 30 km/h einhält. Wird die Gemeindeverwaltung hier beispielsweise durch Geschwindigkeitskontrollen oder verkehrsberuhigende Maßnahmen in der Zukunft die Einhaltung der Geschwindigkeit sicherstellen?</p> <p>Verstehen Sie mich nicht falsch: Ich habe durchaus Verständnis, wenn jemand, der einen Baugrund besitzt diesen auch bebauen will. Aber dies kann und darf doch nicht zum Nachteil der Anwohner geschehen. Müssen nicht erst alle Voraussetzungen geschaffen werden (hier ein angemessener Wasserabfluss, der dann selbstverständlich auch zu Lasten des neuen Baugebiets finanziert werden sollte) und die Sicherstellung der Geschwindigkeitsbeschränkung in der Zukunft?</p> <p>Ich habe Ihre "Bekanntmachungen-zur 29.-änderung-des-flächennutzungsplans-und-aufstellung-des-bebauungsplans-nr.-155-josef-scheibenbogen-str" gelesen. Die Einhaltung der "30-Zone" sollte schon heute ein Thema sein. Gut, wenn der von Ihnen beschriebene reduzierte Wasserablauf tatsächlich ohne Nachteil für uns Anwohner funktioniert. Was aber wird die Gemeinde tun, wenn sich unsere Befürchtungen nach der Erschließung des Baugebiets bestätigen? Oder werden die Bewohner der älteren Häuser mit Ihren Sorgen und Ängsten von der Gemeinde allein gelassen?</p> <p>Ich bitte Sie, den Erhalt dieses Schreibens schriftlich zu bestätigen und meine Fragen zu beantworten.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde reduziert und die Fl.-Nr. 1223 der Gemarkung Wolnzach dabei vollständig aus dem Geltungsbereich genommen. Infolge dessen reduziert sich die Anzahl der Wohneinheiten deutlich.</p> <p>Zu Entwässerung</p> <p>Es ist festzustellen, dass die hohe Beanspruchung aus der Bestandsbebauung resultiert und durch die vorliegende Planung vielmehr sogar entlastet wird. Detaillierte Informationen sind dem fortgeschriebenen Entwässerungskonzept zu entnehmen.</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 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.</p> <p>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</p>

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde reduziert und die Fl.-Nr. 1223 der Gemarkung Wolnzach dabei vollständig aus dem Geltungsbereich genommen. Infolge dessen reduziert sich die Anzahl der Wohneinheiten, was die zusätzliche prognostizierte Verkehrsbelastung deutlich reduziert.

Begegnungssituationen durch parkende Fahrzeuge sind in Wohnstraßen üblich und rechtlich zulässig, sofern keine dauerhafte Gefährdungslage vorliegt. Diese ist hier nicht gegeben.

Die Planung der Erschließungsstraßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt auf Grundlage der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Die Straßen im Baugebiet werden als Wohnstraßen eingestuft.

Die Einhaltung oder Kontrolle der Geschwindigkeitsbegrenzung sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

207 Privatpersonen:	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>hiermit möchten wir unsere Bedenken gegen den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplans äußern.</p> <p>Wir hatten erst im letztem Sommer Wasserschäden im Keller, nach einem Starkregen. Wir wohnen schon einige Jahrzehnte hier, aber dies tritt in letzter Zeit gehäuft auf. Wir mussten mit sechs Leuten das Wasser über Stunden abschöpfen um größere Schäden zu vermeiden. Der aktuelle Kanal scheint bereits an seiner Kapazitätsgrenze, sonst würde unser Keller nicht volllaufen über den Abwasserschacht.</p> <p>Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens und der bereits ausgereizten Parksituation sehen wir auch sehr kritisch. Trotz aller Statistiken, ist dies für die bestehenden Anwohner mehr als unangenehm. Wir bitten um eine Eingangsbestätigung unseres Anliegens.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Kanal</u></p> <p>Es ist festzustellen, dass die hohe Beanspruchung aus der Bestandsbebauung resultiert und durch die vorliegende Planung vielmehr sogar entlastet wird. Detaillierte Informationen 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. - 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><u>Mehrung Verkehr</u></p> <p>Die in der Stellungnahme geäußerten Bedenken bezüglich einer angeblich unzumutbaren Erhöhung der Verkehrsbelastung beruhen auf nicht fundierten Annahmen und überschätzen das tatsächliche Ausmaß und die Auswirkungen des Mehrverkehrs erheblich. Durch die Reduzierung des Plangebiets und der Wohneinheiten wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen deutlich geringer ausfallen als befürchtet. Die erhöhte Verkehrsbelastung wurde mit einem Verkehrsgutachten untersucht und wird bzgl. der Abwicklung der Verkehre als unkritisch erachtet.</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.</p> <p>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>Zudem handelt es sich um keine Durchfahrtsstraße. Der Verkehr ist und wird auch</p>

	künftig nur vom Quell- und Zielverkehr der Anwohner geprägt. Ein massiver Anstieg des Verkehrsaufkommens und unzumutbare Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.
--	---

207a


Privatpersonen:

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung																																														
Ja	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit legen wir Widerspruch gegen den Beschluss des Marktgemeinderates des Marktes Wolnzach zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155 für das Gebiet „Josef-Scheibenbogen-Straße“ in der Sitzung vom 18.07.2024 ein.</p> <p>Wir bringen hiermit unsere Einwendungen gegen die Änderung des Flächennutzungsplans und gegen den Bebauungsplan Nr. 155 Josef-Scheibenbogen-Straße ein. Konkret haben wir folgende Einwendungen /Widersprüche, welche im Folgenden genauer erläutert werden:</p> <table border="1" data-bbox="368 667 1262 1323"> <tr><td>1.</td><td>Unwirksame Öffentliche Bekanntmachung</td></tr> <tr><td>2.</td><td>Interessenskonflikte</td></tr> <tr><td>I.</td><td>Verwandtschaftsverhältnisse zu den Grundstückseigentümern</td></tr> <tr><td>II.</td><td>Gesicherte Erbbaurechte</td></tr> <tr><td>III.</td><td>Profiteure durch eigene Bau- und Planungsfirmen</td></tr> <tr><td>3.</td><td>Planungskonkurrenz</td></tr> <tr><td>4.</td><td>Verkehrliche Erschließung</td></tr> <tr><td>I.</td><td>Unzureichende Stellplatz/Garagensituation im Bebauungsplan.</td></tr> <tr><td>II.</td><td>Unzumutbare Erhöhung des Verkehrs</td></tr> <tr><td>III.</td><td>Ungeeignetheit der Josef-Reindl-Straße für die Erschließung</td></tr> <tr><td>IV.</td><td>Schlechte und nicht ausbaubare Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr</td></tr> <tr><td>V.</td><td>Mangelhaftigkeit in der zugrundeliegenden Verkehrsuntersuchung</td></tr> <tr><td>5.</td><td>Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser</td></tr> <tr><td>I.</td><td>Überlasteter Bestandskanal und fehlende Berücksichtigung der Erschließungskosten</td></tr> <tr><td>II.</td><td>Erhöhung der Menge an aufzunehmendem Oberflächenwasser und unzureichende Berücksichtigung im Entwässerungskonzept</td></tr> <tr><td>6.</td><td>Unzureichende Umweltverträglichkeitsprüfung</td></tr> <tr><td>I.</td><td>Vernichtung von schützenswertem Dauergrünland</td></tr> <tr><td>II.</td><td>Unverhältnismäßige Flächenversiegelung</td></tr> <tr><td>III.</td><td>Unzureichende Untersuchung des Vorkommens bedrohter Arten</td></tr> <tr><td>7.</td><td>Fehlendes Energiekonzept sowie wesentliche Versäumnisse in der Prüfung und Planung der technischen Infrastruktur</td></tr> <tr><td>I.</td><td>Fehlendes Energiekonzept</td></tr> <tr><td>II.</td><td>Keine Untersuchung der Machbarkeit von Nahwärmenetzen</td></tr> <tr><td>III.</td><td>Überprüfung der Stromnetzbelastbarkeit</td></tr> </table>	1.	Unwirksame Öffentliche Bekanntmachung	2.	Interessenskonflikte	I.	Verwandtschaftsverhältnisse zu den Grundstückseigentümern	II.	Gesicherte Erbbaurechte	III.	Profiteure durch eigene Bau- und Planungsfirmen	3.	Planungskonkurrenz	4.	Verkehrliche Erschließung	I.	Unzureichende Stellplatz/Garagensituation im Bebauungsplan.	II.	Unzumutbare Erhöhung des Verkehrs	III.	Ungeeignetheit der Josef-Reindl-Straße für die Erschließung	IV.	Schlechte und nicht ausbaubare Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr	V.	Mangelhaftigkeit in der zugrundeliegenden Verkehrsuntersuchung	5.	Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser	I.	Überlasteter Bestandskanal und fehlende Berücksichtigung der Erschließungskosten	II.	Erhöhung der Menge an aufzunehmendem Oberflächenwasser und unzureichende Berücksichtigung im Entwässerungskonzept	6.	Unzureichende Umweltverträglichkeitsprüfung	I.	Vernichtung von schützenswertem Dauergrünland	II.	Unverhältnismäßige Flächenversiegelung	III.	Unzureichende Untersuchung des Vorkommens bedrohter Arten	7.	Fehlendes Energiekonzept sowie wesentliche Versäumnisse in der Prüfung und Planung der technischen Infrastruktur	I.	Fehlendes Energiekonzept	II.	Keine Untersuchung der Machbarkeit von Nahwärmenetzen	III.	Überprüfung der Stromnetzbelastbarkeit
1.	Unwirksame Öffentliche Bekanntmachung																																														
2.	Interessenskonflikte																																														
I.	Verwandtschaftsverhältnisse zu den Grundstückseigentümern																																														
II.	Gesicherte Erbbaurechte																																														
III.	Profiteure durch eigene Bau- und Planungsfirmen																																														
3.	Planungskonkurrenz																																														
4.	Verkehrliche Erschließung																																														
I.	Unzureichende Stellplatz/Garagensituation im Bebauungsplan.																																														
II.	Unzumutbare Erhöhung des Verkehrs																																														
III.	Ungeeignetheit der Josef-Reindl-Straße für die Erschließung																																														
IV.	Schlechte und nicht ausbaubare Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr																																														
V.	Mangelhaftigkeit in der zugrundeliegenden Verkehrsuntersuchung																																														
5.	Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser																																														
I.	Überlasteter Bestandskanal und fehlende Berücksichtigung der Erschließungskosten																																														
II.	Erhöhung der Menge an aufzunehmendem Oberflächenwasser und unzureichende Berücksichtigung im Entwässerungskonzept																																														
6.	Unzureichende Umweltverträglichkeitsprüfung																																														
I.	Vernichtung von schützenswertem Dauergrünland																																														
II.	Unverhältnismäßige Flächenversiegelung																																														
III.	Unzureichende Untersuchung des Vorkommens bedrohter Arten																																														
7.	Fehlendes Energiekonzept sowie wesentliche Versäumnisse in der Prüfung und Planung der technischen Infrastruktur																																														
I.	Fehlendes Energiekonzept																																														
II.	Keine Untersuchung der Machbarkeit von Nahwärmenetzen																																														
III.	Überprüfung der Stromnetzbelastbarkeit																																														

	<p>1. <u>Unwirksame Öffentliche Bekanntmachung:</u></p> <p>Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 3 und 4 BauGB wurde nicht im erforderlichen Umfang durchgeführt. Es muss sichergestellt sein, dass alle Anwohner und betroffenen Bürger ausreichend informiert und angehört wurden. Dies ist nicht passiert. Die Veröffentlichungsfrist der öffentlichen Bekanntmachung findet lediglich vom Donnerstag, den 01.08.2024, bis einschließlich Freitag, den 13.09.2024 statt. Diese Veröffentlichungsfrist für die Bürgerinformation und Beteiligung ist aus unserer Sicht unzureichend und unzumutbar kurz angesetzt wurde. Diese Frist fällt ausgerechnet in die Sommerferien, eine Zeit, in der viele Bürger im Urlaub sind und somit nicht am öffentlichen Diskurs teilnehmen können. Zusätzlich überschneidet sich die Frist mit dem parallel stattfindenden Volksfest, was die Aufmerksamkeit und Bereitschaft der Bürger zur Teilnahme an der Diskussion weiter reduziert. Diese Umstände schaffen erhebliche Nachteile für die betroffenen Bürgerinnen und Bürger und verhindern eine faire und umfassende öffentliche Beteiligung. Die öffentliche Bekanntmachung ist daher als unwirksam anzusehen.</p> <p>Daher fordern wir eine Verlängerung der Frist und eine Neuansetzung der öffentlichen Diskussion zu einem Zeitpunkt, der eine angemessene Bürgerbeteiligung sicherstellt.</p> <p>Darüber hinaus erfolgte die Bekanntmachung lediglich auf der Homepage der Gemeinde sowie in Papierform im Rathaus des Marktes Wolnzach, Marktplatz 1, Bauamt, Zimmer 10 während der Dienststunden (Montag, Mittwoch, Donnerstag und Freitag von 8 Uhr bis 12 Uhr sowie Donnerstag zusätzlich von 13.30 Uhr bis 18 Uhr). Diese Form der Bekanntmachung schränkt den Zugang zu wichtigen Planungsinformationen erheblich ein. Es wurde darauf verzichtet, die Bekanntmachung im Bundesanzeiger und in der auflagenstärksten Tageszeitung (Pfaffenhofer Kurier) zu veröffentlichen, wodurch viele betroffene Bürger nicht ausreichend informiert wurden. Dies ist besonders problematisch, da nicht jeder Bürger die Möglichkeit hat, während der Dienstzeiten das Rathaus zu besuchen oder regelmäßig die Homepage der Gemeinde zu überprüfen.</p> <p>Daher fordern wir eine umfassendere und für alle Bürger zugängliche Bekanntmachung der Planänderungen, unter Einbeziehung des Bundesanzeigers und der auflagenstärksten Tageszeitung, um eine gerechte und ausführliche Bürgerbeteiligung sicherzustellen.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu 1. <u>Unwirksame öffentliche Bekanntmachung</u></p> <p>Die Einwendung, dass die öffentliche Beteiligung nicht im erforderlichen Umfang durchgeführt wurde, ist nicht zutreffend. Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgte ordnungsgemäß. Die gesetzlichen Fristen wurden eingehalten bzw. wurden aufgrund der Ferienzeit angemessen verlängert, um auch in der Ferien- und Urlaubszeit genügend Möglichkeit zur Äußerung zu geben. Zudem wurde öffentliche Bekanntmachung fristgerecht im Amtsblatt der Gemeinde sowie auf der gemeindlichen Homepage veröffentlicht und lag im Rathaus während der regulären Dienstzeiten zur Einsicht aus. Eine Veröffentlichung im Bundesanzeiger oder überregionale Tageszeitungen ist gesetzlich nicht erforderlich. Die Dauer der Auslegung von sechs Wochen entspricht den gesetzlichen Vorgaben und ermöglicht eine angemessene Beteiligung – auch in der Ferien- und Urlaubszeit. Ferienzeiten oder parallele Veranstaltungen stellen grundsätzlich kein rechtliches Hindernis für die Wirksamkeit der Bekanntmachung dar. Eine Verlängerung darüber hinaus oder eine Auslegung zu einem anderen Zeitpunkt ist daher nicht vorgesehen.</p>

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>2. Interessenskonflikte:</p> <p>Grundlage unseres Widerspruchs ist die Tatsache, dass mehrere Gemeinderatsmitglieder gemäß Art. 49 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern wegen persönlicher Beteiligung von der Abstimmung hätten ausgeschlossen werden müssen. Konkret weisen wir auf folgende Interessenskonflikte hin:</p> <ul style="list-style-type: none"> I. Verwandtschaftsverhältnisse zu den Grundstückseigentümern: Gemeinderatsmitglieder stehen in direkter verwandtschaftlicher Beziehung zu den betroffenen Grundstückseigentümern, was ihre Unparteilichkeit eindeutig beeinträchtigt. II. Erbbaurechte: Nach Hörensagen haben sich Mitglieder des Gemeinderates bereits Erbbaurechte an den betreffenden Grundstücken gesichert, was ein eindeutiges Zeichen für persönliches Interesse und potenziellen Profit ist. III. Profiteure durch eigene Bau- und Planungsfirmen: Einige Gemeinderatsmitglieder stehen unmittelbar in Verbindung mit Bau- und Planungsfirmen, die direkt von dem Beschluss profitieren würden. Dies stellt einen klaren Interessenkonflikt dar und verstößt gegen die Regelungen zur Vermeidung von Vorteilsnahme. <p>Diese Umstände werfen erhebliche Zweifel an der Integrität und Fairness des Beschlusses auf. Um die Transparenz und Rechtmäßigkeit der Gemeinderatsentscheidungen zu gewährleisten, ist es unerlässlich, dass solche persönlichen Interessen ausgeschlossen werden.</p> <p>Wir fordern daher eine unverzügliche Überprüfung und Annullierung des Beschlusses sowie eine Neudurchführung der Abstimmung unter Ausschluss der betroffenen Mitglieder, um eine unparteiische und rechtlich einwandfreie Entscheidungsfindung sicherzustellen.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu 2. <u>Interessenskonflikte</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einwendung, dass Interessenkonflikte bestehen und Gemeinderatsmitglieder befangen wären, ebenso das Gemeinderatsmitglieder durch den Beschluss profitieren würden, ist nicht zutreffend. Die Stellungnahme beruht nicht auf Tatsachen, sondern Unterstellungen und Mutmaßungen, die nicht haltbar sind.</p> <p>Art. 49 GO (Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern) wurde vollumfänglich beachtet. Eine Annullierung des Beschlusses sowie eine Neudurchführung der Abstimmung ist daher nicht vorgesehen.</p>

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>3. <u>Planungskonkurrenz:</u></p> <p>Es besteht eine potenzielle Konkurrenz zu bereits bestehenden Bauvorhaben sowie zu anderen Plänen der städtischen Entwicklung. Eine Koordinierung mit anderen Planungsmaßnahmen scheint nicht ausreichend erfolgt zu sein. Die in der Begründung aufgeführte Anforderlichkeit, dass die bereits ausgewiesenen Bauflächen innerhalb des Gemeindegebiets in den meisten Fällen aufgrund der Eigentumsverhältnisse dem freien Markt nicht zur Verfügung stehen und diesem in absehbarer Zeit auch nicht zugeführt werden, ist insbesondere mit den ausgewiesenen Baugebieten "Wohnen an der Glandergasseiten", „Wohnen an der Wolnzach“, „Schlachterstraße“, „Preysingstraße“ und Nachverdichtungen im Innenbereich nicht haltbar. Ebenso finden sich in den Planungsunterlagen keine Informationen zur Koordination des Bebauungsplanes mit dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept – ISEK. Mutmaßlich hat diese nicht stattgefunden.</p> <p>Daher fordern wir eine Überprüfung des Beschlusses hinsichtlich des Anlasses, der Anforderlichkeit und dem Ziel mit Einbeziehung bereits ausgewiesener Bebauungspläne und dem ISEK.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu 3. <u>Planungskonkurrenz</u></p> <p>Die Annahme einer Planungs- oder Standortkonkurrenz zu anderen bestehenden oder geplanten Baugebieten im Gemeindegebiet trifft nicht zu. Der Bebauungsplan Nr. 155 verfolgt das Ziel, auf einem integrierten Standort, der bereits heute an die kommunale Infrastruktur angebunden ist, bedarfsgerechten Wohnraum bereitzustellen.</p> <p>Die Gemeinde Wolnzach hat auf Grundlage des aktuellen Demographiespiegels den voraussichtlichen Bevölkerungszuwachs analysiert. Daraus ergibt sich ein konkret zu deckender Bedarf an neuen Siedlungsflächen für Wohnbebauung. Der Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“ ist ein Beitrag zur Deckung dieses nachgewiesenen Bedarfs, insbesondere im Bereich familiengerechter Wohnformen (Einzel- und Doppelhäuser).</p> <p>Die Stellungnahme unterstellt fälschlich eine mangelnde Koordinierung mit dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK).</p> <p>Die vorliegende Bauleitplanung entspricht vielmehr dem Handlungsfeld „Wohnen“ des laufenden ISEK Prozesses des Marktes Wolnzach mit dem erklärten Ziel flächenschonenden, qualitätvollen Wohnraum für alle Lebenslagen zu schaffen. Eine Koordinierung ist somit gegeben.</p> <p>Die Begründung wird hinsichtlich der Notwendigkeit zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen um die Ausführungen zu den Punkten 1.2 Bevölkerungsdichte/-entwicklung und 1.3 Wohnraumbedarf ergänzt</p>

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung																																																								
Ja	<p>4. Verkehrliche Erschließung</p> <p>Die verkehrstechnische Anbindung und die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf die jetzige Infrastruktur sind nicht ausreichend berücksichtigt und analysiert worden.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern, Doppelhäusern und Gartenhofhäusern vor. In Summe werden rund 50 neue Wohneinheiten für rund 150 neue Personen entstehen. Gemäß einer Recherche der Zeit (https://www.zeit.de/mobilitaet/2024-07/autobesitz-steigende-autodichte-pkw-entwicklung) auf Basis von Daten des Kraftfahrtbundesamtes, des Bundesinstitutes für Bau- Stadt- und Raumforschung, des DESTATIS und eigenen Berechnungen geht hervor, dass im Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm im Jahr 2023 pro 1000 Einwohnern 607 Private PKW zugelassen waren. Gegenüber dem Jahr 2017 bedeutet dies einen Zuwachs von 2,9% bzw. einen jährlichen Zuwachs von 0,5% p.a. (siehe Abbildung 1). Nicht enthalten in dieser Statistik sind jedoch beispielsweise in Ingolstadt, München, und den Nachbarlandkreisen zugelassene PKW, die im Rahmen von Firmen- und Geschäftswagenüberlassungen dennoch dem Landkreis zuzuordnen wären. Für die folgenden Ausführungen wird daher von einem privaten PKW-Bestand von rund 630 PKW im Jahr 2023 ausgegangen, und der statistisch belegte Zuwachs von 0,5% p.a. angesetzt. Daraus ergeben sich die in Tabelle 1 aufgeführten zu erwartenden PKW-Zahlen für das Baugebiet.</p> <table><tr><th></th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025</th><th>2026</th><th>2027</th><th>2028</th><th>2029</th><th>2030</th><th>2031</th><th>2032</th><th>2033</th><th>2034</th><th>2035</th></tr><tr><td>private PKW/1000 Einwohner</td><td>630</td><td>633</td><td>636</td><td>639</td><td>643</td><td>646</td><td>649</td><td>652</td><td>656</td><td>659</td><td>662</td><td>666</td><td>669</td></tr><tr><td>PKW je Einwohner</td><td>0,63</td><td>0,63</td><td>0,64</td><td>0,64</td><td>0,64</td><td>0,65</td><td>0,65</td><td>0,65</td><td>0,66</td><td>0,66</td><td>0,66</td><td>0,67</td><td>0,67</td></tr><tr><td>PKW im Baugebiet bei 150 Einwohner</td><td>95</td><td>95</td><td>95</td><td>96</td><td>96</td><td>97</td><td>97</td><td>98</td><td>98</td><td>99</td><td>99</td><td>100</td><td>100</td></tr></table> <p><i>Tabelle 1: Zu erwartende PKW-Zahlen im Baugebiet</i></p> <div><p>Pfaffenhofen a.d. Ilm Bayern</p><p>Private Pkw je 1.000 Einwohner</p><p>Abbildung 1: Entwicklung der Anzahl privater PKW im Landkreis Pfaffenhofen a.d.I.</p></div> <p>Auf Basis dieser statisch belegten Annahme haben wir folgende Einwendungen zur verkehrlichen Erschließung:</p>		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	private PKW/1000 Einwohner	630	633	636	639	643	646	649	652	656	659	662	666	669	PKW je Einwohner	0,63	0,63	0,64	0,64	0,64	0,65	0,65	0,65	0,66	0,66	0,66	0,67	0,67	PKW im Baugebiet bei 150 Einwohner	95	95	95	96	96	97	97	98	98	99	99	100	100
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035																																												
private PKW/1000 Einwohner	630	633	636	639	643	646	649	652	656	659	662	666	669																																												
PKW je Einwohner	0,63	0,63	0,64	0,64	0,64	0,65	0,65	0,65	0,66	0,66	0,66	0,67	0,67																																												
PKW im Baugebiet bei 150 Einwohner	95	95	95	96	96	97	97	98	98	99	99	100	100																																												

I. Unzureichende Stellplatz/Gargagsituation im Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan sieht nur eine Fläche für 85 PKW vor. Gemäß Tabelle 1 sind jedoch 95-100 PKW zu erwarten. Hinzu kommen noch notwendige Stellplätze für Besucher. Die geplante Stellplatzzahl ist deshalb deutlich zu gering bemessen. Die unzureichende Anzahl an Stellplätzen führt dazu, dass eine erhebliche Anzahl an PKWs auf der Straße geparkt werden müssen. Dies hat mehrere negative Folgen:

- a) Verkehrsbehinderungen: Durch das Parken von Fahrzeugen auf der Straße wird diese im betroffenen Bereich nur noch einspurig befahrbar. Dies führt unweigerlich zu Verkehrsstörungen und erhöht das Risiko für Unfälle.
- b) Einschränkungen für Anwohner: Die eingeschränkte Befahrbarkeit der Straße verursacht nicht nur Verkehrsprobleme, sondern beeinträchtigt auch die Lebensqualität der Anwohner erheblich. Es kommt zu einer erhöhten Lärm- und Abgasbelastung sowie zu Schwierigkeiten bei der Zu- und Abfahrt zu den eigenen Grundstücken.
- c) Sicherheitsaspekte: Engstellen auf der Straße behindern nicht nur den fließenden Verkehr, sondern stellen auch eine Gefahr für Fußgänger und Radfahrer dar. Insbesondere Rettungsfahrzeuge und andere Einsatzkräfte könnten im Ernstfall durch die blockierte Straße behindert werden.

Aus diesen Gründen fordern wir eine Überarbeitung des Bebauungsplans, um eine ausreichende Stellplatzzahl sicherzustellen und die genannten Probleme zu vermeiden. Nur durch eine angemessene Planung können die Verkehrs- und Lebensbedingungen im betroffenen Gebiet nachhaltig verbessert werden.

II. Unzumutbare Erhöhung des Verkehrs.

In der Josef-Reindl-Str., dem Josef-Alberstötter-Ring und der Josef-Scheibenbogen-Str. stehen derzeit ca. 100 Gebäude, welche über die Josef-Reindl-Str. /Wendenstraße erschlossen sind. Der Bebauungsplan sieht zusätzliche 50 Gebäude vor, es ist also mindestens von einem Verkehrszuwachs von 50% auszugehen. Ein solcher Anstieg des Verkehrsaufkommens ist für die Anwohner und die bestehende Infrastruktur unzumutbar. Die damit verbundenen Probleme umfassen unter anderem:

- a) Erhebliche Verkehrsbelastung: Der derzeitige Straßenzustand und die vorhandene Verkehrsinfrastruktur sind nicht für einen derart massiven Anstieg des Verkehrsaufkommens ausgelegt. Dies wird zwangsläufig zu häufigen Staus und Verkehrsbehinderungen führen.
- b) Erhöhung von Lärm- und Umweltbelastungen: Mit dem Verkehrszuwachs geht eine beträchtliche Zunahme der Lärm- und Luftverschmutzung einher, was die Lebensqualität der Anwohner erheblich beeinträchtigt, und ihre Gesundheit gefährdet.
- c) Sicherheitsrisiken: Ein deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen erhöht die Gefahr von Verkehrsunfällen im Gebiet. Dies betrifft Autofahrer, Fußgänger und Radfahrer gleichermaßen und stellt ein unverträgliches Sicherheitsrisiko dar.

In Anbetracht dieser unzumutbaren Beeinträchtigungen fordern wir eine Überarbeitung des Bebauungsplans, um den erwarteten Verkehrszuwachs zu minimieren, alternative und zusätzliche Erschließungsstraßen zu überprüfen und die Lebensqualität sowie die Verkehrssicherheit im Gebiet zu gewährleisten.

Ja

III. Ungeeignetheit der Josef-Reindl-Straße für die Erschließung.

Ein weiterer Grund für unseren Widerspruch ist die Ungeeignetheit der Josef-Reindl-Straße zur Erschließung des geplanten Baugebiets. Nach unserer Einschätzung und Erfahrung weist die Josef-Reindl-Straße mehrere signifikante Mängel auf, die eine Erschließung unmöglich bzw. unzumutbar machen:

- a. **Schlechte Fahrbahnqualität:** Der aktuelle Zustand der Fahrbahn ist bereits sehr schlecht. Es gibt zahlreiche Schlaglöcher und Beschädigungen, die eine sichere Befahrung beeinträchtigen und eine erhöhte Instandhaltung erfordern würden. Zusätzlich sind durch die geplante Bebauung weitere Beschädigung der bestehenden Straßendecke zu erwarten. So werden die Bauarbeiten voraussichtlich erhebliche Belastungen und Beeinträchtigungen für die bestehende Straßeninfrastruktur mit sich bringen: (1) **Schwerlastverkehr:** Die Bauarbeiten werden einen erhöhten Schwerlastverkehr durch Baustellenfahrzeuge, LKWs und Baufahrzeuge zur Folge haben. Diese schweren Fahrzeuge werden die bestehende Straßendecke stark beanspruchen und vermutlich beschädigen. (2) **Straßenverschleiß:** Die wiederholte Nutzung der Straßen durch schwere Fahrzeuge führt zu einer Beschleunigung des Verschleißes der Straßendecke. Dies kann zu Schlaglöchern, Rissen und anderen strukturellen Schäden führen, die nicht nur den Verkehrsfluss beeinträchtigen, sondern auch die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer gefährden. (3) **Erhöhte Instandhaltungskosten:** Schäden an der Straßendecke müssen zeitnah repariert werden, was zu erheblichen zusätzlichen Kosten für die Gemeinde führt. Die finanziellen Mittel könnten sinnvoller verwendet werden, um die bestehende Infrastruktur zu erhalten und zu verbessern. (4) **Verkehrsbehinderungen:** Beschädigungen an der Straßendecke erfordern Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten, die wiederum zu Verkehrsbehinderungen und möglichen Umleitungen führen. Dies beeinträchtigt den alltäglichen Verkehr und sorgt für zusätzliche Belastungen der Anwohner.
- b. **Unzureichende Gehwegbreite:** Mit einer Gehwegbreite von nur 1,5 Metern sind die Gehwege für die zusätzliche Belastung durch das geplante Baugebiet unzureichend. Dies stellt insbesondere für Fußgänger, einschließlich Kinder und ältere Personen, ein erhebliches Sicherheitsrisiko dar. Wie in Abbildung 4 der Verkehrsuntersuchung dargestellt ist, sind die für den Fußverkehr zur Verfügung stehenden Seitenräume sind mit 1,50 m schmaler ausgeführt als das anzustrebende Regelmaß von 2,50 m.
- c. **Fehlende Radwege:** Es sind keine Radwege vorhanden, was die Sicherheit von Radfahrern erheblich gefährdet, und sie zwingt, die ohnehin schon schmale Fahrbahn mit Kraftfahrzeugen zu teilen. Dies ist besonders problematisch in Anbetracht des erwarteten Verkehrszuwachses. Eine eigenständige Radinfrastruktur besteht in dem gesamten Straßenzug nicht. Der Radverkehr findet daher im Mischverkehr statt. Da die Gesamtbreite der Josef-Reindl-Str. jedoch nur 6m beträgt, ist ein Überholen von Fahrradfahrern unter Einbezug des einzuhaltenden Mindestabstands (1,5m) nur erschwert möglich.

Aufgrund dieser gravierenden Mängel ist die Josef-Reindl-Straße als Erschließungsstraße für das geplante Baugebiet ungeeignet. Wir fordern daher eine umfassende Neubewertung und Überarbeitung des Bebauungsplans und die zusätzliche Prüfung alternativer Erschließungsstraßen, um eine angemessene und sichere Infrastruktur zur Verfügung zu stellen, die den Anforderungen der Anwohner und der neuen Bauprojekte gerecht wird.

