

Markt Wolnzach  
Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

Bebauungsplan Nr. 136  
**„Glandergassleiten“**

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

**Fassungsdatum 29.07.2025**

---

1.0

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Pfaffenhofen		Stellungnahme vom 02.06.2021
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Ja	<p>Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen zur o. g. Planung folgende Bedenken und Anmerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mit der vorliegenden Planung gehen landwirtschaftliche Flächen im Umfang von knapp 9 ha verloren. Es handelt sich überwiegend um intensiv genutzte Ackerflächen und Hopfengärten mit sehr guter Bonität. Auf einem Großteil beträgt die Ackerzahl 76 Punkte (zum Vergleich Durchschnittswert Ackerzahl Landkreis Pfaffenhofen: 50 Punkte). Es wird empfohlen, Alternativstandorte auf weniger ertragsfähigen Standorten zu prüfen und insbesondere den Flächenumfang zu reduzieren.</li> <li>• Sowohl im Plangebiet als auch daran angrenzend befinden sich Hopfengärten. Auf den erforderlichen Abstand zwischen Wohnbebauung (Grundstücksgrenze) und Hopfengärten von mind. 50 m bzw. 25 m mit Schutzpflanzung wird hingewiesen.</li> <li>• Es ist darauf zu achten, dass umliegende landwirtschaftliche Flächen nicht beeinträchtigt werden, z. B. durch Einschränkungen bei der Ausbringung von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln.</li> <li>• Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auch nachts und an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.</li> </ul>	<p>Die Aussagen zum Verlust von Ackerfläche werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch den ständig wachsenden Bedarf an Wohnraum ist die Marktgemeinde Wolnzach angehalten, neuen Bauraum für Wohnungen zu schaffen. Somit ist ein Planungsbedürfnis für die vorliegende Planung vorhanden.</p> <p>Im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes hat bereits eine Prüfung alternativer Standorte für eine Wohnbebauung stattgefunden. Dabei wurde in die Abwägung einbezogen, dass die Flächen zeitnah entwickelt werden können, da die Grundeigentümer ihre Mitwirkungsbereitschaft signalisiert haben und es bereits konkrete Vertragswerke zwischen Grundeigentümern und Marktgemeinde gibt. Ähnlich geeignete Flächen, zumal in dieser Größe, sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Im Ergebnis der Prüfung ist das Planungsgebiet für eine Wohnbebauung geeignet, sodass eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet erfolgte. Mit einer entsprechenden Festsetzung wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>Durch den Entfall von landwirtschaftlichen Flächen ist nicht mit einer Verknappung der Anbauflächen zu rechnen, da im Umfeld noch in ausreichendem Maße Anbaugelände zur Verfügung stehen. Eine Planänderung ist deshalb nicht veranlasst.</p> <p>Neben den Hopfengärten innerhalb des Planungsgebiets wurde auch der angrenzende Hopfengarten zwischenzeitlich aufgegeben. Der nächstgelegene Hopfengarten liegt nordöstlich des Plangebiets in ca. 180 m Entfernung, auf den Flurstücken Nr. 900, 900/4, 900/3 und 900/2. Somit wird der erforderliche Mindestabstand eingehalten und es ist keine Schutzpflanzung notwendig.</p> <p>Unabhängig davon wird im Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit einer minimalen Breite von 7 m und einer maximalen Breite von 25 m festgesetzt. Sie wird begrünt und bepflanzt und dient als Ortsrandeingrünung. Somit bildet sie einen Pufferstreifen zum östlichen Rand des Planungsgebietes. Es kann daher von einem ausreichenden Schutz für die neue Wohnbebauung ausgegangen werden.</p> <p>Gemäß Bekanntmachung BVL 16/02/02 des Bundesamtes für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BVL) soll der Mindestabstand zu Umstehenden und Anwohnern bei Spritz- bzw. Sprühanwendungen in Flächenkulturen zwei Meter und bei Anwendungen in Raumkulturen fünf Meter nicht unterschreiten.</p> <p>Durch den Abstand der Bebauung und der mindestens 10 m breiten Randeingrünung zu den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird der gegenseitigen Rücksichtnahme in ausreichendem Maße Rechnung getragen und die Mindestabstände eingehalten bzw. sogar überschritten. Eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Flächen ist nicht gegeben.</p> <p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ergibt sich daraus nicht. Durch die geplante Ortsrandeingrünung in einer Mindestbreite von mindestens 10 m wird möglichen Immissionen in ausreichendem Maße Rechnung getragen.</p>

3.0

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Bayernwerk Netz	Stellungnahme vom 26.04.2021
---	---------------------------------

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	<p>Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.</p> <p><b>Kabel</b>  Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.  Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden.  Bäume und tiefwurzeln Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.  Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag <a href="http://www.fgsv-verlag.de">www.fgsv-verlag.de</a> (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.</p> <p>Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsteitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.</p> <p>Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen so weit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:  • Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.</p> <p>• Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.  Bei uns dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.  Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.</p> <p><b>Transformatorstation</b></p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>In die Hinweise durch Text wird folgender Hinweis aufgenommen:  <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</i></li> <li>- <i>Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten.</i></li> <li>- <i>Bäume und tiefwurzeln Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</i></li> <li>- <i>Das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag <a href="http://www.fgsv-verlag.de">www.fgsv-verlag.de</a> (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 ist zu beachten.</i></li> </ul> <p>Zur Kenntnisnahme und zur Beachtung im Bauvollzug.</p> </p>

	<p>Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 15-20 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich Einmündung eingeplant werden.</p> <p>Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.</p> <p>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter <a href="https://meine-planauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag">https://meine-planauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag</a>.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird festgesetzt: „Anlagen zur Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität sind in öffentlichen Flächen generell zulässig.“</p> <p>Die weiteren Hinweise werden zum jetzigen Zeitpunkt zur Kenntnis genommen</p>
--	--	---

4.0

<p><b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> Landratsamt Pfaffenhofen - Bauleitplanung</p>		<p>Stellungnahme vom 18.05.2021</p>
<p><b>Einwände Ja/Nein</b></p>	<p><b>Einwand, Bedenken, Anregung</b></p>	<p><b>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</b></p>
<p>Ja</p>	<p><b>Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung:</b></p> <p>Die Marktgemeinde Wolnzach möchte aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauland bzw. Wohnungen ein Baugebiet von ca. 8,8 ha am Hauptort Wolnzach ausweisen und stellt daher einen Bebauungsplan auf. Der Aufstellung ging ein städtebaulicher Wettbewerb voraus, was besonders begrüßt wird. Die Planung liegt den Trägern öffentlicher Belange nun zur Beurteilung vor.</p> <p>Es wird dazu Folgendes angeregt:  <b>1. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, LEP 2013 8.4.1 (G) und Art. 141 Abs. 1 Satz 4 BayVerf sind die Belange der Baukultur zu berücksichtigen, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten sowie gemäß Art.3 Abs. 2 BayVerf die kulturelle Überlieferung zu schützen. 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), B III 1.5 (Z)).</b></p> <p>Erläuterung:  Der vorliegende Vorentwurf zum gegenständlichen Bebauungsplan besitzt hohe gestalterische und ortsplanerische Qualität, wie u. a. die Hofbildung und das Eingehen der Planung auf die Höhenlinien. Lob gilt auch dem Ziel, verschiedene Wohnformen (Einfamilienhäuser, Doppel- oder Kettenhäuser sowie Geschosswohnungsbau) anzubieten, um auch differenzierter Nachfrage zu begegnen.</p> <p>Da noch nicht geschehen wird angeregt, im folgenden Verfahrensschritt bauplanungsrechtliche Festsetzungen insbesondere und z. B. zur Art der baulichen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksflächen (u. a. den Baugrenzen) im Sinne des § 9 BauGB, den</p>	<p>Zur Kenntnisnahme</p> <p>Durch die Umsetzung des 1. Preisträgers des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbs werden die hohen Ansprüche an die Belange der Baukultur berücksichtigt. Durch die klar definierten Baustrukturen und die großzügige Ortsrandeingrünung mit grünem Pufferstreifen wird der Einbindung des Planungsgebietes in das bestehende Orts- und Landschaftsbild in hohem Maße Rechnung getragen.</p> <p>Es wurde ein Rechtsplan mit Festsetzungen durch Planzeichen und Text, sowie Hinweisen durch Planzeichen und Text ausgearbeitet. Dem Bebauungsplan liegen die rechtlichen Grundlagen (BauGB, BauNVO, BayBO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) zugrunde. Es wurden Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung getroffen. Insbesondere zur Einfügung der Gebäude in die Topographie wurde umfangreiche Höhenkonzepte erarbeitet, die nun als Festsetzung in den Bebauungsplan eingeflossen, z.B. durch die Festsetzung von konkreten Fußbodenoberkanten je Bauraum, in Verbindung mit maximal möglichen Wand- und Traufhöhen. Ergänzend dazu wurden gestalterische Festsetzungen getroffen (z.B. zu Dachgauben, Zwerchgiebeln, Werbaanlagen, Einfriedungen, etc.)</p>

<p>Anlage PlanZV sowie zu wesentlichen gestalterischen Elementen u. a. im Sinne des Art 81 BayBO zu treffen.</p> <p>Ggf. wäre auch zu prüfen, ob sich z. B. weitere Verknüpfungen von Wegen aus dem Baugebiet hinaus z. B. in Anknüpfung an bestehende Feldwege (z. B. im Norden) ermöglichen lassen.</p> <p>Unter Kapitel 5.1 Gehöfte wird auf niedrige Mauern hingewiesen. Stützmauern sollten unter der Angabe der maximalen Höhe ggf. auch eingegrünt werden.</p> <p><b>2. Einige Planunterlagen entsprechen noch nicht in allen Punkten den planungsrechtlichen Anforderungen. Die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes setzt klare Festsetzungen voraus, die z.T. noch nicht gegeben sind (z. B. § 9 BauGB, etc.).</b></p> <p>Erläuterung:          Es wird angeregt, zur Rechtssicherheit und -klarheit die Ordnungsnummer des Bebauungsplanes (hier: Nr. 136) auf dem Deckblatt zu ergänzen. Darüber hinaus sind im folgenden Verfahrensschritt unbedingt die Präambel und die Verfahrensvermerke in das Planwerk aufzunehmen, da fehlende formale Kriterien zu einer Unwirksamkeit der Planung führen können.</p> <p>Auch ein Umweltbericht ist im zweiten Verfahrensschritt zu ergänzen.</p> <p>Es wird angeregt, die Bedeutung der Kürzel in der Planung zu erläutern. Unklar bleibt derzeit insbesondere, was sich hinter „GBG*“ und „KFW“ verbirgt. Das Kürzel „DHH“, welches von der Fachstelle als „Doppelhaushälfte“ interpretiert wurde, scheint - z. B. an der oberen Lindenstraße - teils nicht korrekt verwendet worden zu sein, da u. a. dort die Aneinanderreihung von drei Gebäuden eher einen Kettenhauscharakter (also bauleitplanerisch eine Hausgruppe“ gem. Anlage PlanZV) entsteht. Es wird angeregt, die Kürzel dahingehend zu überprüfen.</p> <p><b>3. Die Begründung gemäß § 2a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist noch nicht ausreichend.</b></p> <p>Erläuterung:          Die Begründung sollte einerseits knapp und</p>	<p>Die Anregung einer Verknüpfung der inneren Erschließung des Baugebiet an die umliegenden Wegeverbindungen wird begrüßt und geteilt. Soweit möglich sind diese Verknüpfungen aus dem Planungsgebiet in die umgebende freie Landschaft bereits in der Planung berücksichtigt sowie eine Anbindung der inneren Erschließung des Planungsgebiets nach Norden. Diese ist innerhalb des Geltungsbereichs in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche westlich des WA 7 möglich und hinweislich in den Bebauungsplan eingetragen. Außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans fehlen Regelungsmöglichkeiten für diese Flächen. Hier sind andere Möglichkeiten zu prüfen (Dienstbarkeiten, etc.).</p> <p>Aufgrund der bewegten Topographie sind innerhalb der Satzung Stützmauern zur Gestaltung gut nutzbarer Freiflächen zugelassen, um Höhensprünge abzufangen. Aufgrund der sehr bewegten Topographie ist in den einzelnen Baugebieten mit Mauern unterschiedlicher Höhe zu rechnen. Eine zulässige Maximalhöhe der Stützmauern kann daher nicht definiert werden. Durch die Beschränkung auf Stützmauern, deren Mauerkrone hangseitig maximal 10 cm über das angrenzende Gelände hinausragen darf, und die Unzulässigkeit von freistehenden Mauern wird dennoch eine Begrenzung der zulässigen Mauern erreicht. Angrenzend an öffentliche Flächen sind aus gestalterischen und naturschutzfachlichen Gründen ausschließlich Natursteinmauern zulässig. Durch diese Festsetzung wird eine ansprechende Gestaltung der zulässigen Stützmauern sichergestellt und zusätzlicher Lebensraum für die im Gebiet vorkommenden Zauneidechsen geschaffen.</p> <p>Aus naturschutzfachlichen und gestalterischen Gründen wird daher auf Festsetzungen zur Eingrünung der Stützmauern verzichtet. Eine teilweise Abpflanzung bzw. Eingrünung ist dennoch wünschenswert, wird jedoch dem Bauvollzug überlassen.</p> <p>Für den ersten Verfahrensschritt (§§ 3 Abs.1 mit 4 Abs.1 BauGB) wurde bewusst auf die detaillierte Ausarbeitung eines Rechtsplanes verzichtet, um mit den vorliegenden Unterlagen (Städtebaulicher Entwurf, kurze Begründung) möglichst zeitnah in das Verfahren einzusteigen und die ersten Rückmeldungen zur Planung zu erhalten.</p> <p>Es wurde ein Rechtsplan mit Festsetzungen durch Planzeichen und Text, sowie Hinweisen durch Planzeichen und Text ausgearbeitet. Dem Bebauungsplan liegen die rechtlichen Grundlagen (BauGB, BauNVO, BayBO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) zugrunde. Auf dem Plankopf wurden die Ordnungsnummer (Nr. 136), eine Präambel und die Verfahrensvermerke aufgenommen.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde ein Umweltbericht erarbeitet.</p> <p>Die Begrifflichkeiten (GBG, KFW, DHH, etc.) wurden bei Erarbeitung des Rechtsplanes überprüft. Im Ergebnis finden die Kürzel keine Berücksichtigung im Rechtsplan. Dies ist im Sinne der Flexibilität für die konkrete Umsetzung der Planung.</p> <p>Die für den ersten Verfahrensschritt bewusst kurz gehaltene</p>
---	---

