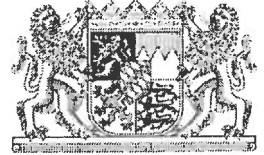




**29. Änderung des FNP
&
BPLAN Nr. 155
„Josef-Scheibenbogen-
Straße“
in Wolnzach**

im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

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



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Markt Wolnzach
Postfach 1209
85280 Wolnzach

- per E-Mail markt.wolnzach@wolnzach.de -

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
01.08.2024

Unser Geschäftszeichen
ROB-2-8314.24_01_PAF-19-31-4

München,
06.08.2024

**Markt Wolnzach, Landkreis PAF;
29. Änderung des Flächennutzungsplans;
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgenden
Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Planung

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.

Erfordernisse der Raumordnung

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

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München

U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0

Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung.oberbayern.bayern.de



der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Landesplanerische Bewertung

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.

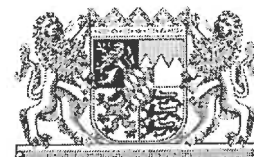
Ergebnis

Die Planung entspricht nur bei Beachtung der o.g. Punkte grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Mit freundlichen Grüßen



Sachgebiet 24.2 - Landes- und Regionalplanung
in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Markt Wolnzach
Postfach 1209
85280 Wolnzach

- per E-Mail markt.wolnzach@wolnzach.de -

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
01.08.2024

Unser Geschäftszeichen
ROB-2-8314.24_01_PAF-19-32-4

München,
06.08.2024

**Markt Wolnzach, Landkreis PAF;
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“;
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Planung

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.

Erfordernisse der Raumordnung

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

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0

Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung.oberbayern.bayern.de



der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Landesplanerische Bewertung

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.

Ergebnis

Die Planung entspricht nur bei Beachtung der o.g. Punkte grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Mit freundlichen Grüßen



Sachgebiet 24.2 - Landes- und Regionalplanung
in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)

Planungsverband

Region Ingolstadt (10)

Planungsverband Region Ingolstadt, Bahnhofstraße 16, 85101 Lenting

An den
Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach



Ihr Schreiben vom: 01.08.2024

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen: RPV
(Bitte bei Antwort angeben)

Lenting, 07.08.2024

29. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“ des Marktes Wolnzach

Anlage(n)

Gutachterliche Äußerung des Regionsbeauftragten vom 06.08.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung im o.g. Verfahren.

Auf Anforderung der Geschäftsstelle des Planungsverbandes Region Ingolstadt hat der Regionsbeauftragte anhängende gutachtliche Äußerung abgegeben.

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.

Wir erlauben uns auf die detaillierten Ausführungen der anhängenden gutachterlichen Äußerung zu verweisen.

Mit freundlichen Grüßen



Region Ingolstadt

Hausanschrift

Bahnhofstraße 16
85101 Lenting

Internet

Tel: 08421/70-0 <http://www.region-ingolstadt.bayern.de>
Fax: 08421/7010-436 E-Mail: rpv-in@lra-ei.bayern.de

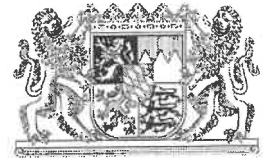
Besuchszeiten

Mo. – Fr. 8.00 – 12.00 Uhr, Do. auch 14.00 – 16.00 Uhr.
Öffentliche Verkehrsmittel: Busse Haltestelle Lenting Landratsamt; Linien
9221, 9230, 9235 und 9236
Dok.-Id.: ablehnung_08-2024.docx

Konten

Sparkasse Ingolstadt Eichstätt IBAN: DE78 7215 0000 0000 0063 04, SWIFT-BIC: BYLADEM1ING
VR Bayern Mitte eG IBAN: DE95 7216 0818 0001 0090 01, SWIFT-BIC: GENODEF1INP

Der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt bei der Regierung von Oberbayern



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Planungsverband Region 10
Geschäftsstelle
Bahnhofstr. 16
85101 Lenting

per E-Mail: rpv-in@ira-ei.bayern.de

Ihr Zeichen
RPV

Ihre Nachricht vom
email vom 05.08.2024

Unser Geschäftszeichen
ROB-2-8314.24_01_PAF-19-31-5

München,
06.08.2024

**Markt Wolnzach, PAF;
29. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 für das Gebiet "Josef-Scheibenbogen-Straße";
§ 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrter

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:

Planung

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.

Bewertung

In den Begründungen sind keine substantziellen Aussagen zum Bedarf der geplanten Neuausweisung enthalten.

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0

Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung.oberbayern.bayern.de



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.

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.

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 7.1.8.4.4.1 G, soweit sinnvoll, in den Planungen Berücksichtigung gefunden haben.

Den Planungen sollte im vorliegenden Stand insbesondere aufgrund des fehlenden Bedarfsnachweises aus Sicht der Regionalplanung nicht zugestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

Bauamt
Donnerstag, 5. September 2024 10:34

WG: Antwort: WG: 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“ des Marktes Wolnzach im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB; hier: frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Gesendet: Donnerstag, 5. September 2024 10:09

An: Bauamt <bauamt@wolnzach.de>

Betreff: Antwort: WG: 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“ des Marktes Wolnzach im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB; hier: frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“ des Marktes Wolnzach im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB; hier: frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der **Bayerische Bauernverband** als Träger öffentlicher Belange und als Interessensvertretung der bayerischen Landwirtschaft nimmt zum oben genannten Projekt wie folgt Stellung:

- 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.

Wir bitten Sie, die o.g. Einwände bei der Planung und Durchführung des Projekts zu berücksichtigen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Bayerischer Bauernverband
Geschäftsstelle Ingolstadt
Viehmarktplatz 7. - 85055 Ingolstadt
Tel. 0841 49294 15 - Fax 0841 49294 44
Ingolstadt@BayerischerBauernVerband.de



BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Markt Wolnzach
Bauamt
Marktplatz 1
85283 Wolnzach

IHR ZEICHEN

IHRE NACHRICHT VOM
01.08.2024

UNSERE ZEICHEN
P-2024-3747-1_S2

DATUM
13.08.2024

Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Markt Wolnzach, Lkr. Pfaffenhofen a.d. Ilm: Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155
"Josef-Scheibenbogen-Straße" und 29. Änderung des Flächennutzungsplans

Zuständige Gebietsreferentin:

Bodendenkmalpflege: [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

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:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der
Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde)
ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Tel.: 089/2114-356 von 8 bis 12 Uhr
Fax: 089/2114-407
beteiligung@blfd.bayern.de

BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE

Dienststelle München:
Hofgraben 4
80539 München
Postfach 10 02 03
80076 München

Tel.: 089 2114-0
Fax: 089 2114-300
www.blfd.bayern.de

Bayerische Landesbank München
IBAN DE75 7005 0000 0001 1903 15
BIC BYLADEMM

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.

Art. 8 (1) BayDSchG:

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.

Art. 8 (2) BayDSchG:

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.

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).

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.



WWA Ingolstadt - Postfach 21 10 42 - 85025 Ingolstadt

Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach

Ihre Nachricht
01.08.2024

Unser Zeichen
3-4622-PAF-15109/2024

Bearbeitung

Datum
03.09.2024

29. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“ des Marktes Wolnzach im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB; hier: frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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).

2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

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.

Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse werden voraussichtlich bei Gründungsmaßnahmen keine Bauwasserhaltungen erforderlich werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Hanglage) können Schichtwasseraustritte nicht ausgeschlossen werden.

Sollten aufgrund temporär vorhandenen Grundwassers ggf. Bauwasserhaltungen erforderlich werden, sind diese beim Landratsamt Pfaffenhofen im wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

Bei Einbinden von Baukörpern in Schichtwasserhorizonte wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.

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.

Der Hinweis zu Geländeauffüllungen ist bereits in den Festsetzungen unter Punkt E) enthalten.

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.

3. Abwasserbeseitigung

Das geplante Baugebiet ist größtenteils nicht in der Entwässerungsplanung „Mischwasserentlastungen im Einzugsgebiet der Kläranlage Wolnzach“ enthalten (für die Einleitungen, die diese Planung berücksichtigt, existiert eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Pfaffenhofen vom 18.01.2010).

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).

Hinweis:

Uns erschließt sich nicht, weshalb das Baugebiet im Trennsystem entwässert werden soll und anschließend an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen wird.

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.

4. Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser

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.

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.

Zudem empfehlen wir die Rohfußbodenoberkante sowie alle Gebäudeöffnungen mindestens 50 cm über dem geplanten Geländeniveau zu errichten.

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.

5. Zusammenfassung

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).

Das Landratsamt Pfaffenhofen erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen





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

Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach

Bauleitplanung

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
E-Post: poststelle@landratsamt-paf.post.de
De-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de-mail.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig:
Zimmer-Nr.:
Telefon:
Fax:
E-Mail:

Telefonische Erreichbarkeit Mo, Di, Do, Fr
Persönliche Termine nach Vereinbarung

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)
32/6100

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
09.09.2024

Baugesetzbuch; 29. Flächennutzungsplanänderung (Josef-Scheibenbogen-Straße) des Marktes Wolnzach

Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

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:

Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung:

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.

Erläuterung:

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.

Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE73 2151650300000331

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

Dienstgebäude:
Hauptgebäude, Hauptplatz 22
Verkehr: ÖPNV, Ausländeramt, Personenstand,
Veterinäramt, Lebensmittelüberwachung: Pattenkofferstraße 5
Gesundheitsamt, Krankenhausstraße 70
Kreisogener Tiefbau, Niederschayerer Straße 61
Außenstelle Nord: Donausr. 23, 85088 Vohburg

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. *Anlass, Erforderlichkeit und Ziel*, unter Kapitel 4.1 *Planungsalternativen* in der Begründung sowie die Aussagen unter Kapitel 1.7 *Alternative Planungsmöglichkeiten* des Umweltberichtes reichen aus Sicht der Fachstelle nicht aus.

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.

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

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.

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).**

Erläuterung:

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.

Redaktionelle Anregungen:

Sonstiges

- Es wird – u. a. zur Vermeidung von rechtlichen Konsequenzen bei unrechtmäßiger Veröffentlichung (z. B. im Internet) – angeregt, wie auf dem Übersichtsplan auch auf der

¹ In diesem Zusammenhang wird auf die mit Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie verschickte Auslegungshilfe vom 24.01.2020 verwiesen (Stand 07.01.2020).

² Vgl. LEP u. a. Lage in landschaftlichem Vorbehaltsgebiet (Z), Erhalt freier Landschaftsbereiche (G), landschaftsprägende Geländeerücken erhalten (G); RP 10 Stärkung offener Landschaftscharakter (Z), landschaftsökologischer Charakter (Z), Landschaftsbild und naturbezogene Erholung, Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 11 (Z, G)

Planzeichnung die Quelle (z. B. Bayerische Vermessungsverwaltung) zu benennen (Urheberschutz).

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

Freundliche Grüße





Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm | Postfach 1451 | 85204 Pfaffenhofen

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

an den
Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach

Immissionsschutz, Bodenschutz, Abfallrecht

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85275 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-274
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig:
Zimmer-Nr.:
Telefon:
Fax:
E-Mail:

Meine persönlichen Bürozeiten sind Montag bis
Mittwoch von 8.30 - 13 Uhr. Bitte beachten Sie die
Möglichkeit der Terminvereinbarung.

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen (stets angeben)
40/6100-2024/005598

Pfaffenhofen a.d. Ilm
21.08.2024

Bodenschutz;

29. Änderung des Flächennutzungsplanes des Markt Wolnzach

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sowie das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu informieren.

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.

Freundliche Grüße

Bankverbindung:

Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
Kfz: 85200000000000000000
IBAN: DE73 2215 0070 0000 0000 0001 31

Öffnungs- und Servicezeiten:

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

Kfz Zulassungs- und Führerscheinbehörde
in Pfaffenhofen a.d. Ilm: Mo - Fr: 08.00 - 12.30 Uhr | Mi und Do: 14.00 - 16.00 Uhr
Do: 14.00 - 17.00 Uhr

in der Außenstelle Nord: Mo - Fr: 08.00 - 12.00 Uhr, Mi - Do: 13.30 - 16.00 Uhr
* Annahmefristen jeweils 30 Minuten vorher

Dienstgebäude:

Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Außenstelle Nord: Düngrastr. 23, 85089 Vöhrburg
Weitere Dienstgebäude: www.landkreis-pfaffenhofen.de



Landratsamt PFAFFENHOFEN a.d. Ilm

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

Über die Geschäftsstelle Bauleitplanung
am Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm
an die Marktgemeinde Wolnzach
per E-Mail

Öff. Sicherheit und Ordnung

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
E-Post: poststelle@landratsamt-paf.de
De-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de-mail.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig:
Zimmer-Nr.:
Telefon:
Fax:
E-Mail:

Besuchszeiten siehe unten! Weitere Besuchs- und
Beratungstermine außerhalb dieser Zeiten sind
nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
02.08.2024

Unser Zeichen (falls angegeben)
62/0910-RM

Pfaffenhofen a.d. Ilm
31.08.2024

Bauleitplanung Markt Wolnzach;

Änderung des Flächennutzungsplan 29. Änderung „Josef-Scheibenbogen-Strasse“; Beteiligung TöB gem.
§ 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Dokument erhalten Sie die Stellungnahme zum oben genannten Bauvorhaben. Wir bitten Sie nach
Prüfung um Mitteilung in wie weit die Belange des abwehrenden Brandschutzes von Ihrer Seite berücksichtigt
wurden.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAP
IBAN: DE93 7215 1600 0000 0000 01

Öffnungs- und Servicezeiten:
Mo. - Fr. 08.00 - 12.00 Uhr, Mo. - Do. nach Terminvereinbarung bis 17.00 Uhr
Für Zulassungs- und Führerscheinberufung:
in Pfaffenhofen a.d. Ilm Mo. - Fr. 08.00 - 12.30 Uhr | Mo. - Mi. 14.00 - 16.00 Uhr |
Do. 14.00 - 17.00 Uhr
In der Außenstelle Nord Mo. - Fr. 08.00 - 12.00 Uhr, Mo. - Do. 13.00 - 16.00 Uhr
* Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Außenstelle Nord: Donaustr. 23, 85082 Wehring
Weitere Dienstgebäude: www.landkreis-pfaffenhofen.de

1. Öffentliche Straßen, Flächen für die Feuerwehr

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenradiuskrümmung usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden können.

Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (Achslast 10 Tonnen) ausgelegt sein.

Die lichte Breite der Fahrbahn muss mindestens 3 m, die lichte Höhe mindestens 3,50 m betragen. Wird eine Fahrbahn auf eine Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile, wie Wände oder Pfeiler, begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen.

Bezüglich der Kurvenradien sind die Werte der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten (Siehe hierzu BayTB 2.2.1.1).

2. Löschwasserbedarf

Es wird eine Löschwasserleistung von 800 l/min (48 m³/h) für die Dauer von mindestens 2 Stunden benötigt. Diese kann durch das öffentliche Hydranten Netz sowie über offene Gewässer, Zisternen oder ähnlichem sichergestellt werden. Auf Punkt 1.3 der Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes wird verwiesen. Wird der Löschwasserbedarf rein aus dem öffentlichen Hydranten Netz abgedeckt, ist die Löschwasserversorgung durch die Gemeinde bzw. das WVU zu bestätigen.

Der nächstliegende Hydrant muss sich im Bereich von ca. 80 m zum Objekt befinden und eine Löschwassermenge von 400 l/min (24 m³/h) aufweisen. Zur Abdeckung der gesamten geforderten Löschwassermenge können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m um das Objekt herangezogen werden, sofern diese durch die Feuerwehr zeitnah erreicht werden können.

Für die Entnahme aus offenen Gewässern, Zisternen etc. ist eine Löschwasserentnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen. Die Zufahrt sowie die Aufstell- und Bewegungsfläche ist gemäß der „Richtlinie der Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Die Ausführung der Löschwasserversorgung ist mit dem Unterzeichner abzustimmen.

3. Zweiter Rettungsweg

Sollte der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf zu achten, dass geeignete Geräte innerhalb der Hilfsfrist zur Verfügung stehen und Aufstellflächen dafür vorhanden sind.

4. Ansprechpartner der Feuerwehr

Ansprechpartner der Brandschutzdienststelle:

Brandschutzdienststelle@landratsamt-paf.de

Verteiler:

Zur Würdigung der Belange des abwehrenden Brandschutzes:

Markt Wolnzach



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

Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach

Bauleitplanung

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
E-Post: poststelle@landratsamt-paf.epost.de
De-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de-mail.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig:
Zimmer-Nr.:
Telefon:
Fax:
E-Mail:

Telefonische Erreichbarkeit Mo, Di, Do, Fr
Persönliche Termine nach Vereinbarung

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)
32/6102

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
09.09.2024

Baugesetzbuch; Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“ des Marktes Wolnzach

Verfahren nach § 4 Abs.1 BauGB

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, stellt die Marktgemeinde einen Bebauungsplan im Parallelverfahren auf. Folgendes wird dazu angeregt:

Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung:

1. Im Sinne der Schaffung von Wohnraum für weite Teile der Gesellschaft sowie des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden (vgl. § 1 Abs. 2 BauGB) wird angeregt, die Anzahl der Wohneinheiten nicht nur auf eine Wohneinheit zu beschränken.

Erläuterung:

Aufgrund der sich dynamisch entwickelnden Region Ingolstadt sowie der Lage der Marktgemeinde in der Metropolregion München besteht laut Aussage der Marktgemeinde dringender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, dem die Gemeinde u. a. durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes Rechnung tragen möchte. Grundsätzlich ist die Mischung verschiedener Haustypen im Baugebiet zu begrüßen.

Unter Punkt D. 2.1 der Festsetzungen *Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden* (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) ist u. a. in WA 1 je Parzelle jedoch nur maximal 1 Wohneinheit zulässig. Um dabei die Schaffung von Wohnraum für alle Teile der Gesellschaft zu ermöglichen, regt die Fachstelle in diesem Zusammenhang z. B. noch an, die Anzahl der Wohneinheiten (WE) im Bereich

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

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

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

von WA 1 aufgrund der Größe der Grundstücksfläche nicht nur auf eine WE zu beschränken, sondern zu prüfen, ob diese Anzahl ggf. noch erhöht werden kann.

Die Schaffung von sozialverträglichem Wohnraum für alle Teile der Gesellschaft (z. B. Geschosswohnungsbau und Grundstücksgrößen von 300 bis 500 m²) sollte entsprechend berücksichtigt werden.

2. **Die Belange der Baukultur sind zu berücksichtigen, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ist zu beachten (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, LEP 8.4.1 (G) und Art. 141 Abs. 1 Satz 4 BayVerf) sowie die kulturelle Überlieferung zu schützen (gemäß Art 3 Abs. 2 BayVerf). Dabei ist die Eigenständigkeit der Region zu wahren (vgl. Art 3a BayVerf). Auf eine gute Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), 3.4.4 (Z)).**

Erläuterung:

Gemäß Punkt D. 5.2 des Vorentwurfes sind Dachüberstände bis 50 cm zulässig. Aus Ortsbildgründen wird angeregt, den Dachüberstand zum Giebel mit max. 30 cm, zur Traufe mit max. 50 cm konkretisierend festzusetzen.

Im gegenständlichen Vorentwurf sind gem. D. 5.5 *Außengestaltung - Geländeänderungen* Stützwände zur Geländeabfangung bis zu einer Ansichtshöhe von 3,0 m im Plangebiet allgemein zulässig. Zwar sind die Stützwände ab einer Ansichtshöhe von 1,0 m durch geeignete Maßnahmen (z. B. Rankhilfen) zu begrünen. Grundsätzlich sollte es bei hängigem Gelände Ziel sein, dieses Gelände „respektvoll“ zu behandeln und den Geländecharakter wahrnehmbar zu erhalten. Aus gestalterischen Gründen wird daher angeregt, auf Stützwände zu verzichten bzw. wenn dies nicht möglich ist, die Höhe deutlich zu verringern und die Stützwände grundsätzlich durch Vorpflanzungen zu begrünen.

3. **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).**

Erläuterung:

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 festzusetzen.

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.

4. Die Bauleitplanung muss Planungssicherheit gewährleisten und die Umsetzung des Planvorhabens für alle am Verfahren Beteiligten nachvollziehbar darstellen. Aus den Planunterlagen sollen sich die Geländehöhen ergeben (vgl. § 1 Abs. 2 PlanZV). Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind gemäß § 18 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.

Erläuterung:

Um die Planung für alle am Verfahren Beteiligten (z. B. Marktgemeinderat, Bauherr, Nachbarn, Planer, Verwaltung) rechtsverbindlich umzusetzen, sind Regelungen für eine eindeutige und rechtssichere Umsetzung unabdingbar. Aus den negativen Erfahrungen einiger Gemeinden durch fehlende geeignete Geländeschnitte wird dringend angeregt – gerade bei dem hier stark bewegten Gelände – die Planunterlagen durch aussagekräftige Geländeschnitte zu ergänzen, welche für eine einvernehmliche Umsetzung unabdingbar sind, ggf. sind entsprechende Festsetzungen zu treffen.¹ Insbesondere sollte darüber der Nachweis erbracht werden, dass z. B. die geplanten Häuser außerhalb der 450-m-Linie sich ins Gelände vertiefen und die kritische 450-m-Linie entsprechend berücksichtigt wird.

5. Einige Planunterlagen entsprechen noch nicht in allen Punkten den planungsrechtlichen Anforderungen (vgl. u. a. § 9 BauGB, PlanZV, etc.).

Erläuterung:

Unter Punkt D. 4.3. *Baukörper und Gebäudestellung* sind Doppelhäuser mit demselben Bezugspunkt u. a. hinsichtlich Gestaltung und Geschossentwicklung aufeinander abzustimmen. Diese Formulierung erscheint zu unbestimmt. Es wird angeregt, diese z. B. zu konkretisieren.

6. Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sowie die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).

Erläuterung:

Dunkle Fassadenanstriche haben unter dem Aspekt der Klimaveränderung einen negativen Einfluss wegen ihrer überhöhten Wärmeaufnahme². Dies führt insbesondere im Sommer zu zusätzlicher Erwärmung. Ziel einer dem Klimawandel angepassten Bauleitplanung sollte es daher sein, z. B. helle Materialien bzw. Farben festzusetzen.

Redaktionelle Anregungen:

Sonstiges

- Um der Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz und der Klimaanpassung nachzukommen, werden im gegenständlichen Bebauungsplanentwurf unter Punkt 6. *Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie* Festsetzungen zu Photovoltaikmodulen getroffen. Dies wird begrüßt. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass über § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB dabei Betriebspflichten wie z. B. der Einsatz von erneuerbaren Energien nicht festgesetzt werden können (siehe Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt, BauGB § 9 Rn. 137).

¹ Dabei sollen Höhenbezugspunkte, z. B. zur Erschließungsstraße (vgl. § 18 BauNVO) festgesetzt werden. Zur Beurteilung des Geländeverlaufes sollen Schnitte ergänzend außerdem das dem Bebauungsplan direkt angrenzende Gelände auf einer Tiefe von ca. 5 m darstellen. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass nach allgemein gültigen Planungsgrundsätzen Geländeveränderungen minimiert und dem Gelände relief der Umgebung angepasst meist weich ausgeformt werden sollen (Böschungverhältnis max. 1:2). Dabei sollte der Mindestabstand des Böschungsfußes bzw. Böschungskamms zur Grundstücksgrenze jeweils mindestens einen Meter betragen, um Erosionen bzw. Niederschlagswasser – insbesondere zur Wahrung des Nachbarschaftsfriedens – auf dem jeweiligen Grundstück zu halten. Eine abschließende Stellungnahme zu den noch zu erbringenden Geländeschnitten muss daher dem weiteren Verfahren vorbehalten bleiben.

² Vgl. TU München, Leitfaden für klimaorientierte Kommunen in Bayern, München 2018: http://www.zsk.tu-muenchen.de/mediainfo/s00bnpwww/PDFs/Deutliche160614_Leitfaden_Wien.pdf

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

Freundliche Grüße





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

Über die
Geschäftsstelle Bauleitplanung
am Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm
an den
Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach

Immissionsschutztechnik

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig:
Zimmer-Nr.:
Telefon:
Fax:
E-Mail:

Besuchszeiten siehe unten! Weitere Besuchs-
und Beratungstermine außerhalb dieser Zeiten
sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
02.08.2024

Unsere Zeichen (stets angeben)
41/6102-2024/005599

Pfaffenhofen a.d. Ilm
05.09.2024

Markt Wolnzach Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“

Immissionsschutzfachliche Stellungnahme:
Verfahren nach §4 Abs. 1 BauGB

Der Markt Wolnzach beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“. Aufgrund des anhaltenden Siedlungsdruck sollen neue Baugebiete ausgewiesen.

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.

Derzeit wird die Fläche im Flächennutzungsplan überwiegend als Allgemeines Wohngebiet mit Ortsrandeingrünung und landwirtschaftlicher Fläche dargestellt. Durch das Bauleitplanverfahren wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert.

Dem Umweltbericht ist hinsichtlich Immissionsschutz folgendes zu entnehmen:

„Aufgrund der ausschließlich geplanten Wohnbebauung und dem Fehlen von nennenswerten Schallemissionen in der Umgebung wird davon ausgegangen, dass keine schalltechnischen Festsetzungen getroffen werden müssen, um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen.“

Den Festsetzungen des Bebauungsplans sind folgende Hinweise hinsichtlich des Immissionsschutzes zu entnehmen:

„12. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten.“

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

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

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

13. Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680 zu beachten.“

Hinweis 13 ist folgendermaßen zu ergänzen:

Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** um mindestens 6 dB(A) unterschreiten.

Diese Geräte sind so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen, ausreichend gedämmt sind und zu keiner Lärmbelästigung in der Nachbarschaft führen.

Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig (s. TA Lärm Anhang A 3.3.5) und nicht ausgeprägt tieffrequent (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hertz, vgl. TA Lärm Nr. 7.3 und Anhang A.1.5 sowie DIN 45680 Ausgabe 3/1997 und das zugehörige Beiblatt 1) sein.