IV. Schlechte und nicht ausbaubare Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Gemäß der Verkehrsuntersuchung sind die nächsten Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs 800m entfernt und liegen in der Wendenstraße. Darüber hinaus ist der Fußweg von der Wendenstraße zum Baugebiet ansteigend und wird somit zusätzlich erschwert. Eine angemessene Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist somit nicht gegeben. Zu diesem Schluss kommt auch die Verkehrsuntersuchung: „Die vorhandenen Bushaltestellen sind mit etwa 800 m Laufweite relativ weit von dem geplanten Neubaugebiet entfernt. Einkaufs- und Freizeitgelegenheiten in den Gewerbegebieten von Wolnzach sind dabei mit mindestens circa 10 Minuten mit dem Rad und 30 Minuten zu Fuß ebenfalls nicht in typischer Entfernung für diese Verkehrsmittel gelegen“. Darüber hinaus ist die Fahrbahnbreite der Josef-Reindl-Straße zu schmal, um eine potentielle direkte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zu ermöglichen, so sind für Straßen mit Busverkehr Straßenbreiten von mindestens 6,5 m notwendig, um ein sicheres Begegnen von Bussen und PKW zu gewährleisten. Das Baugebiet kann daher auch in Zukunft nicht angemessen durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossen werden, was mehrere schwerwiegende Probleme mit sich bringt:

- a) Erschwerte Mobilität: Ohne eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wird die Mobilität der zukünftigen Bewohner erheblich eingeschränkt. Dies betrifft besonders Personen ohne eigenes Fahrzeug, wie ältere Personen, Schüler und Menschen mit Behinderungen.
- b) Erhöhter Individualverkehr: Die fehlende Anbindung führt zu einem verstärkten Individualverkehr, da die Bewohner auf private Fahrzeuge angewiesen sein werden. Dies erhöht die Verkehrsbelastung und führt zu weiteren Umweltbelastungen durch erhöhte Abgasemissionen und Lärmbelastung.
- c) Ungerechte Belastung der Infrastruktur: Der zunehmende Individualverkehr wird die vorhandene Verkehrsinfrastruktur übermäßig belasten, was zu vermehrtem Verschleiß und höheren Instandhaltungskosten führt.
- d) Umwelt- und Klimaschutzziele: Die mangelnde Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr steht im Widerspruch zu aktuellen Umwelt- und Klimaschutzzielen. Eine nachhaltige Stadtplanung sollte auf die Förderung des öffentlichen Nahverkehrs und die Reduktion des Individualverkehrs abzielen.
- e) Soziale Ungerechtigkeit: Die fehlende Nahverkehrsanbindung benachteiligt sozial schwächere Gruppen, die sich möglicherweise kein eigenes Fahrzeug leisten können. Dies führt zu sozialer Ungleichheit und erschwert den Zugang zu Arbeitsplätzen, Bildungseinrichtungen und sozialen Dienstleistungen.

Aufgrund dieser schwerwiegenden Mängel fordern wir eine erneute Überprüfung und Überarbeitung des Bebauungsplans, um eine angemessene Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sicherzustellen. Nur so kann die nachhaltige und gerechte Entwicklung des Gebiets gewährleistet werden.

	<p>V. <u>Mangelhaftigkeit in der zugrundeliegenden Verkehrsuntersuchung.</u></p> <p>Ein weiterer Grund für diesen Widerspruch ist die Mangelhaftigkeit der zugrunde liegenden Verkehrsuntersuchung. Insbesondere sind zwei gravierende Fehler festzustellen, die die Validität der Untersuchung und somit die darauf basierenden Entscheidungen infrage stellen:</p> <p>a) Verkehrszählung an nur einem Tag im Winter: Die Verkehrsuntersuchung basiert auf Daten, die an lediglich einem einzigen Tag (29.02.2024) im Winter erhoben wurden. Solche Daten können keine repräsentativen Aussagen über das tatsächliche Verkehrsaufkommen liefern. Winterspezifische Bedingungen wie Witterung, Ferienzeiten und geringssaisonale Aktivitäten beeinflussen das Verkehrsaufkommen und verfälschen die Ergebnisse. Eine valide Verkehrsuntersuchung muss über einen längeren Zeitraum und zu unterschiedlichen Jahreszeiten durchgeführt werden, um ein realistisches Bild des Verkehrsaufkommens zu zeichnen.</p> <p>b) Unterschätzung der PKW pro Einwohner: Die Annahmen bezüglich der Anzahl der PKW pro Einwohner sind offensichtlich zu gering. So geht das Gutachten von niedrigeren Werten als die in Tabelle 1 aufgeführten und statistisch nachgewiesenen Werten aus. Diese fehlerhaften Annahmen führen zu einer Unterschätzung des tatsächlichen Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Belastungen. In einer realistischen Verkehrsuntersuchung sollten aktuelle und angemessene Durchschnittswerte sowie lokale Besonderheiten berücksichtigt werden.</p> <p>Aufgrund dieser erheblichen methodischen Schwächen fordern wir eine erneute, umfassende Verkehrsuntersuchung, die folgenden Kriterien gerecht wird:</p> <p>a) Mehrfache Verkehrszählungen über unterschiedliche Wochentage, Jahreszeiten und unter Berücksichtigung besonderer Ereignisse.</p> <p>b) Realistische Annahmen über die Anzahl der PKW pro Einwohner, basierend auf aktuellen und lokalen Daten.</p> <p>Erst nach einer solchen fundierten Untersuchung sollte eine Neubewertung des Bebauungsplans erfolgen. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Verkehrsplanung den tatsächlichen Erfordernissen entspricht und die damit verbundenen Belastungen für die Anwohner und die Infrastruktur realistisch eingeschätzt und minimiert werden.</p>
	<p>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</p>
	<p>Zu. 4.</p> <p><u>Verkehrliche Erschließung</u></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 deutlich reduziert.</p> <p>Die in der Stellungnahme aufgeführte Tabelle I, die angeblich einen höheren Stellplatzbedarf prognostiziert, stellt keine planungsrelevante oder verbindliche Grundlage dar. Es handelt sich dabei nicht um ein anerkanntes Regelwerk oder um eine gesetzliche Vorgabe, sondern vielmehr um eine spekulative Schätzung, die nicht geeignet ist, die sachlich und rechtlich fundierte Planung in Frage zu stellen.</p> <p><u>I.</u></p> <p>Die Sicherstellung der notwendigen Anzahl an Stellplätzen erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens auf Grundstücksebene unter Beachtung der in diesem Bauleitplanverfahren getroffenen Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen sowie der gemeindlichen Stellplatzsatzung. In dieser werden bereits Aussagen zur Herstellung von Besucherstellplätzen auf privater Grundstücksebene in ausreichendem Umfang getätigt.</p>

Zudem werden nicht alle Besucher gleichzeitig oder in einem Umfang auftreten, die eine pauschale Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Stellplätze erforderlich machen würde.

I. a) bis c)

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 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.

Ebenso wenig ist eine unzumutbare Erhöhung von Lärm- und Abgasbelastung sowie unzumutbaren Einschränkungen bei der Zu- und Abfahrt zu den vorhandenen Grundstücken durch die Planung gegeben.

II.

Ein massiver Anstieg des Verkehrsaufkommens und unzumutbare Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

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.

II. a) bis c)

Die in der Stellungnahme geäußerten Bedenken bezüglich einer angeblich unzumutbaren Erhöhung der Verkehrsbelastung beruhen auf nicht fundierten Annahmen und überschätzen das tatsächliche Ausmaß und die Auswirkungen des Mehrverkehrs erheblich. Durch die Reduzierung des Plangebiets und der Wohneinheiten wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen deutlich geringer ausfallen als befürchtet. Die erhöhte Verkehrsbelastung wurde mit einem Verkehrsgutachten untersucht und wird bzgl. der Abwicklung der Verkehre als unkritisch erachtet. Die Lärm- und Umweltbelastungen wurden nicht genauer untersucht, die Verkehrsbelastung ist jedoch insgesamt auch mit der Realisierung des Vorhabens auf einem niedrigen und mit anderen Straßen vergleichbarem Niveau sodass eine zusätzliche Untersuchung, detailliertere Untersuchung der Aspekte vor dem Hintergrund von Kosten und Nutzen abzuwägen ist.

III.

Die Erschließung des Baugebiets über die Josef-Reindl-Straße ist bauplanungsrechtlich zulässig. Die Straße befindet sich im Eigentum der Gemeinde und ist Teil des öffentlichen Verkehrsnetzes. Die Erschließung ist damit gesichert und die planungsrechtliche Voraussetzung erfüllt.

III. a. bis c.

Der von den Einwendern angeführte aktuelle Fahrbahnzustand (z. B. Schlaglöcher) stellt keinen Abwägungshinderungsgrund dar. Derartige Mängel liegen im Rahmen

der gemeindlichen Straßenunterhaltungspflicht und sind unabhängig vom Bebauungsplan je nach Dringlichkeit zu beheben. In der Erschließungsplanung ist bereits vorgesehen, die Straßen innerhalb des Geltungsbereichs baulich im Zuge der Bauausführung anzupassen.

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.

Die Situation für den Fußverkehr ist wie dargestellt nicht optimal. Dennoch ist ein Ausbau auf 2,50 Meter bei der bestehenden Breite des Straßenraums nicht realistisch darstellbar und vor dem Hintergrund der absolut erwarteten Mengen auch kritisch zu hinterfragen. Auch die gemeinsame Nutzung mit dem Radverkehr ist unproblematisch. Siehe hierzu auch die Richtlinie Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA), Abschnitt 3.1:

„Problematisch ist Mischverkehr auf Fahrbahnen mit Breiten zwischen 6,00 und 7,00 m bei Kraftfahrzeugverkehrsstärken über 400 Kfz/h.“

Im Bestand wurden auf der Josef-Reindl-Straße ca. 900 Fahrten am Tag gezählt, hinzu kommen ca. 300 Fahrten durch die geplante Bebauung. Damit beträgt die Tagesbelastung ca. 1200 Kfz. Dies entspricht in der am meisten belasteten Stunde des Tages ca. 120 Fahrten und damit weit weniger als 400,

Durch die Reduzierung des Plangebiets und der Wohneinheiten wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen darüber hinaus deutlich geringer ausfallen.

Eine alternative Erschließung über die Gabelsbergerstraße ist aufgrund der topographischen Begebenheiten und der fehlenden Verfügbarkeit erforderlicher Grundstücke nicht möglich.

IV.

Die Erschließung des Plangebiets über den bestehenden ÖPNV wird in der Begründung sachlich korrekt dargestellt. Die Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle liegt bei etwa 800 m und bewegt sich damit noch innerhalb des als zumutbar anerkannten Radius von ca. 800-1.000 m fußläufiger Erreichbarkeit. Auch wenn die Nutzungshäufigkeit mit zunehmender Entfernung erfahrungsgemäß abnimmt, ist die Anbindung grundsätzlich gegeben. Der Hinweis auf eine Steigung von der Haltestelle zum Baugebiet begründet keine Unzumutbarkeit, da topografische Gegebenheiten innerhalb des Gemeindegebiets nicht planerisch nicht beeinflusst werden können und die Steigung keine außergewöhnliche Belastung darstellt.

IV. a) bis e)

Diese Entfernung liegt innerhalb des üblichen und zumutbaren fußläufigen Erschließungsradius im ländlichen bzw. kleinstädtischen Raum.

Ein unmittelbarer Anschluss jedes Baugebiets an den öffentlichen Busverkehr ist weder planerisch erforderlich noch wirtschaftlich und organisatorisch darstellbar. Das Baugebiet liegt in unmittelbarem Anschluss an ein bereits erschlossenes Wohnquartier und nutzt die dort vorhandene Erschließung mit.

Die Anbindung durch den öffentlichen Nahverkehr unterliegt nicht der Festsetzungshoheit eines Bebauungsplans, sondern ist Aufgabe des zuständigen Aufgabenträgers im Nahverkehr (Landkreis bzw. Verkehrsverbund). Die Bebauungsplanung schafft planungsrechtliche Voraussetzungen, jedoch keine unmittelbare Umsetzungspflicht hinsichtlich konkreter ÖPNV-Angebote oder

Buslinienführungen.

Eine bessere ÖPNV-Erschließung kann ggf. im Rahmen der kommunalen Verkehrsplanung angestrebt werden, liegt aber außerhalb des Regelungsinhalts des Bebauungsplans.

Der Einwand hinsichtlich eines stark erhöhten Individualverkehrs ist nicht haltbar, da bereits im Rahmen der Verkehrsuntersuchung die Verträglichkeit des Verkehrszuwachses nachgewiesen und zudem die Anzahl der Wohneinheiten weiter reduziert wurde.

Die Erschließung des Gebiets ermöglicht den Zuzug unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen, darunter auch Haushalte mit geringerer Kaufkraft. Der Standort innerhalb der Gemeinde gewährleistet die fußläufige oder mit dem Fahrrad darzustellende Erreichbarkeit für Einrichtungen der Grundversorgung, Bildungseinrichtungen und Gemeinbedarfsstandorte. Auch ohne unmittelbare ÖPNV-Haltestelle im Baugebiet selbst ist eine ausreichende soziale Teilhabe sichergestellt.

Somit entspricht der Bebauungsplan den Anforderungen einer nachhaltigen und integrierten Siedlungsentwicklung.

V.

Die vorgetragene Stellungnahme zur angeblich mangelhaften Methodik der zugrunde liegenden Verkehrsuntersuchung wurde im Rahmen der Abwägung geprüft.

Die Verkehrsuntersuchung basiert auf einer standardisierten Verkehrserhebung durch ein fachlich qualifiziertes Planungsbüro.

V. a) und b)

Eine Verkehrszählung im Winter bedingt in der Regel einen erhöhten Kfz-Verkehrsanteil aufgrund des schlechteren Wetters wodurch die Abschätzung der Kfz-Verkehre eher konservativ ausgelegt ist.

Im Rahmen der Verkehrserzeugungsberechnung werden keine Annahmen zu Pkw-Anzahlen pro Person ermittelt, sondern durch das Bauvorhaben induzierte Fahrten, die das bestehende Straßennetz betreffen. Die Methodik stützt dabei auf konservativ angesetzte Vergleichswerte sowie gängige und anerkannte Eingangsgrößen aus bspw. nationalen Erhebungen (MiD, SrV).

Die in der Verkehrsuntersuchung verwendete Annahme zur Kfz-Dichte pro Wohneinheit beruht auf aktuellen, gemeindespezifischen Daten und entspricht dem Planungsstandards im ländlichen Raum Bayerns. Eine pauschale Bezugnahme auf abweichende Tabellenwerte ohne klare Validität ist nicht ausreichend, um die fachliche Plausibilität des Gutachtens infrage zu stellen.

Darüber hinaus wurde das Plangebiet im Zuge der Überarbeitung deutlich reduziert, sowohl hinsichtlich der Fläche als auch der Zahl der Wohneinheiten. Infolgedessen muss auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen prognostisch abgesenkt werden. Ziel der Verkehrsuntersuchung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ist nicht die Erstellung eines Verkehrsentwicklungsplans, sondern die abschätzende Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Bebauung. Die vorgelegte Untersuchung erfüllt diesen Zweck in vollem Umfang. Die aufgezeigten Verkehrsbelastungen bewegen sich innerhalb der Leistungsfähigkeit der bestehenden Erschließungsinfrastruktur, insbesondere auch im Hinblick auf das reduzierte Planvolumen.

Die Forderung nach einer umfassenden Neuaufnahme der Verkehrsuntersuchung ist nicht verhältnismäßig. Die vorliegende Verkehrsuntersuchung erfüllt sowohl

	hinsichtlich Datengrundlage, Methodik als auch Ergebnisdarstellung die Anforderungen an eine fachlich fundierte Stellungnahme im Bauleitplanverfahren. Eine zusätzliche Untersuchung würde keine signifikant neuen Erkenntnisse bringen und den Planungsprozess unverhältnismäßig verzögern, ohne dass dem ein entsprechender Mehrwert gegenübersteht.
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>5. <u>Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser</u></p> <p>Gemäß dem veröffentlichten Entwässerungsbericht soll das Baugebiet über die Josef-Reindl-Straße an das örtliche Kanalnetz angeschlossen werden. Ebenso wird aufgeführt, dass <i>„diese Haltung ohnehin Überlastungen aufweist, und es gilt Entlastungen durch Stauräume einzuplanen, um einen möglichst geringen Abfluss zu erhalten. Im Neubaugebiet soll die Entwässerung über ein Trennsystem erfolgen.“</i> Es soll also ein Trennsystem an einen ohnehin völlig überlasteten Mischkanal angeschlossen werden. Gleichzeitig werden die bereits vorhandene Erschließung als Grund für das hohe und günstige Potential zur Wohnraumschaffung aufgeführt. Bezüglich des veröffentlichten Konzeptes zur Schmutzwasserbeseitigung und dem Umgang mit Niederschlagswasser haben wir folgende Einwände:</p> <p>I. <u>Überlasteter Bestandskanal und fehlende Berücksichtigung der Erschließungskosten</u></p> <p>Ein wesentlicher Grund für den Einwand gegen das Konzept der Schmutzwasserbeseitigung ist die bereits bestehende Überlastung des vorhandenen Kanalsystems und die daraus resultierenden Folgen für die Erschließung des neuen Baugebietes. Konkret möchten wir auf folgende Punkte hinweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Überlastetes Kanalsystem: Der bestehende Kanal in der Josef-Reindl-Straße ist bereits jetzt überlastet. Eine zusätzliche Belastung durch die Erschließung des neuen Baugebietes würde die Überlastung weiter verschärfen. Dies kann zu häufigeren Überschwemmungen, Rückstau und weiteren Problemen im Abwassersystem führen. b) Bedarf an einem neuen Kanal im Trennsystem: Aufgrund der bestehenden Überlastung und des zusätzlichen Anschlusses von 50 Gebäuden ist es notwendig, in der Josef-Reindl-Straße einen neuen Kanal im Trennsystem zu errichten. Auch das Planungsbüro Eichenseher geht offenbar hiervon aus, sonst würde die Planung eines Trennsystems im Neubaugebiet keinen Sinn ergeben. c) Berücksichtigung der Erschließungskosten im Bebauungsplan: Die Kosten für die Errichtung des neuen Kanals im Trennsystem müssen im Bebauungsplan als Erschließungskosten berücksichtigt werden. Diese Kostenplanung ist unerlässlich, um eine transparente und realistische Finanzierungsgrundlage für das Bauprojekt zu schaffen und sicherzustellen, dass die notwendigen infrastrukturellen Maßnahmen durchgeführt werden können. d) Fehlendes Konzept zum Umgang mit Schmutzwasser. Der veröffentlichte Entwässerungsbericht enthält keine Angaben zum Umgang mit Schmutzwasser. Durch die zusätzlichen Wohngebäude ist jedoch mit einer Zunahme des Schmutzwassers um mindestens 50 % zu rechnen. Die Einschätzung des Entwässerungsberichtes, dass der Abfluss sehr gering bleibt, ist unhaltbar. <p>In Anbetracht dieser Punkte fordern wir eine Überarbeitung des Bebauungsplans, die die Errichtung eines neuen Kanals im Trennsystem in der Josef-Reindl-Straße und die entsprechenden Erschließungskosten klar berücksichtigt und ausweist. Nur durch diese Maßnahmen kann eine nachhaltige und zukunftssichere Entwicklung des Baugebiets gewährleistet werden, die sowohl den neuen Bewohnern als auch den bestehenden Anwohnern gerecht wird. Eine nicht Aufführung dieser Kosten stellt eine Verschleierung der tatsächlichen Erschließungskosten dar.</p>

Ja	<p>II. Erhöhung der Menge an aufzunehmendem Oberflächenwasser und unzureichende Berücksichtigung im Entwässerungskonzept.</p> <p>Ein weiterer Einwand ist die Flächenversiegelung, die im Zuge der geplanten Bebauung erfolgt, sowie das damit verbundene unzureichende Entwässerungskonzept für das zusätzliche Oberflächenwasser. Konkret möchten wir auf folgende Punkte hinweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Erhöhte Flächenversiegelung: Durch das Baugebiet wird eine erhebliche Versiegelung der Flächen stattfinden. Versiegelte Flächen können kein Wasser mehr aufnehmen, was dazu führt, dass deutlich mehr Oberflächenwasser entsteht und in das Entwässerungssystem gelangt, das bei Starkregensituationen bereits heute völlig überlastet ist und zu Rückstau, überfluteten Straßen und volllaufenden Kellern führt. So führte am 07.08.2024 ein etwa einstündiger Starkregen bereits zu Überflutungen im unteren Bereich der Josef-Reindl-Straße und einem Feuerwehreinsatz im oberen Bereich. b) Überlastetes Kanalsystem: Der bereits bestehende Kanal ist schon jetzt überlastet. Die zusätzliche Menge an Oberflächenwasser, die durch die Flächenversiegelung entsteht, wird die Überlastung weiter verstärken. Dies kann zu häufigen Überschwemmungen, Rückstau und weiteren ernsthaften Problemen im Abwassersystem führen. c) Unzureichendes Entwässerungskonzept: Das vorgelegte Entwässerungskonzept sieht lediglich eine Verzögerung der Oberflächenwasserabgabe vor, anstatt eine nachhaltige Lösung zur Reduzierung des Wasservolumens zu bieten. Diese Verzögerung ist nur eine kurzfristige Maßnahme und reicht nicht aus, um die langfristigen Auswirkungen der erhöhten Flächenversiegelung zu kompensieren. d) Widerspruch im Entwässerungsbericht gegenüber dem Baugrundgutachten. Während im Entwässerungsbericht von hauptsächlich wasserundurchlässigen Tonschichten die Rede ist, weist das Baugrundgutachten vor allem in den südlichen Hanglagen sandige Bodenstrukturen aus. Insbesondere die Oberflächenversiegelung von Hanglagen sind bei Starkregen problematisch. Hier würde sich auf Grund der sandigen Bodenstrukturen eine Versickerung anbieten. <p>In Anbetracht dieser gravierenden Mängel fordern wir eine Überarbeitung des Bebauungsplans, die folgende Maßnahmen beinhaltet:</p> <p>Nachhaltiges Entwässerungskonzept: Ein neues Entwässerungskonzept, das nicht nur die Verzögerung, sondern auch die Reduzierung der Oberflächenwasserabgabe umfasst. Dies kann unter anderem durch die Implementierung von Versickerungsanlagen, größeren Retentionsbecken, deutlich größeren Grünflächen zur Wasseraufnahme und einer deutlichen Reduktion der Flächenversiegelung durch eine signifikante Reduktion der Bebauung erreicht werden. Zusätzlich fordern wir die Überprüfung des Entwässerungskonzeptes in Bezug auf Starkregensituationen, mit welchen durch den Klimawandel häufiger zu rechnen ist.</p> <p>Nur durch diese Maßnahmen kann die Überlastung des Kanalsystems vermieden und ein nachhaltiger Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser gewährleistet werden. Dies ist essenziell, um die Lebensqualität der Anwohner und die Integrität der Infrastruktur zu sichern.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu 5. <u>Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser</u></p> <p><u>I. a)</u> Es ist festzustellen, dass die hohe Beanspruchung aus der Bestandsbebauung resultiert und durch die vorliegende Planung vielmehr sogar entlastet wird. Detaillierte Informationen sind dem fortgeschriebenen Entwässerungskonzept zu entnehmen.</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</p>

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.

I. b)

Eine Entwässerung im Mischsystem ist aufgrund der geplanten und erforderlichen Drosselung der Niederschlagsentwässerung zwingend erforderlich. Die Option eine künftigen Änderung des Kanalnetzes in der Josef-Reindl-Straße und Umstellung auf ein Trennsystem bleibt damit weiterhin möglich, ist aber nicht Auslöser der Planung im Trennsystem.

I. c)

Eine Berücksichtigung im Bebauungsplan kann nicht erfolgen. Weder die Kostenverteilung und Finanzierung von Erschließungsmaßnahmen – wie der Kanalerrichtung – sind Gegenstand eines Bebauungsplans, noch trifft der Bebauungsplan eine Aussagen zur Kostenverteilung.

I. d)

Eine Betrachtung der Abflussmengen des Schmutzwassers für einen ganzen Tag führt zu einem irreführenden Vergleich bei Gegenüberstellung mit anfallendem Niederschlagswasser je Sekunde.

Daher ist der Spitzenstundenverbrauch, umgelegt auf die Einheit Liter pro Sekunde, anzuwenden, der sich zu etwas mehr als 2 l/s ergibt (genaue Informationen zur Ermittlung dessen können dem fortgeschriebenen Entwässerungskonzept entnommen werden). Im Vergleich zum Niederschlagswasseraufkommen ist dieser Wert offensichtlich nachrangig und durch die zuvor beschriebenen Verbesserungsmaßnahmen hinsichtlich des Fremdzufusses aus den westlichen Einzugsgebieten mehr als kompensiert. Der ohnehin nachrangige Einfluss wird durch die Reduzierung des Plangebiets weiter verringert, da damit die Anzahl der Wohneinheiten deutlich reduziert wird.

Erhöhung der Menge an aufzunehmenden Oberflächenwasser und unzureichende Berücksichtigung im Entwässerungskonzept

II. a)

Die im Rahmen des Bebauungsplans vorgesehene Neuversiegelung wurde 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.

II. b)

Die bisherige hohe Beanspruchung resultiert aus Bestandszuflüssen. Das System wird durch die Anbindung des Neubaugebiets nicht weiter belastet.

II. c)

Die Verzögerung (Zwischenspeicherung mit Drosselabfluss) ist ein anerkannter Standard der Regenwasserbewirtschaftung in Wohngebieten und entspricht den geltenden Regeln der Technik. Eine nachhaltige Entwässerung wird durch das Zusammenspiel von Retention, Drosselung und Einbindung in bestehende Systeme erreicht.

II. d)

Der im Entwässerungskonzept angeführte Charakter des Bodens basiert auf der Auswertung geotechnischer Daten. Abweichungen einzelner Proben sind bei natürlicher Bodenvielfalt nicht unüblich und stellen keinen Widerspruch dar. Eine partielle Versickerung würde keine signifikante Verbesserung der hydraulischen Gesamtsituation bewirken.

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>6. <u>Unzureichende Umweltverträglichkeitsprüfung:</u></p> <p>Wir haben Einwände gegen die aus unserer Sicht unzureichenden Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), die für das geplante Baugebiet durchgeführt wurde. Konkret möchten wir auf folgende Mängel hinweisen:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Vernichtung von schützenswertem Dauergrünland: Im südlichen Teil des Baugebiets findet eine Vernichtung von schützenswertem Dauergrünland statt. Dauergrünland ist ökologisch wertvoll, da es als Lebensraum für zahlreiche Arten und als Kohlenstoffspeicher dient. Die Zerstörung dieser Flächen stellt einen erheblichen Eingriff in die lokale Biodiversität und das ökologische Gleichgewicht dar. II. Unverhältnismäßige Flächenversiegelung: Es wird eine unverhältnismäßige Flächenversiegelung im Baugebiet vorgenommen. Versiegelte Flächen führen zu einer erhöhten Oberflächenwasserabgabe und zu einem Verlust an natürlichen Versickerungsflächen. Dies hat negative Auswirkungen auf das lokale Mikroklima, den Wasserhaushalt und die Bodenqualität. III. Unzureichende Untersuchung des Vorkommens bedrohter Arten: Das Vorkommen bedrohter Arten wurde nur durch sechs Übersichtsbegehungen im Zeitraum von fünf Monaten untersucht. Diese Anzahl an Begehungen und der begrenzte Zeitraum sind unzureichend, um ein vollständiges und genaues Bild der lokalen Flora und Fauna zu erhalten. Viele Arten haben spezifische Aktivitätszeiten und -räume, die in solch kurzen und wenigen Untersuchungen nicht erfasst werden können. So konnten wir über die Jahre mehrere zusätzliche Vogelarten im potentiellen Baugebiet identifizieren, als die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung aufführt. <p>Aufgrund dieser gravierenden Mängel fordern wir eine erneute und umfassende Umweltverträglichkeitsprüfung, die folgenden Kriterien gerecht wird:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Umfassende und langzeitige Untersuchungen: Durchführung von mehr und auf längere Zeiträume ausgelegten Erhebungen zur Erfassung aller relevanten Arten und deren Lebensräume. II. Erhalt von schützenswertem Dauergrünland: Berücksichtigung und Schutz von ökologisch wertvollen Flächen wie dem Dauergrünland im südlichen Teil des Baugebiets. III. Nachhaltige Bebauungsplanung: Entwicklung einer nachhaltigen Bebauungsplanung, die die Flächenversiegelung minimiert und ökologische Ausgleichsmaßnahmen vorsieht. <p>Erst nach einer solchen fundierten Umweltverträglichkeitsprüfung sollte eine Neubewertung des Bebauungsplans erfolgen, um sicherzustellen, dass die ökologischen und umweltbezogenen Aspekte ausreichend berücksichtigt werden.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Herr Einödshofer – Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner zu 6. <u>Umweltverträglichkeitsprüfung</u> 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</p>

	<p>Bauleitplanverfahren teilgenommen. Die in der Stellungnahme geforderte „Umweltverträglichkeitsprüfung“ ist daher nicht vorgesehen.</p> <p>Die in der Stellungnahme angesprochenen Themen wurden im Umweltbericht umfassend behandelt (vgl. Pkte. 1.5.1 Schutzgut „Lebensräume für Tiere und Pflanzen“ (auf Grundlage einer durchgeführten „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung / saP“), 1.5.2 Schutzgut „Biologische Vielfalt“, 1.5.3 Schutzgut „Boden“, 1.5.4 Schutzgut „Fläche“, 1.5.5 Schutzgut „Wasser“, 1.5.6 Schutzgut „Klima/Luft“).</p> <p>Die durchgeführten Untersuchungen zur „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung / saP“ wurden von einem anerkannten Biologen unter Beachtung der üblichen und anerkannten Methodenstandards durchgeführt. Es wird auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde verwiesen, die bezüglich des Untersuchungsumfanges keine weiteren Forderungen stellt.</p> <p>Unter umfassender Abwägung mit den übrigen Belangen (u.a. der Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum, Erhalt von für die Nahrungsmittelproduktion wertvollen Ackerstandorten etc.) ist die Inanspruchnahme u.a. von Dauergrünlandflächen unvermeidbar.</p> <p>Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde – ebenfalls unter umfassender Abwägung mit den übrigen Belangen – weitestmöglich auf eine Minimierung der Flächenversiegelung geachtet.</p> <p>In der Planung wurden ökologische Ausgleichsmaßnahmen in Form von naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen und Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes, sowie zum Artenschutz vorgesehen.</p>
--	---

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>7. <u>Fehlendes Energiekonzept sowie wesentliche Versäumnisse in der Prüfung und Planung der technischen Infrastruktur</u></p> <p>Ein weiterer Grund für unseren Widerspruch ist das Fehlen eines umfassenden Energiekonzepts sowie wesentliche Versäumnisse in der Prüfung und Planung der technischen Infrastruktur. Insbesondere bemängeln wir die folgenden Punkte:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Fehlendes Energiekonzept: Der vorgelegte Bebauungsplan beinhaltet kein schlüssiges Energiekonzept, das die nachhaltige und effiziente Energieversorgung des neuen Baugebiets sicherstellt. In Zeiten von Klimawandel und Energiewende ist es unerlässlich, dass Neubaugebiete zukunftsorientierte Energiekonzepte berücksichtigen. II. Keine Untersuchung der Machbarkeit von Nahwärmenetzen: Es wurden keine Untersuchungen zur Machbarkeit und Umsetzung von Nahwärmenetzen durchgeführt. Nahwärmenetze bieten eine effiziente Möglichkeit zur Wärmeversorgung mehrerer Gebäude und tragen zur Reduktion von Treibhausgasemissionen bei. Die Untersuchung ihrer Machbarkeit sollte integraler Bestandteil der Bauplanung sein. III. Überprüfung der Stromnetzbelastbarkeit: Es fehlt eine umfassende Überprüfung, ob das bestehende Stromnetz in der Lage ist, die zu erwartende Mehrbelastung zu tragen. Wichtige Faktoren sind hierbei: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Photovoltaikanlagen: Die Integration und Einspeisung von solarem Strom ins Netz. Es ist zu erwarten, dass ein Großteil der neu zu errichtenden Gebäude mit PV-Anlagen ausgestattet sein wird. ▪ Elektrofahrzeuge: Die steigende Zahl von Elektrofahrzeugen und deren Ladeinfrastruktur. Es ist zu erwarten, dass perspektivisch ein Großteil der PKW in Baugebiet Elektrofahrzeuge sein werden, welche über private Ladepunkte geladen werden. ▪ Wärmepumpen: Der erhöhte Strombedarf durch den Einsatz von Wärmepumpen zur Heizung und Kühlung. <p>Ohne diese Untersuchungen besteht das Risiko, dass das Stromnetz überlastet wird, was zu Versorgungsengpässen und potenziellen Stromausfällen führen kann, bzw. einen Ausbau des Stromnetzes erfordern welcher wiederum zu Zusatzkosten und einer Zusatzbelastung der Anwohner führt.</p> <p>Aufgrund dieser gravierenden Mängel und fehlenden Planungen fordern wir, dass der Bebauungsplan überarbeitet wird, um den oben genannten Anforderungen gerecht zu werden. Ein umfassendes Energiekonzept, die Prüfung der Machbarkeit von Nahwärmenetzen und eine gründliche Überprüfung der Stromnetzkapazitäten sind zwingend erforderlich, um eine nachhaltige und zukunftssichere Entwicklung des Baugebiets zu gewährleisten.</p> <p>Wie Sie unseren Ausführungen entnehmen können, haben wir zahlreiche Einwendungen / Widersprüche gegen die Änderung des Flächennutzungsplans und gegen den Bebauungsplan Nr. 155 Josef-Scheibenbogen-Straße. Wir erwarten eine Berücksichtigung dieser in der folgenden Abwägung. Darüber hinaus behalten wir uns rechtliche Schritte vor.</p> <p>Zum Abschluss sei noch unserer derzeitiger Bürgermeister selbst zitiert: „<i>Es ist dieses gelebte Miteinander, das mich jedes Jahr von neuem mit Stolz erfüllt.</i>“ Vielleicht sollte sich diese zum Volksfest getätigte Aussage auch in der Politik und dem Vorgehen der Gemeinde widerspiegeln.</p> <p>Bitte senden Sie uns eine schriftliche Bestätigung des fristgerechten Eingangs unserer Einwendungen zu.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu 7. <u>Energiekonzept/technische Infrastruktur</u> Der Einwender trägt vor, dass dem Bebauungsplan ein umfassendes Energiekonzept</p>

	<p>fehle, keine Untersuchung zur Machbarkeit eines Nahwärmenetzes erfolgt sei und keine ausreichende Prüfung der Stromnetzbelastbarkeit stattgefunden habe. Art und Auswahl des Heizsystems ist im Gebäudeenergiegesetz (GEG) geregelt.</p> <p>Dass energieeffiziente Wärmepumpensysteme Verwendung finden, ist wahrscheinlich und in Kombination mit den ohnehin zulässigen Photovoltaikanlagen wirtschaftlich, jedoch sind auch andere Energieträger vorstellbar.</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde auch der zuständige Stromnetzbetreiber eingebunden und keine Einwände und Einschränkungen hinsichtlich der Versorgungssicherheit und Hinweise auf drohende Netzüberlastungen vorgebracht.</p> <p>Vorgaben bzgl. Fern- oder Nahwärmeversorgung sind auf Ebene der Bauleitplanung nicht zulässig.</p> <p>Zusammenfassend ist festzuhalten, dass ein über den Regelungsrahmen des Baugesetzbuches hinausgehendes Energiekonzept für die Aufstellung eines Bebauungsplans weder erforderlich noch gesetzlich vorgesehen ist. Vielmehr obliegt die konkrete Ausgestaltung der Energieversorgung den jeweiligen Vorhabenträgern in Verbindung mit den zuständigen Energieversorgungsunternehmen.</p>
--	---

208 Privatpersonen:	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>Ich bin gegen das bebauen in der Josef scheibenbogen Straße. Das sind vereinzelte Punkte.</p> <p>Mögliche Einwendungen gegen die Änderung des Flächennutzungsplans:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Notwendigkeit noch ein Baugebiet auszuweisen. Mit den Baugebieten Glandergassleiten, Wohnen an der Wolnzach, Schlachterstraße, Preysingstraße und Nachverdichtung im Innenbereich genug Potenzial vorhanden • Eine Bebauung in dem Bereich wurde bereits mehrfach von Landratsamt und Regierung von Oberbayern abgelehnt. Keine neuen Fakten die für eine Meinungsänderung sprechen • Eine Kanalerschließung über den überstauten Kanal Josef-Reindl-Straße nicht möglich • Keine zweite Zufahrt als Rettungsweg bei der massiven Bebauung vorhanden <p>Mögliche Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 155 Josef-Scheibenbogen-Straße</p> <p>Der Kanal in der Josef-Reindl-Straße kann auch eine gedrosselte Einleitung nicht mehr aufnehmen. Eine Erschließung über den bestehenden Kanal ist somit ausgeschlossen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine Mehrung des Verkehrs um 60 % kann die Josef-Reindl-Straße auch aufgrund des ruhenden Verkehrs nicht aufnehmen. Bereits jetzt wurden Parkverbotszonen wegen Überlastung ausgewiesen • Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit Flachdach passt nicht zur bestehenden Struktur und ist damit abzulehnen <p>Die Höhenentwicklung entlang der Josef-Reindl-Straße (von der Straße gesehen 4 Stockwerke) ist nicht mit der Nachbarbebauungsvereinbarung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ab der Josef-Maria-Lutz-Straße kein-zweiter Rettungsweg für Feuerwehr und Rettungsdienst bei ca. 150 Wohneinheiten. Zweiter Rettungsweg aber Gabelsbergerstraße zwingend erforderlich <p>Selbst bei uns ins Haus drückt es bei stärkeren Regen das Wasser rein obwohl wir am Berg wohnen.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu <u>Ausweisung Baugebiet</u></p> <p>Entgegen, wie in der Stellungnahme beschrieben, stehen andere derzeit in Erstellung befindliche Baugebiete in keiner Weise der Notwendigkeit der Ortsabrundung an dieser Stelle entgegen.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“ entspricht den Erfordernissen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des § 1 Abs. 3 BauGB.</p> <p>Die Begründung wird hinsichtlich der Notwendigkeit zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen um die Ausführungen zu den Punkten 1.2 Bevölkerungsdichte/-entwicklung und 1.3 Wohnraumbedarf ergänzt .</p> <p>Ablehnung Behörden</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>

Kanal

Dieser Sachverhalt ist für das gegenständliche Verfahren unerheblich, da 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.