<p>allgemein verständlich sein. Andererseits muss das Ziel, der Zweck und die Auswirkungen der Planung gemäß § 2a Satz 2 BauGB in der Begründung dargelegt werden. In der Begründung ist die Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung noch nicht dargestellt. Aussagen über Regional- und Landesplanung sind dabei zu ergänzen. Dabei sollten die zugehörigen Ziele und Grundsätze jeweils dahinter in Klammern zitiert werden (z. B. 3.2 (Z), B III 1.1 (G)).</p> <p><b>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.</b></p> <p>Erläuterung:          Aus den negativen Erfahrungen einzelner Gemeinden durch fehlende geeignete Geländeschnitte und um die Planung für alle am Verfahren Beteiligten (z. B. Gemeinderat, Bauherr, Nachbarn, Planer, Verwaltung) rechtsverbindlich umzusetzen, sind Regelungen für eine eindeutige und rechtssichere Umsetzung unabdingbar. Daher wird - insbesondere unter Berücksichtigung der hier vorhandenen anspruchsvollen Topographie - angeregt, aussagekräftige Gelände- bzw. Gebäudeschnitte in der Planung entsprechend als Festsetzung zu treffen.!</p> <p><i>Fußnote <sup>1)</sup></i>          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 Geländeänderungen minimiert und dem Geländere relief der Umgebung angepasst meist weich ausgeformt werden sollen (Böschungsverhältnis max. 1:2). Dabei sollte der Mindestabstand des Böschungsfußes bzw. Böschungskamms zur Grundstücksgrenze jeweils mindestens einen Meter betragen, um Erosionen bzw. Niederschlag -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.</p> <p><b>5. 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 III 1.5 (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 (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, vgl. auch § 50 BImSchG).</b></p> <p>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., § 50 BImSchG) erforderlich. Eine entsprechend starke und dichte Eingrünung kann diese Abschirmung gewährleisten. Die hier vorgesehene Ortsrandeingrünung sowie die Durchgrünung des Baugebietes werden ausdrücklich begrüßt. Zur schonenden</p>	<p>Begründung wird im weiteren Verfahren zusammen mit dem Rechtsplan und der Satzung im Sinne des § 2a Satz 2 BauGB in unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und der Aussagen über die Regional- und Landesplanung umfassend ausgearbeitet.</p> <p>Um das Einfügen der Gebäude in die anspruchsvolle Topographie zu sichern, wurden in den Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 7 und WA 11 die konkreten Fußbodenoberkanten (FOK) festgesetzt. Diese stellen den unteren Bezugspunkt der Gebäudehöhen dar (Wandhöhe und Forsthöhe). Ergänzend dazu enthält die Planzeichnung mehrere Geländeschnitte. Weiterhin enthält die Planzeichnung hinweisliche Höhenkoten des Geländes.</p> <p>Die Durchgrünung und Ortsrandeingrünung wird durch Festsetzungen zu Mindestanzahlen an zu pflanzenden Bäumen, Mindest-Pflanzqualitäten für Baugrundstücke, die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen (Grüne Finger, Ortsrandeingrünung), sowie Festsetzungen zu Straßenbegleitgrün mit entsprechenden Festsetzungen zu Baumpflanzungen berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis auf Abstände von Baum und Strauchpflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen gemäß AGBGB wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Abschnitt Sieben ‚Nachbarrecht‘ Art. 48 AGBGB ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück ein Abstand von 4</p>
--	--

<p>Einbindung der geplanten Bebauung in Natur und Landschaft und zur Abschirmung wird angeregt, die Eingrünung auch im Norden noch moderat zu erweitern. </p> <p><i>Fußnote <sup>2)</sup></i>          Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, auf ausreichende Abstände der Bepflanzung gemäß Art. 47 ff. AGBGB zu den benachbarten Flächen zu achten, welche in der Regel 4 m zwischen Gehölzen von mehr als 2 m Höhe sowie 2 m zwischen Gehölzen unter 2 m Höhe und den landwirtschaftlichen Flächen betragen müssen. Dabei wird gemäß Art. 49 AGBGB bei Bäumen „von der Mitte des Stammes, an der Stelle, an der dieser aus dem Boden hervortritt bzw. „bei Sträuchern und Hecken von der Mitte der zunächst an der Grenze befindlichen Triebe“ gemessen.</p> <p>Aufgrund der Ortsrandlage des Wohngebietes wird angeregt, die Eingrünung durch Wegeverknüpfung in die Naherholungs- und Erlebnisflächen mit einzubinden.</p> <p>Grundsätzlich sind die Grünstrukturen im nächsten Verfahrensschritt auch festzusetzen.</p> <p><b>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. 7 Buchst. f BauGB).</b></p> <p>Erläuterung:          Es wird angeregt, für das Baugebiet ein Energiekonzept zu entwickeln, ggf. auch dezentral, z. B. bezogen auf die jeweiligen Hofstrukturen. Die vorgesehenen Solarziegel/Paneele werden begrüßt. Es wird angeregt, in Zusammenhang mit einem Energiekonzept, z.B. für das Quartier derartige Anlagen (z. B. Geothermie, etc.) ggf. verbindlich festzusetzen.</p> <p>Gemäß dem Leitfadens für klimaorientierte Kommunen in Bayern haben schwarze bzw. graue Dachflächen oder dunkle Fassadenanstriche unter dem Aspekt der Klimaveränderung einen negativen Einfluss wegen ihrer überhöhten Wärmeaufnahme. Dies führt insbesondere im Sommer zu zusätzlicher Erwärmung. Ziel einer dem Klimawandel angepassten Bauleitplanung sollte es daher sein, z. B. helle Materialien bzw. Farben festzusetzen.</p> <p>Es wird angeregt, in den Bereichen, in denen Versiegelung vermieden werden kann, z. B. wassergebundene Oberflächen festzusetzen.          Eine Beteiligung der Fachstelle Energie- und Klimaschutz wird empfohlen.</p>	<p>m einzuhalten, wenn dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde.</p> <p>Im Norden grenzt Dauergrünland (Pferdekoppel) an das Planungsgebiet, von einer erheblichen Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ist daher in diesem Bereich nicht auszugehen.</p> <p>Nach Osten grenzt Ackerfläche an das Planungsgebiet; der nach Osten außerhalb des Planungsumgriffs gelegene Hopfengarten, welcher 2021 noch vorhanden war, wurde inzwischen verlegt. Der aktuell nächste Hopfengarten liegt in eine Entfernung von ca. 180 m.</p> <p>Für diese gesamte östlich gelegene, landwirtschaftlich genutzten Fläche ist auf Grund der Exposition des Geländes nach Süd, Süd-Ost grundsätzlich von einer ausreichenden Besonnung, auch bei Nichteinhaltung eines Mindestabstands von 4 m auszugehen.</p> <p>Durch das Einplanen eines Pflegewegs (Breite 2 m), der für die Unterhaltung der Entwässerungsgräben notwendig ist und innerhalb der öffentlichen Grünfläche am Ostrand des Geltungsbereichs verläuft, ist davon auszugehen, dass im Bereich der Kombination von Pflegeweg und Entwässerungsgraben die Mindestabstände von 4 m eingehalten werden. Lediglich im Bereich des WA 6 ohne Pflegeweg im Osten der öffentlichen Grünfläche kann es zu Unterschreitungen der Mindestabstände kommen.</p> <p>Die Anregung einer Verknüpfung der inneren Erschließung des Baugebietes an die umliegenden Wegeverbindungen wird begrüßt und geteilt. Soweit möglich sind diese Verknüpfungen aus dem Planungsgebiet in die umgebende freie Landschaft bereits in der Planung berücksichtigt sowie eine Anbindung der inneren Erschließung des Planungsgebietes nach Norden. Diese ist innerhalb des Geltungsbereichs in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche westlich des WA 7 möglich und hinweislich in den Bebauungsplan eingetragen. Außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans fehlen Regelungsmöglichkeiten für diese Flächen. Hier sind andere Möglichkeiten zu prüfen (Dienstbarkeiten, etc.).</p> <p>Im Rahmen der Erarbeitung des Rechtsplanes mit Satzung werden auch die Grünstrukturen in Plan und Text festgesetzt.</p> <p>Die Energieversorgung soll dezentral erfolgen. Durch die Stellung der Gebäude ist die Nutzung der Solarenergie optimiert.</p> <p>Aus Gründen der Rechtssicherheit des Bebauungsplanes wird auf Festsetzungen von Materialien und Farben im Bebauungsplan verzichtet.</p> <p>Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen aufgenommen (z.B. Festsetzung einer maximalen GRZ, Vermeidung unnötiger Versiegelung).</p>
--	---

<p><b>Redaktionelle Anregungen:</b></p> <p><b>Begründung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es wird angeregt, auf dem Deckblatt der Begründung den Verfahrensschritt neben § 3 Abs. 1 BauGB mit 4 Abs. 1 BauGB und nicht mit § 4 Abs. 2 BauGB zu bezeichnen.</li> <li>• Unter Kapitel 5.2 der Begründung musste es im ersten Satz wohl „... fungiert ...“ heißen.</li> <li>• Es wird angeregt, die Planung nach Norden ausrichten.</li> </ul> <p><b>Sonstiges</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aus dem Luftbild kann erkannt werden, dass sich u. a. auf Flurnummer 944 ein Hopfengarten befindet. Während die Hopfengarten auf den Flurnummern 943, 943/4, 943/6, 943/7, 943/8 und 944/20 wohl aufgrund der Überplanung abgebaut werden, wird darauf hingewiesen, dass der erforderliche Schutzabstand zwischen den Bauvorhaben und dem Hopfengarten von i. d. R. 50 m einzuhalten ist; dieser ist zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass bei entsprechender Schutzpflanzung (6-reihige Pflanzung) ein verringerter Schutzabstand von mind. 25 m (zur Bebauung!) eingehalten werden kann. Es ist zu prüfen, ob der Abstand der geplanten Bebauung zum Hopfengarten ausreichend ist, ggf. sind die Abstände zu korrigieren oder der benachbarte Hopfengarten bis zur Einhaltung der Schutzabstände zurückzubauen.</li> </ul> <p>Die redaktionellen Anregungen sind als Hinweise für die Verwaltung bzw. den Planfertiger gedacht und bedürfen u. E. keiner Behandlung im Marktgemeinderat.</p>	<p>Die Bezeichnung wird im nächsten Verfahrensschritt entsprechend vorgesehen.</p> <p>Der Text wird entsprechend angepasst.</p> <p>Der Rechtsplan wird genodet.</p> <p>→ siehe dazu vorhergehende Abwägung unter 1.0. (Angrenzender Hopfengarten wurden verlegt, nächster Hopfengarten in ca. 180 m Entfernung).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

5.0

<p><b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b>          Untere Naturschutzbehörde Landratsamt Pfaffenhofen - Naturschutz, Gartenbau und Landschaftspflege</p>		<p>Stellungnahme vom          26.05.2021</p>
<p><b>Einwände Ja/Nein</b></p>	<p><b>Einwand, Bedenken, Anregung</b></p>	<p><b>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</b></p>
<p>nein</p>	<p>Der Markt Wolnzach plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 für das Gebiet „Glander-gassleiten“ in Wolnzach gemäß § 30 Abs. 1 BauGB. Die überplanten Flächen sollen den neuen nord-östlichen Ortsrandabschluss von Wolnzach im Übergang zur hügeligen, landwirtschaftlich geprägten Feldflur bilden. Der Geltungsbereich umfasst 9 ha (Grundstücke/Flurnummern 943, 943/4, 943/6, 943/7, 943/8, 944/2, 944/3, 944/17, 944/19, 944/20, 947/2, 949, 955/6) und umfasst aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit umlaufender Ortseingrünung ausgewiesen. Die aktuellen Unterlagen umfassen einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwurf für eine frühzeitige Beteiligung. Auf Grundlage der eingehenden Stellungnahmen soll ein Rechtsplan mit Satzung und Begründung erarbeitet werden. Die vorliegenden (naturschutzfachlich relevanten) Unterlagen beinhalten ein Gutachten zur saP mit Anlagen vom 10.12.2020 (GFN - Umweltplanung). Es wurden Erfassungen zu Höhlenbäumen, Brutvögeln, Fledermäusen, Reptilien, Amphibien und Haselmausen durchgeführt. Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zum</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hinweis: Maßnahmen für die im Gebiet vorkommende Eichhörnchen wurden bereits umgesetzt: Kartierungen für die im Gebiet vorkommende Vogelarten und</p>