Verkehrsuntersuchung:

Auf die Verkehrsuntersuchung der Fa. INOVAPLAN vom 04.04.2024 wird verwiesen. Die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen des Bauleitplanverfahrens wurden untersucht. Es wurden u.a. Verkehrszählungen an den bereits bestehenden Straßen durchgeführt. Das neue Baugebiet ist insbesondere durch die Josef-Reindl-Straße an das übergeordnete Straßennetz gebunden. Das Verkehrsaufkommen bisher ist sehr gering (ca. 900 Kfz / 24 h). Es sind aufgrund der Bauleitplanung ca. 310 zusätzliche Kfz-Fahrten an einem durchschnittlichen Werktag zu erwarten. Dies bedeutet einen Zuwachs von 60 % gegenüber den bestehenden Verkehrsmengen.

Anhand der Daten aus der o.g. Untersuchung konnte mittels der Standardwerte der RLS-19 Tabelle 2 die stündliche Verkehrsstärke M in Kfz/h und den Anteil an Fahrzeugen der Fahrzeuggruppen p1 und p2 in % berechnet werden. Mit den Werten wurde eine überschlägige Berechnung nach RLS-19 für die Josef-Reindl-Straße durchgeführt. Die Berechnung kommt zu dem Ergebnis, dass sich aufgrund des zusätzlichen Verkehrs durch o.g. Plangebiet der Beurteilungspegel an den bestehenden Wohnbebauungen um ca. 1,3 dB(A) zur Tag- und Nachtzeit erhöht. Hierbei handelt es sich nur um eine geringfügige Erhöhung des Beurteilungspegels (< 2,1 dB(A)).

Einwirkender Verkehrslärm:

Südlich in einem Abstand von ca. 930 m befindet sich die Autobahn A93. Eine überschlägige Berechnung nach RLS-19 hat ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Grenzwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) am Plangebiet eingehalten werden. Maßnahmen für das Plangebiet aufgrund Verkehrslärm werden als nicht notwendig erachtet.

Umliegende Landwirtschaft:

Auf den Flurnummern 1262 und 1262/2 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb in einem Abstand von ca. 80 m zum Plangebiet. Direkt angrenzend auf Flurnummer 1240 befindet sich zudem eine Weide. O.g. Plangebiet rückt näher an den Betrieb heran, als andere bereits bestehende Wohnbebauungen. Gemäß Nr. 5.4.7.1 der TA Luft ist ein Mindestabstand von 100 m von der Außenkante des Stalles bzw. der Begrenzung der Auslauffläche zur nächsten vorhandenen oder in einem Bebauungsplan festgesetzten Wohnbebauung einzuhalten. Um zu beurteilen, ob schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Geruchsmissionen vorliegen, sind weitere Angaben zum landwirtschaftlichen Betrieb notwendig. U.a. sind die maximal möglichen bzw. genehmigten Tierplatzzahlen je Tierart je Stall anzugeben. Die Stallaußenwände sind zudem in einen Lageplan einzuzichnen. Diese Angaben können der Immissionsschutztechnik per E-Mail (immissionsschutztechnik@landratsamt-paf.de) zugesendet werden.

Umliegende Gewerbebetriebe:

Es befinden sich keine Gewerbebetriebe in der näheren Umgebung. Mit schädlichen Umwelteinwirkungen für das Plangebiet ist ausgehend von Gewerbebetrieben nicht zu rechnen.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht kann eine abschließende Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“ erst abgegeben werden, wenn o.g. Punkte hinsichtlich des

landwirtschaftlichen Betriebs nachgeliefert wurden. Zudem ist der Hinweis hinsichtlich der außenliegenden Klima- und Heizgeräten wie o.g. zu ergänzen.

Pfaffenhofen a. d. Ilm, den 05.09.2024
Landratsamt





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

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

Fachlicher Naturschutz

Dienstgebäude: Poststr. 3, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
E-Post: poststelle@landratsamt-paf.epost.de
De-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de-mail.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig:
Zimmer-Nr.:
Telefon:
Fax:
E-Mail:

Besuchszeiten siehe unten! Weitere Besuchs- und
Beratungstermine außerhalb dieser Zeiten sind
nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)
43/6102-2024/005599

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
04.09.2024

Vollzug der Naturschutzgesetze; Bebauungsplan Nr. 155 für das Gebiet „Josef-Scheibenbogen-Straße“ in Wolnzach

Der Markt Wolnzach plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 für das Gebiet „Josef-Scheibenbogen-Straße“ in Wolnzach gemäß § 30 Abs. 1 BauGB. Die überplanten Flächen sollen den neuen westlichen Ortsrandabschluss von Wolnzach im Übergang zur hügeligen, landwirtschaftlich geprägten Feldflur bilden. Der Geltungsbereich umfasst 2,2 ha (Fl.Nr. 1223, 1235, 1235/2, 1235/3, 1241/1, 1241/3, 1241/9, 1241/12 und 1241/13 sowie Teilflächen-Fl.-Nr. 1224, 1225 und 1225/1, Gemarkung Wolnzach) und besteht aktuell überwiegend aus Grünland.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert und das Gebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Die vorliegenden naturschutzfachlich relevanten Unterlagen beinhalten ein Gutachten zur saP und einen Umweltbericht.

Ob naturschutzrechtliche Belange dem Vorhaben entgegen stehen, kann derzeit nicht abschließend beurteilt werden, da noch Unterlagen fehlen.

Folgendes wird gefordert bzw. angeregt:

Ausgleich

1. Dem im Umweltbericht vom 18.07.2024 aufgeführten Ausgleichserfordernis stimmen wir zu. Es fehlt noch die Zuordnung des Ausgleichs zu einer Fläche und die entsprechenden Ausführungen der Maßnahmen zur Umsetzung.
2. Der Ausgleichsmaßnahme A1 aus dem Umweltbericht vom 18.07.2024 können wir nicht zustimmen. Da die Pflanzen, die entfernt werden sollen, schon mittelgroß sind, ist ein Ausgleichsfaktor von 1:2 anzusetzen, da die Neupflanzungen mehrere Jahre brauchen, um wieder die gleiche Funktion wie die Pflanzen zu erfüllen, die entfernt werden müssen.

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

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

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Außenstelle Nord: Donaust. 23, 85068 Vohburg
Weitere Dienstgebäude: www.landkreis-pfaffenhofen.de

3. Die dem Bebauungsplan Nr. 114 „Am Strassergrund“ zugeordneten Ausgleichsflächen sind, entsprechend dem Umweltbericht, an anderer Stelle auszugleichen. Hier fehlt ebenfalls die Zuordnung des Ausgleichs zu einer Fläche und die entsprechenden Ausführungen der Maßnahmen zur Umsetzung.

Artenschutz allgemein

1. Es wird angeregt, bei der Planung der Gebäude Quartiermöglichkeiten für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten zu berücksichtigen. Möglichkeiten sind z.B. Einbausteine, die direkt in die Fassade integriert werden können.
2. Die im Umweltbericht vom 18.07.2024 unter 1.5.1 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sind im weiteren Planungsverlauf zu beachten.
3. Es wird bereits jetzt darauf verwiesen, dass bei erheblicher zeitlicher Verzögerung der Aufstellung des Bebauungsplanes erneute Untersuchungen zur Fauna erforderlich werden können. Fauna-Untersuchungen, die älter als 5 Jahre sind, gelten als veraltet.

Freundliche Grüße





Landratsamt
PFAFFENHOFEN a.d. Ilm

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

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

an den
Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach

Immissionsschutz, Bodenschutz, Abfallrecht

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig:
Zimmer-Nr.:
Telefon:
Fax:
E-Mail:

Meine persönlichen Bürozeiten sind Montag bis
Mittwoch von 8.30 - 13 Uhr. Bitte beachten Sie die
Möglichkeit der Terminvereinbarung.

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)
40/6102-2024/005599

Pfaffenhofen a.d. Ilm
21.08.2024

Bodenschutz;

Bebauungsplan Nr. 155 "Josef-Scheibenbogen-Straße" des Markt Wolnzach

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Bodenschutzes wird wie folgt Stellung genommen.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 155 "Josef-Scheibenbogen-Straße" des Markt Wolnzach sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sowie das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu informieren.

Da der Geltungsbereich laut aktuellem Luftbild landwirtschaftlich genutzt wird, empfehlen wir zu recherchieren, ob die für das Vorhaben geplanten Flächen früher als Hopfengarten genutzt wurden. 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.

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.

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, empfehlen wir dazu nur schadstofffreier Erdaushub ohne Fremdanteile zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Wir möchten darauf hinweisen, dass seit 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung in Kraft getreten ist, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F.

Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: 24740533
IBAN: DE44 7245 1650 0000 0003 31

Öffnungs- und Servicezeiten:
Mo – Fr: 08.00 – 12.00 Uhr, Mo – Do: nach Terminvereinbarung bis 17.00 Uhr
Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde
in Pfaffenhofen a.d. Ilm: Mo – Fr: 08.00 – 12.00 Uhr | Mi. und Mo: 14.00 – 16.00 Uhr |
Do: 14.00 – 17.00 Uhr
In der Außenstelle Nord: Mo – Fr: 08.00 – 12.00 Uhr | Mi. – Mo: 12.00 – 16.00 Uhr
* Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Außenstelle Nord: Postfach 21, 85080 Wolnzach
Weitere Dienstgebäude: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Dieser Hinweis ist bereits in den Festsetzungen unter Punkt E) enthalten.

Freundliche Grüße
gez.





Landratsamt PFAFFENHOFEN a.d. Ilm

Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm | Postfach 1451 | 85284 Pfaffenhofen

Über die
Geschäftsstelle Bauleitplanung am Landratsamt
Pfaffenhofen a.d. Ilm
an den
Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach

Untere Denkmalschutzbehörde

Dienstgebäude: Hauptplatz 22 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
E-Post: poststelle@landratsamt-paf.epost.de
De-mail: poststelle@landratsamt-paf.de-mail.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig:
Zimmer-Nr.:
Telefon:
Fax:
E-Mail:

Besuchszeiten siehe unten! Weitere Besuchs- und
Beratungstermine außerhalb dieser Zeiten sind
nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (falls angegeben)
30/324

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
22.08.2024

**Vollzug der Baugesetze;
Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“
des Marktes Wolnzach**

Beurteilung aus denkmalrechtlicher Sicht

Sehr geehrte Damen und Herren,

Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Freundliche Grüße

Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: PFADEM33PFA
IBAN: DE737215185000000000331

Öffnungs- und Servicezeiten:
Mo - Fr: 08.00 - 12.00 Uhr
nach Terminvereinbarung bis 18.00 Uhr, Fr. bis 14.00 Uhr
Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde in Pfaffenhofen a.d. Ilm
Mo - Fr: 08.00 - 12.00 Uhr | Mo - Mi: 14.00 - 16.00 Uhr | Do - Fr: 14.00 - 17.00 Uhr
Außenstelle Nord Mo - Fr: 08.00 - 12.00 Uhr, Mo - Do: 13.30 - 15.00 Uhr
Kfz-Zulassungsbehörde Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Verkehr: ÖPNV, Ausländeramt, Personensorge
Veterinäramt, Lebensmittelaufsicht, Personensorge
Gesundheitsamt: Krankenhausstraße 70
Kreiselberger Tiefbau: Niederschöyner Straße 61
Außenstelle Nord: Donaustr. 23, 85288 Malsburg



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

Über die Geschäftsstelle Bauleitplanung
am Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm
an die Marktgemeinde Wolnzach
per E-Mail

Öff. Sicherheit und Ordnung

Dienstgebäude Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
E-Post: poststelle@landratsamt-paf.e-post.de
De-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de-mail.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig:
Zimmer-Nr.:
Telefon:
Fax:
E-Mail:

Besuchszeiten siehe unten! Weitere Besuchs- und
Beratungstermine außerhalb dieser Zeiten sind
nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
02.08.2024

Unsere Zeichen (stets angeben)
62/0910-RM

Pfaffenhofen a.d. Ilm.
06.08.2024

Bauleitplanung Markt Wolnzach;

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Strasse“; Beteiligung TöB gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Dokument erhalten Sie die Stellungnahme zum oben genannten Bauvorhaben. Wir bitten Sie nach Prüfung um Mitteilung in wie weit die Belange des abwehrenden Brandschutzes von Ihrer Seite berücksichtigt wurden.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM33PFA
IBAN: DE73 2215 1650 0000 0003 31

Öffnungs- und Servicezeiten:
Mo. - Fr.: 08.00 - 12.00 Uhr; Mo. - Do. nach Terminvereinbarung bis 17.00 Uhr
Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde
in Pfaffenhofen a.d. Ilm Mo. - Fr.: 08.00 - 12.00 Uhr | Mo. - Mi.: 14.00 - 16.00 Uhr |
Do.: 14.00 - 17.00 Uhr
in der Außenstelle Nord Mo. - Fr.: 08.00 - 12.00 Uhr; Mo. - Do.: 12.30 - 16.00 Uhr
* Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Außenstelle Nord: Dornaustr. 23, 85085 Vöhring
Weitere Dienstgebäude: www.landkreis-pfaffenhofen.de

1. Öffentliche Straßen, Flächen für die Feuerwehr

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenradiuskrümmung usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden können.

Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (Achslast 10 Tonnen) ausgelegt sein.

Die lichte Breite der Fahrbahn muss mindestens 3 m, die lichte Höhe mindestens 3,50 m betragen. Wird eine Fahrbahn auf eine Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile, wie Wände oder Pfeiler, begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen.