Zusammenfassend ergibt sich 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.

Rettungsweg

Offenbar liegt hier ein Missverständnis hinsichtlich des zweiten Rettungswegs vor. Die Anforderung eines zweiten Rettungswegs bezieht sich gemäß Art. 12 BayBO auf die bauliche Anlage selbst und nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche. Die Erschließung des Baugebiets erfolgt gemäß den Vorgaben der Art. 4 und 5 BayBO, sodass die Zugänglichkeit für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sichergestellt ist. Ein zweiter Rettungsweg über öffentliche Verkehrsflächen ist nicht erforderlich oder gar vorgeschrieben.

209 Privatpersonen:	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>hiermit erhebe ich nachfolgende Einwendungen gegen oben genannten Benutzungs- und Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“ in Wolnzach.</p> <p>Meine Einwendungen gegen die Änderung des Flächenbenutzungsplanes sind folgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es besteht keine Notwendigkeit noch ein Baugebiet auszuweisen, denn mit den Baugebieten Glandergassleiten, Wohnen an der Wolnzach, Schlachterstraße, Preysingstraße und Nachverdichtung im Innenbereich ist genug Potential vorhanden! - Außerdem wurde eine Bebauung in dem Bereich bereits mehrfach von der Oberregierung Oberbayern und dem Landratsamt abgelehnt. Es gibt keine neuen Fakten die für eine Meinungsänderung sprechen. - Über den überstauten Kanal Josef-Reindl-Straße ist eine Kanalschließung nicht möglich! - Es ist auch keine Zufahrt als Rettungsweg bei der massiven Bebauung möglich! <p>Meine Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“ sind folgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine gedrosselte Einleitung kann der Kanal in der Josef-Reindl-Straße nicht mehr aufnehmen. Darum ist eine Erschließung des bestehenden Kanals ausgeschlossen! - In der Josef-Reindl-Straße kann auch aufgrund des ruhenden Verkehrs keine Mehrung des Verkehrs um 60% aufgenommen werden. Parkverbotszonen wurden bereits wegen der Überlastung ausgewiesen! - Abzulehnen ist auch eine Bebauung von Mehrfamilienhäusern mit Flachdach, denn sie passen nicht in die bestehende Struktur! - Die Höhenentwicklung entlang der Josef-Reindl-Straße (von der Straße gesehen 4 Stockwerke) ist mit der Nachbarbebauung auch nicht vereinbar. - Ab der Josef-Maria-Lutz-Straße gibt es keinen zweiten Rettungsweg für Feuerwehr und Rettungsdienst bei ca. 150 Wohneinheiten. Es wäre daher ein zweiter Rettungsweg über die Gabelsbergerstraße zwingend notwendig.
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu <u>Ausweisung Baugebiet</u></p> <p>Entgegen, wie in der Stellungnahme beschrieben, stehen andere derzeit in Erstellung befindliche Baugebiete in keiner Weise der Notwendigkeit der Ortsabrundung an dieser Stelle entgegen.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“ entspricht den Erfordernissen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des § 1 Abs. 3 BauGB.</p> <p>Die Begründung wird hinsichtlich der Notwendigkeit zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen um die Ausführungen zu den Punkten 1.2 Bevölkerungsdichte/-entwicklung und 1.3 Wohnraumbedarf ergänzt.</p> <p><u>Ablehnung Behörden</u></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</p>

sowie der Regierung von Oberbayern. Diese werden unter dem entsprechenden Punkten der Abwägung ausführlich behandelt.

Kanal

Dieser Sachverhalt ist für das gegenständliche Verfahren unerheblich, da 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.

Zusammenfassend ergibt sich 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.

Rettungsweg

Offenbar liegt hier ein Missverständnis hinsichtlich des zweiten Rettungswegs vor. Die Anforderung eines zweiten Rettungswegs bezieht sich gemäß Art. 12 BayBO auf die bauliche Anlage selbst und nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche. Die Erschließung des Baugebiets erfolgt gemäß den Vorgaben der Art. 4 und 5 BayBO, sodass die Zugänglichkeit für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sichergestellt ist. Ein zweiter Rettungsweg über öffentliche Verkehrsflächen ist nicht erforderlich oder gar vorgeschrieben.

210 Privatpersonen:	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>hiermit mache ich meinen Einwand geltend gegen die im Betreff angegebenen Änderungen.</p> <p>Zum Flächennutzungsplan :</p> <p>Es gibt keine Notwendigkeit ein weiteres Baugebiet auszuweisen. Mit den Baugebieten Glandagasseiten, Wohnen an der Wolnzach, Schlachterstr., Preysingstr. und Nachverdichtung im Innenbereich ist bereits genügend Potential vorhanden.</p> <p>Eine Bebauung in dem Bereich wurde bereits mehrfach von Landratsamt und der Regierung von Oberbayern abgelehnt. Es gibt keine neuen Fakten die für eine Meinungsänderung sprechen.</p> <p>Eine Kanalerschließung über den bereits heute überstauten Kanal Josef-Reindl-Str. ist nicht möglich.</p> <p>Es ist keine zweite Zufahrt als Rettungsweg bei der massiven Bebauung vorhanden.</p> <p>Zum Bebauungsplan:</p> <p>Der Kanal in der Josef-Reindl-Str. kann auch eine gedrosselte Einleitung nicht mehr aufnehmen. Eine Erschließung über den bestehenden Kanal ist somit ausgeschlossen.</p> <p>Eine Mehrung des Verkehrs um 60% kann die Josef-Reindl-Str. auch aufgrund des ruhenden Verkehrs nicht aufnehmen. Bereits jetzt wurden Parkverbotszonen wegen Überlastung ausgewiesen.</p> <p>Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit Flachdach passt nicht zur bestehenden Struktur und ist damit abzulehnen.</p> <p>Eine Höhenverdichtung entlang der Josef-Reindl-Str. (von der Straße gesehen 4 II Stockwerke) ist nicht mit der Nachbarbebauung vereinbar.</p> <p>Ab der Josef-Lutz-Str. kein zweiter Rettungsweg über Gabelsbergerstr. für Feuerwehr und Rettungsdienst bei ca. 150 WE. Zweiter Rettungsweg über Gabelsbergstr. ist zwingend erforderlich.</p> <p>Der Starkregen am 17.8.23 zeigte bereits deutlich dass der Kanal nicht mehr aufnehmen kann. Am Josef-Alberstötter-Ring gab es durch Rückstauwasser.</p> <p>massive Schäden im teilweise fünfstelligen Bereich in den Kellern bzw. Wohnungen. Ich selbst hatte die gesamte Wohnung unter Wasser.</p> <p>Das zeigt deutlich dass eine weitere Bebauung unmöglich und unverantwortlich ist.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Bestätigung des Erhalts meiner Mail.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu</p> <p>Ausweisung Baugebiet</p> <p>Entgegen, wie in der Stellungnahme beschrieben, stehen andere derzeit in Erstellung befindliche Baugebiete in keiner Weise der Notwendigkeit der Ortsabrundung an dieser Stelle entgegen.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“ entspricht den Erforderlichkeiten der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des § 1 Abs. 3 BauGB.</p> <p>Die Begründung wird hinsichtlich der Notwendigkeit zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen um die Ausführungen zu den Punkten 1.2 Bevölkerungsdichte/-entwicklung und 1.3 Wohnraumbedarf ergänzt .</p>

Ablehnung Behörden

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.

Kanal

Dieser Sachverhalt ist für das gegenständliche Verfahren unerheblich, da 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.

Zusammenfassend ergibt sich 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.

Rettungsweg

Offenbar liegt hier ein Missverständnis hinsichtlich des zweiten Rettungswegs vor. Die Anforderung eines zweiten Rettungswegs bezieht sich gemäß Art. 12 BayBO auf die bauliche Anlage selbst und nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche. Die Erschließung des Baugebiets erfolgt gemäß den Vorgaben der Art. 4 und 5 BayBO, sodass die Zugänglichkeit für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sichergestellt ist. Ein zweiter Rettungsweg über öffentliche Verkehrsflächen ist nicht erforderlich oder gar vorgeschrieben.

211

Privatpersonen:

Einwände
Ja/Nein

Einwand, Bedenken, Anregung

Ja

hiermit legen wir Widerspruch gegen den Beschluss des Marktgemeinderates des Marktes Wolnzach zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155 für das Gebiet „Josef-Scheibenbogen-Straße“ in der Sitzung vom 18.07.2024 ein.

Wir bringen hiermit unsere Einwendungen gegen die Änderung des Flächennutzungsplans und gegen den Bebauungsplan Nr. 155 Josef-Scheibenbogen-Straße ein. Konkret haben wir folgende Einwendungen /Widersprüche, welche im Folgenden genauer erläutert werden:

1.	Unwirksame Öffentliche Bekanntmachung
2.	Interessenskonflikte
I.	Verwandtschaftsverhältnisse zu den Grundstückseigentümern
II.	Gesicherte Erbbaurechte
III.	Profiteure durch eigene Bau- und Planungsfirmen
3.	Planungskonkurrenz
4.	Verkehrliche Erschließung
I.	Unzureichende Stellplatz/Garagensituation im Bebauungsplan.
II.	Unzumutbare Erhöhung des Verkehrs
III.	Ungeeignetheit der Josef-Reindl-Straße für die Erschließung
IV.	Schlechte und nicht ausbaubare Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
V.	Mangelhaftigkeit in der zugrundeliegenden Verkehrsuntersuchung
5.	Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser
I.	Überlasteter Bestandskanal und fehlende Berücksichtigung der Erschließungskosten
II.	Erhöhung der Menge an aufzunehmendem Oberflächenwasser und unzureichende Berücksichtigung im Entwässerungskonzept
6.	Unzureichende Umweltverträglichkeitsprüfung
I.	Vernichtung von schützenswertem Dauergrünland
II.	Unverhältnismäßige Flächenversiegelung
III.	Unzureichende Untersuchung des Vorkommens bedrohter Arten
7.	Fehlendes Energiekonzept sowie wesentliche Versäumnisse in der Prüfung und Planung der technischen Infrastruktur
I.	Fehlendes Energiekonzept
II.	Keine Untersuchung der Machbarkeit von Nahwärmenetzen
III.	Überprüfung der Stromnetzbelastbarkeit

	<p>1. <u>Unwirksame Öffentliche Bekanntmachung:</u></p> <p>Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 3 und 4 BauGB wurde nicht im erforderlichen Umfang durchgeführt. Es muss sichergestellt sein, dass alle Anwohner und betroffenen Bürger ausreichend informiert und angehört wurden. Dies ist nicht passiert. Die Veröffentlichungsfrist der öffentlichen Bekanntmachung findet lediglich vom Donnerstag, den 01.08.2024, bis einschließlich Freitag, den 13.09.2024 statt. Diese Veröffentlichungsfrist für die Bürgerinformation und Beteiligung ist aus unserer Sicht unzureichend und unzumutbar kurz angesetzt wurde. Diese Frist fällt ausgerechnet in die Sommerferien, eine Zeit, in der viele Bürger im Urlaub sind und somit nicht am öffentlichen Diskurs teilnehmen können. Zusätzlich überschneidet sich die Frist mit dem parallel stattfindenden Volksfest, was die Aufmerksamkeit und Bereitschaft der Bürger zur Teilnahme an der Diskussion weiter reduziert. Diese Umstände schaffen erhebliche Nachteile für die betroffenen Bürgerinnen und Bürger und verhindern eine faire und umfassende öffentliche Beteiligung. Die öffentliche Bekanntmachung ist daher als unwirksam anzusehen.</p> <p>Daher fordern wir eine Verlängerung der Frist und eine Neuansetzung der öffentlichen Diskussion zu einem Zeitpunkt, der eine angemessene Bürgerbeteiligung sicherstellt.</p> <p>Darüber hinaus erfolgte die Bekanntmachung lediglich auf der Homepage der Gemeinde sowie in Papierform im Rathaus des Marktes Wolnzach, Marktplatz 1, Bauamt, Zimmer 10 während der Dienststunden (Montag, Mittwoch, Donnerstag und Freitag von 8 Uhr bis 12 Uhr sowie Donnerstag zusätzlich von 13.30 Uhr bis 18 Uhr). Diese Form der Bekanntmachung schränkt den Zugang zu wichtigen Planungsinformationen erheblich ein. Es wurde darauf verzichtet, die Bekanntmachung im Bundesanzeiger und in der auflagenstärksten Tageszeitung (Pfaffenhofer Kurier) zu veröffentlichen, wodurch viele betroffene Bürger nicht ausreichend informiert wurden. Dies ist besonders problematisch, da nicht jeder Bürger die Möglichkeit hat, während der Dienstzeiten das Rathaus zu besuchen oder regelmäßig die Homepage der Gemeinde zu überprüfen.</p> <p>Daher fordern wir eine umfassendere und für alle Bürger zugängliche Bekanntmachung der Planänderungen, unter Einbeziehung des Bundesanzeigers und der auflagenstärksten Tageszeitung, um eine gerechte und ausführliche Bürgerbeteiligung sicherzustellen.</p>
<p>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</p>	
	<p>Zu 1.</p> <p><u>Unwirksame öffentliche Bekanntmachung</u></p> <p>Die Einwendung, dass die öffentliche Beteiligung nicht im erforderlichen Umfang durchgeführt wurde, ist nicht zutreffend. Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgte ordnungsgemäß. Die gesetzlichen Fristen wurden eingehalten bzw. wurden aufgrund der Ferienzeit angemessen verlängert, um auch in der Ferien- und Urlaubszeit genügend Möglichkeit zur Äußerung zu geben. Zudem wurde öffentliche Bekanntmachung fristgerecht im Amtsblatt der Gemeinde sowie auf der gemeindlichen Homepage veröffentlicht und lag im Rathaus während der regulären Dienstzeiten zur Einsicht aus. Eine Veröffentlichung im Bundesanzeiger oder überregionale Tageszeitungen ist gesetzlich nicht erforderlich. Die Dauer der Auslegung von sechs Wochen entspricht den gesetzlichen Vorgaben und ermöglicht eine angemessene Beteiligung – auch in der Ferien- und Urlaubszeit. Ferienzeiten oder parallele Veranstaltungen stellen grundsätzlich kein rechtliches Hindernis für die Wirksamkeit der Bekanntmachung dar. Eine Verlängerung darüber hinaus oder eine Auslegung zu einem anderen Zeitpunkt ist daher nicht vorgesehen.</p>

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>2. Interessenskonflikte:</p> <p>Grundlage unseres Widerspruchs ist die Tatsache, dass mehrere Gemeinderatsmitglieder gemäß Art. 49 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern wegen persönlicher Beteiligung von der Abstimmung hätten ausgeschlossen werden müssen. Konkret weisen wir auf folgende Interessenkonflikte hin:</p> <ul style="list-style-type: none"> I. Verwandtschaftsverhältnisse zu den Grundstückseigentümern: Gemeinderatsmitglieder stehen in direkter verwandtschaftlicher Beziehung zu den betroffenen Grundstückseigentümern, was ihre Unparteilichkeit eindeutig beeinträchtigt. II. Erbbaurechte: Nach Hörensagen haben sich Mitglieder des Gemeinderates bereits Erbbaurechte an den betreffenden Grundstücken gesichert, was ein eindeutiges Zeichen für persönliches Interesse und potenziellen Profit ist. III. Profiteure durch eigene Bau- und Planungsfirmen: Einige Gemeinderatsmitglieder stehen unmittelbar in Verbindung mit Bau- und Planungsfirmen, die direkt von dem Beschluss profitieren würden. Dies stellt einen klaren Interessenkonflikt dar und verstößt gegen die Regelungen zur Vermeidung von Vorteilsnahme. <p>Diese Umstände werfen erhebliche Zweifel an der Integrität und Fairness des Beschlusses auf. Um die Transparenz und Rechtmäßigkeit der Gemeinderatsentscheidungen zu gewährleisten, ist es unerlässlich, dass solche persönlichen Interessen ausgeschlossen werden.</p> <p>Wir fordern daher eine unverzügliche Überprüfung und Annullierung des Beschlusses sowie eine Neudurchführung der Abstimmung unter Ausschluss der betroffenen Mitglieder, um eine unparteiische und rechtlich einwandfreie Entscheidungsfindung sicherzustellen.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu 2. <u>Interessenkonflikte</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einwendung, dass Interessenkonflikte bestehen und Gemeinderatsmitglieder befangen wären, ebenso das Gemeinderatsmitglieder durch den Beschluss profitieren würden, ist nicht zutreffend. Die Stellungnahme beruht nicht auf Tatsachen, sondern Unterstellungen und Mutmaßungen, die nicht haltbar sind.</p> <p>Art. 49 GO (Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern) wurde vollumfänglich beachtet. Eine Annullierung des Beschlusses sowie eine Neudurchführung der Abstimmung ist daher nicht vorgesehen.</p>

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>3. <u>Planungskonkurrenz:</u></p> <p>Es besteht eine potenzielle Konkurrenz zu bereits bestehenden Bauvorhaben sowie zu anderen Plänen der städtischen Entwicklung. Eine Koordinierung mit anderen Planungsmaßnahmen scheint nicht ausreichend erfolgt zu sein. Die in der Begründung aufgeführte Erforderlichkeit, dass die bereits ausgewiesenen Bauflächen innerhalb des Gemeindegebiets in den meisten Fällen aufgrund der Eigentumsverhältnisse dem freien Markt nicht zur Verfügung stehen und diesem in absehbarer Zeit auch nicht zugeführt werden, ist insbesondere mit den ausgewiesenen Baugebieten "Wohnen an der Glandergassleiten", „Wohnen an der Wolnzach“, „Schlachterstraße“, „Preysingstraße“ und Nachverdichtungen im Innenbereich nicht haltbar. Ebenso finden sich in den Planungsunterlagen keine Informationen zur Koordination des Bebauungsplanes mit dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept – ISEK. Mutmaßlich hat diese nicht stattgefunden.</p> <p>Daher fordern wir eine Überprüfung des Beschlusses hinsichtlich des Anlasses, der Erforderlichkeit und dem Ziel mit Einbeziehung bereits ausgewiesener Bebauungspläne und dem ISEK.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu 3. Planungskonkurrenz</p> <p>Die Annahme einer Planungs- oder Standortkonkurrenz zu anderen bestehenden oder geplanten Baugebieten im Gemeindegebiet trifft nicht zu. Der Bebauungsplan Nr. 155 verfolgt das Ziel, auf einem integrierten Standort, der bereits heute an die kommunale Infrastruktur angebunden ist, bedarfsgerechten Wohnraum bereitzustellen.</p> <p>Die Gemeinde Wolnzach hat auf Grundlage des aktuellen Demographiespiegels den voraussichtlichen Bevölkerungszuwachs analysiert. Daraus ergibt sich ein konkret zu deckender Bedarf an neuen Siedlungsflächen für Wohnbebauung. Der Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“ ist ein Beitrag zur Deckung dieses nachgewiesenen Bedarfs, insbesondere im Bereich familiengerechter Wohnformen (Einzel- und Doppelhäuser).</p> <p>Die Stellungnahme unterstellt fälschlich eine mangelnde Koordinierung mit dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK).</p> <p>Die vorliegende Bauleitplanung entspricht vielmehr dem Handlungsfeld „Wohnen“ des laufenden ISEK Prozesses des Marktes Wolnzach mit dem erklärten Ziel flächenschonenden, qualitätvollen Wohnraum für alle Lebenslagen zu schaffen. Eine Koordinierung ist somit gegeben.</p> <p>Die Begründung wird hinsichtlich der Notwendigkeit zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen um die Ausführungen zu den Punkten 1.2 Bevölkerungsdichte/-entwicklung und 1.3 Wohnraumbedarf ergänzt</p>

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung																																																								
Ja	<p>4. <u>Verkehrliche Erschließung</u></p> <p>Die verkehrstechnische Anbindung und die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf die jetzige Infrastruktur sind nicht ausreichend berücksichtigt und analysiert worden.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern, Doppelhäusern und Gartenhofhäusern vor. In Summe werden rund 50 neue Wohneinheiten für rund 150 neue Personen entstehen. Gemäß einer Recherche der Zeit (https://www.zeit.de/mobilitaet/2024-07/autobesitz-steigende-autodichte-pkw-entwicklung) auf Basis von Daten des Kraftfahrtbundesamtes, des Bundesinstitutes für Bau- Stadt- und Raumforschung, des DESTATIS und eigenen Berechnungen geht hervor, dass im Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm im Jahr 2023 pro 1000 Einwohnern 607 Private PKW zugelassen waren. Gegenüber dem Jahr 2017 bedeutet dies einen Zuwachs von 2,9% bzw. einen jährlichen Zuwachs von 0,5% p.a. (siehe Abbildung 1). Nicht enthalten in dieser Statistik sind jedoch beispielsweise in Ingolstadt, München, und den Nachbarlandkreisen zugelassene PKW, die im Rahmen von Firmen- und Geschäftswagenüberlassungen dennoch dem Landkreis zuzuordnen wären. Für die folgenden Ausführungen wird daher von einem privaten PKW-Bestand von rund 630 PKW im Jahr 2023 ausgegangen, und der statistisch belegte Zuwachs von 0,5% p.a. angesetzt. Daraus ergeben sich die in Tabelle 1 aufgeführten zu erwartenden PKW-Zahlen für das Baugebiet.</p> <table><tr><th></th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025</th><th>2026</th><th>2027</th><th>2028</th><th>2029</th><th>2030</th><th>2031</th><th>2032</th><th>2033</th><th>2034</th><th>2035</th></tr><tr><td>private PKW/1000 Einwohner</td><td>630</td><td>633</td><td>636</td><td>639</td><td>643</td><td>648</td><td>649</td><td>652</td><td>656</td><td>659</td><td>662</td><td>666</td><td>669</td></tr><tr><td>PKW je Einwohner</td><td>0,63</td><td>0,63</td><td>0,64</td><td>0,64</td><td>0,64</td><td>0,65</td><td>0,65</td><td>0,65</td><td>0,66</td><td>0,66</td><td>0,66</td><td>0,67</td><td>0,67</td></tr><tr><td>PKW im Baugebiet bei 150 Einwohner</td><td>95</td><td>95</td><td>95</td><td>96</td><td>96</td><td>97</td><td>97</td><td>98</td><td>98</td><td>99</td><td>99</td><td>100</td><td>100</td></tr></table> <p>Tabelle 1: Zu erwartende PKW-Zahlen im Baugebiet</p> <p>Pfaffenhofen a.d. Ilm Bayern</p> <p>Private Pkw je 1.000 Einwohner</p> <p>Abbildung 1: Entwicklung der Anzahl privater PKW im Landkreis Pfaffenhofen a.d.I.</p> <p>Auf Basis dieser statisch belegten Annahme haben wir folgende Einwendungen zur verkehrlichen Erschließung:</p>		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	private PKW/1000 Einwohner	630	633	636	639	643	648	649	652	656	659	662	666	669	PKW je Einwohner	0,63	0,63	0,64	0,64	0,64	0,65	0,65	0,65	0,66	0,66	0,66	0,67	0,67	PKW im Baugebiet bei 150 Einwohner	95	95	95	96	96	97	97	98	98	99	99	100	100
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035																																												
private PKW/1000 Einwohner	630	633	636	639	643	648	649	652	656	659	662	666	669																																												
PKW je Einwohner	0,63	0,63	0,64	0,64	0,64	0,65	0,65	0,65	0,66	0,66	0,66	0,67	0,67																																												
PKW im Baugebiet bei 150 Einwohner	95	95	95	96	96	97	97	98	98	99	99	100	100																																												

I. Unzureichende Stellplatz/Garagensituation im Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan sieht nur eine Fläche für 85 PKW vor. Gemäß Tabelle 1 sind jedoch 95-100 PKW zu erwarten. Hinzu kommen noch notwendige Stellplätze für Besucher. Die geplante Stellplatzzahl ist deshalb deutlich zu gering bemessen. Die unzureichende Anzahl an Stellplätzen führt dazu, dass eine erhebliche Anzahl an PKWs auf der Straße geparkt werden müssen. Dies hat mehrere negative Folgen:

- a) Verkehrsbehinderungen: Durch das Parken von Fahrzeugen auf der Straße wird diese im betroffenen Bereich nur noch einspurig befahrbar. Dies führt unweigerlich zu Verkehrsstörungen und erhöht das Risiko für Unfälle.
- b) Einschränkungen für Anwohner: Die eingeschränkte Befahrbarkeit der Straße verursacht nicht nur Verkehrsprobleme, sondern beeinträchtigt auch die Lebensqualität der Anwohner erheblich. Es kommt zu einer erhöhten Lärm- und Abgasbelastung sowie zu Schwierigkeiten bei der Zu- und Abfahrt zu den eigenen Grundstücken.
- c) Sicherheitsaspekte: Engstellen auf der Straße behindern nicht nur den fließenden Verkehr, sondern stellen auch eine Gefahr für Fußgänger und Radfahrer dar. Insbesondere Rettungsfahrzeuge und andere Einsatzkräfte könnten im Ernstfall durch die blockierte Straße behindert werden.

Aus diesen Gründen fordern wir eine Überarbeitung des Bebauungsplans, um eine ausreichende Stellplatzzahl sicherzustellen und die genannten Probleme zu vermeiden. Nur durch eine

angemessene Planung können die Verkehrs- und Lebensbedingungen im betroffenen Gebiet nachhaltig verbessert werden.

II. Unzumutbare Erhöhung des Verkehrs.

In der Josef-Reindl-Str., dem Josef-Alberstötter-Ring und der Josef-Scheibenbogen-Str. stehen derzeit ca. 100 Gebäude, welche über die Josef-Reindl-Str. /Wendenstraße erschlossen sind. Der Bebauungsplan sieht zusätzliche 50 Gebäude vor, es ist also mindestens von einem Verkehrszuwachs von 50% auszugehen. Ein solcher Anstieg des Verkehrsaufkommens ist für die Anwohner und die bestehende Infrastruktur unzumutbar. Die damit verbundenen Probleme umfassen unter anderem:

- a) Erhebliche Verkehrsbelastung: Der derzeitige Straßenzustand und die vorhandene Verkehrsinfrastruktur sind nicht für einen derart massiven Anstieg des Verkehrsaufkommens ausgelegt. Dies wird zwangsläufig zu häufigen Staus und Verkehrsbehinderungen führen.
- b) Erhöhung von Lärm- und Umweltbelastungen: Mit dem Verkehrszuwachs geht eine beträchtliche Zunahme der Lärm- und Luftverschmutzung einher, was die Lebensqualität der Anwohner erheblich beeinträchtigt, und ihre Gesundheit gefährdet.
- c) Sicherheitsrisiken: Ein deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen erhöht die Gefahr von Verkehrsunfällen im Gebiet. Dies betrifft Autofahrer, Fußgänger und Radfahrer gleichermaßen und stellt ein unverträgliches Sicherheitsrisiko dar.

In Anbetracht dieser unzumutbaren Beeinträchtigungen fordern wir eine Überarbeitung des Bebauungsplans, um den erwarteten Verkehrszuwachs zu minimieren, alternative und zusätzliche Erschließungsstraßen zu überprüfen und die Lebensqualität sowie die Verkehrssicherheit im Gebiet zu gewährleisten.