<p>jetzigen Zeitpunkt keine durchgreifenden Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p><b>Folgendes wird gefordert bzw. angeregt:</b></p> <p><b>Allgemeines</b></p> <p>1. Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) begrüßt die Empfehlung zur ‚Freihaltung der besonders wertvollen Landschaftsbestandteile im Norden (Obstwiese, Feldgehölz)‘ (Begründung vom 18.03.2020, S. 11).</p> <p>2. Der Baumbestand und insbesondere die in ‚Karte 1 - Ergebnisse der Habitatbaumkontrolle‘ vom 18.08.2020 dargestellten Bäume mit besonderem Wert für Fledermäuse und höhlenbrütende - Vögel sind zu erhalten.</p> <p>3. Die UNB empfiehlt zum Erreichen einer ‚großen Artenvielfalt‘ (vgl. S. 11 Begründung vom 18.03.2020) die Verwendung von gebietsheimischen Pflanzenarten. Innerhalb der Gärten sollen zur Sicherung dieses Zieles Empfehlungen (z.B. gegen die Anlage von Schottergärten oder die Asphaltierung privater Flächen, Pflanzlisten mit heimischen Arten) gemacht werden, die über die Verpflichtung zur Einreichung von Freiflächengestaltungsplänen überprüft werden.</p> <p><b>Ausgleichserfordernis</b></p> <p>1. Eine Beurteilung des Ausgleichserfordernisses (Einordnung in Kategorien der Bedeutung für Naturschutz und Landschaftsbild gemäß Arbeitshilfe Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft vom StMLU 2003) kann erst nach Vorlage der vollständigen Unterlagen vorgenommen werden.</p> <p>2. Bereits jetzt wird darauf verwiesen, dass Ausgleichsmaßnahmen bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans verortet und dargestellt werden sollen. Angaben zur Herstellung sowie ein Pflege- und Entwicklungskonzept sind ebenfalls zu erläutern.</p> <p><b>Artenschutz allgemein</b></p> <p>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.</p> <p>2. Die in der saP vom 10.12.2020 vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen sind im weiteren Planungsverlauf zu beachten.</p>	<p>Fledermäuse wurden 2025 innerhalb eines Fachbeitrags zum Artenschutz aktualisiert. Die in der saP aufgeführten Maßnahmen sind umzusetzen.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Der nördliche, besonders wertvolle Landschaftsbestandteil wird nicht nur von Bebauung freigehalten, sondern auch als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie ergänzend als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern unter Schutz gestellt und aufgewertet. Alle in der saP 2020, Karte 1 dargestellten Bäume mit besonderem Wert für Fledermäuse und Höhlenbrüter innerhalb des Planungsumgriffs liegen innerhalb dieser Ausgleichsfläche. Ihr Erhalt wird dadurch sichergestellt. Innerhalb der saP von 2025 wurden keine weiteren wertgebenden Habitatsbäume festgestellt.</p> <p>Durch die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts sichert der Bebauungsplan einen hohen Anteil an öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen (insgesamt &gt; 30 %) innerhalb des Geltungsbereichs. Die grünordnerischen Festsetzungen sichern dabei eine qualitativ hochwertige Durchgrünung des Baugebiets innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen. Durch die Festsetzung, dass zulässige Stützmauern, die an öffentliche Flächen grenzen, als Natursteinmauern auszuführen sind, wird eine zusätzliche naturschutzfachliche Aufwertung des Gebiets (Habitatstrukturen für Eidechsen und weitere trockenheitsliebende Arten) erreicht. Um Baumpflanzungen zuzulassen, sind in Sondersituationen, wie unterbauten Bereichen oder Baumpflanzungen im Verkehrsraum, auch nicht heimische, standortgerechte und klimaresiliente Baumarten zulässig. Um die gewünschte naturschutzfachliche Aufwertung zu erreichen, sind die als Ausgleichsflächen bzw. Ökokonto vorgesehenen Flächen gemäß Satzung und Begründung landschaftsgerecht mit Obstbäumen, heimischen Baum- und Straucharten sowie autochthonem Saatgut herzustellen. Aus Gründen der Rechtssicherheit des Bebauungsplans wird auf die Verpflichtung zur Einreichung von Freiflächengestaltungsplänen verzichtet.</p> <p>Die Eingriffsbilanzierung ist Teil des Bebauungsplans und wird der Fachbehörden zusammen mit diesem zur Beurteilung zur Verfügung gestellt.</p> <p>Es können alle Ausgleichsflächen im Gebiet nachgewiesen werden. Diese werden zeichnerisch und textlich festgesetzt. Angaben zu Herstellungsart, Pflegekonzepten und Entwicklungszielen sind festgesetzt bzw. Teil der Begründung bzw. des Umweltberichts.</p> <p>Die Berücksichtigung von Quartiersmöglichkeiten bei der Planung und Ausführung von Gebäuden ist wünschenswert, wird jedoch im Bebauungsplan nicht festgesetzt.</p> <p>Die in der saP von 2020 sowie in der saP von 2025 genannten Maßnahmen zur Vermeidung sowie zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität, die noch nicht umgesetzt wurden, werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Dadurch wird nicht nur ein Ausgleich für vorhandene, sondern auch für</p>
---	--

	<p>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.</p> <p>4. Mit dem Ausgleichverhältnis von 3 Nistkasten pro Brutpaar besteht größtenteils Einverständnis. Allerdings sind zusätzlich potenzielle Höhlen ebenfalls zu ersetzen. Dies hat den Hintergrund, dass diese in kommenden Jahren ebenfalls genutzt werden können und insbesondere für Fledermausarten ein regelmäßiger Wechsel zwischen mehreren Höhlen zur Vermeidung von Parasiten und zur Thermoregulation notwendig ist.</p> <p><b>Artenschutz — Zauneidechse</b></p> <p>1. Die Empfehlungen der Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung — Zauneidechse (LfU 2020) sind zu beachten.</p> <p>2. Die UNB empfiehlt, alle Zauneidechsenhabitate in ihrem jetzigen Umfang zu erhalten. Nach aktuellem Planungsstand scheint es, als ob die Vorkommen im offengelassenen Gartengrundstück erhalten werden können (Empfehlung: Sicherung als öffentliche Grünfläche). Da sich weiterhin ein Zauneidechsen-Vorkommen auf der Böschung entlang der Erschließungsstraße (vgl. Abb. 1) befindet, sollte diese Fläche ebenfalls als öffentliche Grünfläche gesichert werden.</p> <p>So sind keine Umsiedlungsmaßnahmen, und die damit erforderliche Beantragung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung bei der Regierung von Oberbayern, erforderlich.</p> <p>Da durch die hinzukommende Wohnbebauung eine zunehmende Störung der Zauneidechsen zu erwarten ist (erhöhter Verkehr und Prädationsdruck durch z.B. Hauskatzen), sind die vorgeschlagenen aufwertenden Maßnahmen für Zauneidechsen im offengelassenen Gartengrundstück weiterhin vorzusehen. Da das Habitat zum jetzigen Zeitpunkt bereits von Zauneidechsen besiedelt ist und eine volle Ausschöpfung der Habitatfläche durch die Art angenommen werden kann, ist hier eine Aufwertung/Erweiterung des Zauneidechsenhabitats erforderlich.</p> <p>3. Sind dennoch CEF-Maßnahmen erforderlich, weist die UNB darauf, dass sich geeignete CEF-Flächen laut Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung — Zauneidechse (LfU 2020) innerhalb eines 40 m Radius zur verlorengehenden Habitatfläche befinden müssen, Vernetzungsmöglichkeiten bestehen und CEF-Maßnahmen bereits vor dem Eingriff wirksam sein müssen.</p>	<p>potenziell vorhandene Habitatstrukturen geschaffen.</p> <p>Um die artenschutzrechtlichen Erhebungen für den vorliegenden Bebauungsplan aktuell zu halten, wurden neben dem im Jahr 2020 durchgeführten Fachbeitrag zum Artenschutz (saP 2020) im Jahr 2025 in Abstimmung mit der Fachbehörde erneute Kartierungen sowie eine Fachbeitrag zum Artenschutz (saP 2025) für die potenziell betroffenen artenschutzrechtlich relevanten Arten durchgeführt. In den Untersuchungen 2025 wurde der Fokus auf die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse gelegt, da die Maßnahmen für die im Gebiet vorkommenden Eidechsen bereits umgesetzt wurden.</p> <p>Durch das Vorhaben werden keine Bäume gefällt, somit auch keine Bäume mit Höhlen bzw. potenziellen Höhlen. Die in der saP 2020 aufgeführten Ersatzhabitate wurden als Ausgleichsmaßnahme für die im Jahr 2020 im Gebiet vorhandenen Hopfengärten bzw. die Holz-Hopfentangen mit Spechthöhlen notwendig. Die Hopfengärten innerhalb des Geltungsbereichs wurden im Zuge der Fruchtfolge und unabhängig vom Vorhaben verlegt. Aktuell sind im Geltungsbereich des BP keine Hopfengärten vorhanden.</p> <p>Dennoch wurden die in der saP 2020 genannte Anzahl an Ersatzhabitaten 2025 an Bestandsbäumen innerhalb des Geltungsbereichs angebracht.</p> <p>Die notwendigen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, um eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Zauneidechsenpopulation zu vermeiden, wurden bereits umgesetzt. Die Fachbehörde UNB (Frau Zagler) wurde bei allen Schritten beteiligt. Auf dem offengelassenen Gartengrundstück wurden mehr als in der saP 2020 geforderte Eidechsenhabitate eingebaut, wodurch das Grundstück für die Eidechsenpopulation optimiert wurde. Die innerhalb des Geltungsbereichs vorkommenden Individuen wurden abgefangen und auf dem Grundstück ausgesetzt. Das Grundstück ist durch den Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.</p> <p>Seit Umsetzung der Maßnahmen verhindert ein Eidechsen-Schutzzaun (Teil der Vermeidungsmaßnahme V4, saP 2020), dass Individuen in das durch Baumaßnahmen betroffene Gebiet des Geltungsbereichs zurückwandern.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen in Bezug auf die Zauneidechse gelten somit als abgeschlossen.</p> <p>Eine Ausweisung der Böschung der Erschließungsstraße ‚Obere Lindenstraße‘ als öffentliche Grünfläche ist unter Berücksichtigung des aktuellen Planungsstands (Situierung eines straßenbegleitenden Gehwegs und notwendiger Grundstückerschließungen) nicht umsetzbar.</p> <p>Durch eine Optimierung und Vergrößerung des vorhandenen Eidechsenhabitats in Nord-Westen des Planungsgebiets nach Nord-Osten und Westen kann dies jedoch ausgeglichen werden.</p> <p>Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans werden notwendige Schützmauern, die an öffentliche Flächen grenzen (vornehmlich WA 1 bis WA 7), als Natursteinmauern bzw. mit Naturstein gefüllte Gabionen umgesetzt. Dadurch entstehen im Gebiet weitere Habitate für die Zauneidechse.</p>
--	---	--



Abb. 1: Zauneidechsenfundpunkte entlang der Erschließungsstraße (rot) (Quelle: saP 2020)

6.0

<b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> Landratsamt Pfaffenhofen - Untere Denkmalschutzbehörde		Stellungnahme vom 20.04.2021
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>	<b>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</b>
Nein	Das überplante Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu kartierten Bodendenkmalern.  Das BLfD ist zu beteiligen.	Zur Kenntnisnahme.  Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde am Verfahren beteiligt.  In die Hinweise durch Text wird folgender Hinweis aufgenommen: <i>„Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Artikel 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, unverzüglich bekannt zu geben.“</i>

9.0

<b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> Landratsamt Pfaffenhofen - Abfallwirtschaftsbetrieb AWP		Stellungnahme vom 17.05.2021
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>	<b>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</b>
Nein	Unter Beachtung der Mindestanforderungen an Zufahrtswege mit Wendeanlagen, die für eine geordnete und reibungslose Abfallentsorgung notwendig sind, kann dem Bebauungsplan nur zugestimmt werden: An den geplanten Durchgangstraßen (Hopfenstraße und Obere Lindenstraße) sind Bereitstellungsflächen für die Abfallsammelbehältnisse auszuweisen. Sackgassen und Eigentümerwege werden von den Sammelfahrzeugen nicht befahren.  Im Bereich der Querung Hopfenstraße — Obere Lindenstraße ist die Durchfahrt so zu gestalten, dass die Sammelfahrzeuge ohne Zeitverlust passieren können, Mindestbreite 3,50 Meter und entsprechende Kurvenradien in den Ein- und Ausfahrtsbereichen sind zu berücksichtigen.  Die Tragfähigkeit des Weges ist für die Belastung durch die Sammelfahrzeuge auszulegen. Ist dies	Der nördliche Verkehrsberuhigte Bereich soll für die Müllfahrzeuge befahrbar sein. Im südlichen Verkehrsberuhigten Bereich sind ausreichend Bereitstellungsflächen für den Tag der Abholung vorhanden.  Dieser Teil der Stellungnahme ist etwas irritierend, da sich die Hopfenstraße nicht im Planungsgebiet befindet. Unabhängig davon werden die Vorgaben im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt.

	<p>nicht möglich, sind die Abfallsammelbehältnisse an der Hopfen- bzw. an der Oberen Lindenstraße zur Abholung bereitzustellen.</p> <p>Die Wendeanlage am Bauernmarkt am Ende der Sackgasse ist für 3-achsige Sammelfahrzeuge gemäß RAS 06 Tabelle 17 unter 6.1.2.2 geplant und auszuführen. Die Freihaltezone mit einem Meter Breite um die Wendeanlage ist in jedem Fall wie geplant auszuführen.</p>	<p>Zwischenzeitlich hat sich die Planung in diesem Bereich geändert. Ein Bauernmarkt ist derzeit nicht mehr geplant. Insofern kann auf die Wendeanlage verzichtet werden.</p>
--	---	---

10.0

<b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> Landratsamt Pfaffenhofen - Kommunale Angelegenheiten		Stellungnahme vom 04.05.2021
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>	<b>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</b>
Nein	<p><b>Gemeindeaufsicht/Finanzaufsicht:</b> Keine Bedenken und Anregungen.</p> <p><b>Erschließungsbeitragsrecht:</b> Nachdem den Planunterlagen keine Aussage zur wasserrechtlichen Erschließung des Baugebietes entnommen werden kann, ist die wasserrechtliche Erschließung im weiteren Verfahren zu klären.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Das LRA wird im weiteren Verfahren beteiligt.</p>

11.0

<b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> Untere Immissionsschutzbehörde Landratsamt Pfaffenhofen - Immissionsschutztechnik, Energie, Klimaschutz		Stellungnahme vom 20.05.2021
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>	<b>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</b>
nein	<p>Der Markt Wolnzach plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 136 „An der Glandergassleiten“. Ziel der Planung ist es, das Siedlungsgefüge erheblich zu erweitern.</p> <p>Das Vorhaben umfasst die Flurstücks-Nr. 943, 943/4, 943/6, 943/7, 943/8, 944/2, 944/3, 944/17, 944/19, 944/20, 947/2, 949 und 955/6. Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand der Marktgemeinde Wolnzach. Die Fläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.</p> <p>Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Westlich des Planungsgebiets liegt im nördlichen Bereich das Wohngebiet „An der Lindenstraße“ (Bebauungsplan Nr. 108). Südwestlich liegt das Baugebiet „An der Glandergasse“ (Bebauungsplan Nr. 088). Im Norden, Osten und Südosten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.</p> <p>Die auf dem Plangebiet liegenden Hopfengärten werden zurückgebaut. Der nächstgelegene Hopfengarten liegt dann nordöstlich des Plangebiets in ca. 80 m Entfernung.</p> <p>Derzeit werden zwischen Wohngrundstück (Grundstücksgrenze) und Hopfengarten Mindestabstände von ca. 50 Metern gefordert (Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 15.12.1993). Das Plangebiet hält den geforderten Mindestabstand zum Hopfengarten ein.</p> <p>Südöstlich verläuft die Staatsstraße St 2459 in ca. 20 m Entfernung zur nächstgelegenen Parzelle. Das Ortsschild soll gemäß der neuen Bebauung nach Osten verschoben werden, sodass die Erschließung des neuen Wohngebietes innerhalb des 50 km/h-Bereichs liegen wird.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Kenntnisnahme. Nach Prüfung der Planunterlagen dürfte der Abstand zum dann nächstliegenden Hopfengarten 180 m betragen.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Korrekterweise müsste es heißen: St 2049 (Glandergasse)</p>