Bezüglich der Kurvenradien sind die Werte der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten (Siehe hierzu BayTB 2.2.1.1).

2. Löschwasserbedarf

Es wird eine Löschwasserleistung von 800 l/min (48 m³/h) für die Dauer von mindestens 2 Stunden benötigt. Diese kann durch das öffentliche Hydranten Netz sowie über offene Gewässer, Zisternen oder ähnlichem sichergestellt werden. Auf Punkt 1.3 der Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes wird verwiesen. Wird der Löschwasserbedarf rein aus dem öffentlichen Hydranten Netz abgedeckt, ist die Löschwasserversorgung durch die Gemeinde bzw. das WVU zu bestätigen.

Der nächstliegende Hydrant muss sich im Bereich von ca. 80 m zum Objekt befinden und eine Löschwassermenge von 400 l/min (24 m³/h) aufweisen. Zur Abdeckung der gesamten geforderten Löschwassermenge können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m um das Objekt herangezogen werden, sofern diese durch die Feuerwehr zeitnah erreicht werden können.

Für die Entnahme aus offenen Gewässern, Zisternen etc. ist eine Löschwasserentnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen. Die Zufahrt sowie die Aufstell- und Bewegungsfläche ist gemäß der „Richtlinie der Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Die Ausführung der Löschwasserversorgung ist mit dem Unterzeichner abzustimmen.

3. Zweiter Rettungsweg

Sollte der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf zu achten, dass geeignete Geräte innerhalb der Hilfsfrist zur Verfügung stehen und Aufstellflächen dafür vorhanden sind.

4. Ansprechpartner der Feuerwehr

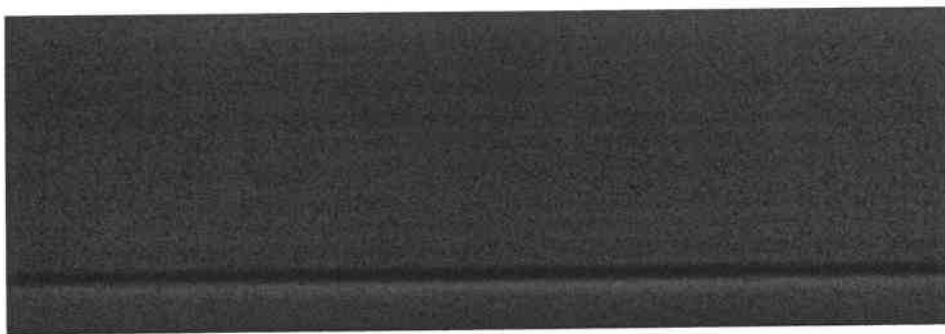
Ansprechpartner der Brandschutzdienststelle:

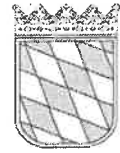
 zu erreichen unter: Brandschutzdienststelle@landratsamt-paf.de

Verteiler:

Zur Würdigung der Belange des abwehrenden Brandschutzes:

Markt Wolnzach





AELF-IP • Gritschstraße 38 • 85276 Pfaffenhofen

Per E-Mail: bauamt@wolzach.de
Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
E-Mail vom 01.08.2024

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-IP-L2.2-4611-71-4-4



Pfaffenhofen, 13.09.2024

**29. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“ des Marktes Wolnzach im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB;
hier: frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur **29. Änderung des Flächennutzungsplans** nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen wie folgt Stellung:

Bereich Forsten

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.

Bereich Landwirtschaft

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.

Mit freundlichen Grüßen



Seite 1 von 1



AELF-IP • Gritschstraße 38 • 85276 Pfaffenhofen

Per E-Mail: bauamt@wolzach.de
Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
E-Mail vom 01.08.2024

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-IP-L2.2-4612-71-25-4



Pfaffenhofen, 13.09.2024

29. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“ des Marktes Wolnzach im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB; hier: frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur **Aufstellung des o. g. Bebauungsplans** nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen wie folgt Stellung:

Bereich Forsten

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.

Bereich Landwirtschaft

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.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit landwirtschaftlichen Flächen sollten potenzielle Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebiets festgesetzt werden (z. B. Eingrünungen).

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dürfen durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Dabei sind insbesondere folgende Punkte zu beachten:

- Gemäß einer Bekanntmachung des Bundesamts für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit im Bundesanzeiger müssen bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln Mindestabstände zu Flächen eingehalten werden, die von unbeteiligten Personen genutzt werden (z. B. Hausgärten). Der Mindestabstand beträgt zwei Meter bei der Behandlung von Flächenkulturen.

Demnach sollte sichergestellt sein, dass dieser mind. zwei Meter breite Bereich neben den angrenzenden Ackerflächen nicht von Unbeteiligten genutzt werden kann.

- Einfriedungen direkt an der Grundstücksgrenze zu landwirtschaftlichen Flächen sind zu vermeiden.
- Außerdem wird empfohlen für Baum- und Strauchpflanzungen, die höher als zwei Meter werden, einen Mindestabstand von vier Metern zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

Mit freundlichen Grüßen



Gemeinde Wolnzach
Bauamt
per mail



Ortsgruppe
Wolnzach/
Rohrbach

Stellungnahme zum Bebauungsplan 155 "Josef-Scheibenbogen-Straße" und zur
29. Änderung des Flächennutzungsplans

Wolnzach, den 12.09.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

hier unsere Stellungnahme:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 gleichzubereitigen.
- 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,

1. Vors:
Micha Lohr
85283 Wolnzach
bn-wolnzach@t-online.de

2. Vors.:
Katrin Kaempf
85283 Wolnzach
katrin.a.kaempf@gmail.com

Geschäftsstelle:
Gesche Trott
Mo. + Mi. 9:00 bis 12:00
Do 16.00 bis 18.00
Inge Radons
Mo 14.00 - 17.00
Türltorstr. 28
85276 Pfaffenhofen
Tel. : (08441)71880
Fax. : (08441)804420
e-mail: bund.naturschutz@
pfaffenhofen.de

Internet: www.pfaffenhofen.bund-naturschutz.de

Bankverbindung:
Sparkasse Pfaffenhofen
DE49 7215 1650 0009 1347 68

Steuer-Nummer
124/107/30756



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.

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.
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?
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, nachgepflanzter. „Um die Wirkungen eines Altbaumes mit einem Kronendurchmesser von etwa 20 Metern hinsichtlich seiner Umweltleistungen wie Luftfilterung, Beschattung, Kühlung und CO₂-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-faellendran-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.
10. Generell empfehlen wir eine mutigere, zukunftsgerichtete Planung, die z.B. folgende sinnvolle Elemente vorsieht:
 - Platz für Lastenräder und CarSharing-Angebote
 - Gemeinsam zu nutzende Einrichtungen wie
 - 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 tagsüber 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.

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.

- mehr gemischte Wohnformen, um eine bessere soziale Durchmischung zu erreichen und für alle Generationen passende Angebote zu bieten.

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.

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.
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.
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.
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.
15. Zur Begründung 5.1.1 ÖPNV: Eine Haltestelle in 800m Entfernung ist mehr als unattraktiv und wird in der Praxis nicht genutzt werden.
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:
 - 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
 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.
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.
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.
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.

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.
21. **Zur saP**, 4.1.2.2: Wie auch die Verfasser zugeben, ist das Vorkommen von Zauneidechsen im Plangebiet keinesfalls ausgeschlossen.
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 Starren erwähnt und in Abb. 13 auch verortet. Also gibt es sicher keine Fledermaushöhlen, aber mehrere Starhöhlen?
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:
- 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 Berechnungsgrundlage der Untersuchung fehlerhaft und beruht auf unzulässigen Annahmen.
 - Auf S. 13 wird ein weiterer grober Fehler 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.

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.
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:
- 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.
- 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.
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:
- 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.

Mit freundlichen Grüßen



Markt Wolnzach, Bauamt

Marktplatz 1
85283 Wolnzach

Markt Wolnzach

Eing. 10. Sep. 2024

Ref. 1/1

Einwendungen zur Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan Nr. 155 Josef-Scheibenbogen-Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Unwirksame Öffentliche Bekanntmachung:

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.

Daher fordern wir eine Verlängerung der Frist und eine Neuansetzung der öffentlichen Diskussion zu einem Zeitpunkt, der eine angemessene Bürgerbeteiligung sicherstellt.

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 (Pfaffenhofener 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.

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.

2. Interessenskonflikte:

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:

- 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.

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.

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.

3. Planungskonkurrenz:

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 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.

Daher fordern wir eine Überprüfung des Beschlusses hinsichtlich des Anlasses, der Anforderlichkeit und dem Ziel mit Einbeziehung bereits ausgewiesener Bebauungspläne und dem ISEK.

4. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung und die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf die jetzige Infrastruktur sind nicht ausreichend berücksichtigt und analysiert worden.

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 Aufführungen 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.

	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

Tabelle 1: Zu erwartende PKW-Zahlen im Baugebiet

Pfaffenhofen a.d. Ilm

Bayern

Private Pkw je 1.000 Einwohner

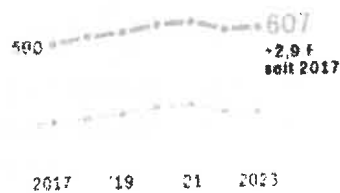


Abbildung 1: Entwicklung der Anzahl privater PKW im Landkreis Pfaffenhofen a.d.I.

Auf Basis dieser statisch belegten Annahme haben wir folgende Einwendungen zur verkehrlichen Erschließung:

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:

- 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.
- 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.
- 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 unvertretbares 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 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 Klimaschutzziele. 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

V. Mangelhaftigkeit in der zugrundeliegenden Verkehrsuntersuchung.

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:

- 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.
- 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.

Aufgrund dieser erheblichen methodischen Schwächen fordern wir eine erneute, umfassende Verkehrsuntersuchung, die folgenden Kriterien gerecht wird:

- a) Mehrfache Verkehrszählungen über unterschiedliche Wochentage, Jahreszeiten und unter Berücksichtigung besonderer Ereignisse.
- b) Realistische Annahmen über die Anzahl der PKW pro Einwohner, basierend auf aktuellen und lokalen Daten.

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.

5. Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser

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:

- I. Überlasteter Bestandskanal und fehlende Berücksichtigung der Erschließungskosten
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:
 - 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.

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.

II. Erhöhung der Menge an aufzunehmendem Oberflächenwasser und unzureichende Berücksichtigung im Entwässerungskonzept.

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:

- 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.

In Anbetracht dieser gravierenden Mängel fordern wir eine Überarbeitung des Bebauungsplans, die folgende Maßnahmen beinhaltet:

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.

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.

6. Unzureichende Umweltverträglichkeitsprüfung:

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:

- 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.

Aufgrund dieser gravierenden Mängel fordern wir eine erneute und umfassende Umweltverträglichkeitsprüfung, die folgenden Kriterien gerecht wird:

- 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.

Erst nach einer solchen fundierten Umweltverträglichkeitsprüfung sollte eine Neubewertung des Bebauungsplans erfolgen, um sicherzustellen, dass die ökologischen und umweltbezogenen Aspekte ausreichend berücksichtigt werden.

7. Fehlendes Energiekonzept sowie wesentliche Versäumnisse in der Prüfung und Planung der technischen Infrastruktur

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:

- 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:

- **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.

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.

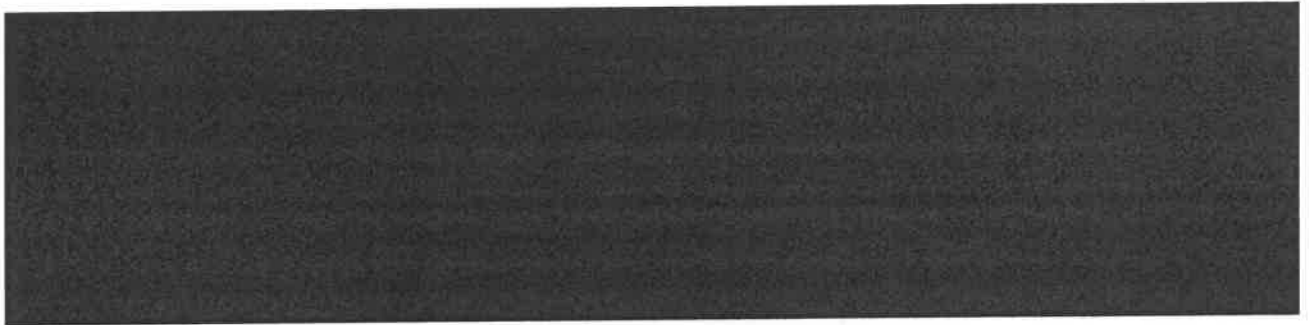
Aufgrund dieser gravierenden Mängel und fehlenden Planungen fordern wir, dass der Bebauungsplan überarbeitet wird, um den oben genannten Anforderungen gerecht zu werden. Ein umfassendes Energiekonzept, die Prüfung der Machbarkeit von Nahwärmenetzen und eine gründliche Überprüfung der Stromnetzkapazitäten sind zwingend erforderlich, um eine nachhaltige und zukunftssichere Entwicklung des Baugebiets zu gewährleisten.

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.