III. Ungeeignetheit der Josef-Reindl-Straße für die Erschließung.

Ein weiterer Grund für unseren Widerspruch ist die Ungeeignetheit der Josef-Reindl-Straße zur Erschließung des geplanten Baugebiets. Nach unserer Einschätzung und Erfahrung weist die Josef-Reindl-Straße mehrere signifikante Mängel auf, die eine Erschließung unmöglich bzw. unzumutbar machen:

- a. **Schlechte Fahrbahnqualität:** Der aktuelle Zustand der Fahrbahn ist bereits sehr schlecht. Es gibt zahlreiche Schlaglöcher und Beschädigungen, die eine sichere Befahrung beeinträchtigen und eine erhöhte Instandhaltung erfordern würden. Zusätzlich sind durch die geplante Bebauung weitere Beschädigung der bestehenden Straßendecke zu erwarten. So werden die Bauarbeiten voraussichtlich erhebliche Belastungen und Beeinträchtigungen für die bestehende Straßeninfrastruktur mit sich bringen: (1) **Schwerlastverkehr:** Die Bauarbeiten werden einen erhöhten Schwerlastverkehr durch Baustellenfahrzeuge, LKWs und Baufahrzeuge zur Folge haben. Diese schweren Fahrzeuge werden die bestehende Straßendecke stark beanspruchen und vermutlich beschädigen. (2) **Straßenverschleiß:** Die wiederholte Nutzung der Straßen durch schwere Fahrzeuge führt zu einer Beschleunigung des Verschleißes der Straßendecke. Dies kann zu Schlaglöchern, Rissen und anderen strukturellen Schäden führen, die nicht nur den Verkehrsfluss beeinträchtigen, sondern auch die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer gefährden. (3) **Erhöhte Instandhaltungskosten:** Schäden an der Straßendecke müssen zeitnah repariert werden, was zu erheblichen zusätzlichen Kosten für die Gemeinde führt. Die finanziellen Mittel könnten sinnvoller verwendet werden, um die bestehende Infrastruktur zu erhalten und zu verbessern. (4) **Verkehrsbehinderungen:** Beschädigungen an der Straßendecke erfordern Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten, die wiederum zu Verkehrsbehinderungen und möglichen Umleitungen führen. Dies beeinträchtigt den alltäglichen Verkehr und sorgt für zusätzliche Belastungen der Anwohner.
- b. **Unzureichende Gehwegbreite:** Mit einer Gehwegbreite von nur 1,5 Metern sind die Gehwege für die zusätzliche Belastung durch das geplante Baugebiet unzureichend. Dies stellt insbesondere für Fußgänger, einschließlich Kinder und ältere Personen, ein erhebliches Sicherheitsrisiko dar. Wie in Abbildung 4 der Verkehrsuntersuchung dargestellt ist, sind die für den Fußverkehr zur Verfügung stehenden Seitenräume sind mit 1,50 m schmaler ausgeführt als das anzustrebende Regelmaß von 2,50 m.
- c. **Fehlende Radwege:** Es sind keine Radwege vorhanden, was die Sicherheit von Radfahrern erheblich gefährdet, und sie zwingt, die ohnehin schon schmale Fahrbahn mit Kraftfahrzeugen zu teilen. Dies ist besonders problematisch in Anbetracht des erwarteten Verkehrszuwachses. Eine eigenständige Radinfrastruktur besteht in dem gesamten Straßenzug nicht. Der Radverkehr findet daher im Mischverkehr statt. Da die Gesamtbreite der Josef-Reindl-Str. jedoch nur 6m beträgt, ist ein Überholen von Fahrradfahrern unter Einbezug des einzuhaltenden Mindestabstands (1,5m) nur erschwert möglich.

Aufgrund dieser gravierenden Mängel ist die Josef-Reindl-Straße als Erschließungsstraße für das geplante Baugebiet ungeeignet. Wir fordern daher eine umfassende Neubewertung und Überarbeitung des Bebauungsplans und die zusätzliche Prüfung alternativer Erschließungsstraßen, um eine angemessene und sichere Infrastruktur zur Verfügung zu stellen, die den Anforderungen der Anwohner und der neuen Bauprojekte gerecht wird

IV. Schlechte und nicht ausbaubare Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Gemäß der Verkehrsuntersuchung sind die nächsten Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs 800m entfernt und liegen in der Wendenstraße. Darüber hinaus ist der Fußweg von der Wendenstraße zum Baugebiet ansteigend und wird somit zusätzlich erschwert. Eine angemessene Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist somit nicht gegeben. Zu diesem Schluss kommt auch die Verkehrsuntersuchung: „Die vorhandenen Bushaltestellen sind mit etwa 800 m Laufweite relativ weit von dem geplanten Neubaugebiet entfernt. Einkaufs- und Freizeitgelegenheiten in den Gewerbegebieten von Wolnzach sind dabei mit mindestens circa 10 Minuten mit dem Rad und 30 Minuten zu Fuß ebenfalls nicht in typischer Entfernung für diese Verkehrsmittel gelegen“. Darüber hinaus ist die Fahrbahnbreite der Josef-Reindl-Straße zu schmal, um eine potentielle direkte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zu ermöglichen, so sind für Straßen mit Busverkehr Straßenbreiten von mindestens 6,5 m notwendig, um ein sicheres Begegnen von Bussen und PKW zu gewährleisten. Das Baugebiet kann daher in Zukunft nicht angemessen durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossen werden, was mehrere schwerwiegende Probleme mit sich bringt:

- a) Erschwerte Mobilität: Ohne eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wird die Mobilität der zukünftigen Bewohner erheblich eingeschränkt. Dies betrifft besonders Personen ohne eigenes Fahrzeug, wie ältere Personen, Schüler und Menschen mit Behinderungen.
- b) Erhöhter Individualverkehr: Die fehlende Anbindung führt zu einem verstärkten Individualverkehr, da die Bewohner auf private Fahrzeuge angewiesen sein werden. Dies erhöht die Verkehrsbelastung und führt zu weiteren Umweltbelastungen durch erhöhte Abgasemissionen und Lärmbelastung.
- c) Ungerechte Belastung der Infrastruktur: Der zunehmende Individualverkehr wird die vorhandene Verkehrsinfrastruktur übermäßig belasten, was zu vermehrtem Verschleiß und höheren Instandhaltungskosten führt.
- d) Umwelt- und Klimaschutzziele: Die mangelnde Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr steht im Widerspruch zu aktuellen Umwelt- und Klimaschutzzielen. Eine nachhaltige Stadtplanung sollte auf die Förderung des öffentlichen Nahverkehrs und die Reduktion des Individualverkehrs abzielen.
- e) Soziale Ungerechtigkeit: Die fehlende Nahverkehrsanbindung benachteiligt sozial schwächere Gruppen, die sich möglicherweise kein eigenes Fahrzeug leisten können. Dies führt zu sozialer Ungleichheit und erschwert den Zugang zu Arbeitsplätzen, Bildungseinrichtungen und sozialen Dienstleistungen.

Aufgrund dieser schwerwiegenden Mängel fordern wir eine erneute Überprüfung und Überarbeitung des Bebauungsplans, um eine angemessene Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sicherzustellen. Nur so kann die nachhaltige und gerechte Entwicklung des Gebiets gewährleistet werden

	<p>V. <u>Mangelhaftigkeit in der zugrundeliegenden Verkehrsuntersuchung.</u></p> <p>Ein weiterer Grund für diesen Widerspruch ist die Mangelhaftigkeit der zugrunde liegenden Verkehrsuntersuchung. Insbesondere sind zwei gravierende Fehler festzustellen, die die Validität der Untersuchung und somit die darauf basierenden Entscheidungen infrage stellen:</p> <p>a) Verkehrszählung an nur einem Tag im Winter: Die Verkehrsuntersuchung basiert auf Daten, die an lediglich einem einzigen Tag (29.02.2024) im Winter erhoben wurden. Solche Daten können keine repräsentativen Aussagen über das tatsächliche Verkehrsaufkommen liefern. Winterspezifische Bedingungen wie Witterung, Ferienzeiten und geringssaisonale Aktivitäten beeinflussen das Verkehrsaufkommen und verfälschen die Ergebnisse. Eine valide Verkehrsuntersuchung muss über einen längeren Zeitraum und zu unterschiedlichen Jahreszeiten durchgeführt werden, um ein realistisches Bild des Verkehrsaufkommens zu zeichnen.</p> <p>b) Unterschätzung der PKW pro Einwohner: Die Annahmen bezüglich der Anzahl der PKW pro Einwohner sind offensichtlich zu gering. So geht das Gutachten von niedrigeren Werten als die in Tabelle 1 aufgeführten und statistisch nachgewiesenen Werten aus. Diese fehlerhaften Annahmen führen zu einer Unterschätzung des tatsächlichen Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Belastungen. In einer realistischen Verkehrsuntersuchung sollten aktuelle und angemessene Durchschnittswerte sowie lokale Besonderheiten berücksichtigt werden.</p> <p>Aufgrund dieser erheblichen methodischen Schwächen fordern wir eine erneute, umfassende Verkehrsuntersuchung, die folgenden Kriterien gerecht wird:</p> <p>a) Mehrfache Verkehrszählungen über unterschiedliche Wochentage, Jahreszeiten und unter Berücksichtigung besonderer Ereignisse.</p> <p>b) Realistische Annahmen über die Anzahl der PKW pro Einwohner, basierend auf aktuellen und lokalen Daten.</p> <p>Erst nach einer solchen fundierten Untersuchung sollte eine Neubewertung des Bebauungsplans erfolgen. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Verkehrsplanung den tatsächlichen Erfordernissen entspricht und die damit verbundenen Belastungen für die Anwohner und die Infrastruktur realistisch eingeschätzt und minimiert werden.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu 4. <u>Verkehrliche Erschließung</u></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 deutlich reduziert.</p> <p>Die in der Stellungnahme aufgeführte Tabelle I, die angeblich einen höheren Stellplatzbedarf prognostiziert, stellt keine planungsrelevante oder verbindliche Grundlage dar. Es handelt sich dabei nicht um ein anerkanntes Regelwerk oder um eine gesetzliche Vorgabe, sondern vielmehr um eine spekulative Schätzung, die nicht geeignet ist, die sachlich und rechtlich fundierte Planung in Frage zu stellen.</p> <p><u>I.</u></p> <p>Die Sicherstellung der notwendigen Anzahl an Stellplätzen erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens auf Grundstücksebene unter Beachtung der in diesem Bauleitplanverfahren getroffenen Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen sowie der gemeindlichen Stellplatzsatzung. In dieser werden bereits Aussagen zur Herstellung von Besucherstellplätzen auf privater Grundstücksebene in ausreichendem Umfang getätigt.</p> <p>Zudem werden nicht alle Besucher gleichzeitig oder in einem Umfang auftreten, die eine pauschale Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Stellplätze erforderlich machen</p>

würde.

I. a) bis c)

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 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.

Ebenso wenig ist eine unzumutbare Erhöhung von Lärm- und Abgasbelastung sowie unzumutbaren Einschränkungen bei der Zu- und Abfahrt zu den vorhandenen Grundstücken durch die Planung gegeben.

II.

Ein massiver Anstieg des Verkehrsaufkommens und unzumutbare Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

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.

II. a) bis c)

Die in der Stellungnahme geäußerten Bedenken bezüglich einer angeblich unzumutbaren Erhöhung der Verkehrsbelastung beruhen auf nicht fundierten Annahmen und überschätzen das tatsächliche Ausmaß und die Auswirkungen des Mehrverkehrs erheblich. Durch die Reduzierung des Plangebiets und der Wohneinheiten wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen deutlich geringer ausfallen als befürchtet. Die erhöhte Verkehrsbelastung wurde mit einem Verkehrsgutachten untersucht und wird bzgl. der Abwicklung der Verkehre als unkritisch erachtet. Die Lärm- und Umweltbelastungen wurden nicht genauer untersucht, die Verkehrsbelastung ist jedoch insgesamt auch mit der Realisierung des Vorhabens auf einem niedrigen und mit anderen Straßen vergleichbarem Niveau sodass eine zusätzliche Untersuchung, detailliertere Untersuchung der Aspekte vor dem Hintergrund von Kosten und Nutzen abzuwägen ist.

III.

Die Erschließung des Baugebiets über die Josef-Reindl-Straße ist bauplanungsrechtlich zulässig. Die Straße befindet sich im Eigentum der Gemeinde und ist Teil des öffentlichen Verkehrsnetzes. Die Erschließung ist damit gesichert und die planungsrechtliche Voraussetzung erfüllt.

III. a. bis c.

Der von den Einwendern angeführte aktuelle Fahrbahnzustand (z. B. Schlaglöcher) stellt keinen Abwägungshinderungsgrund dar. Derartige Mängel liegen im Rahmen der gemeindlichen Straßenunterhaltungspflicht und sind unabhängig vom Bebauungsplan je nach Dringlichkeit zu beheben. In der Erschließungsplanung ist

bereits vorgesehen, die Straßen innerhalb des Geltungsbereichs baulich im Zuge der Bauausführung anzupassen.

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.

Die Situation für den Fußverkehr ist wie dargestellt nicht optimal. Dennoch ist ein Ausbau auf 2,50 Meter bei der bestehenden Breite des Straßenraums nicht realistisch darstellbar und vor dem Hintergrund der absolut erwarteten Mengen auch kritisch zu hinterfragen. Auch die gemeinsame Nutzung mit dem Radverkehr ist unproblematisch. Siehe hierzu auch die Richtlinie Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA), Abschnitt 3.1:

„Problematisch ist Mischverkehr auf Fahrbahnen mit Breiten zwischen 6,00 und 7,00 m bei Kraftfahrzeugverkehrsstärken über 400 Kfz/h.“

Im Bestand wurden auf der Josef-Reindl-Straße ca. 900 Fahrten am Tag gezählt, hinzu kommen ca. 300 Fahrten durch die geplante Bebauung. Damit beträgt die Tagesbelastung ca. 1200 Kfz. Dies entspricht in der am meisten belasteten Stunde des Tages ca. 120 Fahrten und damit weit weniger als 400,

Durch die Reduzierung des Plangebiets und der Wohneinheiten wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen darüber hinaus deutlich geringer ausfallen.

Eine alternative Erschließung über die Gabelsbergerstraße ist aufgrund der topographischen Begebenheiten und der fehlenden Verfügbarkeit erforderlicher Grundstücke nicht möglich.

IV.

Die Erschließung des Plangebiets über den bestehenden ÖPNV wird in der Begründung sachlich korrekt dargestellt. Die Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle liegt bei etwa 800 m und bewegt sich damit noch innerhalb des als zumutbar anerkannten Radius von ca. 800-1.000 m fußläufiger Erreichbarkeit. Auch wenn die Nutzungshäufigkeit mit zunehmender Entfernung erfahrungsgemäß abnimmt, ist die Anbindung grundsätzlich gegeben. Der Hinweis auf eine Steigung von der Haltestelle zum Baugebiet begründet keine Unzumutbarkeit, da topografische Gegebenheiten innerhalb des Gemeindegebiets nicht planerisch nicht beeinflusst werden können und die Steigung keine außergewöhnliche Belastung darstellt.

IV. a) bis e)

Diese Entfernung liegt innerhalb des üblichen und zumutbaren fußläufigen Erschließungsradius im ländlichen bzw. kleinstädtischen Raum.

Ein unmittelbarer Anschluss jedes Baugebiets an den öffentlichen Busverkehr ist weder planerisch erforderlich noch wirtschaftlich und organisatorisch darstellbar.

Das Baugebiet liegt in unmittelbarem Anschluss an ein bereits erschlossenes Wohnquartier und nutzt die dort vorhandene Erschließung mit.

Die Anbindung durch den öffentlichen Nahverkehr unterliegt nicht der Festsetzungshoheit eines Bebauungsplans, sondern ist Aufgabe des zuständigen Aufgabenträgers im Nahverkehr (Landkreis bzw. Verkehrsverbund). Die Bebauungsplanung schafft planungsrechtliche Voraussetzungen, jedoch keine unmittelbare Umsetzungspflicht hinsichtlich konkreter ÖPNV-Angebote oder Buslinienführungen.

Eine bessere ÖPNV-Erschließung kann ggf. im Rahmen der kommunalen

Verkehrsplanung angestrebt werden, liegt aber außerhalb des Regelungsinhalts des Bebauungsplans.

Der Einwand hinsichtlich eines stark erhöhten Individualverkehrs ist nicht haltbar, da bereits im Rahmen der Verkehrsuntersuchung die Verträglichkeit des Verkehrszuwachses nachgewiesen und zudem die Anzahl der Wohneinheiten weiter reduziert wurde.

Die Erschließung des Gebiets ermöglicht den Zuzug unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen, darunter auch Haushalte mit geringerer Kaufkraft. Der Standort innerhalb der Gemeinde gewährleistet die fußläufige oder mit dem Fahrrad darzustellende Erreichbarkeit für Einrichtungen der Grundversorgung, Bildungseinrichtungen und Gemeinbedarfsstandorte. Auch ohne unmittelbare ÖPNV-Haltestelle im Baugebiet selbst ist eine ausreichende soziale Teilhabe sichergestellt.

Somit entspricht der Bebauungsplan den Anforderungen einer nachhaltigen und integrierten Siedlungsentwicklung.

V.

Die vorgetragene Stellungnahme zur angeblich mangelhaften Methodik der zugrunde liegenden Verkehrsuntersuchung wurde im Rahmen der Abwägung geprüft.

Die Verkehrsuntersuchung basiert auf einer standardisierten Verkehrserhebung durch ein fachlich qualifiziertes Planungsbüro.

V. a) und b)

Eine Verkehrszählung im Winter bedingt in der Regel einen erhöhten Kfz-Verkehrsanteil aufgrund des schlechteren Wetters wodurch die Abschätzung der Kfz-Verkehre eher konservativ ausgelegt ist.

Im Rahmen der Verkehrserzeugungsberechnung werden keine Annahmen zu Pkw-Anzahlen pro Person ermittelt, sondern durch das Bauvorhaben induzierte Fahrten, die das bestehende Straßennetz betreffen. Die Methodik stützt dabei auf konservativ angesetzte Vergleichswerte sowie gängige und anerkannte Eingangsgrößen aus bspw. nationalen Erhebungen (MiD, SrV).

Die in der Verkehrsuntersuchung verwendete Annahme zur Kfz-Dichte pro Wohneinheit beruht auf aktuellen, gemeindespezifischen Daten und entspricht dem Planungsstandards im ländlichen Raum Bayerns. Eine pauschale Bezugnahme auf abweichende Tabellenwerte ohne klare Validität ist nicht ausreichend, um die fachliche Plausibilität des Gutachtens infrage zu stellen.

Darüber hinaus wurde das Plangebiet im Zuge der Überarbeitung deutlich reduziert, sowohl hinsichtlich der Fläche als auch der Zahl der Wohneinheiten. Infolgedessen muss auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen prognostisch abgesenkt werden. Ziel der Verkehrsuntersuchung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ist nicht die Erstellung eines Verkehrsentwicklungsplans, sondern die abschätzende Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Bebauung. Die vorgelegte Untersuchung erfüllt diesen Zweck in vollem Umfang. Die aufgezeigten Verkehrsbelastungen bewegen sich innerhalb der Leistungsfähigkeit der bestehenden Erschließungsinfrastruktur, insbesondere auch im Hinblick auf das reduzierte Planvolumen.

Die Forderung nach einer umfassenden Neuaufnahme der Verkehrsuntersuchung ist nicht verhältnismäßig. Die vorliegende Verkehrsuntersuchung erfüllt sowohl hinsichtlich Datengrundlage, Methodik als auch Ergebnisdarstellung die Anforderungen an eine fachlich fundierte Stellungnahme im Bauleitplanverfahren.

	Eine zusätzliche Untersuchung würde keine signifikant neuen Erkenntnisse bringen und den Planungsprozess unverhältnismäßig verzögern, ohne dass dem ein entsprechender Mehrwert gegenübersteht.
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>5. <u>Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser</u></p> <p>Gemäß dem veröffentlichten Entwässerungsbericht soll das Baugebiet über die Josef-Reindl-Straße an das örtliche Kanalnetz angeschlossen werden. Ebenso wird aufgeführt, dass „diese Haltung ohnehin Überlastungen aufweist, und es gilt Entlastungen durch Stauräume einzuplanen, um einen möglichst geringen Abfluss zu erhalten. Im Neubaugebiet soll die Entwässerung über ein Trennsystem erfolgen.“ Es soll also ein Trennsystem an einen ohnehin völlig überlasteten Mischkanal angeschlossen werden. Gleichzeitig werden die bereits vorhandene Erschließung als Grund für das hohe und günstige Potential zur Wohnraumschaffung aufgeführt. Bezüglich des veröffentlichten Konzeptes zur Schmutzwasserbeseitigung und dem Umgang mit Niederschlagswasser haben wir folgende Einwände:</p> <p>I. <u>Überlasteter Bestandskanal und fehlende Berücksichtigung der Erschließungskosten</u></p> <p>Ein wesentlicher Grund für den Einwand gegen das Konzept der Schmutzwasserbeseitigung ist die bereits bestehende Überlastung des vorhandenen Kanalsystems und die daraus resultierenden Folgen für die Erschließung des neuen Baugebietes. Konkret möchten wir auf folgende Punkte hinweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Überlastetes Kanalsystem: Der bestehende Kanal in der Josef-Reindl-Straße ist bereits jetzt überlastet. Eine zusätzliche Belastung durch die Erschließung des neuen Baugebietes würde die Überlastung weiter verschärfen. Dies kann zu häufigeren Überschwemmungen, Rückstau und weiteren Problemen im Abwassersystem führen. b) Bedarf an einem neuen Kanal im Trennsystem: Aufgrund der bestehenden Überlastung und des zusätzlichen Anschlusses von 50 Gebäuden ist es notwendig, in der Josef-Reindl-Straße einen neuen Kanal im Trennsystem zu errichten. Auch das Planungsbüro Eichenseher geht offenbar hiervon aus, sonst würde die Planung eines Trennsystems im Neubaugebiet keinen Sinn ergeben. c) Berücksichtigung der Erschließungskosten im Bebauungsplan: Die Kosten für die Errichtung des neuen Kanals im Trennsystem müssen im Bebauungsplan als Erschließungskosten berücksichtigt werden. Diese Kostenplanung ist unerlässlich, um eine transparente und realistische Finanzierungsgrundlage für das Bauprojekt zu schaffen und sicherzustellen, dass die notwendigen infrastrukturellen Maßnahmen durchgeführt werden können. d) Fehlendes Konzept zum Umgang mit Schmutzwasser. Der veröffentlichte Entwässerungsbericht enthält keine Angaben zum Umgang mit Schmutzwasser. Durch die zusätzlichen Wohngebäude ist jedoch mit einer Zunahme des Schmutzwassers um mindestens 50 % zu rechnen. Die Einschätzung des Entwässerungsberichtes, dass der Abfluss sehr gering bleibt, ist unhaltbar. <p>In Anbetracht dieser Punkte fordern wir eine Überarbeitung des Bebauungsplans, die die Errichtung eines neuen Kanals im Trennsystem in der Josef-Reindl-Straße und die entsprechenden Erschließungskosten klar berücksichtigt und ausweist. Nur durch diese Maßnahmen kann eine nachhaltige und zukunftssichere Entwicklung des Baugebietes gewährleistet werden, die sowohl den neuen Bewohnern als auch den bestehenden Anwohnern gerecht wird. Eine nicht Aufführung dieser Kosten stellt eine Verschleierung der tatsächlichen Erschließungskosten dar.</p> <p>II. <u>Erhöhung der Menge an aufzunehmendem Oberflächenwasser und unzureichende Berücksichtigung im Entwässerungskonzept.</u></p> <p>Ein weiterer Einwand ist die Flächenversiegelung, die im Zuge der geplanten Bebauung erfolgt, sowie das damit verbundene unzureichende Entwässerungskonzept für das zusätzliche Oberflächenwasser. Konkret möchten wir auf folgende Punkte hinweisen:</p>

	<p>a) Erhöhte Flächenversiegelung: Durch das Baugebiet wird eine erhebliche Versiegelung der Flächen stattfinden. Versiegelte Flächen können kein Wasser mehr aufnehmen, was dazu führt, dass deutlich mehr Oberflächenwasser entsteht und in das Entwässerungssystem gelangt, das bei Starkregensituationen bereits heute völlig überlastet ist und zu Rückstau, überfluteten Straßen und volllaufenden Kellern führt. So führte am 07.08.2024 ein etwa einstündiger Starkregen bereits zu Überflutungen im unteren Bereich der Josef-Reindl-Straße und einem Feuerwehreinsatz im oberen Bereich.</p> <p>b) Überlastetes Kanalsystem: Der bereits bestehende Kanal ist schon jetzt überlastet. Die zusätzliche Menge an Oberflächenwasser, die durch die Flächenversiegelung entsteht, wird die Überlastung weiter verstärken. Dies kann zu häufigen Überschwemmungen, Rückstau und weiteren ernsthaften Problemen im Abwassersystem führen.</p> <p>c) Unzureichendes Entwässerungskonzept: Das vorgelegte Entwässerungskonzept sieht lediglich eine Verzögerung der Oberflächenwasserabgabe vor, anstatt eine nachhaltige Lösung zur Reduzierung des Wasservolumens zu bieten. Diese Verzögerung ist nur eine kurzfristige Maßnahme und reicht nicht aus, um die langfristigen Auswirkungen der erhöhten Flächenversiegelung zu kompensieren.</p> <p>d) Widerspruch im Entwässerungsbericht gegenüber dem Baugrundgutachten. Während im Entwässerungsbericht von hauptsächlich wasserundurchlässigen Tonschichten die Rede ist, weist das Baugrundgutachten vor allem in den südlichen Hanglagen sandige Bodenstrukturen aus. Insbesondere die Oberflächenversiegelung von Hanglagen sind bei Starkregen problematisch. Hier würde sich auf Grund der sandigen Bodenstrukturen eine Versickerung anbieten.</p> <p>In Anbetracht dieser gravierenden Mängel fordern wir eine Überarbeitung des Bebauungsplans, die folgende Maßnahmen beinhaltet:</p> <p>Nachhaltiges Entwässerungskonzept: Ein neues Entwässerungskonzept, das nicht nur die Verzögerung, sondern auch die Reduzierung der Oberflächenwasserabgabe umfasst. Dies kann unter anderem durch die Implementierung von Versickerungsanlagen, größeren Retentionsbecken, deutlich größeren Grünflächen zur Wasseraufnahme und einer deutlichen Reduktion der Flächenversiegelung durch eine signifikante Reduktion der Bebauung erreicht werden. Zusätzlich fordern wir die Überprüfung des Entwässerungskonzeptes in Bezug auf Starkregensituationen, mit welchen durch den Klimawandel häufiger zu rechnen ist.</p> <p>Nur durch diese Maßnahmen kann die Überlastung des Kanalsystems vermieden und ein nachhaltiger Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser gewährleistet werden. Dies ist essenziell, um die Lebensqualität der Anwohner und die Integrität der Infrastruktur zu sichern.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu 5. <u>Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser</u></p> <p><u>1. a)</u> Es ist festzustellen, dass die hohe Beanspruchung aus der Bestandsbebauung resultiert und durch die vorliegende Planung vielmehr sogar entlastet wird. Detaillierte Informationen sind dem fortgeschriebenen Entwässerungskonzept zu entnehmen.</p> <p>In der Fortschreibung des Entwässerungskonzeptes 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.</p>

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.

I. b)

Eine Entwässerung im Mischsystem ist aufgrund der geplanten und erforderlichen Drosselung der Niederschlagsentwässerung zwingend erforderlich. Die Option eine künftigen Änderung des Kanalnetzes in der Josef-Reindl-Straße und Umstellung auf ein Trennsystem bleibt damit weiterhin möglich, ist aber nicht Auslöser der Planung im Trennsystem.

I. c)

Eine Berücksichtigung im Bebauungsplan kann nicht erfolgen. Weder die Kostenverteilung und Finanzierung von Erschließungsmaßnahmen – wie der Kanalerrichtung – sind Gegenstand eines Bebauungsplans, noch trifft der Bebauungsplan eine Aussagen zur Kostenverteilung.

I. d)

Eine Betrachtung der Abflussmengen des Schmutzwassers für einen ganzen Tag führt zu einem irreführenden Vergleich bei Gegenüberstellung mit anfallendem Niederschlagswasser je Sekunde.

Daher ist der Spitzenstundenverbrauch, umgelegt auf die Einheit Liter pro Sekunde, anzuwenden, der sich zu etwas mehr als 2 l/s ergibt (genaue Informationen zur Ermittlung dessen können dem fortgeschriebenen Entwässerungskonzept entnommen werden). Im Vergleich zum Niederschlagswasseraufkommen ist dieser Wert offensichtlich nachrangig und durch die zuvor beschriebenen

Verbesserungsmaßnahmen hinsichtlich des Fremdzufusses aus den westlichen Einzugsgebieten mehr als kompensiert. Der ohnehin nachrangige Einfluss wird durch die Reduzierung des Plangebiets weiter verringert, da damit die Anzahl der Wohneinheiten deutlich reduziert wird.

Erhöhung der Menge an aufzunehmenden Oberflächenwasser und unzureichende Berücksichtigung im Entwässerungskonzept

II. a)

Die im Rahmen des Bebauungsplans vorgesehene Neuversiegelung wurde 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.

II. b)

Die bisherige hohe Beanspruchung resultiert aus Bestandszuflüssen. Das System wird durch die Anbindung des Neubaugebiets nicht weiter belastet.

II. c)

Die Verzögerung (Zwischenspeicherung mit Drosselabfluss) ist ein anerkannter Standard der Regenwasserbewirtschaftung in Wohngebieten und entspricht den geltenden Regeln der Technik. Eine nachhaltige Entwässerung wird durch das Zusammenspiel von Retention, Drosselung und Einbindung in bestehende Systeme erreicht.

II. d)

Der im Entwässerungskonzept angeführte Charakter des Bodens basiert auf der Auswertung geotechnischer Daten. Abweichungen einzelner Proben sind bei natürlicher Bodenvielfalt nicht unüblich und stellen keinen Widerspruch dar. Eine partielle Versickerung würde keine signifikante Verbesserung der hydraulischen Gesamtsituation bewirken.