<p>Überschlägige Berechnungen nach der RLS-90 zeigen, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV für ein WA sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 werden leicht überschritten. Konkrete Auflagen zum Immissionsschutz werden zum Bauantrag festgesetzt.</p> <p>Es wird empfohlen folgende Hinweise mitaufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auf Lärm- und Geruchsimmissionen aus der umliegenden Landwirtschaft - vor allem zur Erntezeit - wird hingewiesen.</li> <li>• Bei Planung einer Wärmepumpe ist diese so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entspricht, ausreichend gedämmt ist und zu keiner Lärmbelastung in der Nachbarschaft führt.</li> <li>• Der Beurteilungspegel der von der Wärmepumpe ausgehenden Geräusche darf an den nächstgelegenen Immissionsorten die reduzierten Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von 49 dB(A) tags und 34 dB(A) nachts nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr.</li> <li>• 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.</li> </ul> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine erheblichen Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 136 „An der Glandergassleiten“ des Markt Wolnzach.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Ein zwischenzeitlich erarbeitetes Schallgutachten kam zu dem Ergebnis, dass es an der südlichen Gebäudereihe, die der St 2049 am nächsten liegt Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV gibt. Im Bebauungsplan sind deshalb entsprechende Festsetzungen aufgenommen worden, die die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichert.</p> <p>In die <b>Hinweise</b> durch Text werden folgende Festsetzungen aufgenommen:</p> <p>„• Bei Planung einer Wärmepumpe ist diese so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entspricht, ausreichend gedämmt ist und zu keiner Lärmbelastung in der Nachbarschaft führt.</p> <p>• Der Beurteilungspegel der von der Wärmepumpe ausgehenden Geräusche darf an den nächstgelegenen Immissionsorten die reduzierten Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von 49 dB(A) tags und 34 dB(A) nachts nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr.</p> <p>• 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.</p> <p>In die <b>Hinweise</b> durch Text wird folgender Hinweis aufgenommen:</p> <p>„• Konkrete Auflagen zum Immissionsschutz werden zum Bauantrag festgesetzt.</p> <p>• Auf Lärm- und Geruchsimmissionen aus der umliegenden Landwirtschaft - vor allem zur Erntezeit - wird hingewiesen.“</p>
---	--

12.0

<b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> Immissionsschutzverwaltung		Stellungnahme vom 12.05.2021
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>	<b>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</b>
Nein	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 136 Glandergassleiten des Marktes Wolnzach geht aus dem Gewässeratlas (Objekt-ID: 7335AG015037; Erfassung durch das Landesamt für Umwelt von 2017) hervor, dass auf der Flur Nummer 949 der Gemarkung Wolnzach sich eine Lehmgrube befand. Der Standort der ehemaligen Ziegelei ist vollständig verfüllt, rekultiviert und wird landwirtschaftlich genutzt. Das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt Pfaffenhofen haben keine weiteren Daten zu der Lehmgrube.</p> <p>Für den restlichen Bereich des Bebauungsplans sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.</p> <p>Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass der Geltungsbereich laut den Antragsunterlagen und dem aktuellen Luftbild landwirtschaftlich genutzt wird, davon im südlichen Teil als Hopfengarten. Ggf. daraus</p>	<p>- Zur Kenntnisnahme</p> <p>In die Hinweise durch Text wird folgender Hinweis aufgenommen:</p> <p>„Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.“</p> <p>Die Bodenbelastungen durch Kupfer sind bekannt. Zur Ermittlung einer der Belastung wurde im Vorfeld der Planung bereits ein Bodengutachten in Auftrag gegeben. Im Ergebnis wurden erhöhte Kupferkonzentrationen (82 bis 190 mg/kg) ermittelt, die jedoch je nach Lage im Gebiet stärkeren</p>

	<p>entstandene Bodenbelastungen (i.d.R. Kupfer), insbesondere des Oberbodens, empfehlen wir, bei Baugrunderkundungen und Erdarbeiten hinsichtlich abfallrechtlicher Belange zu berücksichtigen.</p>	<p>Schwankungen unterliegen. Alle untersuchten Bodenproben sind daher in die Zuordnungsklasse Z1.2 nach dem Eckpunktepapier (Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen) einzustufen.</p> <p>Entsprechend den abfallrechtlichen Belangen ist der belastete Oberboden zu entsorgen.</p> <p>Bei der Entsorgung des Oberbodens ist auch der erhöhte TOC-Gehalt im Feststoff zu beachten (vorliegend TOC-Gehalt (TOC = gesamter organischer Kohlenstoff) zwischen 1,21 – 1,98 % ermittelt).</p> <p>Zur Ablagerung in einer nach dem Eckpunktepapier genehmigten Erdaushubdeponie bedarf es daher einer Ausnahmegenehmigung bzgl. des Organikgehalts. Diese ist dann vom Grubenbetreiber bei der zuständigen Behörde zu beantragen.</p>
--	---	---

15.0

<p><b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> Deutsche Telekom Technik GmbH</p>		<p>Stellungnahme vom 10.06.2021</p>
<p><b>Einwände Ja/Nein</b></p>	<p><b>Einwand, Bedenken, Anregung</b></p>	<p><b>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</b></p>
<p>Nein</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Zum Geltungsbereich angrenzend entlang der Straßen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und bleibt 14 Tage gültig). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,</li> <li>• dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird sowie eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.</li> <li>• Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung,</li> </ul>	<p>Die Hinweise betreffen den Bauvollzug und werden zum jetzigen Zeitpunkt zur Kenntnis genommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der folgende Hinweis wird in die Hinweise durch Text aufgenommen: „Das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag <a href="http://www.fgsv-verlag.de">www.fgsv-verlag.de</a> (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 ist zu beachten.“</li> </ul>

	<p>Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.</li> </ul> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p>	
--	---	--

16.0

<b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt bei der Regierung von Oberbayern		Stellungnahme vom 15.04.2021
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>	<b>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</b>
Nein	<p><b>Vorhaben</b> Die Marktgemeinde Wolnzach beabsichtigt die Voraussetzungen für weitere Wohnbebauung zu schaffen. Das Plangebiet (insg. ca. 8,8 ha) befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Wolnzach und ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Für die Beurteilung liegen im Wesentlichen ein städtebaulicher Entwurf sowie eine Begründung. Diese sehen eine durchmischte Bebauung mit Einzel- und Kettenhäusern, die Gehöfte" bilden, vor. Im Süden soll ein "Auftaktgebäude" mit mehrgeschossigem Wohnungsbau und integrativen Gemeinschaftseinrichtungen entstehen. Eine Eingrünung ist grundsätzlich vorgesehen.</p> <p><b>Bewertung</b> Da außer dem "Auftaktgebäude" im südöstlichen Teil des Plangebietes überwiegend eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen ist, sollte angesichts der Erfordernisse zum Flächensparen (LEP 3. 1 (G), RP 10 B II11 1. 1 G) geprüft werden, ob nicht flächensparende Wohnformen zugelassen werden können. Bei entsprechender Berücksichtigung dieses Punktes kann den vorliegenden Planungen aus Sicht der Regionalplanung grundsätzlich zugestimmt werden.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt demographierechte sowie städtebaulich sinnvolle und nachhaltige Entwicklungsstrukturen. In der Gesamtabwägung müssen neben dem Belang einer flächensparenden Bauweise auch städtebauliche und grünordnerische Belange berücksichtigt werden. Die vorgesehenen Einfamilienhäuser schaffen dabei den städtebaulichen Übergang zu den westlich angrenzenden, bestehenden Gebäudestrukturen Wolnzachs. Die kompakten Gehöfte mit den dazwischenliegenden, großzügigen Grünzäsuren tragen zusammen mit dem Geschosswohnungsbau im Auftaktgebäude in ausreichendem Maße dem flächensparenden Bauen Rechnung. Durch die Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfes wurde zudem der Anteil der flächensparenden Baukörper noch weiter erhöht. Insofern ist die gewünschte Prüfung bereits erfolgt und eine weitere Verdichtung des Städtebaus nicht erforderlich.</p>

17.0

<b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt		Stellungnahme vom 07.05.2021
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>	<b>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</b>
Ja	<p><b>1. Wasserversorgung</b> Im Bebauungsplan werden keine Aussagen über die geplante Versorgungsstruktur mit Trinkwasser getroffen. Nach unseren Informationen übernimmt im Plangebiet der Markt Wolnzach die Trinkwasserversorgung.</p>	<p>Die Ursachen der teils hohen Nitratbelastung im Trinkwasser können mit diesem Bebauungsplan nicht beseitigt werden, da die Ursachen außerhalb des Planungsgebietes liegen im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen liegen. Letztlich hat aber die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung <u>innerhalb</u> des</p>

<p>Die Nitratkonzentration im Brunnen 3 lagen in den letzten Jahren konstant über dem Grenzwert von 50 mg/l im Bereich zwischen 57 und 61 mg/l. Bei Brunnen 4 schwankte die Nitratkonzentration stark zwischen 9 und 82 mg/l. Lediglich Brunnen 5 zeigte Nitratkonzentrationen deutlich unter dem Grenzwert (zwischen 1,8 und 16 mg/l). Das Mischen der Wasser aus Brunnen 3, 4 und 5 führt derzeit zu einer Nitratkonzentration unterhalb des Grenzwertes. Die Entwicklung der Nitratkonzentrationen ist zu beobachten und Ursachen sind zu erforschen. Ggf. wären zur langfristigen Minimierung der Nitratbelastung freiwillige Kooperationen mit der Landwirtschaft sinnvoll um einer weiteren Belastung der von oberflächennäherem Grundwasser angeströmten Brunnen 3 und 4 frühzeitig entgegenzuwirken.</p> <p>Sollte die Versorgung des hier überplanten Gebietes der Markt Wolnzach übernehmen, kann die Erschließung mit Trinkwasser derzeit als gesichert angesehen werden, da ausreichend Reserven vorhanden sind.</p> <p>Von der Bauleitplanung werden keine Wasserschutzgebiete berührt.</p> <p><b>2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten</b>          Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 136 für das Gebiet "Glandergassleiten" in Wolnzach des Marktes Wolnzach geht aus dem Gewässeratlas (Objekt-ID: 7335AG015037, Erfassung durch das Landesamt für Umwelt von 2017) hervor, dass auf der Flur Nummer 949 der Gemarkung Wolnzach sich eine Lehmgrube befand. Der Standort der ehemaligen Ziegelei ist vollständig verfüllt, rekultiviert und wird landwirtschaftlich genutzt. Das Wasserwirtschaftsamt hat keine weiteren Daten zu der Lehmgrube.          Für den restlichen Bereich des Bebauungsplans sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw.. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.</p> <p>Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.          Wir weisen darauf hin, dass der Geltungsbereich laut den Antragsunterlagen und dem aktuellen Luftbild landwirtschaftlich genutzt wird, davon im südlichen Teil als Hopfengarten.</p> <p>Ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen (i. d. R. Kupfer), insbesondere des Oberbodens, empfehlen wir, bei Baugrunderkundungen und Erdarbeiten hinsichtlich abfallrechtlicher Belange zu berücksichtigen.          Das Grundwasser steht in Teilbereichen relativ oberflächennah an. Kleinräumige Schichtwasservorkommen sind aufgrund der Hanglage nicht auszuschließen. Bei Bohrarbeiten wurde im nördlichen Bereich ab ca. 1,35 m unter GOK, im südöstlichen Bereich ab ca. 3,6 m unter GOK und im südlichen Bereich ab 4,6 m unter GOK das Grundwasser angetroffen.</p> <p>Sollten im Zuge von Baumaßnahmen evtl. Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.          Bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser</p>	<p>Planungsgebietes möglicherweise positive Auswirkungen auf die Qualität des Trinkwassers.          Unabhängig davon wird die Marktgemeinde Wolnzach im Rahmen der (rechtlichen) Möglichkeiten versuchen auf die Ursachen der Nitratbelastung positiven Einfluss zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Kenntnisnahme</p> <p>In die Hinweise durch Text wird folgender Hinweis aufgenommen:  <i>„Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.“</i></p> <p>Die Bodenbelastungen durch Kupfer sind bekannt. Zur Ermittlung einer der Belastung wurde im Vorfeld der Planung bereits ein Bodengutachten in Auftrag gegeben.          Im Ergebnis wurden erhöhte Kupferkonzentrationen (82 bis 190 mg/kg) ermittelt, die jedoch je nach Lage im Gebiet stärkeren Schwankungen unterliegen. Alle untersuchten Bodenproben sind daher in die Zuordnungsklasse Z1.2 nach dem Eckpunktepapier (Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen) einzustufen.</p> <p>Entsprechend den abfallrechtlichen Belangen ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen, ob der belastete Oberboden im Gebiet verbleiben kann, einer externen Verwertung zugeführt werden kann oder zu entsorgen ist.</p> <p>Bei der Entsorgung des Oberbodens ist auch der erhöhte TOC-Gehalt im Feststoff zu beachten (vorliegend TOC-Gehalt (TOC = gesamter organischer Kohlenstoff) zwischen 1,21 – 1,98 % ermittelt).</p> <p>Zur Ablagerung in einer nach dem Eckpunktepapier genehmigten Erdaushubdeponie bedarf es daher einer Ausnahmegenehmigung bzgl. des Organikgehalts. Diese ist dann vom Grubenbetreiber bei der zuständigen Behörde zu beantragen.</p> <p>Die Angaben zum Grundwasser werden im weiteren Verfahren beachtet und im Entwässerungskonzept berücksichtigt.</p> <p>Die Angaben betreffen den Bauvollzug und werden zum momentanen Zeitpunkt zur Kenntnis genommen.          Die Hinweise werden in die Hinweise durch Text in den Bebauungsplan aufgenommen:  <b>Grundwasser/Wasserrechtliches Verfahren</b></p>
---	---