Zum Abschluss sei noch unserer derzeitiger Bürgermeister selbst zitiert: „*Es ist dieses gelebte Miteinander, das mich jedes Jahr von neuem mit Stolz erfüllt.*“ Vielleicht sollte sich diese zum Volksfest getätigte Aussage auch in der Politik und dem Vorgehen der Gemeinde widerspiegeln.

Bitte senden Sie uns eine schriftliche Bestätigung des fristgerechten Eingangs unserer Einwendungen zu.

Mit freundlichen Grüßen,



Wolnzach, den 06.09.2024



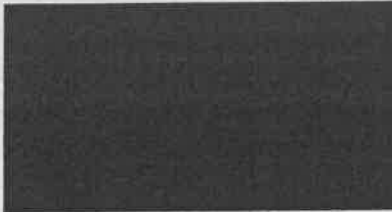
Einwendungen zur Änderung des Flächennutzungsplans
„Josef-Scheibenbogen-Str. „
und zum Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Str. „

zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

- es sind derzeit, wie bekannt, ausreichend (4) Baugebiete plus Verdichtung des Markttinnenraums 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 Verkehrs-Kollaps 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 ?

Fazit:

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.



An das Bauamt des Marktes Wolnzach

Betr.: Einwendung zur Änderung des Flächennutzungsplans „Josef-Scheibenbogen-Straße“
Und zum Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir haben folgende Einwendungen:

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans „Josef-Scheibenbogen-Straße“:

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.

Eine Kanalerschließung über den bereits erheblich unterdimensionierten Kanal der Josef-Reindl-Straße sowie eine zusätzliche Flächenversiegelung erachten wir als äußerst problematisch.

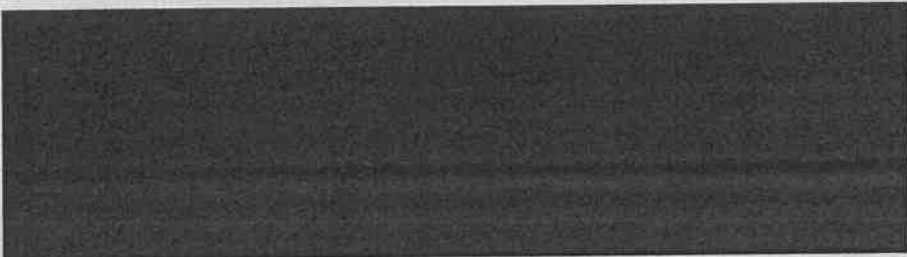
und gegen den Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“:

Der Kanal in der Josef-Reindl-Straße kann auch eine gedrosselte Einleitung nicht mehr aufnehmen.

Bereits jetzt läuft der bestehende Kanal bei Starkregen über und überflutet die Josef-Reindl-Straße in beängstigendem Ausmaß. Es wurden wiederholt Kanaldeckel aufgeschwemmt. Durch die zusätzlich entstehende Flächenversiegelung wird diese Situation verschärft. 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.

M.f.G

Wolnzach, 10.09.2024



Markt Wolnzach

Eing. 06. Sep. 2024

Ref.

I/1

Wolnzach, den 03.09.2024

An den
Markt Wolnzach
-Bauamt-
Marktplatz 1
85283 Wolnzach

**Einwendungen zur Änderung des Flächennutzungsplans und
Einwendungen zum Bebauungsplan Nr. 155 Josef-Scheibenbogen-Straße**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Änderung des Flächennutzungsplans habe ich folgende Einwendungen:

- 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

Zum Bebauungsplan Nr. 155 Josef-Scheibenbogen-Straße habe ich folgende Einwendungen:

- 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

Ich erwarte eine schriftliche Eingangsbestätigung meiner Einwendungen innerhalb einer Woche.

Mit freundlichen Grüßen





Markt Wolnzach
Eing. 05. Sep. 2024
Ref. Beil.

Markt Wolnzach
Eing. 06. Sep. 2024
Ref. I/A

Markt Wolnzach
Bauamt
Marktplatz 1

85283 Wolnzach

Wolnzach, 5.9.2024

**Einwendung zur Änderung des Flächennutzungsplans ‚Josef-Scheibenbogen-Straße‘
und Bebauungsplan Nr. 155 ‚Josef-Scheibenbogen-Straße‘**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich Einwendungen gegen den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 155 und den dazugehörigen Flächennutzungsplan. Meine Einwände stützen sich auf folgende Punkte:

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.
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.
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.
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.

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 Glandergassleiten, Wohnen an der Wolnzach, Schlachterstraße, Preysingstraße sowie durch Nachverdichtung im Innenbereich vorhanden ist.
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.

Aufgrund dieser Punkte bitte ich darum, die Planungen im vorliegenden Bebauungsplan zu überdenken und entsprechend anzupassen.

Mit freundlichen Grüßen





Private Stellungnahme zum BP 155 "Josef-Scheibenbogen-Straße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

mir sind folgende Punkte aufgefallen, die unlogisch wirken oder wo ich Änderungsbedarf sehe:

1. Während gerade direkt an der Straße die Höhenbegrenzung durch Flachdächer in WA4 sinnvoll erscheint, kann ich nicht nachvollziehen, wie bei max. 7 Metern Wandhöhe 3 Geschosse unterzubringen sind. Das dritte Geschoss wird zwar als Terrassen-, aber auch als Vollgeschoss bezeichnet.
2. Die Festsetzung durch Text, 5.1, gibt vor: „Flachdächer sind nur in begrünter Ausführung zulässig.“ Dies erscheint zwar prinzipiell sinnvoll, aber ist nicht auch der Streifen, der in WA4 durch die Zurücksetzung der Außenwand im obersten Stockwerk entsteht, ein Flachdach? Wenn hier eine Nutzung als Terrasse angedacht ist, wäre eine gleichzeitige Begrünung nicht zielführend.
3. 5.2 begrenzt die Dachüberstände auf 50cm. Das ist zwar mehr als in BP 162, aber ich plädiere für eine Freigabe des Überstands oder zumindest einen höheren Wert. Begründung:
 - In der nahen Umgebung finden sich zahlreiche Beispiele mit großem Dachüberstand
 - geringe Dachüberstände führen zu einer verstärkten Durchnässung und Verschmutzung der Fassade. Besonders ökologische, nachhaltige Baumaterialien wie Holz (Fensterrahmen, Fassade) verschleßen schneller; Verschmutzung führt zu erhöhten Pflegekosten und mehr Ressourcenverbrauch durch häufigeres Streichen.
 - Es sind keine Nachteile von größeren Überständen außer ggf. mehr Verschattung der Fassade zu erkennen, wobei die Verschattung im Sommer ebenfalls ein Vorteil ist.
 - Eine übertriebene Regulierung sollte vermieden werden.
4. Zu E) Hinweise durch Text, Nr. 7: Warum muss für einige Parzellen ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden, für andere nicht? Ein Grund ist nicht ersichtlich.
5. Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsuntersuchungen (Abb. 12) bezweifle ich. Aus eigener Erfahrung weiß ich, dass etwa das Linksabbiegen aus der Josef-Reindl-Str. in die Wendenstraße zur Hauptverkehrszeit am Morgen und am Abend deutlich länger als die genannten 10 Sekunden dauert, wenn mehrere Fahrzeuge abbiegen wollen, können es mehrere Minuten werden, da es kaum Lücken im Verkehrsfluss auf der Wendenstraße gibt.
6. Zum Entwässerungsbericht: Richtig, der Regenwasserkanal der Josef-Reindl-Straße ist bereits überlastet. Wenn ich den Bericht richtig verstehe, wird dem begegnet, indem der Zufluss auf max. 10 l/s gedrosselt wird. Aber selbst bei diesem Wert handelt es sich um eine zusätzliche Belastung eines bereits überlasteten Systems, das eigentlich KEINE zusätzliche Belastung verträgt.


Mit freundlichen Grüßen

Markt Wolnzach
Herrn 1. Bürgermeister Jens Machold
Marktplatz 1
85283 Wolnzach

Ausschließlich per E-Mail: bauamt@wolnzach.de



München, 13.09.2024
Unser Zeichen: 


**Vollzug der Baugesetze;
Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“;
hier: Aufstellung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Herr Bürgermeister Machold,
sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit geben wir im laufenden Verfahren folgende

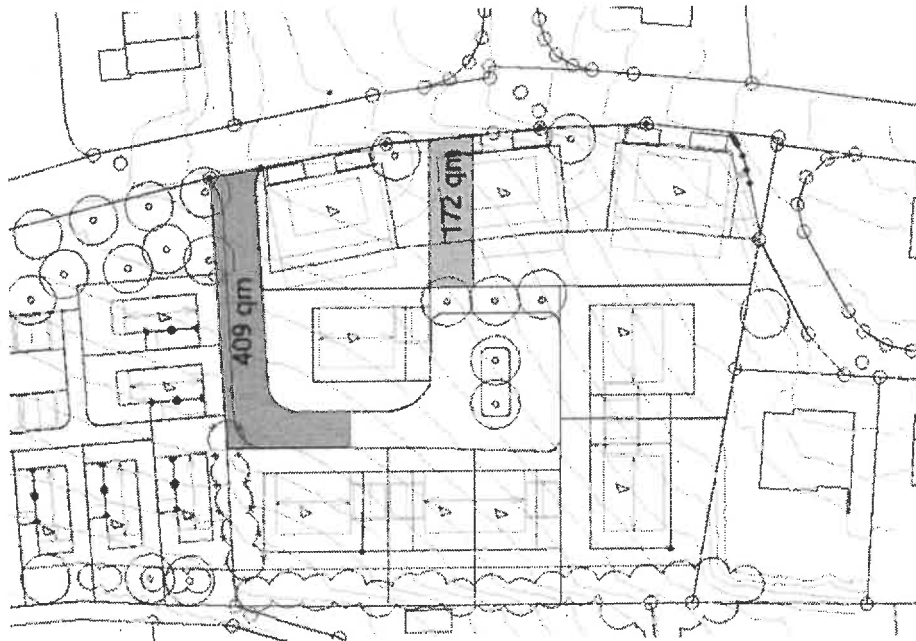
Stellungnahme

ab:

1. Die beabsichtigte Erschließung des Grundstücks FlNr. 1223 der Gemarkung Wolnzach im Plangebiet südlich der Josef-Reindl-Straße ist zu prüfen und zu überdenken.
- 

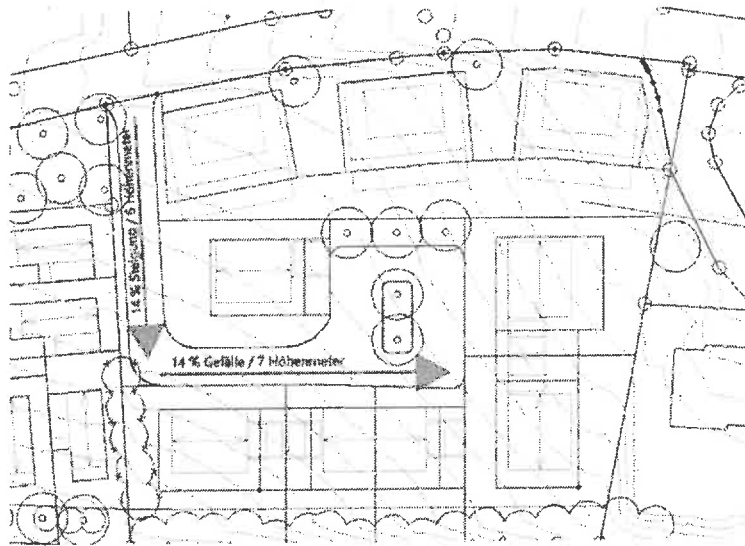
- a) Der Flächenverbrauch für die geplante Erschließung ist hoch.

Die Erschließung wird zunächst auf der Westseite des Grundstücks herum geführt ohne ein geplantes Baugrundstück zu erschließen. Das erste Gebäude wird auf der Ostseite der Parzelle 29 erschlossen. Der Flächenverbrauch hierfür beträgt 409 m². Würde man die Erschließung mittig auf das Gebiet führen (die Baufelder wären entsprechend zu verschieben), könnte der Erschließungsaufwand hierfür auf 172 m² reduziert werden (Differenz: 237 m²). Neben dem Flächenverbrauch würde dies die Aufwendungen sowohl für die Herstellung als auch den Unterhalt der Erschließung mehr als halbieren:



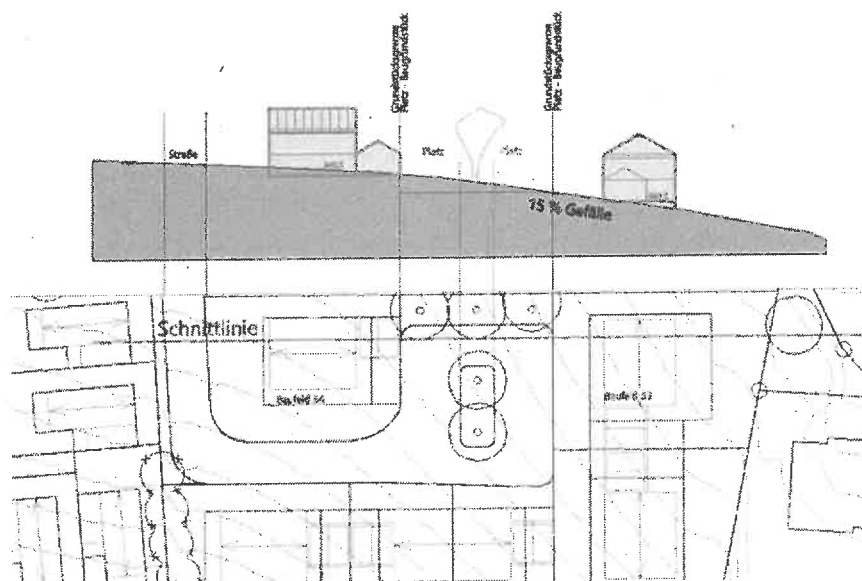
- b) Der technische Aufwand für die Herstellung und der Unterhalt für die geplante Erschließungsanlage für das Grundstück FINr. 1223 der Gemarkung Wolnzach sind hoch.