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>6. Unzureichende Umweltverträglichkeitsprüfung:</p> <p>Wir haben Einwände gegen die aus unserer Sicht unzureichenden Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), die für das geplante Baugebiet durchgeführt wurde. Konkret möchten wir auf folgende Mängel hinweisen:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Vernichtung von schützenswertem Dauergrünland: Im südlichen Teil des Baugebiets findet eine Vernichtung von schützenswertem Dauergrünland statt. Dauergrünland ist ökologisch wertvoll, da es als Lebensraum für zahlreiche Arten und als Kohlenstoffspeicher dient. Die Zerstörung dieser Flächen stellt einen erheblichen Eingriff in die lokale Biodiversität und das ökologische Gleichgewicht dar. II. Unverhältnismäßige Flächenversiegelung: Es wird eine unverhältnismäßige Flächenversiegelung im Baugebiet vorgenommen. Versiegelte Flächen führen zu einer erhöhten Oberflächenwasserabgabe und zu einem Verlust an natürlichen Versickerungsflächen. Dies hat negative Auswirkungen auf das lokale Mikroklima, den Wasserhaushalt und die Bodenqualität. III. Unzureichende Untersuchung des Vorkommens bedrohter Arten: Das Vorkommen bedrohter Arten wurde nur durch sechs Übersichtsbegehungen im Zeitraum von fünf Monaten untersucht. Diese Anzahl an Begehungen und der begrenzte Zeitraum sind unzureichend, um ein vollständiges und genaues Bild der lokalen Flora und Fauna zu erhalten. Viele Arten haben spezifische Aktivitätszeiten und -räume, die in solch kurzen und wenigen Untersuchungen nicht erfasst werden können. So konnten wir über die Jahre mehrere zusätzliche Vogelarten im potentiellen Baugebiet identifizieren, als die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung aufführt. <p>Aufgrund dieser gravierenden Mängel fordern wir eine erneute und umfassende Umweltverträglichkeitsprüfung, die folgenden Kriterien gerecht wird:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Umfassende und langzeitige Untersuchungen: Durchführung von mehr und auf längere Zeiträume ausgelegten Erhebungen zur Erfassung aller relevanten Arten und deren Lebensräume. II. Erhalt von schützenswertem Dauergrünland: Berücksichtigung und Schutz von ökologisch wertvollen Flächen wie dem Dauergrünland im südlichen Teil des Baugebiets. III. Nachhaltige Bebauungsplanung: Entwicklung einer nachhaltigen Bebauungsplanung, die die Flächenversiegelung minimiert und ökologische Ausgleichsmaßnahmen vorsieht. <p>Erst nach einer solchen fundierten Umweltverträglichkeitsprüfung sollte eine Neubewertung des Bebauungsplans erfolgen, um sicherzustellen, dass die ökologischen und umweltbezogenen Aspekte ausreichend berücksichtigt werden.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Herr Einödshofer – Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner</p> <p>zu 6.</p> <p><u>Umweltverträglichkeitsprüfung</u></p> <p>Zu vorliegendem Bebauungsplan ist keine „Umweltverträglichkeitsprüfung“, sondern eine „Umweltprüfung“ erforderlich.</p> <p>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.“</p> <p>Der Umweltbericht hat als separater Bestandteil der Begründung am bisherigen Bauleitplanverfahren teilgenommen. Die in der Stellungnahme geforderte</p>

	<p>„Umweltverträglichkeitsprüfung“ ist daher nicht vorgesehen.</p> <p>Die in der Stellungnahme angesprochenen Themen wurden im Umweltbericht umfassend behandelt (vgl. Pkte. 1.5.1 Schutzgut „Lebensräume für Tiere und Pflanzen“ (auf Grundlage einer durchgeführten „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung / saP“), 1.5.2 Schutzgut „Biologische Vielfalt“, 1.5.3 Schutzgut „Boden“, 1.5.4 Schutzgut „Fläche“, 1.5.5 Schutzgut „Wasser“, 1.5.6 Schutzgut „Klima/Luft“).</p> <p>Die durchgeführten Untersuchungen zur „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung / saP“ wurden von einem anerkannten Biologen unter Beachtung der üblichen und anerkannten Methodenstandards durchgeführt. Es wird auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde verwiesen, die bezüglich des Untersuchungsumfanges keine weiteren Forderungen stellt.</p> <p>Unter umfassender Abwägung mit den übrigen Belangen (u.a. der Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum, Erhalt von für die Nahrungsmittelproduktion wertvollen Ackerstandorten etc.) ist die Inanspruchnahme u.a. von Dauergrünlandflächen unvermeidbar.</p> <p>Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde – ebenfalls unter umfassender Abwägung mit den übrigen Belangen – weitestmöglich auf eine Minimierung der Flächenversiegelung geachtet.</p> <p>In der Planung wurden ökologische Ausgleichsmaßnahmen in Form von naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen und Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes, sowie zum Artenschutz vorgesehen.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>7. <u>Fehlendes Energiekonzept sowie wesentliche Versäumnisse in der Prüfung und Planung der technischen Infrastruktur</u></p> <p>Ein weiterer Grund für unseren Widerspruch ist das Fehlen eines umfassenden Energiekonzepts sowie wesentliche Versäumnisse in der Prüfung und Planung der technischen Infrastruktur.</p> <p>Insbesondere bemängeln wir die folgenden Punkte:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Fehlendes Energiekonzept: Der vorgelegte Bebauungsplan beinhaltet kein schlüssiges Energiekonzept, das die nachhaltige und effiziente Energieversorgung des neuen Baugebiets sicherstellt. In Zeiten von Klimawandel und Energiewende ist es unerlässlich, dass Neubaugebiete zukunftsorientierte Energiekonzepte berücksichtigen. II. Keine Untersuchung der Machbarkeit von Nahwärmenetzen: Es wurden keine Untersuchungen zur Machbarkeit und Umsetzung von Nahwärmenetzen durchgeführt. Nahwärmenetze bieten eine effiziente Möglichkeit zur Wärmeversorgung mehrerer Gebäude und tragen zur Reduktion von Treibhausgasemissionen bei. Die Untersuchung ihrer Machbarkeit sollte integraler Bestandteil der Bauplanung sein. III. Überprüfung der Stromnetzbelastbarkeit: Es fehlt eine umfassende Überprüfung, ob das bestehende Stromnetz in der Lage ist, die zu erwartende Mehrbelastung zu tragen. <p>Wichtige Faktoren sind hierbei:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Photovoltaikanlagen: Die Integration und Einspeisung von solarem Strom ins Netz. Es ist zu erwarten, dass ein Großteil der neu zu errichtenden Gebäude mit PV-Anlagen ausgestattet sein wird. ▪ Elektrofahrzeuge: Die steigende Zahl von Elektrofahrzeugen und deren Ladeinfrastruktur. Es ist zu erwarten, dass perspektivisch ein Großteil der PKW in Baugebiet Elektrofahrzeuge sein werden, welche über private Ladepunkte geladen werden. ▪ Wärmepumpen: Der erhöhte Strombedarf durch den Einsatz von Wärmepumpen zur Heizung und Kühlung. <p>Ohne diese Untersuchungen besteht das Risiko, dass das Stromnetz überlastet wird, was zu Versorgungsengpässen und potenziellen Stromausfällen führen kann, bzw. einen Ausbau des Stromnetzes erfordern welcher wiederum zu Zusatzkosten und einer Zusatzbelastung der Anwohner führt.</p>

	<p>Aufgrund dieser gravierenden Mängel und fehlenden Planungen fordern wir, dass der Bebauungsplan überarbeitet wird, um den oben genannten Anforderungen gerecht zu werden. Ein umfassendes Energiekonzept, die Prüfung der Machbarkeit von Nahwärmenetzen und eine gründliche Überprüfung der Stromnetzkapazitäten sind zwingend erforderlich, um eine nachhaltige und zukünftssichere Entwicklung des Baugebiets zu gewährleisten.</p> <p>Wie Sie unseren Ausführungen entnehmen können, haben wir zahlreiche Einwendungen / Widersprüche gegen die Änderung des Flächennutzungsplans und gegen den Bebauungsplan Nr. 155 Josef-Scheibenbogen-Straße. Wir erwarten eine Berücksichtigung dieser in der folgenden Abwägung. Darüber hinaus behalten wir uns rechtliche Schritte vor.</p> <p>Zum Abschluss sei noch unserer derzeitiger Bürgermeister selbst zitiert: „<i>Es ist dieses gelebte Miteinander, das mich jedes Jahr von neuem mit Stolz erfüllt.</i>“ Vielleicht sollte sich diese zum Volksfest getätigte Aussage auch in der Politik und dem Vorgehen der Gemeinde widerspiegeln.</p> <p>Bitte senden Sie uns eine schriftliche Bestätigung des fristgerechten Eingangs unserer Einwendungen zu.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu 7. <u>Energiekonzept/technische Infrastruktur</u></p> <p>Der Einwender trägt vor, dass dem Bebauungsplan ein umfassendes Energiekonzept fehle, keine Untersuchung zur Machbarkeit eines Nahwärmenetzes erfolgt sei und keine ausreichende Prüfung der Stromnetzbelastbarkeit stattgefunden habe. Art und Auswahl des Heizsystems ist im Gebäudeenergiegesetz (GEG) geregelt.</p> <p>Dass energieeffiziente Wärmepumpensysteme Verwendung finden, ist wahrscheinlich und in Kombination mit den ohnehin zulässigen Photovoltaikanlagen wirtschaftlich, jedoch sind auch andere Energieträger vorstellbar.</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde auch der zuständige Stromnetzbetreiber eingebunden und keine Einwände und Einschränkungen hinsichtlich der Versorgungssicherheit und Hinweise auf drohende Netzüberlastungen vorgebracht.</p> <p>Vorgaben bzgl. Fern- oder Nahwärmeversorgung sind auf Ebene der Bauleitplanung nicht zulässig.</p> <p>Zusammenfassend ist festzuhalten, dass ein über den Regelungsrahmen des Baugesetzbuches hinausgehendes Energiekonzept für die Aufstellung eines Bebauungsplans weder erforderlich noch gesetzlich vorgesehen ist. Vielmehr obliegt die konkrete Ausgestaltung der Energieversorgung den jeweiligen Vorhabenträgern in Verbindung mit den zuständigen Energieversorgungsunternehmen.</p>

212 Privatpersonen:	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> - es sind derzeit, wie bekannt, ausreichend (4) Baugebiete plus Verdichtung des Marktinnenraums verfügbar die noch große Kapazitäten bereitstellen - eine Änderung des Flächennutzungsplan ist nicht möglich da der Kanal in der Josef-Reindl-Straße bereits jetzt seinen Aufgaben nicht mehr nachkommt und auch in diesem Jahr erneut in vielen Privathäusern zu hohen Schäden und Kosten führte. Eine vorgeschlagene Erweiterung des Bebauungsplans würde zwangsläufig zu einer Katastrophe führen. - es sind keine Ersatzrettungswege machbar - die Erweiterung des Bebauungsplans in der vorgesehenen Größe mit den vielen Wohneinheiten würde zudem das Verkehrsaufkommen dermaßen erhöhen dass auch hier ein Verkehrskollaps zu erwarten wäre (siehe auch Rettungswege) - der Markt schreibt sich „ Wolnzach – das Herz des Hopfens „ auf die Fahne und plant 4-stöckige (kleine Hochhäuser) mit Flachdächern . Frage: was soll das ? und wer unserer Gemeindevertretern würde hier gerne wohnen ? <p>Fazit:</p> <p>ich schließe mich der Ablehnung (sowohl des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans) durch das Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm und der Regierung von Oberbayern in vollem Umfang an.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu Baugebiete Die Begründung wird hinsichtlich der Notwendigkeit zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen um die Ausführungen zu den Punkten 1.2 Bevölkerungsdichte/-entwicklung und 1.3 Wohnraumbedarf ergänzt.</p> <p>Kanal Es ist festzustellen, dass die hohe Beanspruchung aus der Bestandsbebauung resultiert und durch die vorliegende Planung vielmehr sogar entlastet wird. Detaillierte Informationen sind dem fortgeschriebenen Entwässerungskonzept zu entnehmen. 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</p>

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.

Rettungswege

„Rettungswege“ sind ein Terminus aus dem Bauordnungsrecht, beziehen sich auf Gebäude und lassen sich auf Fragen der öffentlichen Erschließung nicht anwenden. Vielmehr gilt hier die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RaSt 06).

Ein zweiter Rettungsweg über öffentliche Verkehrsflächen ist weder vorgeschrieben noch erforderlich oder üblich.

Größe Wohnbebauung und Verkehr

Die erhöhte Verkehrsbelastung wurde mit einem Verkehrsgutachten untersucht und wird bzgl. der Abwicklung der Verkehre als unkritisch erachtet.

Die in der Stellungnahme geäußerten Bedenken bezüglich einer angeblich unzumutbaren Erhöhung der Verkehrsbelastung beruhen auf nicht fundierten Annahmen und überschätzen das tatsächliche Ausmaß und die Auswirkungen des Mehrverkehrs erheblich. Durch die Reduzierung des Plangebiets und der Wohneinheiten wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen deutlich geringer ausfallen als befürchtet.

	<p><u>Wohnbebauung mit Flachdach</u> Die Mehrfamilienhausbebauung mit Flachdach (Haustyp WA 4 der ursprünglichen Festsetzungen) entfällt durch die Überplanung und Reduzierung des Geltungsbereichs vollständig. Somit sind nur noch Bauungen (Hauptdach) mit einem Satteldach zulässig.</p> <p><u>Aussage Regierung und LRA</u> 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>
--	---

213 Privatpersonen:	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>Wir haben folgende Einwendungen:</p> <p>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans „Josef-Scheibenbogen-Straße“:</p> <p>Eine Bebauung in diesem Bereich wurde bereits mehrfach vom Landratsamt Pfaffenhofen und der Regierung von Oberbayern aus triftigen Gründen abgelehnt. Eine neue Faktenlage sehen wir bisher nicht gegeben.</p> <p>Eine Kanalerschließung über den bereits erheblich unterdimensionierten Kanal der Josef-Reindl-Straße sowie eine zusätzliche Flächenversiegelung erachten wir als äußerst problematisch.</p> <p>und gegen den Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“:</p> <p>Der Kanal in der Josef-Reindl-Straße kann auch eine gedrosselte Einleitung nicht mehr aufnehmen.</p> <p>Bereits jetzt läuft der bestehende Kanal bei Starkregen über und überflutet die Josef-Reindl-Straße in beängstigendem Ausmaß. Es wurden wiederholt Kanaldeckel aufgeschwemmt.</p> <p>Durch die zusätzlich entstehende Flächenversiegelung wird diese Situation verschärft.</p> <p>Unser Grundstück an der Josef-Reindl-Straße 19 liegt unter Straßenniveau und wir befürchten bei anhaltendem Starkregen durch die geplanten Baumaßnahmen, Flächenversiegelung und zusätzlicher Einleitung ein Überlaufen des über die Straße abfließenden Wassers über den Bordstein und eine Überflutung unseres Grundstücks mit entsprechenden Folgen für Wohn- und Nebengebäude.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu <u>Kanal</u></p> <p>Es ist festzustellen, dass die hohe Beanspruchung aus der Bestandsbebauung resultiert und durch die vorliegende Planung vielmehr sogar entlastet wird.</p> <p>Detaillierte Informationen sind dem fortgeschriebenen Entwässerungskonzept zu entnehmen.</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 wurde dies mit dem Sicherheitsfaktor von 1,2 (entspricht 20 %) beaufschlagt.</p> <p>Zur Klarstellung der in Ansatz gebrachten Drosselabflüsse werden diese nachfolgend zusammenfassend dargestellt. Detaillierte Informationen dazu sind dem fortgeschriebenen Entwässerungskonzept zu entnehmen.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

	<p>Drosselung von 20 l/s dem Kanal der Josef-Reindl-Straße zugeführt. Aktuell wird das Niederschlagswasser der Fremdeinzugsgebiete weder geplant abgeleitet noch gedrosselt.</p> <p>Zusammenfassend ergibt sich daraus 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.
--	--

214

Privatpersonen:

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>zur Änderung des Flächennutzungsplans habe ich folgende Einwendungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es gibt keine Notwendigkeit noch ein Baugebiet auszuweisen. Mit den Baugebieten Glandergassleiten, Wohnen an der Wolnzach, Schlachterstraße, Preysingstraße und einer Nachverdichtung im Innenbereich sind genug Potenziale vorhanden • Eine Bebauung in dem Bereich wurde bereits mehrfach von Landratsamt und Regierung von Oberbayern abgelehnt. Keine neuen Fakten die für eine Meinungsänderung sprechen • Eine Kanalschließung über den überstauten Kanal Josef-Reindl-Straße nicht möglich • Keine zweite Zufahrt als Rettungsweg bei der massiven Bebauung vorhanden <p>Zum Bebauungsplan Nr. 155 Josef-Scheibenbogen-Straße habe ich folgende Einwendungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Kanal in der Josef-Reindl-Straße kann auch eine gedrosselte Einleitung nicht mehr aufnehmen. Bereits der erste Bauabschnitt mit nur 5 Häusern hatte massive negative Auswirkungen auf die Bewohner in der Josef-Reindl-Straße. Eine Erschließung über den bestehenden Kanal ist somit ausgeschlossen • Eine Mehrung des Verkehrs um 60 % kann die Josef-Reindl-Straße auch aufgrund des ruhenden Verkehrs nicht aufnehmen. Bereits jetzt wurden Parkverbotszonen wegen Überlastung ausgewiesen • Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit Flachdach passt nicht zur bestehenden Struktur und ist damit abzulehnen • Die Höhenentwicklung entlang der Josef-Reindl-Straße (von der Straße gesehen 4 Stockwerke) ist nicht mit der Nachbarbebauung vereinbar. • Durch die Höhenentwicklung entsteht für mich eine unzumutbare Verschattung meines Grundstücks • Die Straße ist auf Höhe meines Grundstücks für den Verkehr zu schmal • Es fehlt ein Gehsteig zum geplanten Spielplatz und somit ist die Verkehrssicherheit vor allem für Kinder nicht gegeben • Ab der Abzweigung Josef-Maria-Lutz-Straße kein zweiter Rettungsweg für Feuerwehr und Rettungsdienst bei ca. 150 Wohneinheiten. Zweiter Rettungsweg über Gabelsbergerstraße zwingend erforderlich <p>Ich erwarte eine schriftliche Eingangsbestätigung meiner Einwendungen innerhalb einer Woche.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu <u>Ausweisung Baugebiet</u></p> <p>Entgegen, wie in der Stellungnahme beschrieben, stehen andere derzeit in Erstellung befindliche Baugebiete in keiner Weise der Notwendigkeit der Ortsabrundung an dieser Stelle entgegen.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“ entspricht den Erforderlichkeiten der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des § 1 Abs. 3 BauGB.</p> <p>Die Begründung wird hinsichtlich der Notwendigkeit zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen um die Ausführungen zu den Punkten 1.2 Bevölkerungsdichte/-entwicklung und 1.3 Wohnraumbedarf ergänzt.</p> <p><u>Ablehnung Behörden</u></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>

Kanal

Dieser Sachverhalt ist für das gegenständliche Verfahren unerheblich, da 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.

Zusammenfassend ergibt sich 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.

Rettungsweg

Offenbar liegt hier ein Missverständnis hinsichtlich des zweiten Rettungswegs vor. Die Anforderung eines zweiten Rettungswegs bezieht sich gemäß Art. 12 BayBO auf die bauliche Anlage selbst und nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche. Die Erschließung des Baugebiets erfolgt gemäß den Vorgaben der Art. 4 und 5 BayBO, sodass die Zugänglichkeit für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sichergestellt ist. Ein zweiter Rettungsweg über öffentliche Verkehrsflächen ist nicht erforderlich oder gar vorgeschrieben.

215 Privatpersonen:	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>hiermit erhebe ich Einwendungen gegen den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 155 und den dazugehörigen Flächennutzungsplan. Meine Einwände stützen sich auf folgende Punkte:</p> <p>1. Kanalsystem und Entwässerung: Der bestehende Kanal in der Josef-Reindl-Straße ist bereits stark ausgelastet und kann keine weiteren Abwässer aufnehmen, selbst bei einer gedrosselten Einleitung. Eine Erschließung des geplanten Baugebiets über diesen Kanal ist daher technisch ausgeschlossen.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu</p> <p>1. Kanalsystem und Entwässerung</p> <p>Dieser 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 wurde dies mit dem Sicherheitsfaktor von 1,2 (entspricht 20 %) beaufschlagt.</p> <p>Zur Klarstellung der in Ansatz gebrachten Drosselabflüsse werden diese nachfolgend zusammenfassend dargestellt. Detaillierte Informationen dazu sind dem fortgeschriebenen Entwässerungskonzept zu entnehmen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Zusammenfassend ergibt sich daraus 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 ungeregelten 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>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>2. Verkehrsbelastung und Parkraumsituation: Eine Verkehrsmehrung um 60 % ist nicht tragbar, da die Josef-Reindl-Straße den zusätzlichen Verkehr aufgrund des bereits jetzt herrschenden ruhenden Verkehrs nicht aufnehmen kann. Viele parkende Fahrzeuge behindern den fließenden Verkehr. Eine im Februar durchgeführte Verkehrsuntersuchung ist aufgrund der saisonal bedingten Besonderheiten (weniger Fahrradverkehr und andere Parksituation im Sommer) nicht aussagekräftig. Im Sommer sind mehr Anwohner mit dem Fahrrad unterwegs und die Parksituation verschärft sich.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p><u>2. Verkehrsbelastung und Parkraumsituation</u> Die in der Stellungnahme geäußerten Bedenken bezüglich einer angeblich unzumutbaren Erhöhung der Verkehrsbelastung beruhen auf nicht fundierten Annahmen und überschätzen das tatsächliche Ausmaß und die Auswirkungen des Mehrverkehrs erheblich. Die erhöhte Verkehrsbelastung wurde mit einem Verkehrsgutachten untersucht und wird bzgl. der Abwicklung der Verkehre als unkritisch erachtet. Durch die Reduzierung des Plangebiets und der Wohneinheiten wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen zudem deutlich geringer ausfallen als befürchtet. Eine Verkehrszählung im Winter bedingt in der Regel einen erhöhten Kfz-Verkehrsanteil aufgrund des schlechteren Wetters wodurch die Abschätzung der Kfz-Verkehre eher konservativ ausgelegt ist. 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. Dies impliziert auch den Fahrradverkehr. Temporär eingeschränkte Begegnungssituationen durch parkende Fahrzeuge sind in Wohnstraßen üblich und rechtlich zulässig, sofern keine dauerhafte Gefährdungslage vorliegt. Diese ist hier nicht gegeben. Zudem handelt es sich um keine Durchfahrtsstraße. Der Verkehr ist und wird auch künftig nur vom Quell- und Zielverkehr der Anwohner geprägt. Ein massiver Anstieg des Verkehrsaufkommens und unzumutbare Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>3. Baukörper und Architektur: Die geplante Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und Flachdächern fügt sich nicht harmonisch in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Dies führt zu einer optischen und architektonischen Unvereinbarkeit mit der Nachbarschaft, die aus kleinteiligerer Bebauung besteht. Zudem ist die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude entlang der Josef-Reindl-Straße (4 Stockwerke von der Straße aus gesehen) nicht mit der umliegenden Bebauung vereinbar.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	

	<p>3. Baukörper und Architektur Die Mehrfamilienhausbebauung mit Flachdach (Haustyp WA 4 der ursprünglichen Festsetzungen) entfällt durch die Überplanung und Reduzierung des Geltungsbereichs vollständig. Somit sind nur noch Bebauungen (Hauptdach) mit einem Satteldach zulässig und die Bebauung südlich der Josef-Reindl-Straße auf Fl.-Nr.1223 entfällt.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>4. Rettungswege: Ab der Josef-Maria-Lutz-Straße fehlt ein zweiter Rettungsweg für Feuerwehr und Rettungsdienst bei der geplanten Anzahl von ca. 150 Wohneinheiten. Eine zweite Zufahrt über die Gabelsbergerstraße ist daher zwingend erforderlich, um die Sicherheit der Bewohner zu gewährleisten.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>4. Rettungswege Offenbar liegt hier ein Missverständnis hinsichtlich des zweiten Rettungswegs vor. Die Anforderung eines zweiten Rettungswegs bezieht sich gemäß Art. 12 BayBO auf die bauliche Anlage selbst und nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche. Die Erschließung des Baugebiets erfolgt gemäß den Vorgaben der Art. 4 und 5 BayBO, sodass die Zugänglichkeit für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sichergestellt ist. Ein zweiter Rettungsweg über öffentliche Verkehrsflächen ist nicht erforderlich oder gar vorgeschrieben.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>5. Flächennutzungsplan: Die geplante Bebauung wurde bereits mehrfach vom Landratsamt und der Regierung von Oberbayern abgelehnt. Es gibt keine neuen Fakten, die eine Änderung dieser ablehnenden Haltung rechtfertigen würden. Zudem besteht keine Notwendigkeit, zusätzliche Bauflächen auszuweisen, da bereits ausreichend Potenzial durch die Baugebiete Glandergasseiten, Wohnen an der Wolnzach, Schlachterstraße, Preysingstraße sowie durch Nachverdichtung im Innenbereich vorhanden ist.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>5. Flächennutzungsplan 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. Die Begründung wird hinsichtlich der Notwendigkeit zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen um die Ausführungen zu den Punkten 1.2 Bevölkerungsdichte/-entwicklung und 1.3 Wohnraumbedarf ergänzt.</p>

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
-----------------------------	------------------------------------

Ja	<p>6. Zusammenfassung: Eine Kanalerschließung über den stark belasteten Kanal in der Josef-Reindl-Straße ist technisch nicht möglich. Auch die fehlende zweite Zufahrt als Rettungsweg bei der geplanten dichten Bebauung ist ein erhebliches Sicherheitsrisiko.</p> <p>Aufgrund dieser Punkte bitte ich darum, die Planungen im vorliegenden Bebauungsplan zu überdenken und entsprechend anzupassen.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>6. Zusammenfassung Siehe Abwägung zu Punkten oben in der Stellungnahme zu Kanal und Rettungswege sowie Baudichte.</p>

217 Privatpersonen:	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>hiermit möchten wir unsere Einwendungen zur Änderung des Flächennutzungsplans "Josef-Scheibenbogen-Straße" und zum Bebauungsplan Nr. 155 "Josef-Scheibenbogen-Straße" übermitteln.</p> <p>Einwendung gegen die Änderung des Flächennutzungsplans:</p> <p>Die Bebauung in diesem Bereich wurde bereits mehrfach vom Landratsamt und der Regierung Oberbayern abgelehnt, deshalb sehen wir hier keine Notwendigkeit, die für eine Änderung sprechen. Die Kanalschließung über die Josef-Reindl-Straße ist sowieso schon total überbelastet, was immer wieder bei Starkregen zum Ausdruck kommt. Auch wir haben im August 2023 bei einem starken Gewitterregen (während des Volksfestes) Hochwasser im Keller gehabt. Wir wohnen seit 1994 im Josef-Alberstötter-Ring, unsere Eltern sogar schon seit 1973. Nie hatten wir mit Wasser im Keller zu tun - bevor die Bebauung an der Josef-Scheibenbogen-Straße begann.</p> <p>Einwendung gegen den Bebauungsplan Nr. 155 "Josef-Scheibenbogen-Straße":</p> <p>Wie schon zuvor ausgeführt sehen wir hier große Probleme für die Kanalaufnahme über die Josef-Reindl-Straße und somit auch für uns immer wieder Hochwasser-Gefahr - und das hoch oben "aufm Berg". Auch die Verkehrslage ist seit der massiven Bebauung rundherum äußerst angespannt. Die Straßen sind durch Dauer-Parker oft schwer einsehbar, das birgt sehr viele Gefahrensituationen. Eine Mehrung des Verkehrs kann hier nicht aufgenommen werden. Außerdem passt eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit Flachdach nicht zur bestehenden Struktur und die Höhenentwicklung entlang der Josef-Reindl-Straße, wie sie geplant ist, passt nicht zur Nachbarbebauung. Deshalb lehnen wir den Bebauungsplan in aller Form ab. Wie bekannt, wird bereits in anderen Bereichen von Wolnzach (z.B. Schlachterstraße, Preysingstraße, Glandergasse etc.) eine Nachverdichtung vorgenommen und somit ist genügend Potenzial für Neuwohnungen gegeben.</p> <p>Wir sehen in beiden Punkten eine massive Einschränkung und Veränderung der Struktur unseres Wohngebietes und erheben Einspruch gegen die beiden Vorhaben, wie ausgeführt. Wir bitten Sie, dies zur Kenntnis zu nehmen.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu <u>Ablehnung Behörden</u></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><u>Kanal</u></p> <p>Es ist festzustellen, dass die hohe Beanspruchung aus der Bestandsbebauung resultiert und durch die vorliegende Planung vielmehr sogar entlastet wird. Detaillierte Informationen 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

	<p>den nachgeschalteten Kanal der Josef-Reindl-Straße auswirkt.</p> <ul style="list-style-type: none">- 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.
--	--

218 Privatpersonen:	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>zur Änderung des Flächennutzungsplans habe ich folgende Einwendungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es gibt keine Notwendigkeit noch ein Baugebiet auszuweisen, Mit den Baugebieten Glandergassleiten, Wohnen an der Wolnzach, Schlachterstraße, Preysingstraße und einer Nachverdichtung im Innenbereich sind genug Potenziale vorhanden • Eine Bebauung in dem Bereich wurde bereits mehrfach von Landratsamt und Regierung von Oberbayern abgelehnt. Keine neuen Fakten die für eine Meinungsänderung sprechen • Eine Kanalerschließung über den überstauten Kanal Josef-Reindl-Straße nicht möglich • Keine zweite Zufahrt als Rettungsweg bei der massiven Bebauung vorhanden <p>Zum Bebauungsplan Nr. 155 Josef-Scheibenbogen-Straße habe ich folgende Einwendungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Kanal in der Josef-Reindl-Straße kann auch eine gedrosselte Einleitung nicht mehr aufnehmen. Bereits der erste Bauabschnitt mit nur 5 Häusern hatte massive negative Auswirkungen auf die Bewohner in der Josef-Reindl-Straße. Eine Erschließung über den bestehenden Kanal ist somit ausgeschlossen • Eine Mehrung des Verkehrs um 60 % kann die Josef-Reindl-Straße auch aufgrund des ruhenden Verkehrs nicht aufnehmen. Bereits jetzt wurden Parkverbotszonen wegen Überlastung ausgewiesen • Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit Flachdach passt nicht zur bestehenden Struktur und ist damit abzulehnen • Die Höhenentwicklung auf Höhe meines Grundstücks ist der Bestandsbebauung im Straßergrund anzupassen. • Durch die Höhenentwicklung entsteht für mich eine unzumutbare Verschattung meines Grundstücks • Die neuen Gebäude sind auf ein Vollgeschoss mit Kniestock zu begrenzen • Ab der Abzweigung Josef-Maria-Lutz-Straße kein zweiter Rettungsweg für Feuerwehr und Rettungsdienst bei ca. 150 Wohneinheiten. Zweiter Rettungsweg über Gabelsbergerstraße zwingend erforderlich <p>Ich erwarte eine schriftliche Eingangsbestätigung meiner Einwendungen innerhalb einer Woche.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu <u>Ausweisung Baugebiet</u></p> <p>Entgegen, wie in der Stellungnahme beschrieben, stehen andere derzeit in Erstellung befindliche Baugebiete in keiner Weise der Notwendigkeit der Ortsabrundung an dieser Stelle entgegen.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“ entspricht den Erforderlichkeiten der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des § 1 Abs. 3 BauGB.</p> <p>Die Begründung wird hinsichtlich der Notwendigkeit zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen um die Ausführungen zu den Punkten 1.2 Bevölkerungsdichte/-entwicklung und 1.3 Wohnraumbedarf ergänzt.</p> <p><u>Ablehnung Behörden</u></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>

Kanal

Dieser Sachverhalt ist für das gegenständliche Verfahren unerheblich, da 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.

Zusammenfassend ergibt sich 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 ungeregelten 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.

Rettungsweg

Offenbar liegt hier ein Missverständnis hinsichtlich des zweiten Rettungswegs vor. Die Anforderung eines zweiten Rettungswegs bezieht sich gemäß Art. 12 BayBO auf die bauliche Anlage selbst und nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche. Die Erschließung des Baugebiets erfolgt gemäß den Vorgaben der Art. 4 und 5 BayBO, sodass die Zugänglichkeit für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sichergestellt ist. Ein zweiter Rettungsweg über öffentliche Verkehrsflächen ist nicht erforderlich oder gar vorgeschrieben.

219

Privatpersonen:

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>wie bereits im Schreiben vom 02.01.2023 (siehe Anhang) erhalten Sie hiermit nochmal meine Bedenken zu dem oben genannten Bebauungsplan. Diese beziehen sich auf die zukünftige Entwässerung des Plangebiets.</p> <p>Nochmal im Wortlaut: Das Plangebiet soll gemäß der Planung an die bestehende Entwässerung des Baugebietes „Josef-Reindl-Straße“ angeschlossen werden. Da jedoch das Wasser dabei widerrechtlich in mein Grundstück Gemarkung Wolnzach Flurnummer 1271 eingeleitet wird, darf ein Anschluss der neuen an die bestehende Entwässerung <u>nicht</u> erfolgen! Bevor ein neues Baugebiet ausgewiesen werden darf, muss zunächst eine Lösung für das bestehende Entwässerungsproblem gefunden werden!</p> <p>Ich bitte um eine kurze Bestätigung, dass Sie die Stellungnahme fristgerecht erhalten haben. Vielen Dank!</p>

Markt Wolnzach
z.H. Verena Raith
Marktplatz 1
85283 Wolnzach

02.01.2023

Markt Wolnzach

Emp. 02 Jan. 2023

Ref. Bell

Bebauungsplan Nr. 155 Gebiet Josef-Schneibenbogen-Straße

Sehr geehrte Frau Raith,

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.

Für das relativ kleine Plangebiet bietet sich ein Anschluss an die
bestehende Entwässerung des Baugebietes an der „Josef-Schneibenbogen-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 nicht erfolgen!

Wir bitten dies bei der Entwässerungsbereitstellung zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Lena Seifert
Gottschalkweg 3
85283 Wolnzach
08442 1423

Servus, in Jesus

Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
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.