<p>wird empfohlen, mögliche Keller und Tiefgaragen wasserdicht auszubilden und die Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.</p> <p>Sollten vorhandene Bauwerke rückgebaut bzw. abgerissen werden, weisen wir darauf hin, dass sämtliche beim Rückbau bzw. Abriss von Bauwerken anfallenden Abfälle zu separieren, ordnungsgemäß zwischenzulagern, zu deklarieren und schadlos zu verwerten/entsorgen sind.</p> <p>Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, empfehlen wir dazu nur schadstofffreier Erdaushub ohne Fremdanteile (Z0-Material) zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden dann im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt.</p> <p>Sollte RW1- bzw. RW2-Material eingebaut werden, sind die Einbaubedingungen gem. dem RC-Leitfaden "Anforderung an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken" vom 15. 06.2005 einzuhalten. Ggf. ist bzgl. des Einbauvorhabens ein Antrag beim Landratsamt Pfaffenhofen zu stellen.</p> <p>Für den Bereich Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten.</p> <p><b>3. Abwasserbeseitigung</b>  Wolnzach wird größtenteils im Mischsystem entwässert. Das Abwasser wird in der Zentral-Kläranlage Wolnzach, die erst ertüchtigt und erweitert worden ist, abwassertechnisch gereinigt. Das geplante Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Vorgesehen ist eine Versickerung über eine zentrale Versickerungsfläche. Wir weisen allerdings darauf hin, dass bekanntlich in Wolnzach eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht umzusetzen sein dürfte. Auch die unter Ziffer 2 dieses Schreibens erwähnte ehemalige Lehmgrube deutet darauf hin, dass eine Versickerung sehr wahrscheinlich nicht möglich ist. Vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist daher ein Entwässerungskonzept aufzuplanen, das in den wesentlichen Grundzügen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen ist.</p> <p>Für die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser in Wolnzach liegen vom Wasserwirtschaftsamt geprüfte wasserrechtliche Antragsunterlagen vor (die wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt Pfaffenhofen steht noch aus). Das geplante Baugebiet liegt im Einzugsbereich der Einleitungsstelle R53/54. Vom Markt Wolnzach wurde im März 2016 beantragt, die Einleitungsstelle R53/54 aus dem großen Wasserrechtsantrag herauszunehmen, geplant war für den kompletten Strang (Herzogring etc. ) unter Berücksichtigung des Baugebietes Glanderleitengasse ein separates Wasserrechtsverfahren zu beantragen. Die Einleitungsstelle R53/54 wurde somit nicht mit begutachtet.</p> <p>Für das Einzugsgebiet der Einleitungsstelle R53/54 sind daher (unter Berücksichtigung des Baugebietes Glanderleitengasse) rechtzeitig vor der geplanten Einleitung des Baugebietes wasserrechtliche Antragsunterlagen gemäß WPBV (Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren) beim Landratsamt Pfaffenhofen vorzulegen.</p>	<p><i>„Sollten im Zuge von Baumaßnahmen evtl. Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen. Bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser wird empfohlen, mögliche Keller und Tiefgaragen wasserdicht auszubilden und die Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.“</i></p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bestandsgebäude vorhanden. Insofern treffen die Hinweise im vorliegenden Bebauungsplan nicht zu.</p> <p>Die Hinweise zu den Geländeauffüllungen mit Recycling-Material werden in die Hinweise durch Text aufgenommen:  <b>Einbau von Recycling-Baustoffen</b>  <i>„Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, empfehlen wir dazu nur schadstofffreier Erdaushub ohne Fremdanteile (Z0-Material) zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden dann im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt.“</i></p> <p><i>Sollte RW1- bzw. RW2-Material eingebaut werden, sind die Einbaubedingungen gem. dem RC-Leitfaden "Anforderung an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken" vom 15. 06.2005 einzuhalten. Ggf. ist bzgl. des Einbauvorhabens ein Antrag beim Landratsamt Pfaffenhofen zu stellen.</i></p> <p><i>Für den Bereich Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten.“</i></p> <p>Begleitend zum Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das mit der WWA Ingolstadt abgestimmt wurde. In den Bebauungsplan sind, soweit erforderlich, Festsetzungen aufgenommen worden (z.B. Sammelbecken im Süden des Planungsgebietes zur Regenwasserrückhaltung). Weitere Auflagen werden im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren geregelt.</p>
---	--

	<p>Der Bebauungsplan ist an das noch mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmende Entwässerungskonzept anzupassen. Entsprechende Flächen für die Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser sind im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p><b>Hinweis</b>          Bereits im Jahr 2015 hat es schon einmal ein Entwässerungskonzept für das Baugebiet gegeben, das in den wesentlichen Grundzügen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abgestimmt war.</p> <p><b>4. Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser</b>          Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 136 für das Gebiet "Glandergassleiten" befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Das angrenzende Einzugsgebiet fällt zum Planungsraum hin stetig ab. Bedingt durch diese topographische Gegebenheit kann nicht ausgeschlossen werden, dass es infolge von Starkregenereignissen und/oder Schneeschmelze zu kurzzeitigen Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser (Sturzfluten) im Planungsgebiet kommen kann.</p> <p>Hier könnte ggf. durch die Umsetzung von Schutzmaßnahmen, z.B. der Errichtung von Abfangmulden Abhilfe geschaffen werden. Bei der Neuausweisung von Baugebieten sollten der Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwassers in die Planungen mit einbezogen werden, wobei hier der § 37 Abs. 1 WHG zu berücksichtigen ist.</p> <p><b>5. Zusammenfassung</b>          Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen derzeit Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 136. Diesen Bedenken kann von Seiten des Marktes Wolnzach abgeholfen werden, wenn der Widerspruch zwischen dem Bebauungsplanentwurf (Versickerung) und den teilweise umfangreichen Vorabstimmungen (gedrosselte Ableitung) bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung ausgeräumt werden. Unseres Erachtens ist hierfür bis zum bis zum nächsten Verfahrensschritt ein Entwässerungskonzept für die Niederschlagswasserbeseitigung aufzustellen und in den Grundzügen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen.          Die wesentlichen Inhalte des Entwässerungskonzeptes (z. B. Art der Niederschlagswasserbeseitigung, ggf. erforderliche Rückhalteflächen, Berücksichtigung Außeneinzugsgebiet, ...) sind in den Bebauungsplan zu übernehmen.</p> <p>Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind dann rechtzeitig vor Beginn der Einleitung wasserrechtliche Antragsunterlagen beim Landratsamt Pfaffenhofen einzureichen.</p> <p>Wegen der teilweise hohen Nitratbelastungen im Rohwasser von Brunnen 3 und 4 empfehlen wir Maßnahmen zu prüfen wie der Entwicklung im oberflächennäheren Grundwasser möglichst frühzeitig entgegengewirkt werden kann.</p>	<p>Die Flächen für die Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser wurden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes wurden die topographischen Gegebenheiten und mögliche Starkregenereignisse berücksichtigt.</p> <p>Vor Beginn der Einleitung werden die notwendigen wasserrechtlichen Antragsunterlagen eingereicht.</p> <p>Die Maßnahmen müssen unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan geprüft werden, da die Ursachen außerhalb des Geltungsbereichs liegen (landwirtschaftliche Flächen).</p>
--	--	---

18.0

<p><b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b>          Staatliches Bauamt Ingolstadt</p>	<p>Stellungnahme vom          19.04.2021</p>
---	--

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	<p><b>2.1 Grundsätzliche Stellungnahme</b></p> <p>Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt keine Einwendungen, wenn die unter Punkt 2.2 ff. genannten Punkte beachtet werden.</p> <p><b>2.2 Ziele der Raumordnung die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen</b> - keine –</p> <p><b>2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</b> Beim Staatlichen Bauamt Ingolstadt bestehen für den Bereich der o.g. Bauleitplanung keine Ausbaubestimmungen.</p> <p><b>2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</b></p> <p><b>• Bauverbot</b> Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen.</p> <p>Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.</p> <p>Eine Ausnahme von der Anbauverbotszone von 20,0 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann - ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen (Wall, Wand, Wall-Wand-Kombination) und deren Bepflanzung zugelassen werden.</p> <p>Bäume und Großsträucher dürfen nur mit einem Mindestabstand von &gt;7,50 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL).</p> <p><b>• Baubeschränkung</b> Entlang Staatsstraßen gilt gemäß Art. 24 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 40,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke die Zustimmung der Straßenbauverwaltung notwendig. Die Baubeschränkungszone ist im Bauleitplan darzustellen.</p> <p><b>• Erschließung</b> Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der freien Strecke der Staatsstraße von Abschnitt 390 - Station 1,000 bis Abschnitt 390 - Station 1,140 ein. Die Anbindung des Bauleitplangebietes erfolgt über eine neue Erschließungsstraße.</p> <p><b>• Neuanbindung</b> Mit dem Anschluss des Baugebietes an die im Beleg genannten Straße bei Abschnitt 390 - Station 1,060 über die im Plan dargestellte neue Erschließungsstraße, besteht grundsätzlich Einverständnis.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Der städtebauliche Entwurf hält sowohl der Mindestabstand von baulichen Anlagen von &gt; 20 m, als auch der Pflanzabstand für Bäume und Großsträucher von &gt; 7,50 m ein. Somit wird Art. 23 Abs. 1 BayStrWG und §1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB Rechnung getragen. Die Anbauverbotszone wird als nachrichtlicher Hinweis in die Planzeichnung eingetragen.</p> <p>Die Baubeschränkungszone wird als nachrichtlicher Hinweis in die Planzeichnung eingetragen.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p>

<p>Über den Anschluss der Erschließungsstraße hat die Kommune vor der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens bzw. vor Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes den Abschluss einer Vereinbarung beim Staatlichen Bauamt zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung seitens der Kommune erforderlich.</p> <p>Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG).</p> <p>Die Kommune hat die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten der Straßenbauverwaltung zu ersetzen (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG i.V.m. Art. 33 Abs. 3 BayStrWG).</p> <p>Sie übernimmt auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z. B. Fußgängerquerungen).</p> <p>Wegen des zu erwartenden hohen Linksabbiegeraufkommens zu der Erschließungsstraße wird die Anlage einer Linksabbiegespur erforderlich. Die Kosten sind von der Kommune zu tragen.</p> <p>Die Neuanbindung der Erschließungsstraße bei Abschnitt 390 - Station 1,060 der im Betreff genannten Straße muss noch <u>vor</u> Erstellung der Hochbauten planungsgemäß ausgebaut und auf eine Länge von mindestens 50 m - gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der o. g. Straße - mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag versehen werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).</p> <p>Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der im Betreff genannten Straße zufließen kann (§ 1 Abs.6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG). Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Kommune die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.</p> <p>Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße darf auf eine Länge von mind. 20 m die Längsneigung 2,5 % nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).</p> <p>Die Eckausrundungen der Einmündung zur o. g. Straße müssen wegen deren Verkehrsbedeutung so ausgebildet sein, dass sie von den größten nach der StVO zugelassenen Fahrzeugen mit Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach RAL ist einzuhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).</p> <p>Die Ausbildung der Einmündung ist auf den Anbau der Linksabbiegespur auszurichten.</p> <p>• <b>Sichtflächen</b>  Die Festlegung der erforderlichen Sichtflächen erfolgt in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen:</p>	<p>Die Marktgemeinde Wolnzach wird eine Vereinbarung beim Staatlichen Bauamt zu beantragen, in der die Kostentragung über den Anschluss der Erschließungsstraße und den Unterhalt geregelt wird.</p> <p>Die Linksabbiegerspur wird in der Erschließungsplanung vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt. Die Kosten werden in der o.g. Vereinbarung geregelt.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Die Entwässerung wird in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Eventuell erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen werden bei Bedarf eingeholt.</p> <p>Die maximale Längsneigung wird in der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Eckausrundungen und Schleppkurven werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Sichtfelder werden im Bebauungsplan hinweislich dargestellt.  In die Hinweise durch Text wird folgender Text aufgenommen:  <i>„Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet</i></p>
--	--

<p>"Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. a. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen."</p> <p><b>• Lärmschutz</b>          Kosten für die Errichtung von Lärmschutzanlage werden vom Staatlichen Bauamt gemäß Verkehrslärmschutzverordnung -16. BImSchV - nicht übernommen.</p> <p><b>• Geh- und Radwege</b>          Entlang der im Betreff genannten Straße ist zur Fußgänger- bzw. Radwegerschließung auf der Seite des neuen Baugebietes einseitig ein Gehweg bzw. ein gemeinsamer Geh- und Radweg einzuplanen und im Bauleitplan darzustellen.</p> <p>Geh- und Radwege sind außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen durch einen mindestens 2,50 m breiten Trennstreifen von der Fahrbahn abzugrenzen.</p> <p>Die betriebliche Unterhaltung, den Winterdienst und die Verkehrssicherung der außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen längs der Straße verlaufenden Geh- und Radwege hat die Kommune zu übernehmen. Hierüber ist mit dem Staatlichen Bauamt eine Vereinbarung abzuschließen.</p> <p>Soweit für den Bau der Wege öffentlicher Straßen Grund in Anspruch genommen werden muss, geht dieser entschädigungslos auf die Kommune über (Art. 11 BayStrWG). Die Vermessung und Vermarkung ist von der Kommune auf eigene Kosten zu veranlassen.</p> <p><b>• Sonstiges</b>          Sämtliche Planungen der Erschließung mit Anbindung an die Staatsstraße ist das Staatliche Bauamt Ingolstadt mit zu hören und abzustimmen.</p> <p><b>2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</b></p> <p>Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen. Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV). Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung -16. BImSchV).</p> <p>Eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers am einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht erforderlich.</p> <p>Wir bitten um Übersendung eines Marktgemeinderatsbeschlusses, wie unsere Stellungnahme im</p>	<p>werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. a. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen."</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>In der Erschließungsplanung wird ein Gehweg bzw. Geh- und Radweg vorgesehen. Dieser wird auch in den Bebauungsplan als Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt.</p> <p>Berücksichtigung in der Erschließungsplanung.</p> <p>Zur Berücksichtigung in der o.g. Vereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt Ingolstadt.</p> <p>Die Erschließungsplanung wird mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt.</p> <p>Ein zwischenzeitlich erarbeitetes Schallgutachten kam zu dem Ergebnis, dass es an der südlichen Gebäudereihe, die der St 2049 am nächsten liegt Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV gibt. Im Bebauungsplan sind deshalb entsprechende Festsetzungen aufgenommen worden, die die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichert.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Der Beschluss wird an dem Staatlichen Bauamt Ingolstadt zugeleitet.</p>
---	---

	Rahmen der Abwägung behandelt wurde.  Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist 2-fach dem Bauamt zu übersenden.	Der rechtsgültige Bebauungsplan wird an dem Staatlichen Bauamt Ingolstadt 2-fach zugeleitet.
--	---	--

19.0

<b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> IHK für München und Oberbayern		Stellungnahme vom 19.05.2021
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>	<b>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</b>
Nein	Mit dem dargelegten Planvorhaben zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen besteht grundsätzlich Einverständnis. Es ist nachvollziehbar, dass mit diesem Planvorhaben der großen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Rechnung getragen werden soll.  Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nach 4 BauNVO sprächen, sind nicht zu erkennen. Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft besteht Einverständnis.	Zur Kenntnisnahme.