Aufgrund des vor Ort bestehenden, starken Gefälles muss zunächst von der Josef-Reindl-Straße in Richtung Süden auf das Grundstück abgelenkt werden und mit einer Steigung von 14 % sechs Höhenmeter überwunden werden, um dann in Richtung Osten abzubiegen und wiederum mit einem Gefälle von 14 % sieben Höhenmeter nach unten zu fahren:



Der Wendplatz hat diagonal gemessen eine Breite von ca. 29 m und einen Höhenunterschied von etwas mehr als 4,5 m.

Der Schnitt quer durch den Platz verdeutlicht das Gefälle von bis zu knapp 15 % Gefälle, was in etwa der maximal zulässigen Neigung einer Tiefgaragenzufahrt entspricht. Über die Breite von 21,0 m ist der Höhenunterschied von 2,63 m bei der Planung des Platzes zu gestalten. Von der Grundstücksgrenze bis zum geplanten Gebäude auf der Parzelle 33 ist auf eine Länge von 7 m ein Höhenunterschied von 1,46 m zu überwinden, das sind mehr als 20 % Gefälle. Die Gestaltung der Zuwegung und der Zufahrt vom Platz bei der Parzelle 33 ist aufgrund des Gefälles von über 20 % kaum zu lösen:



2. Die beabsichtigten Festsetzungen der Grundflächen, der Größe der Parzellen und der Baufelder im Plangebiet südlich der Josef-Reindl-Straße auf dem Grundstück FINr. 1223 der Gemarkung Wolnzach sind zu prüfen und zu überdenken.

Bei den Parzellen 29- 32 und 34 sind die Baufenster kleiner als die festgesetzte GRZ. Das heißt, dass die festgesetzte GRZ aufgrund der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen nicht ausgeschöpft werden kann. Hier besteht beispielsweise bei der Parzelle 32 eine Differenz von 32 m² GR bzw. 12,8 %.

Da die Baufenster von ihrer Geometrie für eine gängige Bebauung mit einer Breite entsprechend der festgesetzten Firstrichtung von bis zu 17 m wegen der notwendigen Belichtung und Belüftung ungeeignet sind, wurde auch die Ausnutzung in Bezug auf die vorgeschlagenen Baukörper, die sich für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern mit den Maßen 10 m x 12 m (Parzellen 29 und 32-34), Doppelhäuser mit 8 m x 10 m (Parzellen 30 und 31) und Mehrfamilienhäuser mit 12 m x 18 m (Parzelle 35) eignen, überprüft. Hier fällt die Differenz nochmal deutlicher aus, insbesondere bei den Einfamilienhäusern (Parzellen 29 und 32-34) und Doppelhäusern (Parzellen 30 und 31) mit einer Differenz von 524 m² GR. Das sind 45 %. Das bedeutet eine GRZ von im Schnitt unter 0,2 anstelle der festgesetzten 0,4.

Zur Erreichung der festgesetzten GRZ von 0,4 wäre demnach eine Verdoppelung der Baugrundstücke im Bereich der Parzellen 29-34 notwendig.

3. Die beabsichtigte Festsetzung der Wandhöhe im WA 4 ist zu prüfen und zu überdenken. Mit einer Wandhöhe von 7,0 m lässt sich die beabsichtigte Geschossigkeit nicht verwirklichen.

Mit freundlichen Grüßen



Von: [REDACTED]

Gesendet: Donnerstag, 12. September 2024 17:32

An: Bauamt <bauamt@wolzach.de>

Betreff: Einwendung !!!

Priorität: Hoch

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir unsere Einwendungen zur Änderung des Flächennutzungsplans "Josef-Scheibenbogen-Straße" und zum Bebauungsplan Nr. 155 "Josef-Scheibenbogen-Straße" übermitteln.

Einwendung gegen die Änderung des Flächennutzungsplans:

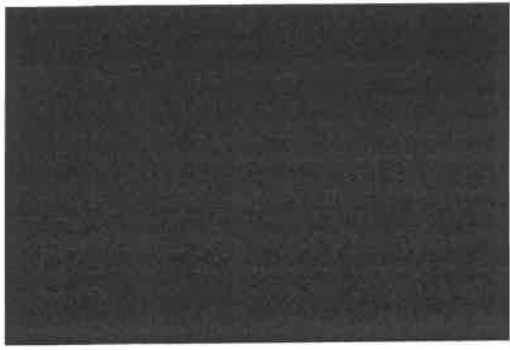
Die Bebauung in diesem Bereich wurde bereits mehrfach vom Landratsamt und der Regierung Oberbayern abgelehnt, deshalb sehen wir hier keine Notwendigkeit, die für eine Änderung sprechen. Die Kanalerschließung über die Josef-Reindl-Straße ist sowieso schon total überbelastet, was immer wieder bei Starkregen 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.

Einwendung gegen den Bebauungsplan Nr. 155 "Josef-Scheibenbogen-Straße":

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 Wolzach (z.B. Schlachterstraße, Preysingstraße, Glandergasleiten etc.) eine Nachverdichtung vorgenommen und somit ist genügend Potenzial für Neuwohnungen gegeben.

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.

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]

[REDACTED]

Markt Wolnzach
Bauamt
Marktplatz 1
85283 Wolnzach

[REDACTED]

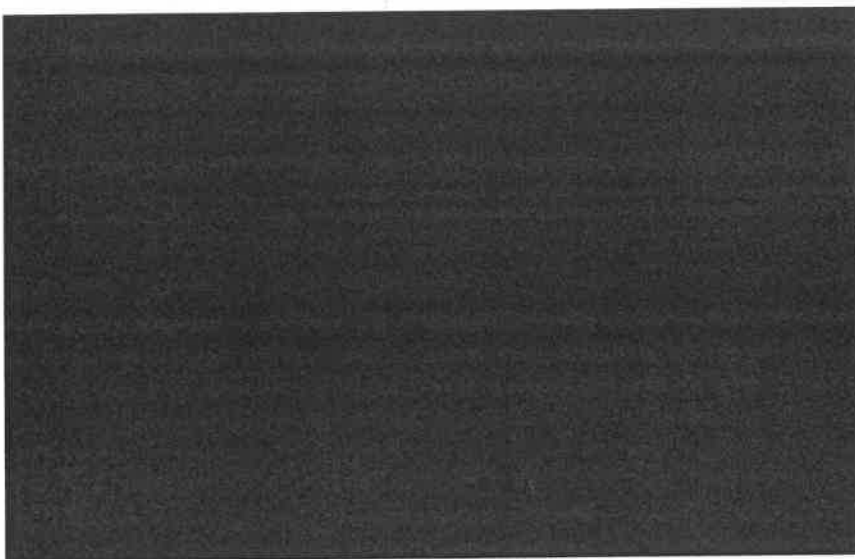
Datum:
12.09.2024

Vollzug des BauGB
Änderung des Flächennutzungsplans
Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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/Dirnberger/ 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).

1.2.

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.

1.3.

Eine Prüfung der ausgelegten Unterlagen hat ergeben, dass die oben skizzierten Grundsätze nicht eingehalten werden. Insbesondere wurde das Abwägungsgebot verletzt. Dies ist der Fall,

- 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).

1.4.

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.

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.

Sollte der Bebauungsplan in der ausgelegten Form in Kraft treten, würde er an schwerwiegenden Abwägungsfehlern leiden, die zur Nichtigkeit des gesamten Bebauungsplanes führen.

II.

Hierzu im Detail folgende Einwendungen:

Das Baugebiet in der vorliegenden Massivität und Dimensionierung wird

abgelehnt

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.

1.

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.

1.1.

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.

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

keiner organischen/kompakten Siedlungsentwicklung entsprechen und es würde ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet anschließen.

Außerdem seien nach dem Flächennutzungsplan (auch heute) noch genügend weitere Entwicklungspotentiale/-gebiete in Wolnzach vorhanden, so dass eine solche zusätzliche Bebauung im Außenbereich nicht notwendig sei.

Es ergeben sich damit erhebliche Bedenken im Hinblick auf die vorrangig zu nutzenden Innenbereichspotentiale und die nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern nur zurückhaltend anzuwendende Außenentwicklung.

1.2.

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.

Die ausliegenden Unterlagen lassen nicht erkennen, dass die Gemeinde auch nur ansatzweise die hohe landesplanerische Bedeutung des LEP erkannt und zutreffend gewürdigt hat.

Zu den inhaltlichen Anforderungen einer solchen Auseinandersetzung verweisen wir auf den Bedarfsnachweis gem. Anforderungen der Auslegungshilfe des bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung.

Die Vorgaben der Auslegungshilfe finden Sie unter https://www.flaechensparoffensive.bayern/fileadmin/user_upload/flaechensparoffensive/downloads/AuslegungshilfeBedarfsnachweis_Stand092021.pdf.

2.

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 gegenüberliegend geplanten massiven und überdimensionierten Bebauung damals dort keine Grundstücke erworben.

Nunmehr soll gerade durch eine – noch dazu massive und völlig überdimensionierte – Bauleitplanung genau das eintreten, was seitens der Beteiligten vehement bestritten und negiert wurde.

3.

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.

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.

Dies ergibt sich bereits aus dem Grundsatz der gesetzlich verankerten städtebaulichen Erforderlichkeit, § 1 Abs.3 BauGB:

*„Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und **soweit** es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“*

4.

Es bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich der Erschließung, da gerade ein derart großes Baugebiet hohe Anforderungen an die Erschließungsanlagen stellt.

4.1.

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.

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.

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.

Ziel bei Baugebieten sollte eine breitflächige und örtliche Entwässerung sein, um Regenwasser – auch unter umweltrechtlichen Aspekten - möglichst schnell wieder dem Wasserkreislauf zuzuführen.

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.

4.2.

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.

4.3.

Auch der Hinweis E.3 (der richtigerweise dem Wortlaut und Inhalt nach eine Festsetzung ist) belegt die Problematik:

„Für alle Bauvorhaben sind prüfbare Berechnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung, zur Bemessung von Versickerungsanlagen, Regenwasserbehandlungsanlagen sowie für die Berechnung und Einhaltung der ggf. vorgegebenen Drosselabflüsse vorzulegen.“

Die Gemeinde betreibt hier einen klassischen, unzulässigen Konflikttransfer, obwohl das Erschließungsproblem im Bebauungsplan selbst gelöst werden muss.

5.

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-Lieferwägen, 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.

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.

Hier sind Verkehrsprobleme vorprogrammiert.

6.

Zudem bestehen erhebliche Bedenken an der funktionierenden Erschließung innerhalb des Plangebietes.

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.

7.

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-Scheibenbogen-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.

8.

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.

Die Festsetzung 3.2. widerspricht der gültigen Stellplatzsatzung und läuft deren Zweck gerade zuwider. Hier ist eine andere planerische Lösung zu finden.

9.

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. Andernfalls droht eine erhebliche Verunstaltung des Stadtbildes.

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).

10.

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.

11.

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.

12.

Entlang der Josef-Reindl-Straße ist ein breiter Grünstreifen anzulegen, um die Bestandsbebauung von den neuen Wohngebäuden abzuschirmen.

13.

Hinzu kommt:

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.

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.

14.

Hinzuweisen ist auf Folgendes:

14.1.

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.

14.2.

Die Festsetzung

*„private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Verkehrsflächen, Begleitgrün und Zuwegungen“*

Ist unwirksam und in dieser Form nicht von § 9 BauGB gedeckt. Es fehlt die Angabe des konkreten besonderen Zwecks.

14.3.

Der vermeintliche Hinweis E.7.

„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“

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.

14.4.

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.

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.

15.

Unabhängig davon sind die zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf gefassten Gemeinde-ratsbeschlüsse 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.

III.

Die von uns vertretenen Mandanten stehen mit ihren Bedenken und Einwendungen gegen das geplante, völlig überdimensionierte Baugebiet nicht allein.

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.

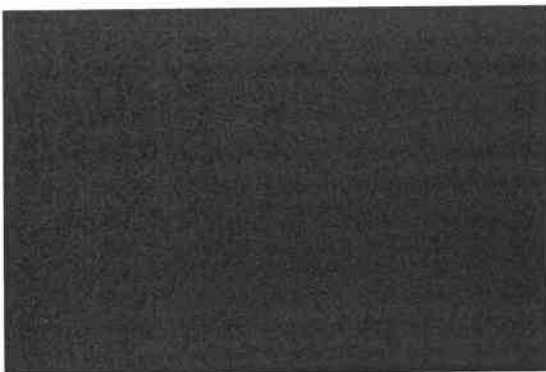
IV.