	Im weiteren Planungsverlauf ist im Rahmen der Genehmigungsplanung für das Baugebiet „Fuchsberg“ ein Wasserrechtsantrag für die Regenwassereinleitung in die Wolnzach zu stellen.
--	--

220 Privatpersonen:	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>Gegen oben angeführte Pläne möchten wir als betroffene Anwohner des Anwesens "Im Straßergrund 9" wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>1. Bei bestimmten Bereichen in der Joseph-Reindl-Straße müssten bereits im derzeitigen Ausbaustand (zusätzliche) Halt- und/oder Parkverbote eingerichtet werden. Als Beispiel möchte ich hier den Bereich ggü. der Einmündung Im Straßergrund anführen. Hier kommt es durch bergauffahrende, um die dort den behindernden, ruhenden Verkehr herumfahrende Fahrzeuge immer wieder zu gefährlichen Situationen, beispielsweise aufgrund schlechter Einsehbarkeit (eine entsprechende separate Eingabe haben wir hier bereits an den Markt Wolnzach gestellt). Eine zwangsläufig entstehende Verkehrsmehrung kann die Josef-Reindl-Straße nicht mehr aufnehmen.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu</p> <p><u>1.</u></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.</p> <p>Die erhöhte Verkehrsbelastung wurde mit einem Verkehrsgutachten untersucht und wird bzgl. der Abwicklung der Verkehre als unkritisch erachtet. Durch die Reduzierung des Plangebiets und der Wohneinheiten wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen zudem deutlich geringer ausfallen als befürchtet. 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. Zudem handelt es sich um keine Durchfahrtsstraße. Der Verkehr ist und wird auch künftig nur vom Quell- und Zielverkehr der Anwohner geprägt. Ein massiver Anstieg des Verkehrsaufkommens und unzumutbare Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>2. Wir erachten eine Bebauung mit zweistöckigen Gebäuden in den angedachten Bereichen nicht für landschaftsgemäß. Diese Höhenentwicklung ist zudem nicht mit der Nachbarbebauung vereinbar, da dies einer - in Relation zum Straßenniveau - Gebäudehöhe von vier Stockwerken entsprechen würde.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p><u>2.</u></p> <p>Die Bauleitplanung orientiert sich an der umgebenden Wohnbebauung, führt diese</p>

	<p>sinnvollerweise fort und rundet sie ab. Eine bauliche Abgrenzung liegt nicht vor. Zudem wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans reduziert und die Fl.-Nr. 1223 der Gemarkung Wolnzach dabei vollständig aus dem Geltungsbereich genommen. Anpassungen der Festsetzungen wurden vorgenommen. Die vorgesehene Bebauung mit zwei Vollgeschossen ermöglicht eine zeitgemäße Bebauung unter Berücksichtigung des gemäß § 1a BauGB geforderten sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.</p> <p>Im Übrigen besteht die Bestandsbebauung nicht nur aus Gebäuden mit einem Vollgeschoss, sondern treffen die umliegenden Bebauungspläne unterschiedliche Festsetzungen zur zulässigen Geschossigkeit. So werden im Bebauungsplan Nr. 028 „Pfarracker“ – 1. Änderung zwei Vollgeschosse zugelassen. 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. So ermöglichen die zulässigen Wand- bzw. Firsthöhen von 6,90 m bzw. 8,90 m ab natürlichem Gelände, faktisch die Umsetzung von zwei Vollgeschossen. Darüber hinaus findet sich in der näheren Umgebung bereits Bebauung mit zwei Vollgeschossen.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>3. Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit Flachdach steht im Kontrast bestehenden Gebäudestruktur, die hier mehrheitlich über ein Satteldach verfügt. Dies lehnen wir ab.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde überarbeitet und entsprechend reduziert. Die Fl.-Nr. 1223 der Gemarkung Wolnzach wurde vollständig aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Die Mehrfamilienhausbebauung mit Flachdach (Haustyp WA 4 der ursprünglichen Festsetzungen) entfällt durch die Überplanung und Reduzierung des Geltungsbereichs vollständig. Somit sind nur noch Bauungen (Hauptdach) mit einem Satteldach zulässig.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>4. Es besteht aus unserer Sicht keine Notwendigkeit für das Baugebiet „Joseph-Scheibenbogenstraße“. Die Glandergasse hat hier genug Potential.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>4. Die Begründung wird hinsichtlich der Notwendigkeit zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen um die Ausführungen zu den Punkten 1.2 Bevölkerungsdichte/-entwicklung und 1.3 Wohnraumbedarf ergänzt.</p>

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>5. Sowohl das LRA Pfaffenhofen als auch die Regierung von Oberbayern haben eine Bebauung wie angedacht bereits mehrfach abgelehnt. Nach unserem Kenntnisstand sind zwischenzeitlich keine neuen Fakten bekannt geworden, die hier für eine Meinungsänderung sprechen könnten.</p> <p>Wir bitten um eine schriftliche Bestätigung meiner Eingabe und verbleiben</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p><u>5.</u> 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>

222 Privatpersonen:	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>hiermit erhebe ich nachfolgende Einwendungen gegen oben genannten Benutzungs- und Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“ in Wolnzach!</p> <p>Meine Einwendungen gegen die Änderung des Flächenbenutzungsplans sind Folgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es besteht keine Notwendigkeit noch ein Baugebiet auszuweisen, denn mit den Baugebieten Glandergasseiten, Wohnen an der Wolnzach, Schlachterstraße, Preysingstraße und Nachverdichtung im Innenbereich ist genug Potential vorhanden! • Außerdem wurde eine Bebauung in dem Bereich bereits mehrfach von der Oberregierung Oberbayern und dem Landratsamt abgelehnt. Es gibt keine neuen Fakten die für eine Meinungsänderung sprechen. • Über den überstauten Kanal Josef-Reindl-Straße ist eine Kanalschließung nicht möglich! • Es ist auch keine Zufahrt als Rettungsweg bei der massiven Bebauung möglich! <p>Meine Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“ sind Folgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine gedrosselte Einleitung kann der Kanal in der Josef-Reindl-Straße nicht mehr aufnehmen. Darum ist eine Erschließung des bestehenden Kanals ausgeschlossen! • In der Josef-Reindl-Straße kann auch aufgrund des ruhenden Verkehrs keine Mehrung des Verkehrs um 60% aufgenommen werden. Parkverbotszonen wurden bereits wegen der Überlastung ausgewiesen! • Abzulehnen ist auch eine Bebauung von Mehrfamilienhäusern mit Flachdach, denn sie passen nicht in die bestehende Struktur! • Die Höhenentwicklung entlang der Josef-Reindl-Straße (von der Straße gesehen 4 Stockwerke) ist mit der Nachbarbebauung auch nicht vereinbar. • Ab der Josef-Maria-Lutz-Straße gibt es keinen zweiten Rettungsweg für Feuerwehr und Rettungsdienst bei ca. 150 Wohneinheiten. Es wäre daher ein zweiter Rettungsweg über die Gabelsbergerstraße zwingend notwendig. <p>Ich bitte um eine Empfangsbestätigung meines Schreibens!</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu <u>Ausweisung Baugebiet</u> Entgegen, wie in der Stellungnahme beschrieben, stehen andere derzeit in Erstellung befindliche Baugebiete in keiner Weise der Notwendigkeit der Ortsabrundung an dieser Stelle entgegen. Der Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“ entspricht den Erfordernissen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des § 1 Abs. 3 BauGB. Die Begründung wird hinsichtlich der Notwendigkeit zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen um die Ausführungen zu den Punkten 1.2 Bevölkerungsdichte/-entwicklung und 1.3 Wohnraumbedarf ergänzt.</p> <p><u>Ablehnung Behörden</u> 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><u>Kanal</u> Dieser Sachverhalt ist für das gegenständliche Verfahren unerheblich, da 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>

Zusammenfassend ergibt sich 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.

Rettungsweg

Offenbar liegt hier ein Missverständnis hinsichtlich des zweiten Rettungswegs vor. Die Anforderung eines zweiten Rettungswegs bezieht sich gemäß Art. 12 BayBO auf die bauliche Anlage selbst und nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche. Die Erschließung des Baugebiets erfolgt gemäß den Vorgaben der Art. 4 und 5 BayBO, sodass die Zugänglichkeit für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sichergestellt ist. Ein zweiter Rettungsweg über öffentliche Verkehrsflächen ist nicht erforderlich oder gar vorgeschrieben.

Folgende am Verfahren beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab:

Stellungnahmen ohne Anregungen wurden abgegeben von:

- 302 Landratsamt Pfaffenhofen – Fachlicher Naturschutz
- 305 Landratsamt Pfaffenhofen – Wasserrecht
- 306 Landratsamt Pfaffenhofen – Tiefbau
- 307 Landratsamt Pfaffenhofen – Natur, Klima, Energie
- 309 Landratsamt Pfaffenhofen – Untere Denkmalschutzbehörde
- 310 Landratsamt Pfaffenhofen – Verkehrswesen
- 311 Landratsamt Pfaffenhofen – Kommunale Angelegenheiten
- 313 Staatliches Bauamt Ingolstadt – Gebietsabteilung S1
- 316 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
- 400 Gemeinde Rohrbach
- 401 Gemeinde Schweitenkirchen

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

300 Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen – Bauleitplanung vom 09.09.2024	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>Der Markt Wolnzach beabsichtigt auf einer Gesamtfläche von etwa 2 ha eine maßvolle Neuausweisung von Wohnbauflächen mit Ortsabrundung im Anschluss an die Bestandsbebauung und die damit verbundene Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung. Um dies zu ermöglichen, ändert die Marktgemeinde Wolnzach ihren Flächennutzungsplan. Folgendes wird dazu angeregt:</p> <p><u>Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung:</u></p> <p>1. Die städtebauliche Erforderlichkeit ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nachzuweisen. Die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten [...] sind dabei möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. 3.2 (Z) Landesentwicklungsprogramm). Bezüglich der sensiblen Höhenlage für eine mögliche Überplanung wurden in einem langjährigen Austausch die Voraussetzungen abgestimmt.</p> <p><u>Erläuterung:</u> Die Gemeinde hat gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, [...] sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung [...] erforderlich ist. Gleichzeitig ist in der Region Ingolstadt eine dynamische Entwicklung vorhanden (siehe Regionalplan 10, 3.4.1 (G)). Zudem sind gemäß 3.2 (Z) des Landesentwicklungsprogramms (LEP) dabei „in den Siedlungsgebieten [...] die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ Auch soll gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.</p> <p>Es ist daher bei der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen in der Begründung darzulegen, dass eine städtebauliche Untersuchung des gesamten Gemeindegebietes durchgeführt wurde und keine Potentiale der Innenentwicklung bestehen. Die noch zu allgemeinen Ausführungen unter Kapitel 1.1. <i>Anlass, Erforderlichkeit und Ziel</i> unter Kapitel 4.1 <i>Planungsalternativen</i> in der Begründung sowie die Aussagen unter Kapitel 1.7 <i>Alternative Planungsmöglichkeiten</i> des Umweltberichtes reichen aus Sicht der Fachstelle nicht aus.</p> <p>In der Begründung sollte der tatsächliche Wohnbaubedarf der Gemeinde aufgezeigt und der analysierte Siedlungsdruck dargelegt werden. Die Darlegung von Informationen aus Baulückenkataster bzw. Leerstandskataster bzw. die Erstellung dieser Katasterwerke sowie die Ermittlung des zukünftigen Wohnbaubedarfs werden für erforderlich gehalten.</p> <p>Es wird daher angeregt, die Notwendigkeit der baulichen Entwicklung im Außenbereich z. B. durch Zahlen (z. B. wie viele bebaubare Grundstücke bestehen in Wolnzach, wie viele sind zu erwerben, wie hoch ist die Nachfrage, etc.) zu ergänzen. Daneben wird angeregt, zur besseren Nachvollziehbarkeit in der Begründung z. B. Aussagen zur Einwohnerentwicklung, zur Baulandmobilisierung der Kommune, zur sonstigen Verfügbarkeit von Grundstücken, etc. zu treffen und zu ergänzen.¹</p> <p>In einem langjährigen Austausch zwischen Gemeinde, Landratsamt und Regierung von Oberbayern wurde die sensible Höhenlage mehrfach thematisiert und Ziele des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) und des Regionalplanes (RP 10) verletzt,² wobei die Prämissen keine Überbauung der 450 m Linie und die Sozialverträglichkeit klar kommuniziert wurden.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde ursprünglich gemäß § 13b BauGB eingeleitet. Im weiteren Verlauf wurde das Verfahren auf das Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB umgestellt und der Geltungsbereich überarbeitet.</p> <p>Zu 1. <u>Städtebauliche Erforderlichkeit</u> Im Zuge der Umplanung und Abwägung wurde die Begründung zur Bauleitplanung überarbeitet und um die Punkte 1.2 „Bevölkerungsdichte / -entwicklung“ sowie 1.3</p>

„Wohnraumbedarf“ erweitert, um den Gesamtzusammenhang nachvollziehbar darzustellen und die Notwendigkeit der Planung methodisch korrekt zu begründen.

Zur Begründung

Der Markt Wolnzach steht – wie viele Kommunen im Verdichtungsraum – vor der Herausforderung, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen wachsender Bevölkerungszahl, Wohnraumbedarf und Flächenschonung herzustellen. Die amtliche Prognose des Bayerischen Landesamts für Statistik weist für Wolnzach bis zum Jahr 2033 einen Bevölkerungszuwachs von etwa 7,5 bis knapp 10 % aus. Ausgehend von einer Einwohnerzahl von 11.610 (Stand: 31.12.2023) entspricht dies einem Anstieg um etwa 1.010 Personen bis 2033 – mit entsprechenden Konsequenzen für die Nachfrage nach Wohnraum.

Um diesen prognostizierten Bedarf fundiert zu erfassen, hat der Markt Wolnzach über das Fachbüro Salm & Stegen eine kommunale Wohnraumbedarfsanalyse mit Fortschreibung im Jahr 2023 erstellen lassen. Daraus ergibt sich ein konkreter zusätzlicher Bedarf von insgesamt 631 Wohneinheiten bis zum Jahr 2034. Die Analyse berücksichtigt dabei ausdrücklich bereits bekannte Wohnbaupotenziale (inkl. kleinteiliger Innenentwicklungsbereiche gemäß Innenentwicklungskonzept des Marktes Wolnzach aus dem Jahr 2020) und laufende Projekte, einschließlich ihrer Realisierungswahrscheinlichkeit. Der Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“ ist als eines dieser konkreten Projekte mit einem Beitrag von 45 Wohneinheiten Bestandteil der Bedarfsdeckung und wurde entsprechend in die kommunale Gesamtplanung einbezogen.

Die in der Stellungnahme geforderte weitergehende Darstellung bestehender, derzeit jedoch nicht aktiv beplanter Siedlungspotenziale im gesamten Gemeindegebiet – über die im Innenentwicklungskonzept aus dem Jahr 2020 bereits aufgeführten Flächen hinaus – wird aus Sicht der Planung nicht als zielführend erachtet. Zwar sind im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans noch theoretisch unbebaute Flächen vorhanden, deren kurzfristige Entwicklung ist jedoch aufgrund fehlender Erschließung, und/oder ungeklärter Eigentumsverhältnisse aktuell nicht realistisch umsetzbar. Darüber hinaus befindet sich das Innenentwicklungskonzept des Marktes Wolnzach derzeit in Fortschreibung, sodass zukünftige Potenziale im Rahmen dieser Überarbeitung erneut bewertet und berücksichtigt werden können.

Die Ausweisung des Baugebiets erfolgt demgegenüber an einem integrierten Standort mit unmittelbarem Anschluss an die bestehende Infrastruktur, was dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung trägt.

Eine Herausnahme aktuell nicht aktiv verfolgter Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan wird vom Markt Wolnzach bereits geprüft, ist aber nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

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.

Höhenlage

Der höchste topografische Punkt in der Umgebung – der Schlickerberg – liegt rund 1,2 km südwestlich mit ca. 475 m ü. NHN. In direkter Nähe, etwa 70 m südwestlich des Plangebiets, befindet sich zudem ein Plateau auf ca. 457 m ü. NHN. Die geplante Bebauung liegt demnach weder am höchsten Punkt des Geländes noch exponiert, sondern lediglich hangaufwärts zur Bestandsbebauung.

	<p>Mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 6,5 m über dem jeweiligen Bezugspunkt und der Begrenzung auf zwei Vollgeschosse bleibt die geplante Bebauung im Rahmen der ortsüblichen Maßstäblichkeit und setzt die bestehende Siedlungsstruktur fort. Der Bezugspunkt für die Höhenentwicklung wurde bewusst zurückhaltend gewählt. Besonders im südlichen Abschnitt des Plangebiets – südlich der Josef-Reindl-Straße – fügen sich die Gebäude durch eine topografisch angepasste Bauweise behutsam ins Gelände ein. Hier ist nur eine minimale Überschreitung der 450 m Linie auf zwei Parzellen gegeben die als tolerierbar eingestuft werden kann zumal eine dichte Ortsrandeingrünung an dieser Stelle vorgesehen ist.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>2. Auf eine gute Ein- und Durchgrünung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B 3.4.4 (Z)). Mit Naturgütern ist schonend und sparsam umzugehen (vgl. Art. 141 Abs. 1 Satz 3 BayVerf). Darüber hinaus dient der Grünstreifen der Abschirmung von Immissionen auf Flächen unterschiedlicher Nutzung (z. B. Staub, Spritz- und Düngemittelabdrift, etc., vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB vgl. auch § 50 BImSchG).</p> <p><u>Erläuterung:</u> Auf eine gute Eingrünung und schonende Einbindung in die Landschaft durch ausreichend breite Grünstreifen ist zu achten. Darüber hinaus ist eine ausreichende Trennung unterschiedlicher Nutzungen u. a. zur Abschirmung von Immissionen (z. B. Staub, Spritz- und Düngemittelabdrift, etc.) erforderlich. Eine entsprechend starke und dichte Eingrünung kann diese Abschirmung gewährleisten. Zur schonenden Einbindung des Baugebietes in Natur und Landschaft und zur Abschirmung wird angeregt, die Eingrünung jeweils an West- und Südseite mit mindestens 10 m Breite darzustellen. Darüber hinaus und aufgrund der Ortsrandlage der Bauflächen wird angeregt, z. B. innerhalb der Eingrünung eine Fuß- und Radwegeverbindung zu schaffen und diese mit bestehenden (auch informellen) Wegeverbindungen in der Landschaft zu verknüpfen. Damit könnten vorhandene Naherholungsbereiche effektiv verbunden und in ihrer Attraktivität gesteigert werden.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Herr Einödshofer – Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Zu 2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Notwendigkeit einer sinnvollen Ein- und Durchgrünung des Baugebietes wird grundsätzlich befürwortet. Entlang dem westlichen und südlichen Rand des Plangebietes ist eine Ortsrandeingrünung in einer Breite von 6,0 m festgesetzt. Dies wird als angemessen angesehen, um eine ausreichende Eingrünung des Baugebietes zu erzielen. Unter Abwägung mit den übrigen Erfordernissen (u.a. sparsamer Umgang mit Grund und Boden) wird auf eine Verbreiterung der Ortsrandeingrünung verzichtet. Die notwendige Abschirmung der Immissionen (z.B. Pflanzenschutzmittel) aus angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist damit gegeben (vgl. Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen, Bereich Landwirtschaft). Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird darauf verzichtet, die Eingrünungsflächen zu verbreitern, um darin Fuß- und Radwegeverbindungen zu schaffen. Über die geplante Straße sind Verknüpfungen in die westlich angrenzende freie Landschaft gegeben, um diese Naherholungsbereiche zu erschließen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p><u>Redaktionelle Anregungen:</u></p> <p>Sonstiges</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es wird – u. a. zur Vermeidung von rechtlichen Konsequenzen bei unrechtmäßiger Veröffentlichung (z. B. im Internet) – angeregt, wie auf dem Übersichtsplan auch auf der Planzeichnung die Quelle (z. B. Bayerische Vermessungsverwaltung) zu benennen (Urheberschutz). <p>Die redaktionellen Anregungen sind als Hinweise für die Verwaltung bzw. den Planfertiger gedacht und bedürfen u. E. keiner Behandlung im Marktgemeinderat.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	Die redaktionellen Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

301 Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen – Immissionsschutztechnik vom 05.09.2024	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>Der Markt Wolnzach beabsichtigt die 29. Änderung des Flächennutzungsplans. Aufgrund des anhaltenden Siedlungsdruck sollen neue Baugebiete ausgewiesen werden.</p> <p>Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 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, jeweils Gemarkung Wolnzach. Es umfasst eine Fläche von 2,2 ha und liegt westlich von Wolnzach. Teile des Plangebiets liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 114 „Am Strassergrund“. Dieser wird innerhalb des Geltungsbereichs vollständig ersetzt.</p> <p>Derzeit wird die Fläche im Flächennutzungsplan überwiegend als Allgemeines Wohngebiet mit Ortsrandeingrünung und landwirtschaftlicher Fläche dargestellt. Durch die Flächennutzungsplanänderung soll ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“ wird im Parallelverfahren aufgestellt. Auf die immissionsschutzfachliche Stellungnahme zum Bebauungsplan wird verwiesen.</p> <p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 29. Änderung des Flächennutzungsplans des Markt Wolnzach.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

303 Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen – Immissionsschutz, Bodenschutz, Abfallrecht vom 21.08.2024	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>im Bereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes des Markt Wolnzach sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.</p> <p>Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sowie das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. lfm zu informieren.</p> <p>Aufgrund der landwirtschaftlich Nutzung der Fläche, weisen wir darauf hin, dass ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen, insbesondere des Oberbodens, bei Erdarbeiten hinsichtlich abfallrechtlicher Belange zu berücksichtigen sind.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

304 Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen – Öff. Sicherheit und Ordnung vom 31.08.2024	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>1. Öffentliche Straßen, Flächen für die Feuerwehr</p> <p>Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenradiuskrümmung usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden können.</p> <p>Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (Achslast 10 Tonnen) ausgeteilt sein. Die lichte Breite der Fahrbahn muss mindestens 3 m, die lichte Höhe mindestens 3,50 m betragen. Wird eine Fahrbahn auf eine Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile wie Wände oder Pfeiler begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen.</p> <p>Bezüglich der Kurvenradien sind die Werte der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr einzuhalten (Siehe hierzu BayTB 2 2 1 1).</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1.</p> <p><u>Öffentliche Straße, Flächen für die Feuerwehr</u></p> <p>Die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen erfüllen die formulierten Anforderungen und sind in der Erschließungsplanung zu beachten. Anforderungen an die Flächen für die Feuerwehr im Plangebiet sind im Genehmigungsverfahren der Einzelbauvorhaben festzulegen und zu prüfen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>2. Löschwasserbedarf</p> <p>Es wird eine Löschwasserleistung von 800 l/min (48 m³/h) für die Dauer von mindestens 2 Stunden benötigt. Diese kann durch das öffentliche Hydranten-Netz sowie über offene Gewässer, Zisternen oder ähnlichem sichergestellt werden. Auf Punkt 1.3 der Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes wird verwiesen. Wird der Löschwasserbedarf rein aus dem öffentlichen Hydranten-Netz abgedeckt, ist die Löschwasserversorgung durch die Gemeinde bzw. das WVU zu bestätigen.</p> <p>Der nächstliegende Hydrant muss sich im Bereich von ca. 80 m zum Objekt befinden und eine Löschwassermenge von 400 l/min (24 m³/h) aufweisen. Zur Abdeckung der gesamten geforderten Löschwassermenge können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m um das Objekt herangezogen werden, sofern diese durch die Feuerwehr zeitnah erreicht werden können.</p> <p>Für die Entnahme aus offenen Gewässern, Zisternen etc. ist eine Löschwasserentnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen. Die Zufahrt sowie die Aufstell- und Bewegungsfläche ist gemäß der Richtlinie der Flächen für die Feuerwehr auszuführen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Die Ausführung der Löschwasserversorgung ist mit dem Unterzeichner abzustimmen.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu 2.</p> <p><u>Löschwasserversorgung</u></p> <p>Für das Plangebiet wird der Grundsatz durch den öffentlichen Wasserversorger zur Verfügung gestellt. Eine Berücksichtigung in der Bauleitplanung ist nicht erforderlich und eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung														
Ja	<p>3. Zweiter Rettungsweg</p> <p>Sollte der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf zu achten, dass geeignete Geräte innerhalb der Hilfsfrist zur Verfügung stehen und Aufstellflächen dafür vorhanden sind</p> <p>4. Ansprechpartner der Feuerwehr</p> <p>Ansprechpartner der Brandschutzdienststelle</p> <p>Roland Müller, zu erreichen unter Brandschutzdienststelle@landratsamt-paf.de</p> <p>Verteiler</p> <p>Zur Würdigung der Belange des abwehrenden Brandschutzes</p> <p>Markt Wolnzach</p> <p>Zur Kenntnisnahme</p> <table border="0"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> KBR Christian Nitschke</td><td><input type="checkbox"/> KBI Fabian Beckenbauer</td></tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> KBI Roland Müller</td><td><input type="checkbox"/> KBM Roland Seemüller</td></tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> KBM Maximilian Rossner</td><td><input checked="" type="checkbox"/> KBM Christian Duna</td></tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> KBM Marcel Geiser</td><td><input type="checkbox"/> KBM Stefan Nitschke</td></tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> KBM F.-X. Schmidl</td><td><input type="checkbox"/> KBM Georg Wein</td></tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Kommandant FF Wolnzach</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Landratsamt SG 32 Bauleitplanung</td></tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> M Sanhieter, Bauverwaltung LRA</td><td><input type="checkbox"/> P Wawra, Bautechnik LRA</td></tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/> KBR Christian Nitschke	<input type="checkbox"/> KBI Fabian Beckenbauer	<input checked="" type="checkbox"/> KBI Roland Müller	<input type="checkbox"/> KBM Roland Seemüller	<input type="checkbox"/> KBM Maximilian Rossner	<input checked="" type="checkbox"/> KBM Christian Duna	<input type="checkbox"/> KBM Marcel Geiser	<input type="checkbox"/> KBM Stefan Nitschke	<input type="checkbox"/> KBM F.-X. Schmidl	<input type="checkbox"/> KBM Georg Wein	<input checked="" type="checkbox"/> Kommandant FF Wolnzach	<input checked="" type="checkbox"/> Landratsamt SG 32 Bauleitplanung	<input type="checkbox"/> M Sanhieter, Bauverwaltung LRA	<input type="checkbox"/> P Wawra, Bautechnik LRA
<input checked="" type="checkbox"/> KBR Christian Nitschke	<input type="checkbox"/> KBI Fabian Beckenbauer														
<input checked="" type="checkbox"/> KBI Roland Müller	<input type="checkbox"/> KBM Roland Seemüller														
<input type="checkbox"/> KBM Maximilian Rossner	<input checked="" type="checkbox"/> KBM Christian Duna														
<input type="checkbox"/> KBM Marcel Geiser	<input type="checkbox"/> KBM Stefan Nitschke														
<input type="checkbox"/> KBM F.-X. Schmidl	<input type="checkbox"/> KBM Georg Wein														
<input checked="" type="checkbox"/> Kommandant FF Wolnzach	<input checked="" type="checkbox"/> Landratsamt SG 32 Bauleitplanung														
<input type="checkbox"/> M Sanhieter, Bauverwaltung LRA	<input type="checkbox"/> P Wawra, Bautechnik LRA														
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung															
	<p>Zu 3.</p> <p><u>Zweiter Rettungsweg</u></p> <p>Die Rettungswege aus den Gebäuden sind im Genehmigungsverfahren der Einzelbauvorhaben zu prüfen und festzulegen und sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>														

308 Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm vom 28.08.2024	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>am 02.08.2024 wurden die Planunterlagen zum o. g. Bebauungsplan des Marktes Wolnzach dem Abfallwirtschaftsbetrieb (AWP) zur Stellungnahme zugeleitet.</p> <p>Unter Beachtung der Mindestanforderungen an die Zufahrtswege und Wendeanlagen, die für eine geordnete und reibungslose Abfallentsorgung notwendig sind, wird dem Bebauungsplan in der vorliegenden Form zugestimmt.</p> <p>Gemäß der aktuellen Planung müssen alle Abfallbehälter der Josef-Scheibenbogen-Straße an die Ecke Josef-Reindl-Straße/Josef-Scheibenbogen-Straße zu Parzelle 19 gebracht werden. Private Straßen und somit alle eingezeichneten Wendeanlage dürfen von den Abfuhrfahrzeugen nicht befahren werden. Das Befahren der Schließungsstraße „Josef-Scheibenbogen-Straße“ ist mangels einer Wendeanlage nicht möglich; Rückwärtsfahren ist nicht erlaubt. Aufgrund der Anzahl der Häuser müsste eine außerordentlich große Bereitstellungsfläche vorgehalten und gekennzeichnet werden.</p> <p>Die Parzellen 29-35 an der Josef-Reindl-Straße müssen ihre Abfallbehälter an der Josef-Reindl-Straße (aktuelle Erschließungsstraße) bereitstellen. Auch hier kann die eingezeichnete Wendeanlage nicht befahren werden, da es sich um eine Privatstraße handelt. Die restlichen Parzellen der Josef-Reindl-Straße müssen ihre Abfallbehälter auch zum o. g. Bereitstellungsplatz bei Parzelle 19 verbringen.</p> <p>Alternativ kann die Bereitstellungsfläche beim geplanten Spielplatz vorgehalten werden.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde reduziert, die Festsetzungen zu privaten Straßen entfallen dabei vollständig. Die Straßen innerhalb des Plangebiets inkl. Wendeanlagen wurden als öffentliche Straßen festgesetzt, Bereitstellungsflächen für Mülltonnen finden dabei Berücksichtigung.</p> <p>Der Punkt Abfallbeseitigung unter 5.3 Technische Infrastruktur der Begründung wurde ergänzt. Eine geordnete und reibungslose Abfallentsorgung ist gewährleistet.</p> <p>.....</p>

312 Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Regierung von Oberbayern vom 06.08.2024	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.</p> <p><u>Planung</u> Die Marktgemeinde Wolnzach beabsichtigt im Parallelverfahren die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO. Das Planungsgebiet (Größe ca. 2 ha) befindet sich am westlichen Rand des Hauptorts an der Josef-Scheibenbogen-Straße. Im gültigen Flächennutzungsplan von Wolnzach sind die Flächen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p> <p><u>Erfordernisse der Raumordnung</u> Gemäß LEP 3.1.1 (G) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.</p> <p><u>Landesplanerische Bewertung</u> Aus unserer Sicht ist der angestrebte Gebäudemix aus Einzel- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser zu begrüßen. Gleichwohl ist der Bedarf für die geplante Neudarstellung in der vorgelegten Begründung unzureichend nachgewiesen. Angesichts der Vielzahl der noch unbebauten Wohnbauflächen-Potentiale im Gemeindegebiet Wolnzach vor allem an den Ortsrändern ist die Notwendigkeit für die Neudarstellung weiterer Siedlungsflächen unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung konkreter und ausführlicher zu begründen. Dabei sind im gesamten Gemeindegebiet die noch bestehenden Siedlungspotentiale dem Flächenbedarf für die geplante Neudarstellung gegenüberzustellen und in Bezug zu der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung zu setzen. Weitere Hinweise sind einer entsprechenden Handreichung des StMWi zu entnehmen (http://www.flaechensparoffensive.bayern). Aus landesplanerischer Sicht wird darüber hinaus dringend empfohlen zu prüfen, ob ggf. die auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen aus dem gültigen Flächennutzungsplan herausgenommen werden können.</p> <p><u>Ergebnis</u> Die Planung entspricht nur bei <u>Beachtung</u> der o.g. Punkte grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde ursprünglich gemäß § 13b BauGB eingeleitet. Im weiteren Verlauf wurde das Verfahren auf das Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB umgestellt und der Geltungsbereich überarbeitet.</p> <p>Zu <u>Landesplanerische Bewertung</u> im Zuge der Umplanung und Abwägung wurde die Begründung zur Bauleitplanung</p>

überarbeitet und um die Punkte 1.2 „Bevölkerungsdichte / -entwicklung“ sowie 1.3 „Wohnraumbedarf“ erweitert, um den Gesamtzusammenhang nachvollziehbar darzustellen und die Notwendigkeit der Planung methodisch korrekt zu begründen.

Zur Begründung

Der Markt Wolnzach steht – wie viele Kommunen im Verdichtungsraum – vor der Herausforderung, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen wachsender Bevölkerungszahl, Wohnraumbedarf und Flächenschonung herzustellen. Die amtliche Prognose des Bayerischen Landesamts für Statistik weist für Wolnzach bis zum Jahr 2033 einen Bevölkerungszuwachs von etwa 7,5 bis knapp 10 % aus. Ausgehend von einer Einwohnerzahl von 11.610 (Stand: 31.12.2023) entspricht dies einem Anstieg um etwa 1.010 Personen bis 2033 – mit entsprechenden Konsequenzen für die Nachfrage nach Wohnraum.

Um diesen prognostizierten Bedarf fundiert zu erfassen, hat der Markt Wolnzach über das Fachbüro Salm & Stegen eine kommunale Wohnraumbedarfsanalyse mit Fortschreibung im Jahr 2023 erstellen lassen. Daraus ergibt sich ein konkreter zusätzlicher Bedarf von insgesamt 631 Wohneinheiten bis zum Jahr 2034. Die Analyse berücksichtigt dabei ausdrücklich bereits bekannte Wohnbaupotenziale (inkl. kleinteiliger Innenentwicklungsbereiche gemäß Innenentwicklungskonzept des Marktes Wolnzach aus dem Jahr 2020) und laufende Projekte, einschließlich ihrer Realisierungswahrscheinlichkeit. Der Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“ ist als eines dieser konkreten Projekte mit einem Beitrag von 45 Wohneinheiten Bestandteil der Bedarfsdeckung und wurde entsprechend in die kommunale Gesamtplanung einbezogen.

Die in der Stellungnahme geforderte weitergehende Darstellung bestehender, derzeit jedoch nicht aktiv beplanter Siedlungspotenziale im gesamten Gemeindegebiet – über die im Innenentwicklungskonzept aus dem Jahr 2020 bereits aufgeführten Flächen hinaus – wird aus Sicht der Planung nicht als zielführend erachtet. Zwar sind im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans noch theoretisch unbebaute Flächen vorhanden, deren kurzfristige Entwicklung ist jedoch aufgrund fehlender Erschließung, und/oder ungeklärter Eigentumsverhältnisse aktuell nicht realistisch umsetzbar. Darüber hinaus befindet sich das Innenentwicklungskonzept des Marktes Wolnzach derzeit in Fortschreibung, sodass zukünftige Potenziale im Rahmen dieser Überarbeitung erneut bewertet und berücksichtigt werden können.

Die Ausweisung des Baugebiets erfolgt demgegenüber an einem integrierten Standort mit unmittelbarem Anschluss an die bestehende Infrastruktur, was dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung trägt.

Eine Herausnahme aktuell nicht aktiv verfolgter Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan wird vom Markt Wolnzach bereits geprüft, ist aber nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

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.

.....