20.0

<b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> Handwerkskammer für München und Oberbayern		Stellungnahme vom 04.06.2021
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>	<b>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</b>
Nein	Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum geplanten Vorhaben der Marktgemeinde Wolnzach als nordöstlichen Ortsrandabschluss von Wolnzach bisher landwirtschaftlich, zum Teil für den Hopfenanbau genutzte Flächen von rund 8,8 ha Größe östlich der Oberen Lindenstraße als neues Wohnquartier mit unterschiedlichen Wohnungstypen zu erschließen. Neben der geplanten Ausweisung von Wohnflächen für überwiegend freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser sind auch Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau vorgesehen sowie ein Auftaktgebäude im südlichen Geltungsbereich für besondere Wohnformen (städtische Wohnungen, Wohngruppen für Generationen und Senioren, Auszubildende und Integrative Gemeinschaftseinrichtungen ergänzt evtl. mit Nutzungen wie einem Bewohnercafé oder einer Mobilitätsstation).  Gemäß Informationen des LfU Bayern liegen südliche Teilflächen des Plangebiets im wassersensiblen Bereich. Die Handwerkskammer für München und Oberbayern ist gemeinsam mit weiteren Vertretern der Bau- und Wasserwirtschaft Unterzeichnerin einer gemeinsamen Erklärung, die sich für die Risikovermeidung durch an Hochwasser- und Überschwemmungsereignisse angepasstes Bauen stark macht. Es ist daher hervorzuheben, dass grundsätzlich ein besonderes Augenmerk auf die wesentliche Bedeutung baulicher Schutzmaßnahmen und eine an häufiger werdende Extremwetterereignisse angepasste Bauweise zu richten ist.  Darüber hinaus sind von unserer Seite zum aktuell vorliegenden Planentwurf keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.	Zur Kenntnisnahme.  Auf den Umgang mit Niederschlagswasser wird im städtebaulichen Entwurf besonderes Augenmerk gerichtet. In den Bebauungsplan wurden entsprechende Festsetzungen einfließen, um Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung zu sichern.  Zur Kenntnisnahme.

30.0

<b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> Kläranlage Wolnzach		Stellungnahme vom 20.04.2021
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>	<b>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</b>
Nein	<p>Bezüglich des Baugebietes Glandergassleiten, wird vorgeschlagen an den Mehrparteien-Grundstücken einen zentralen Anschlusskanal zu erstellen. Hier wäre darauf zu achten, dass durch die Bepflanzung kein Wurzeleinwuchs entstehen kann, da sonst der Kanal verstopft und dies schwer zu beseitigen ist.</p> <p>Natürlich wäre hier auch ein Kontrollschacht nötig, um den Ablauf zu kontrollieren und wenn nötig mit einem Fahrzeug zu spülen.</p> <p>An den anderen Einheiten sollte zum Grundstück eine Kontrollöffnung vorhanden sein. Außerdem sollte die Drossel im Quellenweg überrechnet werden, ob der zusätzliche Durchfluss der Drossel wasserrechtlich entspricht.</p>	Die Hinweise betreffen die technischen Ausführungen. Diese sind im Bauvollzug zu beachten.

31.0

<b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Pfaffenhofen a. d. Ilm		Stellungnahme vom 20.05.2021
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>	<b>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</b>
Nein	<p>Im gesamten Gebiet des Bebauungsplans sind un- abgemarkte Grenzen. Dadurch kann es zu Unsicherheiten in der Flächenangabe im Grund- buch und Liegenschaftskataster kommen.</p> <p>Zur Planungssicherheit werden in diesem Bereich Grenzermittlungen empfohlen. Für die Umsetzung des o.g. Bebauungsplans ist eventuell die Durchführung einer Baulandumlegung nach BauGB in Erwägung zu ziehen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist - un- abhängig von der vorliegenden Stellungnahme - eine Umlegung erforderlich. In diesem Zusammenhang sind Vermessungsarbeiten erforder- lich. Insofern wird den Empfehlungen in der Stellungnahme Rechnung getragen.</p>

33.0

<b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> Bayerischer Bauernverband		Stellungnahme vom 02.06.2021
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>	<b>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</b>
Nein	<p>Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flä- chen und Wege dürfen durch die geplante Bebau- ung nicht beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaf- tung muss - sofern erntebedingt erforderlich - zu je- der Tages- und Nachtzeit uneingeschränkt möglich sein.</p> <p>Bei dem Vorhaben ist darauf zu achten, dass die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirt- schaftlich genutzten Flächen laut "Ausführungsge- setz zum Bürgerlichen Gesetzbuch" (AGBGB), Art. 48, eingehalten werden. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Be- fahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.</p>	<p>Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Pla- nung nicht beeinträchtigt.</p> <p>Gemäß der Bekanntmachung BVL 16/02/02 des Bundesamtes für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BVL) darf der Mindestabstand zu Umstehenden und Anwohnern bei Spritz- bzw. Sprühanwendungen in Flächenkulturen zwei Meter und bei Anwendungen in Raumkulturen fünf Meter nicht unter- schritten werden. Gemäß Art. 48, AGBGB müssen Bäume mit einer Höhe von mehr als 2 m einen Abstand von 4 m zu landwirtschaftlich ge- nutzten Flächen einhalten, wenn deren wirtschaftliche Bestim- mung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beein- trächtigt werden würde.</p>

	<p>Aufgrund der Ortsrandlage des Wohngebiets ist auf ihre Duldungspflicht bzgl. Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen hinzuweisen.</p> <p>Vor allem der anliegende Hopfengarten des geplanten Gebiets darf in seiner Bewirtschaftung nicht eingeschränkt werden.</p>	<p>Im Norden grenzt Dauergrünland (Pferdekoppel) an das Planungsgebiet, von einer erheblichen Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Nutzbarkeit durch die Verschattung durch Baumpflanzungen ist daher in diesem Bereich nicht auszugehen. Nach Osten grenzt Ackerfläche an das Planungsgebiet; Aufgrund der Exposition des Geländes nach Süden bzw. Südosten ist bei der gesamten östlich gelegenen, landwirtschaftlich genutzten Fläche grundsätzlich von einer ausreichenden Besonnung auszugehen, auch bei Nichterfüllung des Mindestabstands von 4 m.</p> <p>Durch das Einplanen eines 2 m breiten Pflegewegs, der für die Unterhaltung der Entwässerungsgräben notwendig ist und innerhalb der öffentlichen Grünfläche am Ostrand des Geltungsbereichs verläuft, ist davon auszugehen, dass die Mindestabstände von 4 m für mögliche Baumpflanzungen im Bereich der Kombination von Pflegeweg und Entwässerungsgraben eingehalten werden. Lediglich im östlichen Bereich des WA 6, wo kein Pflegeweg in der öffentlichen Grünfläche vorhanden ist, kann es zu Unterschreitungen der Mindestabstände von Baumpflanzungen zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche kommen.</p> <p>Durch den Abstand der Bebauung und der in der Regel mindestens 10 m breiten Randeingrünung (in kleinen Teilbereichen nur 7 m) zu den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird der gegenseitigen Rücksichtnahme in ausreichendem Maße Rechnung getragen und die in der BVL 16/02/02 genannten Mindestabstände werden eingehalten bzw. sogar überschritten.</p> <p>Eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Flächen ist nicht gegeben.</p> <p>Unter den Hinweisen wird auf die landwirtschaftlichen Immissionen hingewiesen.</p> <p>Sowohl der Hopfengärten innerhalb des Planungsgebietes, als auch der an das Planungsgebiet angrenzende Hopfengarten wurden zwischenzeitlich aufgegeben. Der dann am nächsten gelegene Hopfengarten liegt nordöstlich des Plangebiets in ca. 180 m Entfernung, so dass der erforderliche Mindestabstand eingehalten wird und auch keine Schutzpflanzung notwendig werden.</p> <p>Unabhängig davon bietet der städtebauliche Entwurf einen in der Regel mindestens 10 (in kleinen Teilbereichen nur 7 m) und bis zu 25 m breiten, unbebauten, begrüntem und bepflanzten Pufferstreifen zum östlichen Rand des Planungsgebietes an. Insofern ist von einem ausreichenden Abstand zwischen der neuen Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzten Flächen auszugehen.</p>
--	--	--

34.0

<b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege		Stellungnahme vom 27.04.2021
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>	<b>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</b>
Nein	<p><b>Bodendenkmalpflegerische Belange:</b>          Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.</p> <p><b>Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:</b>          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</p>	<p>Folgende Hinweise durch Text werden in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p><b>Bodendenkmäler</b>  <i>„Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Artikel 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, unverzüglich bekannt zu geben.“</i></p>

	<p>Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p><b>Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:</b>                  Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.                  Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (<a href="http://www.blfd.bayern.de">www.blfd.bayern.de</a>).</p>	
--	---	--

36.0

<b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> Bund Naturschutz in Bayern e.V. (BUND)		Stellungnahme vom 03.06.2021
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>	<b>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</b>
Nein	<p>1. Im Namen der BN-Ortsgruppe werden viele Aspekte des vorliegenden Entwurfs begrüßt. Schön ist z.B. die relativ hohe Verdichtung bei gleichzeitig noch ausreichend Grün, ebenso die soziale Durchmischung durch die unterschiedlichen Wohnformen.</p> <p>2. Positiv sind auch die geplante Anbindung an Rad- und Fußwege sowie die zu erwartende Bushaltestelle am Rand des Baugebiets.</p> <p>3. Lobenswert sind die vielen nach Süden ausgerichteten Dachflächen, die im Zusammenhang mit dem Verzicht auf Gauben eine gute PV-Nutzung erlauben.</p> <p>4. Wie schon die Stadt Pfaffenhofen sollte sich die Gemeinde Wolnzach hier (und generell bei allen künftigen Neubauten und Dachsanierungen) zu einer PV-Pflicht durchringen. Anders als bisher sollte auch PV-Nutzung an den Fassaden nicht nur erlaubt, sondern sogar empfohlen werden.                  Begründung:                  Senkrechte Flächen erhalten im Winter intensivere Sonneneinstrahlung als geneigte Dachflächen, außerdem bleibt auf ihnen kein Schnee liegen. Somit würde das Problem des im Winter eher höheren Stromverbrauchs bei gleichzeitig geringerer PV-Leistung zumindest abgemildert.</p> <p>5. Eine CO<sub>2</sub>-neutrale Beheizung wäre bei einem Wohngebiet dieser Größe leicht zu planen, etwa durch eine Nahwärmeversorgung mit Hackschnitzelheizung.                  Diese hätte Vorteile bezüglich Effizienz, Kosten und Abgasreinigung gegenüber individuellen Heizungsanlagen aller Wohneinheiten und wird hiermit dringend empfohlen.</p> <p>6. In einigen Gemeinden, auch im Landkreis Pfaffenhofen, werden bereits klimaneutrale Neubaugebiete geplant. Angesichts der langen Lebensdauer von Immobilien und des nur noch kleinen verbleibenden CO<sub>2</sub>-Budgets, das der Menschheit noch</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Es gelten die Regelungen des Art 44a BayBO. Darüber hinausgehende Regelungen werden nicht getroffen.</p> <p>Es ist eine dezentrale Energieversorgung vorgesehen.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>bleibt, um die Erderwärmung auf 1,5° zu begrenzen, wäre dies auch für dieses große Baugebiet äußerst wichtig. Zwar führt klimaneutrales Bauen (noch) zu höheren Baukosten, doch amortisieren sich diese durch geringere laufende Kosten. Die Gemeinde könnte durch Beratung und finanzielle Anreize unterstützen; die o.g. Nahwärmeversorgung könnte durch eine Genossenschaft o.ä. geplant werden, so dass die Kosten nach Umlage auf die angeschlossenen Haushalte eher gering wären.</p> <p>7. Wegen der massiven neuen Oberflächenversiegelung und auch weil die Region bei Starkregen überflutungsgefährdet ist, sollten Regenwasserzisternen im gesamten Baugebiet entweder vorgeschrieben oder, was am kostengünstigsten wäre, bereits bei der Erschließung eingebaut und von mehreren Häusern gemeinsam „befüllt“ und auch genutzt werden. Erfreulicherweise ist das für die Gehöfte bereits vorgesehen, leider aber nur dort. Es wird vorgeschlagen, dass ein Bauhof- oder Wasserwerksmitarbeiter die Wartung (ggf. Filter reinigen) übernimmt und die Kosten dafür sowie für den Bau und den Pumpenstrom auf die Anlieger umgelegt werden, was bei Umlage der Baukosten auf 10 oder mehr Jahre zu einem Wasserpreis eher unter dem Trinkwasserpreis führen dürfte.</p> <p>8. In den öffentlichen Grünstreifen soll auf Artenvielfalt, insektenfreundliche Arten und eine breite Mischung von Arten geachtet werden.</p> <p>9. In den nächsten 10 - 20 Jahren muss sich im Interesse des Klimaschutzes eine Mobilitätswende vollziehen. Um später hohe Kosten zu vermeiden, sollte damit in dieser Planung bereits begonnen werden. Die vorgesehene Erschließungsstraße läßt durch ihren geraden Verlauf leider Autofahrer zum schnellen Fahren ein. Freilich würde ein kurvigerer Verlauf etliche andere Nachteile mit sich bringen. Versetzt auf der Fahrbahn angebrachte Hochbeete, Pflanzkübel o.ä. Hindernisse wären aber sicher möglich und sinnvoll.</p> <p>Außerdem sollte eine Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer eingeleitet werden, am besten dadurch, dass alle Straßen im Baugebiet „Spielstraße“ werden. Sollte dies nicht befürwortet werden, wäre eine Fahrradstraße eine Alternative, diese wird bereits in immer mehr Kommunen umgesetzt, beispielsweise um das Apian-Gymnasium in Ingolstadt.</p> <p>Hier sind PKW und LKW zwar zugelassen, aber wenn sich Radfahrer auf der Straße befinden, genießen sie Vorrang, was auch darin zum Ausdruck kommt, dass sie in der Mitte der Fahrspur fahren dürfen und sollen.</p> <p>Nützlich zur Unterstützung der Mobilitätswende wäre auch ein zentraler Standort für (mindestens) ein Carsharing-Auto mit Ladesäule, zusammen mit einem überdachten Standort für einige Miet-Lastenfahräder, Fahrradanhänger und E-Bikes. Wenn offenbar diverse Wohneinheiten für Gäste vorgesehen</p>	<p>Das Entwässerungskonzept sieht Zisternen vor. Im Bebauungsplan werden diese generell auf Privatgrund und öffentlichem Grund zugelassen. Unabhängig davon sind große Regenrückhaltbecken im Süden des Gebiets vorgesehen und festgesetzt.</p> <p>Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen als „landschaftsgerecht extensives Grünland mit Baum- und Strauchpflanzungen“ wird der Forderung nach Rücksichtnahme auf die Artenvielfalt, auf insektenfreundliche Arten und auf eine breite Mischung an Arten entsprochen. Durch die Situierung der Ausgleichsflächen im Gebiet und deren vertiefende Festsetzung zur Anlage und Ausformung als artreiches Extensivgrünland frischer bis nasser Standorte im Komplex mit heimischen Bäumen bzw. Streuobstbäumen wird ein breites Spektrum an Standorten und damit ein breites floristisches Artenspektrum abgedeckt, welches wiederum der Ansiedlung eines breiten faunistischen Artenspektrums im Gebiet entgegenkommt.</p> <p>Durch die Schleifenform ist davon ausgegangen, dass die Erschließungsstraße als Schleichweg ungeeignet ist. Zudem ist ein Kreisverkehr vorgesehen, der eine bremsende Wirkung hat. Unabhängig davon können verkehrsrechtliche Anordnungen in Form von Tempobeschränkungen angeordnet werden (z.B. Tempo-30-Zone). Verkehrsrechtliche Anordnungen können jedoch nicht auf Ebene der Bauleitplanung festgesetzt werden. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Vereinigungen zur Geschwindigkeitsreduzierung in der Erschließungsplanung vorgesehen.</p> <p>Grundsätzlich ist die Ausweisung als „Spielstraße“ oder „Fahrradstraße“ denkbar. Es wurden zwei „Verkehrsberuhigte Bereiche“ im Bebauungsplan festgesetzt. Aufgrund der Erschließungsfunktion für das gesamte Quartier und den Anforderungen einer Befahrbarkeit für LKW's (z.B. Müll-, Umzugs-, und Räumfahrzeuge) scheint eine „Spielstraße“ für das gesamte Gebiet nicht sinnvoll.</p> <p>Die Hinweise zur E-Mobilität und Sharing-Angeboten werden zur Kenntnis genommen und parallel zum Bebauungsplan geprüft. Eine Platzierung einer Mobilitätsstation ist am Auftaktgebäude denkbar, kann aber auf Ebene des Bebauungsplans nicht festgesetzt werden.</p>
--	--