Wir

beantragen

eine Übersendung der Abwägung zu unserer Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen



Schneider Doris

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

Markt Wolnzach

Eing. 27. Aug. 2024

4

Ref. IM

Anlagen:

Montag, 26. August 2024 12:04

Bauamt

Stellungnahme zu Bekanntmachung zur 29. Änderung des
Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155
"Josef-Scheibenbogen-Straße"

Bebauungsplan Nr.155 - Bedenkenanmeldung.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

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 [] eingeleitet wird, darf ein Anschluss der neuen an die bestehende Entwässerung nicht erfolgen! Bevor ein neues Baugebiet ausgewiesen werden darf, muss zunächst eine Lösung für das bestehende Entwässerungsproblem gefunden werden!

Ich bitte um eine kurze Bestätigung, dass Sie die Stellungnahme fristgerecht erhalten haben.
Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted Signature]

Markt Welnzsch

02.01.2023

Z.H.

Markt Welnzsch

Markt platz 1

85283 Welnzsch

Markt Welnzsch

Eng. 02. Jan. 2023

Ref. Beil.

Bebauungsplan Nr. 155 Gebiet Gast-Schulzenberg-Straße

Sehr geehrte Frau

wie in der heutigen Einsichtnahme besprochen erhalten Sie hiermit meine Bedenken zu dem oben genannten Bauungsplan. Diese beziehen sich auf die zukünftige Entwässerung des Plangebietes.

Für das relative kleine Plangebiet bietet sich ein Anschluss an die bestehende Entwässerung des Baugebietes an der Gast-Brühl-Straße an. Da jedoch das Wasser dabei widerrechtlich in mein Grundstück Gemarkung Welnzsch Fl.Nr. 1279 eingeleitet wird, darf ein Anschluss der neuen anlie. bestehende Entwässerung nicht erfolgen!

Wir bitten dies bei der Entwässerungsbauung zu berücksichtigen.


Mit freundlichen Grüßen

Ilma Schwan
Gefährdung 3
85283 Welnzsch
0842 4423

Verwaltung Welnzsch




Markt Wolnzach	
Eing.	12. Sep. 2024
Ref.	I Beil.



Markt Wolnzach
Bauamt
Marktplatz 1
85283 Wolnzach

Wolnzach, 8.9.2024

**Stellungnahme/Einwendung gegen
die Änderung des Flächennutzungsplans "Joseph-Scheibenbogen-Straße"
und
dem Bebauungsplan Nr. 155 "Joseph-Scheibenbogenstraße"**

Gegen oben angeführte Pläne möchten wir als betroffene Anwohner des Anwesens " 
" wie folgt Stellung nehmen:

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.
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.
3. Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit Flachdach steht im Kontrast bestehenden Gebäudestruktur, die hier mehrheitlich über ein Satteldach verfügt. Dies lehnen wir ab.
4. Es besteht aus unserer Sicht keine Notwendigkeit für das Baugebiet "Joseph-Scheibenbogenstraße". Die Glandergasse hat hier genug Potential.
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.

Wir bitten um eine schriftliche Bestätigung meiner Eingabe und verbleiben

Mit freundlichen Grüßen

Priller Lena

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 19. August 2024 06:57
An: Bauamt)
Betreff: Neues Baugebiet "Josef-Scheibenbogen-Straße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

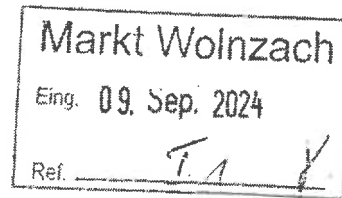
mein Name ist [REDACTED] und ich wohne im [REDACTED]. Ich habe ein paar Anregungen zum neuen Baugebiet "Josef-Scheibenbogen-Straße". Könnte man nicht die Gabelsbergerstraße mit in das Baugebiet einbinden? Folgende Vorteile würden sich daraus ergeben:

- 1.) Zweite Zu- und Abfahrt, somit eine Halbierung des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen der Josef-Reindl-Straße
- 2.) Zusätzlicher Anschluss an die Kanalisierung Gabelsbergerstraße, dadurch Entlastung (Halbierung) der jetzt schon stark beanspruchten Kanalisierung der Josef-Reindl-Straße
- 3.) Weitere, zusätzliche Zufahrt für Rettungsdienste, bzw. Feuerwehr

Ich denke die zu erwartenden Mehrkosten durch die Erweiterung der Gabelsbergerstraße würden sich durch die oben genannten Vorteile mehr als rechnen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



Markt Wolnzach
Bauamt
Marktplatz 1

85283 Wolnzach

Wolnzach, 07.09.2024

Einwendungen zur Änderung des Flächennutzungsplans
„Josef-Scheibenbogen-Straße“
und zum Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich nachfolgende Einwendungen gegen oben genannten Benutzungs- und Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“ in Wolnzach!

Meine Einwendungen gegen die Änderung des Flächenbenutzungsplans sind Folgende:

- 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 Kanalerschließung nicht möglich!
- Es ist auch keine Zufahrt als Rettungsweg bei der massiven Bebauung möglich!

Meine Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“ sind Folgende:

- 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.

Ich bitte um eine Empfangsbestätigung meines Schreibens!

Mit freundlichen Grüßen,



Wolnzach, 10. September 2024

Unterschriften-Aktion

gegen eine massive und verdichtete Bebauung am westlichen Ende der Josef-Reindl-Straße und der Josef-Scheibenbogen-Straße (Bebauungsplan Nr. 135 "Josef-Scheibenbogen-Straße") in Wolnzach

Wir lehnen die vom Markt Wolnzach geplante dichte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ab:

1. Mischwasserkanal in der Josef-Reindl-Straße ist zu klein:

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 Straßengrund, Josef-Scheibenbogen-Straße dürfen nicht an den Kosten beteiligt werden.

Dem Markt ist bereits bekannt, dass der Mischwasserkanal in der Josef-Reindl-Str. bereits jetzt überlastet ist!

2. Wenig Fläche versiegeln und bebauen

Damit gar nicht erst so viel Wasser anflut, sollte möglichst wenig Fläche versiegelt und bebaut werden. Das Oberflächenwasser muss auf den neuen Baugrundstücken versickern. Bei Starkregen kommt jedoch das örtliche Versickern an seine Grenzen, deshalb ist so wenig wie möglich zu versiegeln und zu bebauen. Das gilt insbesondere für die zur Josef-Reindl-Straße hin stark abfallenden Grundstücke 1223 und 1224.

Aufgrund der Höhensituierung und der umfangreichen Gebietsausweisung ist nach unserer Auffassung für das Baugebiet eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

3. Josef-Reindl-Straße ist verkehrlich nicht leistungsfähig und birgt somit ein erhöhtes Gefährdungspotential für alle Anwohner

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.

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 mithin abrundend in den Außenbereich erweitert wird. Dies trifft bei dieser enormen Neuplanung nicht mehr zu, sodass das geplante beschleunigte Verfahren aus unserer Sicht nicht zu trifft.

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.



85183 Wolzach, 10. September 2024

**Einwendungen zur Änderung des Flächennutzungsplans
„Josef-Scheibenbogen-Straße“
und zum Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“**

Mögliche Einwendungen gegen die Änderung des Flächennutzungsplans:

- Keine Notwendigkeit noch ein Baugebiet auszuweisen. Mit den Baugebieten Glandergossleiten, Wohnen an der Wolzach, Schlächterstraße, 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

Mögliche Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 155 Josef-Scheibenbogen-Straße

- 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 Stockwerke) ist nicht mit der Nachbarbebauung vereinbar
- Ab der Josef-Marie-Lutz-Straße kein zweiter Rettungsweg für Feuerwehr und Rettungsdienst bei ca. 150 Wohneinheiten. Zweiter Rettungsweg über Gabelsbergerstraße zwingend erforderlich



Priller Lena

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

[REDACTED]
Freitag, 6. September 2024 09:12

Bauamt

Einwendungen zu Josef-Scheibenbogen-Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Einwendungen richten sich gegen:

Flächennutzungsplan Josef-Scheibenbogen-Straße und gegen Bebauungsplan Nr. 155 Josef-Scheibenbogen-Straße

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-Rindl-Straße erreichbar ist.

Weiter sehen wir eine massiv erhöhte Gefahr bei Starkregen. Teilweise werden jetzt schon mangels Aufnahmekapazität der Kanalisation Keller geflutet und Straßen überschwemmt.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



Markt Wolnzach

Eing. 11. Sep. 2024

Post 1

Seit

Wolnzach, 10.09.24

An die
Marktgemeinde Wolnzach
Bauamt
Marktplatz 1
85283 Wolnzach

Einwendungen zur Änderung des Flächennutzungsplans „Josef-Scheibenbogen-Straße“ und
Bebauungsplans Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 155 und dem dazugehörigen
Flächennutzungsplan.

Meine Einwände :

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.

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.

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.

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

Baugebiete durch Glandergasse, Wohnen an der Wolnzach, Schlachterstraße und Preysingstraße vorhanden sind.

Aufgrund dieser Punkte bitte ich darum, die Planungen zu überdenken und entsprechend anzupassen.

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]

An die
Marktgemeinde Wolnzach
-Bauamt-
Marktplatz 1
85283 Wolnzach

[REDACTED]

Wolnzach, 13.09.2024

Einwendung gegen den Flächennutzungsplan und die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 155 , Josef-Scheibenbogen-Straße, Wolnzach

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit erhebe ich folgende Einwendungen sowohl den Flächennutzungsplan wie den Bebauungsplan betreffend:

- 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.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

Bauamt Wolnzach

Eingabe zu BP 155

Sehr geehrte Damen und Herren,

folgende Anregungen, Bedenken und Forderungen zu BP 155 möchte ich hiermit vorbringen:

Entwässerung:

Es ist extrem problematisch, ein weiteres Baugebiet in diesem Umfang und in dieser Weise wie geplant in die Josef Reindl Str. zu entwässern.

Der jetzige Kanal steht bei stärkerem Regen im Überstau, Kanaldeckel werden ausgehoben, Wasser drückt durch die Kellerwände und ebenerdige WCs drohen überzulaufen.

Die Feuerwehr bzw. der Bauhof rücken nach jedem stärkeren Regen aus, um in der J. Reindl Str. die Kanaldeckel zu kontrollieren und einzurichten (zuletzt am 7.8.2024).



Bauhofmitarbeiter „bewachen“ den tanzenden Kanaldeckel 7.8.2024



Überstau J. Reindl Str. 7.8.2024

Diese Überstausituation ist seit mindestens 2003 berechnet und bekannt (siehe Generalentwässerungsplan).

Es gibt auch schon seit 2014 verschiedene Überlegungen aus dem Hause Wipfler zur Ertüchtigung des Kanalsystems Josef-Reindl-Str. mit Kostenschätzungen.

Die jetzigen Überlegungen zur Entwässerung für BP155 fußen auf den Berechnungen zum BP 114 aus den Jahren 2013.

Dieses Zahlenwerk ist - meiner Meinung nach - schon weit überholt und sollte im Hinblick auf die aktuellen klimatischen Erkenntnisse komplett **neu berechnet werden**. Was wir bis jetzt haben, ist nur ein VORENTWURF zum Entwässerungsbericht vom 4.4.2024.

Warum gibt es bis heute keinen Entwurf zum Entwässerungsbericht?

Eine zweijährige Regenhäufigkeit ($n=0,5$) ist meiner Meinung nach bei einer Ableitung in ein Überstaugebiet nicht zu rechtfertigen. Andere Gemeinden sind da schon weiter und versuchen durch zukunftsgerichtete Annahmen (höhere Niederschläge und Häufigkeiten) eine ausreichende Entwässerung auch in der Zukunft zu erreichen.

Das neue Baugebiet an der Scheibenbogenstr./J. Reindl Str. innerhalb des Baugebietes im Trennsystem zu entwässern, ist nur ein erster Schritt. Wenn jetzt aber nicht die längst überfällige Beseitigung der Überstausituation und Schaffung eines durchgehenden Trennsystems in der Reindl Straße erfolgt, wann dann?

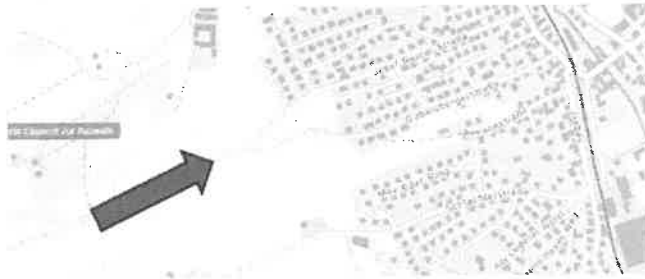
Daraus ergeben sich folgende Forderungen:

- **Beseitigung der Überstausituation** in der Josef Reindl Straße auf der gesamten Länge
- **Überplanung** der gesamten Wasserhydraulik in der J. Reindl Straße samt Einzugsgebiet unter Zugrundelegung von aktuellen Wetterdaten
- Annahme von **zukunftsgerichteten Werten** bei Niederschlag und Häufigkeit von Regenereignissen
- Errichtung eines **durchgehenden Trennkanalsystems** in der J. Reindl Str. mit direkter Einleitungsmöglichkeit in die Wolnzach
- Einarbeitung eines pauschalen Sicherheitszuschlages von 20 – 30%

Im Übrigen möchte ich auf meine Ausführungen diesbezüglich zu BP114 von 2014 verweisen.