314 Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen vom 13.09.2024	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen wie folgt Stellung:</p> <p>Bereich Forsten (Herr Maldoner) Forstliche Belange sind durch die vorliegende Planung nur indirekt betroffen. Im Nord-Westen der Flurnummer grenzt Wald im Sinne des Art. 2 (1) des Bayerischen Waldgesetzes an. Da der Wald in der Hauptwindrichtung vorgelagert ist, besteht eine Gefährdung durch brechende oder stürzende Bäume oder Baumteile. Art. 3 der Bayerischen Bauordnung gibt vor, dass Gebäude so zu errichten sind, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit nicht gefährdet werden. Durch die Nähe des Allgemeinen Wohngebiets zum Waldrand, kann eine Schädigung von Bauwerken oder darin befindlicher Personen nicht ausgeschlossen werden. Um dem oben genannten Grundsatz aus der BayBO zu entsprechen, sollte mit den Wohngebäuden (in der Nordwestlichen Ecke) auf Flurnummer 1241/1 um eine Baumlänge von circa 25 Metern vom Wald abgerückt werden.</p> <p>Bereich Landwirtschaft (Herr Koch) Wir geben den dauerhaften Verlust von landwirtschaftlicher Fläche im Umfang von etwa 2 ha zu bedenken. Bei der betroffenen Fläche handelt es sich zum Teil um hochwertigen Lösslehm Boden mit einer Ackerzahl von 63. Zum Vergleich dazu beträgt die durchschnittliche Ackerzahl des Landkreises Pfaffenhofen 50 Wertpunkte.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu <u>Bereich Forsten</u> Der nordwestlich angrenzende Waldbestand verläuft in V-Form entlang der Flurgrenzen der Flurstücke 1260, 12040 und 1258/9. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten fällt das Gelände in Richtung Nordwesten – also weg vom Geltungsbereich des Bebauungsplans – deutlich ab. Zwischen dem Wald und dem Plangebiet liegt die Flur-Nr. 1258/9, die eine Breite von etwa 28 Metern aufweist und dem Grundstück Josef-Alberstötter-Ring 62 als Hausgarten zugeordnet werden kann. Diese Fläche bildet einen klaren Puffer zwischen dem Wald und dem Bebauungsplangebiet. Nur am nordwestlichen Randbereich außerhalb des Geltungsbereichs bei Parzelle 4 befinden sich einzelne Bäume des Waldausläufers in einem Abstand von weniger als 25 Metern zur Baugrenze. Aufgrund der geringen Dichte und der einzelnen Baumstandorte wird das Gefährdungspotenzial dort jedoch als sehr gering eingeschätzt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p><u>Bereich Landwirtschaft</u> Herr Einödshofer – Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Zum sparsamen Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen wurde die geplante Eingrünung auf ein orts- und landschaftsplanerisch vertretbares Maß reduziert. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden auf geeigneten und landwirtschaftlich weniger wertvollen Flächen außerhalb des Plangebietes nachgewiesen</p>

<p>Die Grünflächen zur Ortsrandeingrünung sind in einer Breite von durchgehend 6,0 m festgesetzt. Diese Flächen sind mit Bäumen und Strauchhecken zu bepflanzen und dürfen nicht eingefriedet werden. Eine Nutzung als Hausgarten wird damit vermieden. Der geforderte Bereich in einer Breite von 2,0 m zu angrenzenden Ackerflächen, der von Unbeteiligten genutzt werden kann, wird damit gewährleistet.</p> <p>Die Errichtung von Einfriedungen unmittelbar an den Grundstücksgrenzen zu landwirtschaftlichen Flächen wird damit ebenfalls verhindert.</p> <p>Die erforderlichen Mindestabstände von 4,0 m zwischen angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und geplanten Baum- und Strauchpflanzungen mit einer Wuchshöhe >2m wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>

314a Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Planungsverband Region Ingolstadt vom 07.08.2024	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>vielen Dank für die Beteiligung im o.g. Verfahren.</p> <p>Auf Anforderung der Geschäftsstelle des Planungsverbandes Region Ingolstadt hat der Regionsbeauftragte anhängende gutachtliche Äußerung abgegeben.</p> <p>In der vorliegenden Form kann den Planungen – auch unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Regionsbeauftragten Dr. Wagner vom 06.08.2024 – aus Sicht der Regionalplanung nicht zugestimmt werden.</p> <p>Wir erlauben uns auf die detaillierten Ausführungen der anhängenden gutachterlichen Äußerung zu verweisen.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Abwägung siehe Stellungnahme des Regionsbeauftragten für die Region Ingolstadt bei der Regierung von Oberbayern vom 06.08.2024</p>

315 Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt bei der Regierung von Oberbayern vom 06.08.2024	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt gibt auf Anforderung der Geschäftsstelle des Planungsverbandes Region Ingolstadt gemäß Art. 8 Abs. 4 BayLplG zu o. g. Bauleitplanung folgende gutachtliche Äußerung ab:</p> <p><u>Planung</u></p> <p>Die Marktgemeinde Wolnzach beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbebauung zu schaffen. Das Plangebiet (ca. 2,1 ha) befindet sich am westlichen Ortsrand von Wolnzach, schließt an bestehendes und bebautes Wohngebiet unmittelbar an und soll im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet dargestellt und festgesetzt werden. Es ist eine Bebauung mit einzel-, Doppel- sowie Mehrfamilienhäusern geplant, eine randliche Eingrünung ist vorgesehen.</p> <p><u>Bewertung</u></p> <p>In den Begründungen sind keine substantziellen Aussagen zum Bedarf der geplanten Neuausweisung enthalten.</p> <p>Angesichts der nicht unerheblichen Größe der geplanten Neuausweisung und der durchaus im Gemeindegebiet noch vorhandenen Flächenpotentiale ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass sich aus LEP 1.2.1 (Z), LEP 3.1.1 (G), LEP 3.2 (Z) und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) die Anforderung für die Bauleitplanung ergibt, den Flächenbedarf unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung konkret und plausibel nachvollziehbar darzulegen, um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen. Dazu sind die im gesamten Gemeindegebiet bestehenden und ausgewiesenen Siedlungsgebiete dem Flächenbedarf für die beabsichtigte Wohngebietsneuausweisung gegenüberzustellen (Innen- vor Außenentwicklung, vgl. RP 10 3.2.1 Z, LEP 3.2 Z) und in Bezug zu der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung zu setzen. Weitere Hinweise sind einer entsprechenden Handreichung des StMWI zu entnehmen (http:// www.flaechensparoffensive.bayern). Die Begründung ist dahingehend zu ergänzen, der Umfang der geplanten Neuausweisung ggf. entsprechend anzupassen oder bestehende Potentiale zurückzunehmen.</p> <p>Da in großen Bereichen Einfamilien-/Doppelhausbebauung und nur teilweise Mehrfamilienhäuser mit geringer Geschossigkeit zulässig sein sollen, sollte angesichts der Erfordernisse zum Flächensparen geprüft werden, ob flächensparende Wohnformen nicht auf größere Bereich des Planareales ausgedehnt werden können.</p> <p>Das Plangebiet liegt vollständig im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“ (RP 10 7.1.8.3 Z), in diesem kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. RP 10 7.1.8.2 Z besondere Bedeutung zu. Es wäre darzustellen, wie diesen Belangen entsprechend Rechnung getragen werden soll und in welcher Form die festgelegten Sicherungs- und Pflegemaßnahmen gem. RP 10 7.1.8.4.1 G, soweit sinnvoll, in den Planungen Berücksichtigung gefunden haben.</p> <p>Den Planungen sollte im vorliegenden Stand insbesondere aufgrund des fehlenden Bedarfsnachweises aus Sicht der Regionalplanung nicht zugestimmt werden.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde ursprünglich gemäß § 13b BauGB eingeleitet. Im weiteren Verlauf wurde das Verfahren auf das Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB umgestellt.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde reduziert und die Fl.-Nr. 1223 der Gemarkung Wolnzach vollständig aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Anpassungen der Festsetzungen und Begründung wurden vorgenommen.</p>

Zu

Geplante Neuausweisung / LEP

im Zuge der Umplanung (Reduzierung Geltungsbereich) und Abwägung wurde die Begründung zur Bauleitplanung überarbeitet und um die Punkte 1.2 „Bevölkerungsdichte / -entwicklung“ sowie 1.3 „Wohnraumbedarf“ erweitert, um den Gesamtzusammenhang nachvollziehbar darzustellen und die Notwendigkeit der Planung methodisch korrekt zu begründen.

Zur Begründung

Der Markt Wolnzach steht – wie viele Kommunen im Verdichtungsraum – vor der Herausforderung, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen wachsender Bevölkerungszahl, Wohnraumbedarf und Flächenschonung herzustellen. Die amtliche Prognose des Bayerischen Landesamts für Statistik weist für Wolnzach bis zum Jahr 2033 einen Bevölkerungszuwachs von etwa 7,5 bis knapp 10 % aus. Ausgehend von einer Einwohnerzahl von 11.610 (Stand: 31.12.2023) entspricht dies einem Anstieg um etwa 1.010 Personen bis 2033 – mit entsprechenden Konsequenzen für die Nachfrage nach Wohnraum.

Um diesen prognostizierten Bedarf fundiert zu erfassen, hat der Markt Wolnzach über das Fachbüro Salm & Stegen eine kommunale Wohnraumbedarfsanalyse mit Fortschreibung im Jahr 2023 erstellen lassen. Daraus ergibt sich ein konkreter zusätzlicher Bedarf von insgesamt 631 Wohneinheiten bis zum Jahr 2034. Die Analyse berücksichtigt dabei ausdrücklich bereits bekannte Wohnbaupotenziale (inkl. kleinteiliger Innenentwicklungsbereiche gemäß Innenentwicklungskonzept des Marktes Wolnzach aus dem Jahr 2020) und laufende Projekte, einschließlich ihrer Realisierungswahrscheinlichkeit. Der Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“ ist als eines dieser konkreten Projekte mit einem Beitrag von 45 Wohneinheiten Bestandteil der Bedarfsdeckung und wurde entsprechend in die kommunale Gesamtplanung einbezogen.

Die in der Stellungnahme geforderte weitergehende Darstellung bestehender, derzeit jedoch nicht aktiv beplanter Siedlungspotenziale im gesamten Gemeindegebiet – über die im Innenentwicklungskonzept aus dem Jahr 2020 bereits aufgeführten Flächen hinaus – wird aus Sicht der Planung nicht als zielführend erachtet. Zwar sind im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans noch theoretisch unbebaute Flächen vorhanden, deren kurzfristige Entwicklung ist jedoch aufgrund fehlender Erschließung, und/oder ungeklärter Eigentumsverhältnisse aktuell nicht realistisch umsetzbar. Darüber hinaus befindet sich das Innenentwicklungskonzept des Marktes Wolnzach derzeit in Fortschreibung, sodass zukünftige Potenziale im Rahmen dieser Überarbeitung erneut bewertet und berücksichtigt werden können. Die Ausweisung des Baugebiets erfolgt demgegenüber an einem integrierten Standort mit unmittelbarem Anschluss an die bestehende Infrastruktur, was dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung trägt.

Eine Herausnahme aktuell nicht aktiv verfolgter Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan wird vom Markt Wolnzach bereits geprüft, ist aber nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

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.

Flächensparende Wohnformen

Der Bebauungsplan trägt bereits durch die Ausweisung kleinerer Parzellen mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 270 m² und 330 m² zur Schaffung von flächensparendem Wohnraum bei.

Ergänzend hierzu ist nach Überarbeitung auf den Parzellen 17 und 18 die Errichtung von Geschosswohnungsbau mit jeweils bis zu vier Wohneinheiten zulässig.

Herr Einödshofer – Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
zu Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet

Im Umweltbericht Pkt. 1.2.2 „Regionalplan der Region 10 – Regionalplan Ingolstadt“ wird die Lage des Plangebietes am Rand des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 11 „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“ dargestellt.

Für das von vorliegender Planung betroffene o.g. landschaftliche Vorbehaltsgebiet soll insbesondere auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hingewirkt werden (vgl. Regionalplan / Pkt. 7.1.8.4.4.1 G):

„Die Gebiete am Tannenberg im Hagenauer Forst, am Mahlberg bei Königslachen und im Haidforst nördlich von Gröbern enthalten Reliktorkommen naturnaher Kiefernwälder und natürliche Flugsanddünen. Die Trockenwälder bedürfen einer Pflege im Sinne des Arten- und Biotopschutzes, d.h. eine forstwirtschaftliche Nutzung soll nicht erfolgen. Eine Offenhaltung von Flugsanddünen und Rohbodenstandorten innerhalb der Wälder dient der Förderung von kleinflächigen Silbergrasfluren und Sandmagerrasen.

Die feuchten Grünlandbereiche zwischen Langenmosen und Edelshausen stellen potentielle Wiesenbrüterlebensräume und Entwicklungsgebiete für Feuchtlebensräume dar.

Wegen ihrer Bedeutung für den regionalen Biotopverbund, für die Entwicklung von Feuchtlebensräumen, zur Ergreifung gewässerschützender Maßnahmen sowie wegen ihrer landschaftsgliedernden Funktion sind die in G 7.1.8.4.4.1 genannten Bachtäler besonders erhaltenswert. Auch die Steilhänge, welche die Bachtäler häufig begleiten, sind wegen ihrer Vernetzungsfunktion für trockenheitsliebende Arten, Gebüsche und Wälder sowie aufgrund ihres typischen landschaftlichen Erscheinungsbildes von besonderer Bedeutung. Das Gerolsbacher und das Weilacher Tal dienen darüber hinaus als Kalt- und Frischlufttransportbahnen.

Die großflächigen Wälder des Donau-Isar-Hügellandes bieten Lebensraum für viele Arten und erfüllen Funktionen der Erholungsnutzung, des Bodenschutzes und der Landschaftsgliederung. Die forstwirtschaftliche Nutzung soll der besonderen Bedeutung großflächiger Wälder gerecht werden und langfristig den Anteil standortgerechten Laubholzes in den Nadelwäldern erhöhen. Einen Sonderstandort in diesem Landschaftsraum stellt das Einberger Teichgebiet dar, das einige seltene und schutzwürdige Pflanzen- und Tierarten beheimatet.“

Aufgrund der Lage und Naturraumausstattung des Plangebietes sind die o.g. Vorgaben von der vorliegenden Planung jedoch nicht betroffen.

Insgesamt wird daher davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung den o.g. Vorgaben des Regionalplans entspricht.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

313 Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vom 13.09.2024	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zu o.g. Verfahren als Träger öffentlicher Belange Stellung.</p> <p>1. Wasserversorgung Die Wasserversorgung des Marktes Wolnzach wird derzeit nicht entsprechend dem Bescheid betrieben und es kann ohne weitere Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden, dass weitere erhebliche Mängel bei den Versorgungsanlagen bestehen. Wir verweisen diesbezüglich auf unsere Stellungnahme vom 02.09.2024 an das Landratsamt Pfaffenhofen, die auch der Markt Wolnzach als Abdruck erhalten hat (Az. 3.2-4532-PAF-16913/2024).</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1. Hinsichtlich der Stellungnahme erfolgte eine gemeinsame Abstimmung zur Vorgehensweise mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt. Folgendes wurde hierzu vereinbart: Der Bescheid zur Wasserversorgung des Marktes Wolnzach ist anzupassen. Ein entsprechender Änderungsantrag ist dem Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm am 17.02.2025 zugegangen. Das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt wird in diesem Verfahren entsprechend beteiligt. Hinsichtlich der Wasserversorgungsanlagen erfolgt durch ein Fachbüro eine Bestandsaufnahme mit anschließender Umsetzungsstrategie zu möglichen notwendigen Sanierungen. Dies erfolgt in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt. Ein entsprechender Passus wird in die Begründung unter Punkt 5.3 Technische Infrastruktur aufgenommen.</p>

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten</p> <p>Im hier betrachteten Geltungsbereich sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.</p> <p>Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse werden voraussichtlich bei Gründungsmaßnahmen keine Bauwasserhaltungen erforderlich werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Hanglage) können Schichtwasseraustritte nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Sollten aufgrund temporär vorhandenen Grundwassers ggf. Bauwasserhaltungen erforderlich werden, sind diese beim Landratsamt Pfaffenhofen im wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.</p> <p>Bei Einbinden von Baukörpern in Schichtwasserhorizonte wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass der Geltungsbereich laut aktuellem Luftbild landwirtschaftlich genutzt wird. Wir empfehlen zu recherchieren, ob die für das Vorhaben geplanten Flächen früher als Hopfengarten genutzt wurden. Ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen, insbesondere des Oberbodens, empfehlen wir bei Erdarbeiten hinsichtlich abfallrechtlicher Belange zu berücksichtigen.</p> <p>Der Hinweis zu Geländeauffüllungen ist bereits in den Festsetzungen unter Punkt E) enthalten.</p> <p>Das Baugrundgutachten wird aktuell noch erstellt, eine Vorabinformation lag den Unterlagen bei. Die Aufschlüsse zeigen Ziegelbruch. Wir möchten bereits jetzt darauf hinweisen, dass bei erfolgenden Abgrabungen z.B. im Zuge von Baumaßnahmen oder Erdumlagerungen die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten sind.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu 2.</p> <p>Zwischenzeitlich liegt die vollständige Baugrunduntersuchung vor. Dieses wird zum nächsten Verfahrensschritt als Anlage beigelegt.</p>

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>3. Abwasserbeseitigung</p> <p>Das geplante Baugebiet ist größtenteils <u>nicht</u> in der Entwässerungsplanung „Mischwasser-entlastungen im Einzugsgebiet der Kläranlage Wolnzach“ enthalten (für die Einleitungen, die diese Planung berücksichtigt, existiert eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Pfaffenhofen vom 18.01.2010).</p> <p>Geplant ist zwar das Baugebiet im Trennsystem zu entwässern, allerdings dann wieder an den vorhandenen Mischwasserkanal gedrosselt anzuschließen. Da das geplante Baugebiet größtenteils nicht in der o.g. Entwässerungsplanung berücksichtigt worden ist, ist der geplante Drosselabfluss in den vorhandenen Mischwasserkanal mit dem Planer der o.g. Entwässerungsplanung nochmals abzustimmen um eine schadlose Ableitung aus dem Baugebiet zu gewährleisten (inklusive Notüberlauf aus dem Stauraumkanal).</p> <p>Hinweis:</p> <p>Uns erschließt sich nicht, weshalb das Baugebiet im Trennsystem entwässert werden soll und anschließend an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen wird.</p> <p>Dies macht aus wasserwirtschaftlicher Sicht nur Sinn, wenn der bestehende Niederschlagswasserkanal in der Josef-Reindl-Straße Richtung Westen verlängert wird und in Zukunft das anfallende Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet auch aufnimmt.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu 3.</p> <p>Der Anregung, das Plangebiet im Mischwassersystem zu entwässern, wird nicht gefolgt. Eine Entwässerung im Mischsystem ist aufgrund der geplanten und erforderlichen Drosselung der Niederschlagsentwässerung zwingend erforderlich. Die Option eine künftigen Änderung des Kanalnetzes in der Josef-Reindl-Straße und Umstellung auf ein Trennsystem bleibt damit weiterhin möglich, ist aber nicht Auslöser der Planung im Trennsystem.</p>

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>4. Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser</p> <p>Das angrenzende Gelände fällt von Südwesten zur geplanten Bebauung hin ab. Bedingt durch die Hanglage könnte bei Starkregen und/ oder der Schneeschmelze ein Eindringen von wild abfließenden Oberflächenwasser aus dem nördlichen Einzugsgebiet möglich sein.</p> <p>Aus diesem Grund empfehlen wir die geplante Bebauung vor wild abfließendem Oberflächenwasser zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sollten auf ein 100 – jährliches, mindestens aber auf ein 20 – jährliches Regenereignis ausgelegt werden.</p> <p>Zudem empfehlen wir die Rohfußbodenoberkante sowie alle Gebäudeöffnungen mindestens 50 cm über dem geplanten Geländeniveau zu errichten.</p> <p>Bei allen geplanten Maßnahmen ist darauf zu achten, dass gem. § 37 WHG der Abfluss des wild abfließenden Oberflächenwassers nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden darf.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu 4.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde überarbeitet und entsprechend reduziert. Die Fl.-Nr. 1223 der Gemarkung Wolnzach wurde vollständig aus dem Geltungsbereich herausgenommen.</p> <p>Aktuell wird das Niederschlagswasser der Fremdeinzugsgebiete weder geplant abgeleitet noch gedrosselt.</p> <p>Das Entwässerungskonzept wurde fortgeschrieben und wird zum nächsten Verfahrensschritt als Anlage beigelegt.</p> <p>Daraus ist zu entnehmen, dass in den Kanal der Josef-Reindl Straße auch die wild zufließenden Niederschläge aus den westlichen Einzugsgebieten gefasst und eingeleitet werden.</p> <p>Im Plangebiet werden 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 dem Kanal der Josef-Reindl-Straße zugeführt. Somit entspricht die vorliegende Planung dem § 37 WHG.</p> <p>Die im Rahmen der Bauleitplanung vorliegenden Festsetzungen, insbesondere zur Geländeänderung sowie zur Höhenlage der Gebäude, tragen den örtlichen Gegebenheiten und dem Umgang mit Oberflächenwasser in einem angemessenen Umfang Rechnung. Ergänzend dazu werden bei Umsetzung des fortgeschriebenen Entwässerungskonzepts die wild zufließenden Niederschläge gefasst und eingeleitet.</p> <p>Die pauschale Anhebung der Rohfußbodenoberkante und aller Gebäudeöffnungen um mindestens 50 cm über dem geplanten Geländeniveau wird nicht übernommen. Eine derartige generelle Festsetzung würde der differenzierten Topografie des Plangebiets nicht gerecht, insbesondere südlich der Josef-Reindl-Straße, wo aufgrund der Hanglage und der geplanten Erschließung eine solche Anhebung technisch und funktional nicht durchgängig realisierbar ist.</p>

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>5. Zusammenfassung</p> <p>Derzeit bestehen bezüglich der öffentlichen Wasserversorgung erhebliche Bedenken. Die in unserem o.g. Schreiben genannten Maßnahmen, das der Markt Wolnzach als Abdruck erhalten hat, sind unverzüglich einzuleiten um eine gesicherte Wasserversorgung gewährleisten zu können (u.a. Überprüfung der Wasserversorgungsanlagen durch ein Ingenieurbüro).</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu 5.</p> <p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.</p>

317 Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 13.08.2024	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> <p><u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u></p> <p>Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>Art. 8 (1) BayDSchG:</p> <p>Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>Art. 8 (2) BayDSchG:</p> <p>Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).</p> <p>Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p> <p>Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>

319 Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Bayerischer Bauernverband vom 05.09.2024	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und als Interessensvertretung der bayerischen Landwirtschaft nimmt zum oben genannten Projekt wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege dürfen durch die geplante Änderung nicht beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung muss – sofern erntebedingt erforderlich – zu jeder Tages- und Nachtzeit uneingeschränkt möglich sein. - Bei dem Vorhaben ist darauf zu achten, dass die Grenzabstände bei Bepflanzung neben land-wirtschaftlich genutzten Flächen laut „Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch“ (AG-BGB), Art. 48, eingehalten werden. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind. - Durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe, Flächen und Ställe kann es zu Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen auf ihre Duldungspflicht ist hinzuweisen. <p>Wir bitten Sie, die o.g. Einwände bei der Planung und Durchführung des Projekts zu berücksichtigen.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Herr Einödshofer – Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner</p> <p>Zu <u>Grenzabstände bei Bepflanzung</u></p> <p>Die erforderlichen Mindestabstände von 4,0 m zwischen angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und geplanten Baum- und Strauchpflanzungen mit einer Wuchshöhe >2m wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Der Stellungnahme bereits folgend wird in den Hinweisen durch Text unter Punkt 5. entsprechend hingewiesen.</p>

320 Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Bund Naturschutz e. V. Geschäftsstelle Pfaffenhofen vom 12.09.2024	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>1. Zu Festsetzungen 2. Maß der baulichen Nutzung: Im Plan sind Gebäude der Kategorie WA1-3 und extrem unterschiedlicher Größe eingetragen, die teils über die Fläche der Doppelhäuser von WA4 hinausgeht. Dennoch ist ausdrücklich nur eine Wohneinheit zulässig. Dies verträgt sich nicht mit den Grundsätzen zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden. Es sollten z.B. bei den Parzellen 4, 7, 19, 29, 32 und 33 unbedingt Doppelhäuser zugelassen werden, um auf gleicher Fläche mehr Menschen unterzubringen.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1. Der Bebauungsplan trägt bereits durch die Ausweisung kleinerer Parzellen mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 270 m² und 330 m² zur Schaffung von flächensparendem Wohnraum bei. Im Zuge der Überarbeitung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans reduziert; die Flur-Nr. 1223 (Gemarkung Wolnzach) wurde vollständig aus dem Plangebiet herausgenommen. Der Punkt D.2.1 der textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurde ergänzt: Bei Haustyp WA 1 und WA 4 (bei Einzelhausbebauung) wird die Zulässigkeit von Einliegerwohnungen ausdrücklich ermöglicht. Darüber hinaus sind bei Haustyp WA 1 ab einer Grundstücksgröße von 651 m² bis zu vier Wohneinheiten zulässig.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>2. Zu 2.7. Unterirdische Bauwerke: Tiefgaragen sollten wegen der starken Hangneigung und als Beitrag zum Flächensparen überall erlaubt werden. Wegen ihrer erhöhten Kosten werden sie vermutlich trotzdem kaum umgesetzt werden, wenn sie nicht vorgeschrieben werden – darüber sollte zumindest bei einigen Parzellen nachgedacht werden. Auch könnten noch mehr Wohneinheiten auf dieser Fläche untergebracht werden, wenn die großen, zentralen Flächen „GA“ als Tiefgaragen ausgeführt würden. Sehr wahrscheinlich stünde dem kein Grundwasser entgegen, es wäre ein großer Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu 2. Im Zuge der Überarbeitung wurde der Punkt 2.7 der textlichen Festsetzungen ersatzlos gestrichen. Die Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Wolnzach trifft bereits ausreichend Aussagen zur Zulässigkeit von Tiefgaragen. Eine Festsetzung darüber hinaus ist nicht vorgesehen.</p>

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>3. Zu 2.8 Terrassengeschoss: Ein Zurückversetzen der Außenwand ist sinnvoll, um von außen einen weniger wuchtigen Eindruck der Gebäudefront zu erzielen. Dies umlaufend vorzuschreiben, ist aber gerade in der vorliegenden Hanglage nicht nötig, wo die benachbarten Parzellen ohnehin einige Meter höher liegen. Hier könnte man auf gleicher Grundfläche mehr Wohnfläche gewinnen, wenn man differenzieren würde, wo die Außenwand zurückversetzt werden muss.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu 3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde überarbeitet und entsprechend reduziert. Infolge dieser Anpassung ist die Stellungnahme gegenstandslos, da durch den vollständigen Entfall des Teilgebiets auf Fl.-Nr. 1223 der nur hier vorkommende Haustyp WA 4 (Einzelhaus mit Terrassengeschoss) der ursprünglichen Festsetzungen vollständig entfällt.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>4. Der teilweise vorgeschriebene Anbau ist kaum definiert. Aus der Vorgabe „Dachbegrünung“ schließe ich, dass Flachdächer vorgesehen sind. Hier ist nur „E“ zulässig. Damit wird hier unnötig Fläche verbraucht. Eine Begründung für die Bauweise Hauptgebäude+Anbau finde ich nicht. Flächensparender wäre ein rechteckiges Hauptgebäude ohne Anbau. Dies würde auch zu niedrigeren Baukosten führen und vermeiden, dass an den Anbau grenzende Räume des Hauptgebäudes fensterlos sein müssen. Zusätzlich lässt sich Energie sparen durch rechteckige Gebäude ohne Vor- oder Rücksprünge wie den Anbau, da so das Verhältnis von Außenfläche zu Wohnfläche günstiger ist. Bezüglich Wärmeverlust ideal wäre bekanntlich die Würfelform. Daher appellieren wir an die Planer, die Anbauten wegzulassen und im Gegenzug die Baufenster leicht zu vergrößern.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu 4. Der Anregung, die festgesetzte Bauweise im WA2 dahingehend zu ändern, dass der eingeschossige Anbau entfällt, wird nicht gefolgt. Die Festsetzung dient einer flächensparenden und städtebaulich sinnvollen Ausnutzung der Grundstücke. Insbesondere bei kleineren Parzellen ermöglicht die Anordnung eines eingeschossigen Anbaus entlang der seitlichen Grundstücksgrenze eine effiziente Grundrissgestaltung, ohne die maximale zulässige Grundfläche zu überschreiten. Darüber hinaus trägt die geplante Gebäudestruktur zu einer klaren städtebaulichen Ordnung bei und eröffnet gestalterische Spielräume. Die Nutzung von Flachdächern in diesem Bereich entspricht dem angestrebten Gestaltungsbild und bietet Potenzial für Dachbegrünung, was auch ökologische Ziele unterstützt. Eine vollständige Reduzierung auf kompakte, quaderförmige Baukörper wird daher im Hinblick auf die angestrebte Vielfalt und Gestaltungsspielräume nicht weiterverfolgt.</p>

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	5. Zu 3.2: Wenn schon großflächig Zonen mit Garagen vorgesehen werden, muss unbedingt auch ein überdachter Fahrradabstellplatz in zentraler Lage mit eingeplant werden, um den umweltfreundlicheren Radverkehr zumindest annähernd gleichzuberechnen.
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	Zu 5. Die Festsetzung von Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (überdacht oder nicht überdacht) schließt die Nutzung als Fahrradabstellplatz nicht aus und ist demnach in diese Flächen möglich. Ebenso in den Flächen innerhalb der Baugrenzen und -linien. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	6. Zu 4.2: „Im Plangebiet sind Hauptbaukörper minimal mit einem Verhältnis von Hauslänge zu -breite von 1,2:1,0 auszuführen.“ - Dies mag zwar optisch ein wenig gewohnter wirken, ist aber, wie oben angemerkt, energetisch ungünstiger als 1:1. Zumindest bei etwa quadratischen Grundstücken wären andere Verhältnisse sinnvoll. Es sei die Frage erlaubt, ob das Seitenverhältnis überhaupt festgelegt werden muss.
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	Zu 6. Der Anregung, auf die Festsetzung eines Mindestverhältnisses von Hauslänge zu -breite (1,2:1,0) zu verzichten, wird nicht gefolgt. Die Regelung dient der städtebaulichen Ordnung und soll sicherstellen, dass Baukörper eine angemessene Proportion aufweisen und ein homogenes Ortsbild entsteht. Zudem erlaubt das gewählte Verhältnis ausreichend Spielraum für vielfältige Grundrisslösungen und Bauformen, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit unzumutbar einzuschränken. Die Festsetzung wird daher beibehalten.
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	7. Zu 6. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie: Die Vorschrift, Flachdächer begrünt auszuführen, wird begrüßt. Es sollte noch darauf hingewiesen werden, dass sich Dachbegrünung und PV-Nutzung ergänzen, z.B. wird die PV-Leistung durch die Kühlung gesteigert. Teils genügt das Gewicht des Substrats zur Verankerung der Module und auf eine Verschraubung kann verzichtet werden. In 6. sollten daher begrünte Dächer nicht von der Mindestbelegungspflicht ausgenommen werden. Die Mindestbelegungspflicht auf Satteldächern würden wir uns höher wünschen, 15-20% sind sehr wenig.
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	Zu 7. Der Anregung, begrünte Flachdächer nicht von der Mindestbelegungspflicht mit Photovoltaikanlagen auszunehmen, wird nicht gefolgt. Die bestehende Regelung berücksichtigt, dass eine gleichzeitige Nutzung von Dachflächen für Begrünung und Photovoltaik in technischer und gestalterischer Hinsicht nicht immer ohne weiteres möglich ist. Zwar ist bekannt, dass sich PV-Anlagen und Dachbegrünung prinzipiell ergänzen können, etwa durch Kühlungseffekte, jedoch ist dies stark von der konkreten baulichen Ausführung, Statik und Nutzung abhängig. Zur Vermeidung zusätzlicher technischer Komplexität und zur Wahrung einer klaren

	Regelungsstruktur wurde daher auf eine verpflichtende Kombination verzichtet. Die Anregung zur Erhöhung der Mindestbelegungspflicht für Satteldächer wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht aufgegriffen, da die Festlegung von 15–20 % eine erste Orientierung für den Einsatz erneuerbarer Energien bietet und als angemessener Kompromiss zwischen Klimaschutz und Bauherreninteresse angesehen wird.
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	8. Zu 9.3. Private Grundstücksflächen zur Ortsrandeingrünung gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.2: Wem gehören diese Flächen? Sie scheinen außerhalb der privaten Grundstücksgrenzen zu liegen. Wer hat die Vorgaben umzusetzen? Die Gemeinde?
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	Herr Einödshofer – Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner zu 8. Die aktuellen Besitzverhältnisse der Privaten Grundstücksflächen zur Ortsrandeingrünung sind zur Beurteilung unerheblich. Entsprechend der Festsetzung als „Private“ Fläche werden sie jeweils den einzelnen Baugrundstücken zugeschlagen, dürfen jedoch nicht eingefriedet werden. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen werden jedoch im Zuge der Erschließungsmaßnahme durchgeführt (vgl. Festsetzung D.9.10). Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	9. Zu 10.1, Ausgleichsmaßnahme A1: „Beseitigte Gehölze (Bäume, Gebüsche) müssen im Verhältnis 1:1 durch Pflanzung von standortgerechten Laubgehölzen als Hecke oder Baum-/Gebüsch-Gruppe ausgeglichen werden.“ - Ein älterer Baum hat eine wesentlich höhere Umweltleistung als ein junger, nachgeplanter. „Um die Wirkungen eines Altbaumes mit einem Kronendurchmesser von etwa 20 Metern hinsichtlich seiner Umweltleistungen wie Luftfilterung, Beschattung, Kühlung und CO ₂ -Speicherung zu ersetzen, braucht man zirka 400 Jungbäume,“ so Prof. Andreas Roloff, Forstwissenschaftler mit einer großen Expertise für alte Bäume, in der Dresdner Wochenzeitung (https://dawo-dresden.de/2023/05/19/beim-faellen-dran-denken-400-junge-sind-ein-alter-baum/). Daher ist die Ausgleichsmaßnahme, zumindest bei größeren Bäumen, bei weitem nicht ausreichend. Diese Anmerkung gilt natürlich auch für die Begründung, den Umweltbericht und die saP, wo diese Ausgleichsmaßnahme ebenfalls erwähnt wird.
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	Herr Einödshofer – Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner zu 9. Aufgrund der zwischenzeitlich durchgeführten Verkleinerung des Plangebietes wird der angesprochene Baumbestand von der aktuellen Planung nicht mehr berührt, die in der „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ geforderte Ausgleichsmaßnahme A1 ist damit hinfällig. Die Planung wird entsprechend angepasst.