<p>werden, deren Kosten ja vermutlich auf die Allgemeinheit umgelegt werden, könnte der Bau dieser Mietstationen ähnlich organisiert und finanziert werden. Die Kosten des Verleihs selbst wäre dann freilich von den Nutzern zu tragen.</p> <p>Es ist zu überlegen, die Stellplatzsatzung der Gemeinde zu modifizieren oder für dieses Gebiet Ausnahmen zu beschließen. Bei gegebenem Anschluss an den ÖPNV, Vorhandensein von CarSharing- und Mietradangeboten sollte man in Erwägung ziehen, weniger Stellplätze als bisher für PKW vorzuschreiben. Der freiwerdende Platz kann für Mietfahrzeuge, Fahrradstellplätze und naturnahe Grünflächen genutzt werden. Während umweltfreundliche Formen der Mobilität attraktiver gemacht werden, muss auch die umweltschädlichste Form, der motorisierte Individualverkehr, allmählich unattraktiver gemacht werden. Wer trotz Alternativen unbedingt mehrere PKW im Haushalt haben will, soll etwas weiter zu seinem Parkplatz laufen.</p> <p>10. Wir regen an, über eine Nutzungsmischung nachzudenken, etwa auch Büros, therapeutische Praxen oder ein Café zuzulassen, immerhin wird letzteres ja schon angesprochen. Dazu müsste wohl der Flächennutzungsplan angepasst werden. Begründung: Eine Nutzungsmischung reduziert Verkehr und verhindert die Entstehung eines Schlafquartiers, das tagsüber unbelebt ist. Die Attraktivität steigt.</p> <p>11. Zu den mit „Gäste“ bezeichneten Gebäuden findet sich leider in der Begründung keine Erklärung. Tageweise mietbare Gäste-Appartements sind durchaus zukunftsweisend, wenn dafür die Wohnflächen der Häuser reduziert werden (Gästezimmer können wegfallen), was aber nicht der Fall zu sein scheint. Neben Gästewohnungen wären auch ein Partyraum, ein Hobbyraum mit Werkstatt und ein Fitnessraum für die gemeinsame Nutzung wünschenswert. Auch diese würden es ermöglichen, die Häuser und Wohnungen flächen- und kostensparend kleiner zu schneiden – kleiner als in diesem Entwurf vorgesehen. Diese Methode wird im städtischen Bauen bereits häufig erfolgreich angewandt, sie wäre problemlos auch auf dieses Gebiet zu übertragen. Hier besteht noch dringender Handlungsbedarf, um Flächen zu sparen bzw. auf gleicher Fläche mehr Wohneinheiten unterzubringen.</p> <p>12. Die in der saP genannten Hinweise zur Beleuchtung unterstützen wir; zusätzlich wird angeregt, die Straßenlampen mit Bewegungsmeldern auszustatten, damit die Beleuchtung in Zeiten, wenn sich niemand in ihrer Nähe aufhält, gedimmt oder ganz abgeschaltet werden kann. Dies spart Energie und schont Insekten.</p> <p>13. Zur saP, V4: Ggf. sind den Zauneidechsen in dem Gartengrundstück geeignete Steinhaufen, Unterschlupfmöglichkeiten und andere für ihren Lebensraum wichtige Gegenstände bereitzustellen. Dies wird zwar auch in CEF 3 gefordert, doch fehlt der Hinweis, dass dieser Lebensraum vor der Umsiedlung entsprechend auszustatten ist.</p> <p>14. saP / 4. Betroffene Arten: Die Ausführungen wirken glaubhaft, die Empfehlungen nachvollziehbar.</p>	<p>Die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Wolnzach wurde zwischenzeitlich modifiziert. Sie ist auch innerhalb des Planungsgebiets anzuwenden.</p> <p>Innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind neben der Wohnnutzung auch die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe und Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig. Am Auftaktgebäude wurde im südöstlichen Teil des Bauraums eine Nichtwohnnutzung festgesetzt. Hier kann das gewünschte Café seinen Platz finden. Insofern wird der Anregung Rechnung getragen.</p> <p>Ferienwohnungen sind in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO (WA) i.V. m. § 13a BauNVO (Ferienwohnung) als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr.2 BauNVO) ausnahmsweise zulässig.</p> <p>Eine Ausstattung von Gehweg- und Straßenbeleuchtung mit Bewegungsmeldern wirkt aufgrund der Ein- und Ausschaltvorgänge sehr unruhig und störend auf das Umfeld. Diese Empfehlung wird an den Vorhabenträger zur Prüfung weitergegeben. Mit modernen LED-Beleuchtungen lässt sich das Ziel der Stromersparnis erreichen.</p> <p>Im Bebauungsplan wird folgender Hinweis auf eine insektenfreundliche Beleuchtung aufgenommen:  <i>„Für die Außenbeleuchtung sind streulichtarme und insektenfreundliche Leuchtkörper zu verwenden, Z.B. Natrium-Hochdrucklampen oder moderne LED-Lampen. Die maximale Kelvin-Zahl ist auf 2700 k und die Lichtfarbe auf warmweiß zu beschränken.“</i></p> <p>Das Wesen von CEF-Maßnahmen (Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion) ist der Umstand, dass sie vor einem Eingriff durchgeführt werden. Insofern wurde der Anregung Rechnung getragen. Die Maßnahmen für die Eidechsen wurden bereits umgesetzt.</p> <p>Im Rahmen der saP wird in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung das für das Vorhaben zu prüfende Artenspektrum</p>
--	--

<p>Da Zeit und biologisches Expertenwissen fehlen, können diese aber nicht sicher beurteilt werden und es wird daher gehofft, sich auf den Text verlassen zu können. Anzumerken ist jedoch zu der sehr häufig gebrauchten Formulierung „kann die Art auf angrenzende Bereiche ausweichen“, dass man diese Formulierung schon seit Jahrzehnten verwendet und noch weitere Jahrzehnte verwenden wird, obwohl der Lebensraum vieler Tierarten durch den ausufernden Flächenverbrauch immer kleiner wird, was auf jeden Fall auch eine Gefahr bedeutet, der Artenschwund wird durch diese Vorgehensweise vorangetrieben.</p> <p>Folgende vergleichbare, harmlos klingende, aber ebenfalls auf die Dauer gefährliche Formulierung findet sich auch in der saP: „Im weiteren Umfeld sind jedoch weitere, für die Arten geeignete Brut- und Jagdhabitats vorhanden.“ Das Fazit der saP ist daher nicht uneingeschränkt zutreffend und lässt eine langfristige Bewertung vermissen.</p> <p>15. Generell ist trotz diverser Ansätze zum Flächensparen festzuhalten, dass mit dieser Planung 5,9 ha Boden für Jahrzehnte versiegelt werden. Die Staatsregierung hat das Ziel formuliert, den Flächenverbrauch in Bayern auf 5 ha pro Tag zu begrenzen (BayLplG), die deutsche Nachhaltigkeitsstrategie forderte eine Reduktion des deutschen Flächenverbrauchs (Siedlungs- und Verkehrsflächen) bis 2020 auf 30 ha, was für Bayern 4,7 ha bedeutet. Setzt man den Anteil der Fläche Wolnzachs in Bezug zu der von Bayern, dürfte die Gemeinde maximal 2,37 ha pro Jahr verbrauchen. Dieser Wert wird durch diese Planung sehr deutlich überschritten, weitere Planungen kommen ja noch dazu. Fortwährendes Wachstum ist nicht nachhaltig.</p> <p>Leerstehende Gebäude sollten verstärkt genutzt werden, das Potenzial von großen EFH's, die nur von einer Person bewohnt werden, sollte genutzt werden, indem diesem (oft älteren ) Personenkreis Alternativen angeboten werden. Es wird zwar gern behauptet, viele junge Wolnzacher müssten wegziehen, weil sie hier keinen Bauplatz fänden. Tatsache ist aber, dass viele Wohngebäude von privaten und gewerblichen Investoren gebaut und dann häufig nicht an Einheimische vermietet oder verkauft werden.</p> <p>Die steigenden Grundstückspreise verleiten auch viele dazu, Grundstücke nur als Geldanlage zu kaufen. Die Marktgemeinde ist zwar (noch) nicht an den errechneten Wert von 2,37 ha/Jahr gebunden, doch appellieren wir im Sinne des Schutzes der Umwelt, der natürlichen Lebensgrundlagen und der künftigen Generationen, die 2,37 ha pro Jahr freiwillig einzuhalten. Wenn aktuell dieser Wert deutlich überschritten wird, ist er in den Folgejahren durch entsprechende Unterschreitung auszugleichen. Die deutsche Nachhaltigkeitsstrategie fordert übrigens, den Flächenverbrauch bis 2050 auf netto Null zu reduzieren, so dass in den nächsten Jahren auch in Wolnzach sinkende Werte einzuplanen sind.</p>	<p>bestimmt und innerhalb der Bestandsaufnahme die Bestandssituation von Einzelarten untersucht. In einem weiteren Schritt wird die Betroffenheit der Arten durch das Vorhaben eingegrenzt und die Beeinträchtigung durch das Vorhaben geprüft. Innerhalb der Erheblichkeitsprüfung der Störung wird die gesamte lokale Population betrachtet. Diese umfasst diejenigen (Teil-) Habitats und Aktivitätsbereiche der Individuen einer lokalen Population, die in einem für die Lebens(-raum)ansprüche der Art ausreichenden räumliche-funktionalen Zusammenhang stehen.</p> <p>Wenn also gestörte Tiere einer lokalen Population z.B. während der Bauphase ohne weiteres innerhalb des Aktionsbereichs des Individuums in die angrenzenden Bereiche ausweichen können, kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population aufgrund von Störungen ausgeschlossen werden. Sind solche (Teil-)Habitats innerhalb des Aktionsbereichs des Individuums z.B. durch Flächenverbrauch, nicht vorhanden, so ist von einer Störung auszugehen die den Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Diese vorhabenbezogenen Störungen und Beeinträchtigungen werden innerhalb der saP berücksichtigt und führen zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.</p> <p>Um im Fachbeitrag zum Artenschutz stets den aktuellen Stand der faunistischen Vorkommen abbilden zu können, gelten faunistische Untersuchungen nach fünf Jahren als veraltet. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde daher die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung aus dem Jahr 2020 durch faunistische Untersuchungen im Jahr 2025 ergänzt.</p> <p>Der Markt Wolnzach ist ein prosperierender Ort mit einem starken jährlichen Zuwachs an Einwohnern. Der Bedarf an Wohnraum ist entsprechend hoch. Die Kommune entspricht dem Wohnungsbedarf einerseits mit der Verdichtung des Marktzentrums (Innenverdichtung), aber auch mit der Neuausweisung von Bauland.</p> <p>Bereits im Vorfeld zum städtebaulichen Wettbewerb wurden Alternativen geprüft und die Marktgemeinde hat sich bereits im Rahmen des Flächennutzungsplanes für diesen nordöstlichen Ortsrandabschluss entschieden. Der vorliegende Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Durch den vorliegenden städtebaulichen Entwurf wird ein flächenschonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.</p> <p>Die Nutzung leerstehender Gebäude kann im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht geregelt werden. Ebenfalls kann mit diesem Bebauungsplan nicht geregelt werden, wer Immobilien erwirbt und an wen diese Immobilien dann vermietet oder verkauft werden.</p> <p>Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt demographierechte sowie städtebaulich sinnvolle und nachhaltige Entwicklungsstrukturen. In der Gesamtabwägung müssen neben dem Belang einer flächensparenden Bauweise auch städtebauliche und grünordnerische Belange berücksichtigt werden. Die vorgesehenen Einfamilienhäuser schaffen dabei den städtebaulichen Übergang zu den westlich angrenzenden, bestehenden Gebäudestrukturen Wolnzachs. Die kompakten Gehöfte mit den dazwischenliegenden, großzügigen Grünzäsuren tragen zusammen mit dem Geschosswohnungsbau im Auftaktgebäude in ausreichendem Maße dem flächensparenden Bauen Rechnung. Durch die Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfes wurde zudem der Anteil der flächensparenden Baukörper noch weiter erhöht. Insofern ist die gewünschte Prüfung bereits erfolgt und eine weitere Verdichtung des Städtebaus nicht erforderlich.</p>
--	--