Ortsbild:

Wie wirkt sich Höhenentwicklung der Bebauung auf die Ansicht auf Wolnzach in Verlängerung der Josef-Reindl-Str. aus?



Was ich vermisse, sind Höhenschnitte in Bezug zu den Bergrücken.

Verkehr:

Die Straßenverkehrserschließung über die Josef-Reindl-Straße mit den angenommenen Parametern ist so nicht schlüssig.

lauf in Richtung Wendenstraße über die Josef-Reindl-Straße (siehe Abbildung 3). Der ruhende Verkehr ist überwiegend auf privaten Stellplätzen in Grundstückseinfahrten untergebracht. Vereinzelt wird jedoch auch auf der Fahrbahn geparkt.

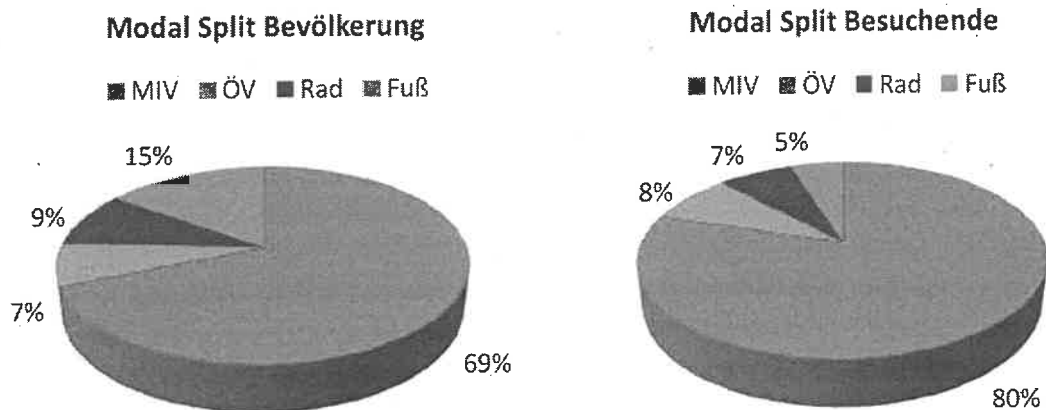


Wenn durch die intensive Bebauung der motorisierte Individualverkehr stark zunehmen wird, muss man noch viel öfter und länger Slalomfahren bzw. warten.

Welche Lösungen, die in Wolnzach umgesetzt werden können, kann man uns Anwohnern anbieten.

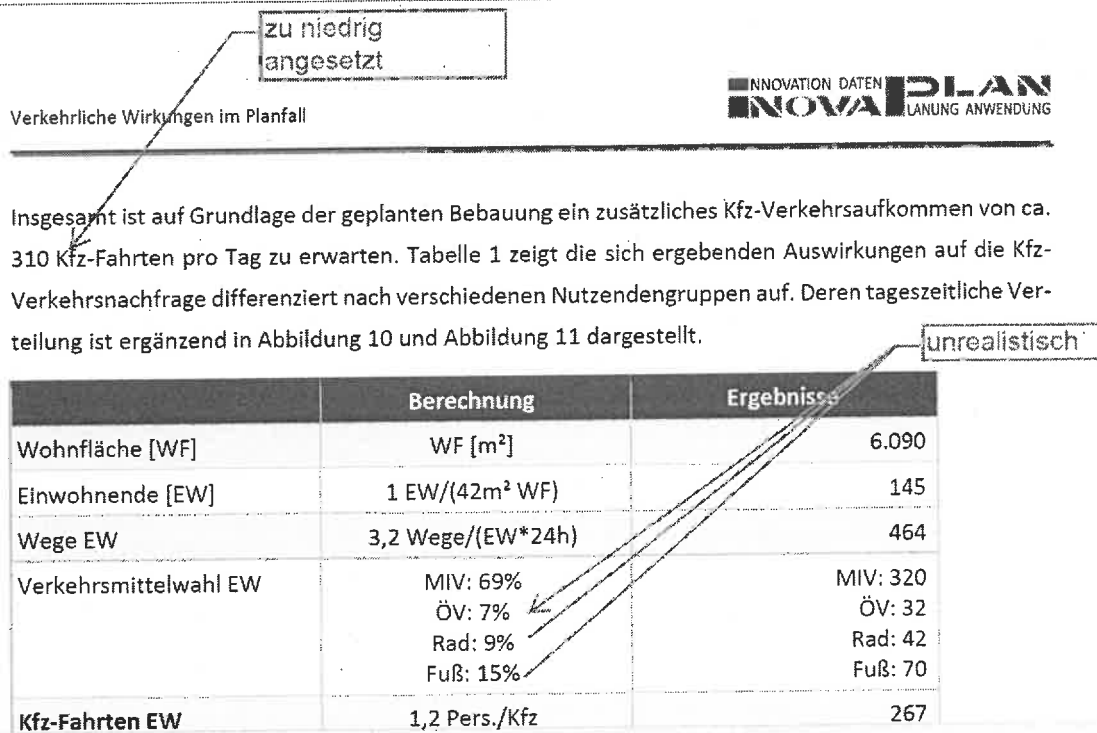
Aufgrund der Hanglage und Entfernung werden die Leute den motorisierten Individualverkehr bevorzugen „müssen“.

Der Modal Split mag für Pfaffenhofen zutreffen, aber nicht für den BP 155.



Ich fahre oft die Reindl Straße hoch und kann bestätigen, es gibt kaum Radfahrer, Fußgänger und einen ÖV schon gar nicht.

Man sollte realistischerweise von nahezu 100% MIV für den Mehrverkehr durch BP 155 ansetzen.



Straßeninfrastruktur:

Die J. Scheibenbogenstr. ist mit 4,75m viel zu schmal (siehe RAST 06) um den zu erwartenden Verkehr aufnehmen zu können. Es gab früher die Planung, parallel zur bestehenden Scheibenbogenstr. eine zweite Fahrbahn getrennt zu errichten und beide als Einbahnstraße im Ringverkehr zu betreiben. Beide Fahrbahnen getrennt durch einen Grünstreifen mit einzelnen Bäumen, der auch als Parkfläche dienen könnte, würde ein Gehsteigparken überflüssig machen.

Mögen diese Überlegungen in die Planungen einfließen.

Mit freundlichen Grüßen

A black rectangular box used to redact the signature of the sender.

Schneider Doris

Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

Markt Wolnzach	
Eing	27. AUG. 2024 ✓
Ref.	II/1

Freitag, 23. August 2024 13:43

Bauamt

Änderung des Flächennutzungsplans Josef-Scheibenbogen-Str.,
Bebauungsplan Nr. 155, Josef-Scheibenbogen-Str.

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch ich möchte meine Einwendungen gegenüber dem o. g. Bebauungsplan äußern.

Wie gedenkt die Gemeinde uns im unteren und auch älteren Teil der Josef-Reindl-Str. zu schützen gegenüber den erwarteten auf uns zukommenden Beeinträchtigungen?

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 nähere 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?

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?

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?

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?

Ich bitte Sie, den Erhalt dieses Schreibens schriftlich zu bestätigen und meine Fragen zu beantworten.

Mit freundlichen Grüßen



Priller Lena

Von: Bauamt
Gesendet: Montag, 9. September 2024 13:34
An: [REDACTED]
Betreff: WG: Bebauungsplan Nr. 155

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 9. September 2024 10:07
An: Bauamt <bauamt@wolzach.de>
Betreff: Bebauungsplan Nr. 155

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte hiermit Einspruch zum Bebauungsplan Nr. 155 einlegen.

Muss den immer mehr Fläche versiegelt werden, was nicht für eine nachhaltige Bebauungs-Entwicklung der Gemeinde spricht.

Mehr Wohneinheiten bedingen ein Mehr an kommunalen Dienstleistungen, die zu beschaffen und finanzieren sind.

Mit der Bebauung verliert die Gegend um die Josef-Reindl-Straße den Charakter und die Qualität einer ruhigen Wohnsiedlung.

Es ist auch nicht zu verstehen, dass man sich über die Entscheidung des Landratsamts und der Regierung von Oberbayern hinwegsetzt, welche eine Bebauung bereits ablehnte.

Mit (noch) freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Erbitte Empfangsbestätigung

Von: Bauamt
Gesendet: Freitag, 13. September 2024 08:19
An: [REDACTED]
Betreff: WG: Gegen Bebauung!!

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 13. September 2024 06:48
An: Bauamt <bauamt@wolzach.de>
Betreff: Gegen Bebauung!!

Sehr geehrte Damen und Herren,
Ich bin gegen das bebauen in der Josef scheibenbogen Straße.
Das sind vereinzelte Punkte.

Mögliche Einwendungen gegen die Änderung des Flächennutzungsplans:

- Keine Notwendigkeit noch ein Baugebiet auszuweisen. Mit den Baugebieten Glandergassleiten, Wohnen an der Wolzach, 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

Mögliche Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 155 Josef-Schelbenbogen-Straße

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 Stockwerke) ist nicht mit der Nachbarbebauungsvereinbarung

- Ab der Josef-Maria-Lutz-Straße kein-zweiter Rettungsweg für Feuerwehr und Rettungsdienst bei ca. 150 Wohneinheiten. Zweiter Rettungsweg aber Gabelsbergerstraße zwingend erforderlich

Selbst bei uns ins Haus drückt es bei stärkeren Regen das Wasser rein obwohl wir am Berg wohnen.

Hebertshausen, 09.09.2024

Markt Wolnzach

Bauamt

Marktplatz 1

85283 Wolnzach

Markt Wolnzach

Eing. 10. Sep. 2024 4

Ref. _____

Einwendungen zur Änderung des Flächennutzungsplans

„Josef-Scheibenbogen-Straße“

und zum Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich nachfolgende Einwendungen gegen oben genannten Benutzungs- und Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“ in Wolnzach:

Meine Einwendungen gegen die Änderung des Flächenbenutzungsplanes sind folgende:

- 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 Kanalerschließung nicht möglich!

- Es ist auch keine Zufahrt als Rettungsweg bei der massiven Bebauung möglich!

Meine Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 155 „Josef-Scheibenbogen-Straße“ sind folgende:

- 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.

Mit freundlichen Grüßen



Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

Bauamt
Freitag, 13. September 2024 08:19
WG: Einwand zur Änderung des Flächennutzungsplans "Josef-Scheibenbogen-Str." und zum Bebauungsplan Nr. 155 Josef-Scheibenbogen-Str.

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 13. September 2024 06:20
An: Bauamt <bauamt@wolzach.de>
Betreff: Einwand zur Änderung des Flächennutzungsplans "Josef-Scheibenbogen-Str." und zum Bebauungsplan Nr. 155 Josef-Scheibenbogen-Str.

Sehr geehrte Damen und Herren ,

hiermit mache ich meinen Einwand geltend gegen die im Betreff angegebenen Änderungen.

Zum Flächennutzungsplan :

Es gibt keine Notwendigkeit ein weiteres Baugebiet auszuweisen. Mit den Baugebieten Glandagassleiten, Wohnen an der Wolzach, Schlachterstr., Preysingstr. und Nachverdichtung im Innenbereich ist bereits genügend Potential vorhanden.

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.

Eine Kanalerschließung über den bereits heute überstauten Kanal Josef-Reindl-Str. ist nicht möglich.

Es ist keine zweite Zufahrt als Rettungsweg bei der massiven Bebauung vorhanden.

Zum Bebauungsplan:

Der Kanal in der Josef-Reindl-Str. 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-Str. 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.

Eine Höhenverdichtung entlang der Josef-Reindl-Str. (von der Straße gesehen 4 !! Stockwerke) ist nicht mit der Nachbarbebauung vereinbar.

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.

Der Starkregen am 17.8.23 zeigte bereits deutlich dass der Kanal nicht mehr aufnehmen kann. Am Josef-Alberstötter-Ring gab es durch Rückstauwasser.

massive Schäden im teilweise fünfstelligen Bereich in den Kellern bzw. Wohnungen. Ich selbst hatte die gesamte Wohnung unter Wasser.

Das zeigt deutlich dass eine weitere Bebauung unmöglich und unverantwortlich ist.

Ich bitte um schriftliche Bestätigung des Erhalts meiner Mail.

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]

Anschrift [REDACTED]

[REDACTED]

An den
Markt Wolnzach
-Bauamt-
Marktplatz 1
85283 Wolnzach

Wolnzach, den 04.09.2024	
Markt Wolnzach	
Eing.	11. Sep. 2024
Ref.	<u>1</u>

**Einwendungen zur Änderung des Flächennutzungsplans und
Einwendungen zum Bebauungsplan Nr. 155 Josef-Scheibenbogen-Straße**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Änderung des Flächennutzungsplans habe ich folgende Einwendungen:

- 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

Zum Bebauungsplan Nr. 155 Josef-Scheibenbogen-Straße habe ich folgende Einwendungen:

- 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

Ich erwarte eine schriftliche Eingangsbestätigung meiner Einwendungen innerhalb einer Woche.

Mit freundlichen Grüßen