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>10. Generell empfehlen wir eine mutigere, zukunftsgerichtete Planung, die z.B. folgende sinnvolle Elemente vorsieht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Platz für Lastenräder und CarSharing-Angebote • Gemeinsam zu nutzende Einrichtungen wie <ul style="list-style-type: none"> ◦ ein Gäste-Appartement (spart jedem der 50 Haushalte das Gästezimmer) ◦ einen Gemeinschafts-/Partyraum für Familienfeiern, geselliges Zusammensitzen u.ä. (die Wohnzimmer können kleiner gehalten werden, auch ein Partykeller wird nicht benötigt); evtl. ließe sich dieser Raum zu einer privat organisierten Kinder-/Seniorenbetreuung ausbauen, so dass er tagüber und abends gut genutzt wird ◦ eine Werkstatt für die gemeinsame Nutzung (spart einen entsprechenden Raum und noch dazu die Werkzeuge in jedem einzelnen Haus) ◦ evtl. ein gemeinsam genutzter Saisonspeicher, der mit Solarthermie beheizt wird und für den Winter Heizung und Warmwasser für das gesamte Wohngebiet zur Verfügung stellen könnte. Dieser könnte unterirdisch geplant werden und würde daher nahezu keine Fläche verbrauchen. <p>Die genannten Maßnahmen würden es dann erlauben, die Wohnflächen und damit die Baufenster zu verkleinern, es bleibt somit entweder mehr Platz für Natur oder es können auf gleicher Fläche mehr Wohneinheiten untergebracht werden. Die Bauherren müssten sich zwar an den Kosten der Gemeinschaftseinrichtungen beteiligen, würden aber durch kleinere Wohnfläche ihre Baukosten senken. Zusätzlich sollte der Bebauungsplan empfehlen, Ideen aus dem Bau von Tiny Houses zu übernehmen, z.B. Hochbetten mit Schreibtisch oder Sofa darunter, um so die benötigte Wohnfläche (und die Baukosten) weiter zu reduzieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> • mehr gemischte Wohnformen, um eine bessere soziale Durchmischung zu erreichen und für alle Generationen passende Angebote zu bieten. <p>Einige wenige dieser Ideen wurden an der Glandergassleiten (BP 136) zumindest angedacht, ein kleiner Teil davon hat es meines Wissens in die Planung geschafft. Es gibt für alle diese Anregungen schon Beispiele in deutschen Kommunen, wo diese erfolgreich umgesetzt wurden.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu 10.</p> <p>Der Anregung, im Bebauungsplan verbindliche Vorgaben für gemeinschaftlich genutzte Einrichtungen (z. B. Gemeinschaftsräume, Gästeappartement, Werkstatt, CarSharing-Stellplätze, Saisonspeicher) sowie konzeptionelle Ansätze zur Reduzierung der Wohnfläche in Anlehnung an Tiny Houses aufzunehmen, wird derzeit nicht gefolgt. Die vorgebrachten Vorschläge werden als zukunftsorientierte und im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung begrüßenswerte Impulse gewertet.</p> <p>Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren ist jedoch aufgrund der Eigentumsstruktur, des Planungsstandes und der vorrangig individuellen Bauabsichten der künftigen Grundstückseigentümer eine verbindliche Umsetzung solcher gemeinschaftlicher Einrichtungen planungsrechtlich nicht möglich. Die Errichtung und Finanzierung der vorgeschlagenen Gemeinschaftseinrichtungen setzen ein hohes Maß an Koordination, Einvernehmen und Organisation unter den Bauwilligen voraus, welches außerhalb des Einflussbereichs des Bebauungsplans liegt.</p> <p>Hinsichtlich der gewünschten Förderung gemischter Wohnformen wird darauf hingewiesen, dass durch die zulässigen Nutzungsmöglichkeiten bereits ein gewisser Spielraum für unterschiedliche Wohnformen (z. B. Einfamilienhäuser mit unterschiedlich großen Grundstücken sowie Doppelhäuser) besteht. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	11. Zur Planzeichnung: Ein manchen Parzellen, z.B. Nr. 12 und 13, ist ein graues Rechteck mit dem Kürzel „GA“ eingezeichnet. Dieses wird in der Legende nicht erklärt. Bitte nachtragen.
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	Zu 11. In den Festsetzungen durch Planzeichen ist bei 6. Sonstige Planzeichen unter Unterpunkt 6.6.1 das Kürzel „GA“ bei der Zulässigkeit von überdachten und nicht überdachten Stellplätzen aufgeführt.
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	12. Die Begründung entspricht in weiten Teilen den Festsetzungen durch Text. Wir bitten darum, in Zukunft entweder diese beiden Dokumente zusammenzufassen oder die Unterschiede kenntlich zu machen, um den TöB und sonstigen Interessierten nicht unnötigen Zeitaufwand zu verursachen. Abgesehen davon wird die Begründung ihrem Namen in weiten Teilen nicht gerecht, da sie nur selten wirklich Festsetzungen begründet, fast durchgehend werden diese nur wiederholt.
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	Zu 12. Der Anregung, Begründung und Festsetzungen künftig zusammenzufassen bzw. die Unterschiede klarer herauszustellen, wird nicht gefolgt. Begründung und Festsetzungen sind nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) als eigenständige Bestandteile des Bebauungsplans vorgesehen. Die Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 BauGB insbesondere der Erläuterung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung. Dabei kann es aus Gründen der Nachvollziehbarkeit erforderlich sein, bestimmte Inhalte der Festsetzungen in der Begründung erneut aufzugreifen. Dies stellt jedoch keine inhaltliche Redundanz dar, sondern dient der vertieften Erläuterung und rechtlichen Absicherung der Festsetzungen. Es wird jedoch geprüft in welchen Fällen eine ergänzende Erläuterung in der Begründung als erforderlich erscheint.
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	13. Zur Begründung, 1.1 Erforderlichkeit: „Die bereits ausgewiesenen Bauflächen innerhalb des Gemeindegebiets stehen in den meisten Fällen aufgrund der Eigentumsverhältnisse dem freien Markt nicht zur Verfügung und werden diesem in absehbarer Zeit auch nicht zugeführt.“ - Warum sollte das hier anders sein? Nach meinem Kenntnisstand stehen durchaus noch Flächen zum Verkauf, die also dem freien Markt zur Verfügung stehen. Die Begründung ist nicht stichhaltig.
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	Zu 13. Die Begründung unter Punkt 1.1 wurde angepasst, der in der Stellungnahme erwähnte Passus wurde ausgetauscht. Die Begründung wird hinsichtlich der Notwendigkeit zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen um die Ausführungen zu den Punkten 1.2 Bevölkerungsdichte/-

	entwicklung und 1.3 Wohnraumbedarf ergänzt
Einwände Ja/Nein	Einwand; Bedenken, Anregung
Ja	14. Zur Begründung, 4. Nachhaltige Siedlungsentwicklung: Es ist nicht erkennbar, inwiefern die Planung dem Ziel des Flächensparens gerecht wird. Begründungen hierzu fehlen. Die Fläche liegt nicht wirklich im Innenbereich, und selbst wenn, verbraucht wird die Fläche so und so, innen oder außen. Einfamilienhäuser sind die am wenigsten flächensparende Wohnform und sollten nicht so wie hier nahezu ausschließlich vorgesehen werden. Inwiefern Belange des Umweltschutzes berücksichtigt wurden, sollte ebenfalls konkretisiert werden.
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu 14.</p> <p>Der Anregung, die Aussagen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung in der Begründung zu konkretisieren, wird nicht gefolgt.</p> <p>Die geplante Wohnbebauung stellt eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbereichs dar und nutzt eine angrenzend an die vorhandene Bebauung gelegene Fläche und greift vorhandenen Erschließungsanlagen auf. Die Maßnahme entspricht damit dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB, dem zufolge eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung insbesondere durch eine flächensparende Bodennutzung zu sichern ist.</p> <p>Durch eine klare Gliederung des Plangebiets und eine maßvolle Ausnutzung durch Einzel- und Doppelhausbebauung mit unterschiedlich großen Grundstücken wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen baulicher Nutzung, Freiflächen und Erschließung geschaffen. Dies trägt der ortstypischen Struktur und der Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum Rechnung.</p> <p>Die Belange des Umweltschutzes wurden im Rahmen des Umweltberichts berücksichtigt. Dort sind die Auswirkungen auf Boden, Wasser, Klima, Artenschutz und Landschaftsbild geprüft und bewertet worden.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	15. Zur Begründung 5.1.1 ÖPNV: Eine Haltestelle in 800m Entfernung ist mehr als unattraktiv und wird in der Praxis nicht genutzt werden.
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu 15.</p> <p>Die Erschließung des Plangebiets über den bestehenden ÖPNV wird in der Begründung sachlich korrekt dargestellt. Die Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle liegt bei etwa 800 m und bewegt sich damit noch innerhalb des als zumutbar anerkannten Radius von ca. 800–1.000 m fußläufiger Erreichbarkeit. Auch wenn die Nutzungshäufigkeit mit zunehmender Entfernung erfahrungsgemäß abnimmt, ist die Anbindung grundsätzlich gegeben.</p> <p>Ein Einfluss auf die städtebauliche Planung ergibt sich daraus nicht. Ziel des Bebauungsplans ist es, dem Wohnbedarf im Gemeindegebiet durch die Entwicklung gerecht zu werden. Eine bessere ÖPNV-Erschließung kann ggf. im Rahmen der kommunalen Verkehrsplanung angestrebt werden, liegt aber außerhalb des Regelungsinhalts des Bebauungsplans.</p>

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>16. Generell trägt die Lage und verkehrliche Anbindung des Planungsgebiets in hohem Maße zu einer Verstärkung des Individualverkehrs bei, während umweltfreundliche Formen der Mobilität sehr unattraktiv sind, wie auch das Verkehrsgutachten erläutert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Entfernung der Bushaltestelle ist unattraktiv • Einkaufsgelegenheiten sind weder zu Fuß noch mit dem Rad gut erreichbar • Radwege fehlen im Umfeld ganz und die Fußwege sind zu schmal, teils auch nur einseitig vorhanden. Ob die Planung in dem von ihr umfassten Gebiet Rad- oder Fußwege vorsieht und welche Breite diese ggf. haben, ist dem Plan nicht zu entnehmen. Falls keine Fuß- und Radwege vorgesehen sind, muss dies dringend nachgeholt werden. • Der Bahnhof Rohrbach ist weit entfernt und ohne PKW nur schwer zu erreichen <p>Die Gemeinde sollte sich um eine näher gelegene Haltestelle bemühen oder versuchen, neue Baugebiete näher an vorhandenen Haltestellen zu planen. Das Radwegenetz sollte ausgebaut werden.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu 16.</p> <p>Der Anregung, dass die Lage des Plangebiets zu einer verstärkten Nutzung des motorisierten Individualverkehrs führen könne und alternative Mobilitätsformen unzureichend berücksichtigt würden, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz, das im Zuge der Planung punktuell erweitert bzw. angepasst wird. Die angrenzenden Straßen (Josef-Reindl-Straße und Josef-Scheibenbogen-Straße) verfügen bereits über Gehwege.</p> <p>Innerhalb der neu entstehenden Quartiere ist vorgesehen, die Erschließungsflächen als verkehrsberuhigte Bereiche auszugestalten, in denen Fahrbahn, Fußgänger- und Radverkehr gleichberechtigt geführt werden. Aufgrund des zu erwartenden, geringen Verkehrsaufkommens und der rein internen Erschließungsfunktion wird auf die Anlage gesonderter Geh- oder Radwege verzichtet. Die gemeinschaftliche Nutzung der Verkehrsflächen unterstützt das Ziel einer flächensparenden und gestalterisch integrierten Erschließung.</p> <p>Die fußläufige Entfernung zur nächstgelegenen Bushaltestelle liegt mit ca. 800 m im üblichen Bereich für Wohngebiete im ländlichen Raum und ist damit grundsätzlich zumutbar.</p> <p>Die im äußeren Umfeld des Plangebiets liegende Verkehrsinfrastruktur (z. B. Radwegenetz, Bahnhofsanbindung) ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung, sondern Teil übergeordneter Verkehrsplanungen, auf die im Rahmen dieses Verfahrens kein unmittelbarer Einfluss genommen werden kann.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>17. Zu 6.3 Bauliche Gestaltung: Die Begrenzung der Dachneigung auf 30° kommt spät (lange Zeit wurden in Wolnzach um die 40° vorgeschrieben), sie reduziert die optische Dominanz. Es stimmt aber nicht, dass sie „positive Voraussetzung zur Anbringung von Anlagen zur Energieerzeugung“ bietet, 30-40° wären dafür günstiger, für einen hohen PV-Ertrag im Winter sogar noch mehr Neigung. Da die meisten Dächer im geplanten Baugebiet nicht nach Süden ausgerichtet sind, wären steilere Dächer dort noch vorteilhafter. Eine geringere zulässige Wandhöhe und zum Ausgleich steilere Dächer sollten in Erwägung gezogen werden: Der optische Effekt wäre gleich bis besser, die PV-Nutzung würde begünstigt und der Verlust an Wohnfläche hält sich in Grenzen. Von steileren Dächern rutscht auch der Schnee besser ab, die Verschmutzung ist geringer und die Ansprüche an die Statik des Dachs auch.</p>

Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu 17. Die Behauptung, dass die festgesetzte Dachneigung von maximal 30° für Satteldächer keine positiven Voraussetzungen zur Anbringung von Anlagen zur Energieerzeugung ist, kann nicht nachvollzogen werden. Eine Dachneigung von 30° ist nahezu ideal für die Solarausbeute in Mitteleuropa, da sie eine gute Balance zwischen Sommer- und Winterertrag bietet. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>18. Zum Umweltbericht: Dort wird mehrfach behauptet, die überplante Fläche werde derzeit landwirtschaftlich genutzt. Dies ist nicht der Fall, wenn überhaupt, findet nur einmal im Jahr eine Mahd statt, keine wirkliche Nutzung. Daher wird der ökologische Wert der Fläche durch den Umweltbericht zu gering eingeschätzt, die Auswirkungen der Bebauung ebenfalls.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Herr Einödshofer – Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner zu 18. Die derzeitige Nutzung des Plangebietes wird im Umweltbericht Pkt. 1.4.5 „Bestehende Nutzung der Flächen und Gehölzbestände“ umfassend beschrieben. Es ist korrekt, dass ein Teil der Flächen nur extensiv landwirtschaftlich genutzt werden, jedoch stellt dies auch eine landwirtschaftliche Nutzung dar. Die im Umweltbericht getroffene Bewertung des ökologischen Werts der Fläche wird innerhalb der Spanne möglicher Biotop- und Nutzungstypen aufrecht erhalten. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>19. Zu 1.5.6 Schutzgut „Klima/Luft“: „Mit der vorliegenden Planung gehen insgesamt nur Flächen verloren, die als Transportbahn für Frisch- und Kaltluft bzw. für die Kaltluftentstehung von nur untergeordneter Bedeutung sind.“ Der Verfasser bleibt eine Begründung dieser Behauptung schuldig. Sie ist damit anfechtbar.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Herr Einödshofer – Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner zu 19. Im Umweltbericht wird unter Pkt. 1.4.3 „Boden- und Klimaverhältnisse“ die derzeitige Bedeutung des Plangebietes als Transportweg für Frisch- und Kaltluft sowie für die Kaltluftentstehung dargestellt. In Pkt. 1.5.6 „Schutzgut „Klima/Luft“ wird ausgeführt, dass „eine derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant“ wird. „Mit der vorliegenden Planung gehen insgesamt nur Flächen verloren, die als Transportbahn für Frisch- und Kaltluft bzw. für die Kaltluftentstehung von nur untergeordneter Bedeutung sind.“ Als Transportwege für Frisch- und Kaltluft sind insbesondere Tallagen entlang von Bach- und Flußniederungen relevant, die mit der vorliegenden Planung jedoch nicht betroffen werden. Die überplanten Flächen mit niedriger Vegetationsdecke (Wiesen, Felder, Brachland) tragen grundsätzlich zur nächtlichen Kaltluftentstehung bei, aufgrund der betroffenen Flächengröße wird dies als „untergeordnete Bedeutung“ bewertet, da für klimatisch relevante Auswirkungen größere Flächen erforderlich sind (z.B. ebenfalls zusammenhängende Tallagen der Bach- und Flußniederungen). Die im Umweltbericht getroffene Bewertung wird</p>

	(innerhalb der Spanne möglicher Beeinträchtigungen durch Baugebiete) aufrecht erhalten. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	20. Zu 1.5.10 Art und Menge an Emissionen und Verursachung von Belästigungen: Anders als der Verfasser gehen wir von beträchtlichen Belästigungen durch die Bauphase aus. Anders als der Verfasser begründen wir dies: Das Baugebiet soll etwa 40 Wohngebäude umfassen, dazu Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Erschließungsstraßen. Die Grundstücke sollen gestaltet und bepflanzt werden. Da die Grundstücke voraussichtlich einzeln verkauft werden, wird jeder Bauherr individuell planen und bauen. Die Phase mit Belästigung durch Staub, Lärm, Abgase durch Baustellenfahrzeuge, verschmutzte Straßen und Erschütterungen wird sich folglich über viele Jahre erstrecken. Wenn rund 50 Wohneinheiten entstehen, werden hier rund 100 zusätzliche PKW, dazu noch laute Mopeds und Motorräder stehen und auch fahren. Diese werden mit Sicherheit nicht nur zu geringfügigen Auswirkungen führen. Die Tabelle 1.5.15 ist auch schöngefärbt, fast alle Einschätzungen sind subjektiv und werden nicht nachvollziehbar begründet.
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	Herr Einödshofer – Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner zu 20. Im Umweltbericht wird unter Pkt. 1.5.6 Schutzgut „Klima/Luft“ auf Basis der durchgeführten verkehrstechnischen Untersuchung die prognostizierte Verkehrszunahme und die damit verbundene Erhöhung der Schall- und Schadstoffemissionen dargestellt. Unter Pkt. 1.5.10 „Art und Menge an Emissionen und Verursachung von Belästigungen“ werden die betreffenden Punkte beschrieben. Mit der Errichtung der geplanten Gebäude sind die üblichen und hinnehmbaren Beeinträchtigungen verbunden, die bei Baumaßnahmen dieser Art zu erwarten sind. Bei der Beurteilung wird die mögliche Spanne an Beeinträchtigungen zu Grunde gelegt, die in Folge von Bauleitplanungen allgemein möglich sind (also von Wohngebieten mit Einfamilienhäusern bis hin zu großflächigen Gewerbe- oder Industriegebieten). Innerhalb dieser Spanne wird die Beeinträchtigung insgesamt als niedrig bewertet, die Unterstellung von Schönfärberei wird zurückgewiesen. Die Ausführungen des Verfassers der Stellungnahme werden als subjektive Äußerung zur Kenntnis genommen (z.B., dass im Baugebiet „laute Mopeds und Motorräder stehen und auch fahren“ werden). Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	21. Zur saP, 4.1.2.2: Wie auch die Verfasser zugeben, ist das Vorkommen von Zauneidechsen im Plangebiet keinesfalls ausgeschlossen.
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	Herr Waeber – ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz zu 21. Im Rahmen der sechs Begehungen wurden trotz gezielter Suche bei gut geeigneten Witterungsbedingungen keine Zauneidechsen angetroffen. Lebensraumstrukturen mit Eignung als Fortpflanzungshabitat sind nicht vorhanden. Daher kann eine Betroffenheit der Art durch die geplante Bebauung ausgeschlossen werden. Dennoch können einzelne Tiere im Rahmen von Ausbreitungs- und

	<p>Wanderbewegungen temporär an Rand- und Saumstrukturen (z.B. Wegränder, Böschungen) auftreten. Dies trifft auf alle Landschaften mit allgemeinem Vorkommen der Zauneidechse zu. Naturnah strukturierte Gärten mit sonnenexponierten Magerstrukturen, Sand und Steinen (Mauern) können punktuell Zauneidechsenhabitate werden. Dies trifft aber in vorliegenden Raum allenfalls auf Bestandsgrundstücke außerhalb der geplanten Bebauung zu.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>22. Die saP widerspricht sich selbst: Zunächst wird behauptet, es gebe keine Höhlen für Fledermäuse. Geeignete Bäume würden fehlen. Später werden aber mehrere Baumhöhlen von Staren erwähnt und in Abb. 13 auch verortet. Also gibt es sicher keine Fledermaushöhlen, aber mehrere Starhöhlen?</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Herr Waeber – ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz</p> <p>zu 22.</p> <p>Es besteht kein Widerspruch: Im Geltungsbereich des Vorhabens existieren keine Bäume mit Baumhöhlen. Daher keine Eignung für Fledermäuse oder auch Stare. In einem südöstlich sowie auch im nordwestlich angrenzenden Grundstück haben Stare gebrütet. In beiden Grundstücken befinden sich ältere Bäume mit möglicherweise Baumhöhlen und ggf. auch künstlichen Nisthilfen. Diese Nistplätze bzw. potenziellen Quartierstrukturen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches. Die geplante Wohnbebauung im Geltungsbereich wird nicht zu einer signifikanten Schädigung der genannten Tiergruppen führen, da etwaige vorkommende Fledermäuse und auch die Stare bereits aktuell im Umfeld der Wohnsiedlung leben/brüten und entsprechend störungstolerant sind.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>23. Zur Verkehrsuntersuchung, 2.1 Abschätzung zusätzliches Verkehrsaufkommen: Wir halten es für unzulässig, für die Abschätzung des Modal Splits Zahlen aus Pfaffenhofen heranzuziehen: Für das Plangebiet ist ein weitaus höherer IV-Anteil zu erwarten, aus folgenden Gründen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Gebiet liegt peripher, in Ortsrandlage, nahezu alle Ziele von Wegen sind zu Fuß, mit ÖV oder Rad nicht oder nur beschwerlich zu erreichen, anders als in Pfaffenhofen, das gut mit ÖPNV ausgestattet ist und wo vermutlich die Untersuchung nicht oder nicht nur in Randgebieten durchgeführt wurde • Das Gebiet liegt an einer beträchtlichen Steigung, die das Radfahren erschwert • Bushaltestellen sind weit entfernt, die Busse verkehren im besten Fall stündlich und bieten nur eine sehr begrenzte Zahl von Zielen an. Ein Bahnhof ist, anders als in Pfaffenhofen, nicht in Reichweite. • Die Infrastruktur ist im Umfeld für Fußgänger und Radfahrer weitaus schlechter ausgebaut als in großen Teilen Pfaffenhofens. • Dass der Anteil des Radverkehrs jetzt schon gering ist, beweist auch die Verkehrszählung der Verkehrsuntersuchung: Am Anfang der Josef-Reindl-Straße betrug der Rad-Anteil nur 2% gegenüber 9% in Pfaffenhofen. An der höher gelegenen Kreuzung mit der Joseph-Maria-Lutz-Straße wurden sogar nur 1% der Fahrten mit dem Rad zurückgelegt. Daher kann man annehmen, dass es im Planungsgebiet nach dessen Besiedelung unter 1% sein werden. Der Fußverkehr wurde leider nicht gezählt, er dürfte aber ebenfalls deutlich tiefer als in Pfaffenhofen liegen, genauso wie der Anteil des ÖPNV. Damit ist die <u>Berechnungsgrundlage der Untersuchung fehlerhaft</u> und beruht auf unzulässigen Annahmen. • Auf S. 13 wird ein weiterer <u>grober Fehler</u> begangen: Die Wohnfläche des geplanten Gebiets ist nicht bekannt. Die Autoren nehmen, ohne dies näher zu begründen, offenbar an, dass die Wohnfläche der Grundstücksfläche (6090m²) entspricht. Auch im Fazit wird diese Falschaussage gleich im ersten Satz wiederholt. Die daraus resultierenden Angaben können nicht stimmen, somit muss ein Großteil der Berechnungen neu angestellt werden und ist in der aktuellen Fassung wertlos. • Der nächste methodische Fehler ist, dass mit der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person von ganz Deutschland gerechnet wird (42 m²). Da hier jedoch, anders als im Durchschnitt, fast nur Einfamilienhäuser geplant werden, weicht die durchschnittliche Wohnfläche deutlich vom deutschen Durchschnitt ab, die auch viele Mehrfamilienhäuser und innerstädtische Lagen umfasst. • Der Wirtschaftsverkehr wird ohne Angaben von Quellen pauschal mit 0,1 Fahrten pro Einwohner angesetzt, was zu niedrig sein dürfte.
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu 23.</p> <p>Die Annahme bzgl. Pfaffenhofen betreffen die Daten des LANDKREIS Pfaffenhofen. Das wird im Gutachten nicht explizit erwähnt und wir bitten dies zu entschuldigen. Genauere und spezifischere Daten liegen nicht vor. Selbst mit einer höheren Annahme wären die Verkehrszunahmen grundsätzlich unproblematisch.</p> <p>Die Annahme zur Wohnfläche des Gebiets entstammt der Planung von EICHENSEHER INGENIEURE GmbH, siehe Abbildung 8 im Verkehrsgutachten und entspricht demnach unseren Informationen nach nicht der Grundstücksfläche. Zur durchschnittlichen Wohnfläche pro Person lagen keine genaueren Angaben vor. Die Annahme des Wirtschaftsverkehrs entstammt dem allgemein anerkannten Verfahren nach Bosserhoff, das für solche Untersuchungen anzuwenden ist.</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 deutlich reduziert</p>

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>24. Die Verkehrsuntersuchung räumt auf S. 15 ein, dass durch die Planung das Verkehrsaufkommen um bis zu 60% zunehmen kann. Dies wird jedoch nicht weiter beachtet, da „weiterhin von einem flüssigen Verkehrsablauf und einer leistungsfähigen Abwicklung der Verkehre auszugehen“ sei. Es kommt also offenbar nur darauf an, ob die Straßen der Zusatzbelastung gewachsen sind. Es spielt aber keine Rolle, dass Anwohner, Tiere und Pflanzen einer erheblichen Mehrbelastung durch Staub, Feinstaub, Abgase, Lärm und Abgase ausgesetzt werden. Dagegen protestieren wir.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu 24. Der Einwand hinsichtlich der durch die Planung prognostizierten Verkehrszunahme und der daraus resultierenden Belastung für Anwohner, Tiere und Pflanzen wird zur Kenntnis genommen. Die in der Verkehrsuntersuchung dargestellte prognostizierte Zunahme des Verkehrsaufkommens um bis zu 60 % bezieht sich auf das konkrete Erschließungssystem im Umfeld des Plangebiets und stellt den theoretischen Maximalwert dar. Entscheidend ist jedoch, dass nach Auswertung der verkehrstechnischen Parameter – insbesondere der Leistungsfähigkeit der angrenzenden Straßen und Knotenpunkte – auch unter Berücksichtigung der prognostizierten Zunahme von einem weiterhin flüssigen Verkehrsablauf auszugehen ist. Dies wurde im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung nachvollziehbar dargelegt. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass durch die Umplanung und deutliche Reduzierung der Wohneinheiten eine insgesamt moderate Verkehrsmehrbelastung zu erwarten ist. 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.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>25. Zum Vorentwurf Entwässerungsbericht: Wir teilen nicht die Auffassung, dass „der Baugrund hauptsächlich wasserundurchlässige Tonschichten aufweist. Lediglich in kleinen hochliegenden Bereichen auf Privatgründen ist eine Versickerung möglich. Diese Bereiche sind allerdings irrelevant für die maßgebende öffentliche Erschließung und können deshalb nicht berücksichtigt werden bzw. der Planungsansatz, das anfallende Niederschlagswasser zu versickern nicht weiterverfolgt werden.“ Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auf dem eigenen Grundstück mit sehr lehmig-tonigem Boden versickern wir seit Jahren problemlos das Niederschlagswasser der halben Dachfläche (die andere Hälfte wird der Zisterne zugeführt). Was nicht sofort versickert, fließt maximal 2-3 Meter oberflächlich ab, bevor es dann auch versickert. • Wenn der Boden dort kein Wasser aufnehmen könnte, würde auch jetzt Niederschlagswasser oberflächlich abfließen, dabei Schlamm mitführen und diesen auf die Josef-Reindl-Straße transportieren. Dies ist aber selbst bei Starkregen nicht bzw. nur in sehr geringem Umfang der Fall. <p>Es ist daher phantasielos und voreilig, ohne genauere Untersuchung schon jetzt zu dem Schluss zu kommen, dass eine Versickerung nicht weiter verfolgt werden sollte, zumal der Regenwasserkanal schon jetzt überlastet ist und Versickerung dringend notwendig ist für die Grundwasserneubildung.</p>

Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu 25.</p> <p>Zwischenzeitlich liegt das vollständige Entwässerungskonzept vor. Dieses wird zum nächsten Verfahrensschritt als Anlage beigelegt.</p> <p>Der im Entwässerungskonzept angeführte Charakter des Bodens basiert auf der Auswertung geotechnischer Daten. Abweichungen einzelner Proben sind bei natürlicher Bodenvielfalt nicht unüblich und stellen keinen Widerspruch dar. Eine partielle Versickerung würde keine signifikante Verbesserung der hydraulischen Gesamtsituation bewirken.</p>
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>26. Zusätzlich ist es dringend geboten, den Einbau von Zisternen und die Nutzung des Regenwassers in Haushalt und Garten, vorzuschreiben. Aus eigener Erfahrung weiß ich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Kosten dafür sind beim Neubau überschaubar, selbst große Zisternen samt Einbau und Anschluss können für unter 5000 Euro realisiert werden. Schließt man sich zusammen und baut eine Zisterne gemeinsam für mehrere Haushalte, wird es noch günstiger. Die Flächen vor den Gemeinschaftsgaragen würden sich eignen. • Regenwassernutzung entlastet die Kanalisation, reduziert die Überflutungsgefahr, spart Kosten für Leitungswasser und Enthärter/Weichspüler, da mit Regenwasser gewaschene Wäsche automatisch weich ist und auf Wasserenthärtung verzichtet werden kann. Das entlastet auch die Umwelt. Im deutschen Durchschnittshaushalt entfallen 46% des Wasserverbrauchs auf WC-Spülung, Waschmaschine, Garten gießen und Auto waschen. Diese 46% könnten eingespart werden, womit der zunehmend drohenden Wasserknappheit vorgebeugt würde und die laufenden Kosten der Haushalte dauerhaft gesenkt werden könnten.
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Zu 26.</p> <p>Der Hinweis auf die ökologische und wirtschaftliche Bedeutung der Regenwassernutzung wird zur Kenntnis genommen. Die Vorteile, wie die Entlastung der Kanalisation, die Reduzierung des Leitungswasserverbrauchs sowie mögliche Einsparungen bei den Betriebskosten, sind grundsätzlich nachvollziehbar und begrüßenswert.</p> <p>Eine verbindliche Festsetzung zur Pflicht des Einbaus von Zisternen ist im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen jedoch nicht vorgesehen. Solche Regelungen überschreiten den Rahmen städtebaulicher Festsetzungen nach § 9 BauGB. Zudem greifen sie in die individuelle Ausgestaltung des Bauvorhabens durch die Eigentümer ein und können zu einer unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Belastung führen.</p>

322 Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Bayernwerk Netz GmbH – Kundencenter Pfaffenhofen vom 06.08.2024	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>Kabelplanung(en)</p> <p>Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleittreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</p> <p>Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. • Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. <p>Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.</p>

	<p>Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.</p> <p>Transformatorenstation(en)</p> <p>Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 20 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich der Einmündung zur Josef-Scheibenbogen-Straße eingeplant werden.</p> <p>Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.</p> <p>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.</p>
	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>

323 Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Energienetze Bayern GmbH & Co. KG vom 07.08.2024	
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>mit Schreiben vom 1. August 2024 haben Sie uns als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach Baugesetzbuch über die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Wolnzach informiert.</p> <p>Von unserer Seite bestehen keine Einwände. Im betreffenden Bereich befinden sich Erdgasleitungen. Auf diese Leitungen ist bei der Planung und bei den Bauarbeiten zu achten. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Leitungseinweisung einzuholen, und das Merkblatt „Schutzanweisung“ ist zu beachten.</p> <p>Die ESB-Wärme GmbH kann in Absprache mit dem Markt Wolnzach gerne ein Konzept für eine Nahwärmeversorgung anbieten.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Berücksichtigung auf Ebene der Bauleitplanung ist nicht möglich.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>

324 Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Deutsche Telekom Technik GmbH vom 11.09.2024	Einwand, Bedenken, Anregung
Einwände Ja/Nein	
Ja	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.</p> <p>Am Rande des Geltungsbereiches, befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, • dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt. • Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt. • In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p>
Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung	
	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>