<b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> Regierung von Oberbayern		Stellungnahme vom 14.04.2021
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>	<b>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</b>
Nein	<p><b>Vorhaben</b>                  Die Marktgemeinde Wolnzach beabsichtigt mit einem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwurf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der Glandergassleitens zu schaffen.                  Das Planungsgebiet (Größe ca. 8,8 ha) befindet sich am nordöstlichen Ortsrand im Bereich östlich der Oberen Lindenstraße und nördlich der Staatsstraße St 2049.                  Im gültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Wolnzach ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt.</p> <p><b>Erfordernisse der Raumordnung</b>                  Gemäß LEP 1.1.2 (Z) ist die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen nachhaltig zu gestalten.                  Gemäß LEP 1.2.1 (Z) ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.                  Gemäß LEP 3.1 (G) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.</p> <p><b>Landesplanerische Bewertung</b>                  Aus landesplanerischer Sicht sind die im Entwurf enthaltenen flächensparenden Wohnformen des Auftaktgebäudes sowie des Geschosswohnungsbaus vor dem Hintergrund einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung zu begrüßen.                  Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sollte aus unserer Sicht auch für weitere Bereiche des Planungsgebietes verdichtete Wohnformen in Erwägung gezogen und die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhausbebauung überdacht werden.</p> <p><b>Ergebnis</b>                  Das Vorhaben entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Den Erfordernissen der Raumordnung wird durch den vorliegenden städtebaulichen Entwurf Rechnung getragen.</p> <p>Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt demographierechte sowie städtebaulich sinnvolle und nachhaltige Entwicklungsstrukturen. In der Gesamtabwägung müssen neben dem Belang einer flächensparenden Bauweise auch städtebauliche und grünordnerische Belange berücksichtigt werden. Die vorgesehenen Einfamilienhäuser schaffen dabei den städtebaulichen Übergang zu den westlich angrenzenden, bestehenden Gebäudestrukturen Wolnzachs. Die kompakten Gehöfte mit den dazwischenliegenden, großzügigen Grünzäsuren tragen zusammen mit dem Geschosswohnungsbau im Auftaktgebäude in ausreichendem Maße dem flächensparenden Bauen Rechnung. Durch die Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfes wurde zudem der Anteil der flächensparenden Baukörper noch weiter erhöht. Insofern ist die gewünschte Prüfung bereits erfolgt und eine weitere Verdichtung des Städtebaus nicht erforderlich.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p>

44.0

<b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> Energienetze Bayern		Stellungnahme vom 08.04.2021
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>	<b>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</b>
Nein	<p>Von unserer Seite bestehen keine Einwände. Das Planungsgebiet kann mit Erdgas versorgt werden. Im überplanten Gebiet befinden sich Versorgungsleitungen. Merkblatt liegt bei.</p> <p>Die Details der Versorgung können in einer Erschließungsvereinbarung geklärt werden. Wir bitten Sie uns in die weiteren Planungen mit ein zu beziehen.</p>	Zur Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Bauvollzug.

45.0

<b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> Vodafone Kabel Deutschland		Stellungnahme vom 02.06.2021
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>	<b>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</b>
Nein	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRS-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z. B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p>	Zur Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Bauvollzug.

46.0

<b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> Gde. Rohrbach		Stellungnahme vom 02.06.2021
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>	<b>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</b>
Nein	Seitens der Gemeinde Rohrbach bestehen keine Einwände zu der Bauleitplanung.	Zur Kenntnisnahme.

47.0

<b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> Markt Au i. d. Hallertau		Stellungnahme vom 26.01.2021
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>	<b>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</b>
Nein	Es werden keine Einwendungen vorgebracht.	Zur Kenntnisnahme.

54.0

<b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> Stadt Geisenfeld		Stellungnahme vom 20.05.2021
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>	<b>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</b>
Nein	<p>Der Stadtrat der Stadt Geisenfeld nimmt das Vorhaben des Marktes Wolnzach zur Kenntnis. Beeinträchtigungen für die Stadt Geisenfeld sind derzeit nicht ersichtlich.</p> <p>Gegen den Bebauungsplan Nr. 136 "Glandergassleiten" werden keine Einwände erhoben.</p>	Zur Kenntnisnahme.

50.0

<b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> Stadt Mainburg		Stellungnahme vom 14.05.2021
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>	<b>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</b>

Nein	Von der Stadt Mainburg werden gegen den o. g. Bebauungsplan Nr. 136 "Glanderpassleiten", im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB keine Einwendungen erhoben.	Zur Kenntnisnahme.
------	---	--------------------

53.0

<b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> Kreisbrandinspektion Pfaffenhofen a. d. Ilm		Stellungnahme vom 08.04.2021
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>	<b>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</b>
Ja	<p><b>1. Öffentliche Straßen, Flächen für die Feuerwehr</b>  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.</p> <p>Bezüglich der Kurvenradien sind die Werte der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" einzuhalten (Siehe hierzu: Bayerische Technische Baubestimmung - BayTB 2.2.1.1).</p> <p>Sieht die Planung Gebäude vor, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Hierbei wird auf die BayTB 2.2.1.1 verwiesen.</p> <p><b>2. Löschwasserbedarf</b>  Es wird eine Löschwasserleistung von 1600 l/min (96 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 Feuerwegesetzes wird verwiesen. Wird der Löschwasserbedarf rein aus dem öffentlichen Hydranten Netz abgedeckt, ist die Löschwasserversorgung durch die Gemeinde bzw. das WVU zu bestätigen.</p> <p>Der nächstliegende Hydrant muss sich im Bereich von ca. 80 m zum Objekt befinden und eine Löschwassermenge von 400 l/min (24 m³/h) aufweisen. Zur Abdeckung der gesamten geforderten Löschwassermenge können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m um das Objekt herangezogen werden, sofern diese durch die Feuerwehr zeitnah erreicht werden können. Für die Entnahme aus offenen Gewässern, Zisternen etc. ist eine Löschwasserentnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen. Die Zufahrt sowie die Aufstell- und Bewegungsfläche ist gemäß der "Richtlinie der Flächen für die Feuerwehr" auszuführen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Die Ausführung der Löschwasserversorgung ist mit dem Unterzeichner abzustimmen.</p> <p>Sollen in dem Bebauungsplan Objekte mit besonders hoher Brandlast errichtet werden, kann sich die benötigte Löschwassermenge im Einzelfall erhöhen.</p>	<p>Die Angaben betreffen weitgehend den Bauvollzug und werden zum jetzigen Zeitpunkt zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die erforderlichen Kurvenradien werden in der Erschließungsplanung ausgearbeitet.</p> <p>Dies betrifft in erster Linie die Gehöfte. In den Höfen werden entsprechende Aufstellflächen für die Feuerwehr vorgesehen.</p> <p>Die Angaben zum Löschwasserbedarf betreffen den Bauvollzug und werden zum jetzigen Zeitpunkt zur Kenntnis genommen.</p>

A

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Bürger A		Stellungnahme vom 28.05.2021
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Ja	<p>Hiermit legen wir Widerspruch gegen den aktuellen städtebaulichen Planentwurf "An der Glandergassleiten" ein.</p> <p>Bezugnehmend auf den Bebauungsplan zum Bau- gebiet "An der Glandergassleiten" möchten wir Stellung zum geplanten Bau einzelner Gebäudekom- plexe nehmen und Widerspruch erheben.</p> <p>Grundsätzlich begrüßen wir das Vorgehen zur Schaffung neuen Wohnraums in der Marktgemeinde Wolnzach unter Einbindung und Nutzung von ISEK. Im Umgang mit dem demographischen Wandel, mit Zuzug und Bevölkerungswachstum sind Planungs- lösungen für eine nachhaltige Entwicklung erforder- lich. Jedoch gilt es auch hier sicherzustellen, die städtebauliche Entwicklung als integralen Bestand- teil bestehender Strukturen zu betrachten und nicht als singuläre Lösung.</p> <p>Als direkt betroffene Anwohner finden wir den Lö- sungsansatz eines Mehrparteienhauses mit 43 Wohneinheiten in unmittelbarer Nähe zur bestehen- den Siedlung im Herzogring als nicht zumutbar. Zum einen wird durch die geplante Süd-West-Ausrichtung der Häuserfront und die Nut- zung von Balkonen und Terrassen mit einer erhebli- chen Lärmsteigerung im Sommer zu rechnen sein und zum anderen befürchten wir einen Attraktivitäts- verlustes unseres eigenen Grundstücks, verbunden mit einer Wertminderung.</p> <p>Ein Gebäudekomplex dieser Größe in unmittelbarer Wohnnähe, mit drei bzw. vier Etagen zzgl. Dachge- schoss, würde einen möglichen Weiterverkauf er- heblich erschweren und vermittelt einen Eindruck räumlicher Enge. Hier besteht das Gebot der Rücksichtnahme. Eine Option wäre die Reduzierung der geplanten Geschossflächen wie im ursprüngli- chen Entwurf dargestellt, ohne eine Erweiterung der Gebäudeflächen vorzunehmen oder aber eine Ver- legung auf die andere Seite der Hopfenstrasse (na- mentlich im Plan so benannt). Dadurch wäre ein op- tisch nahtloser Übergang zweier Wohngebiete mit ländlichen Siedlungsstrukturen umsetzbar. Wir möchten Sie bitten, dies bei ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen. Es wird die Frage zu diskutieren sein, wo und in welchem Umfang zu- künftiges Wachstum stattfinden kann. Bei der Suche nach Ansätzen zur Attraktivitätssteigerung in Städ- ten und Gemeinden sollte auch die Einbindung der unmittelbar Betroffenen eine wichtige Rolle spielen.</p>	<p>Der Widerspruch wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Auftaktgebäude an der südlichen Zufahrt ins Gebiet soll für das neue Wohngebiet ein identitätsstiftender Baukörper sein, der hier als eigenständiges Quartier fungiert und neben einem Angebot an Wohnraum auch funktionale Anforderungen erfüllt. Daher unterscheidet sich das Auftaktgebäude formal und typolo- gisch von der Bebauung im übrigen Planungsgebiet. Das Gebäude ist für besondere Wohnformen vorgesehen. Vor- stellbar sind hier städtische Wohnungen, Wohngruppen für Ge- nerationen und Senioren, Auszubildende und Integrative Ge- meinschaftseinrichtungen. Insofern wird in dem Gebäude dem demographischen Wandel Rechnung getragen.</p> <p>Das 3- bis 4-geschossige Gebäude folgt mit seiner Baumasse den Vorgaben des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs.2 BauGB. Insofern wäre die vorgeschlagene Reduzierung des Maßes der Nutzung nicht zielführend. Eine Verlagerung auf die Ostseite der neuen Erschließungs- straße ist nicht wünschenswert, da die Gehöfte in ihrer homo- genen Abfolge den neuen östlichen Ortsrand bilden sollen. Die Lage und die Ausformung der einzelnen Quartiere und deren Baukörper sind das Ergebnis eines städtebaulichen Wettbe- werbs. Das Preisgericht bescheinigt dem Entwurf eine „einfache und klare Struktur“. Das angesprochene Auftaktgebäude wird dabei „als Gewinn für die eher feinkörnige Struktur der umgebenden Bebauung gesehen“. Durch die Überarbeitung des Auftaktgebäudes gegenüber dem Wettbewerbsentwurf wurde durch eine Verkleinerung der Baumasse, einhergehend mit einer stärkeren Gliederung, die Einbindung in die kleinteil- ige Umgebungsbebauung optimiert. Insofern wird der Einwen- dung bereits in Teilen Rechnung getragen.</p> <p>Das Gebäude hält zudem die nach Art.6 Abs.5 Satz 1 BayBO erforderlichen Abstandsflächen auf eigenem Grund ein. Zwi- schen dem Grundstück des Einwenders und dem Grundstück des Auftaktgebäudes liegt eine ca. 24 Meter breite Grünfläche. Insofern wird der gegenseitigen Rücksichtnahme weit über das gesetzlich notwendige Maß hinaus Rechnung getragen.</p> <p>Aufgrund der Lage des Auftaktgebäudes nordöstlich des Grundstücks des Einwenders und durch den Abstand von ca. 44 Meter zum Auftaktgebäude ist mit keinerlei Schattenwurf auf das Grundstück des Einwenders zu rechnen. Insofern sind keine Einschränkungen der gesunden Wohnverhältnisse zu er- warten. Der Abstand zwischen den beiden Gebäuden wirkt zu- dem der befürchteten räumlichen Enge entgegen. Gleichsam ist nicht nachvollziehbar, inwieweit das Auftaktge- bäude zu einem Attraktivitätsverlust oder einer Wertminderung führen sollte. Die Marktgemeinde Wolnzach erlebt aufgrund der ständig steigenden Nachfrage nach Wohnraum in den vergan- genen Jahren laufende Wertsteigerungen von Baugrund.</p> <p>Die befürchteten Lärmsteigerungen durch die neuen Bewohner, können ebenfalls nicht nachvollzogen werden. Hier ist von ge- genseitiger Rücksichtnahme auszugehen. Diese kann jedoch nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan eingefordert oder festgesetzt werden kann.</p>

**B**

<b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> Bürger B		Stellungnahme vom 28.05.2021
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>	<b>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</b>
Ja	<p>Laut den folgenden Unterlagen sieht es so aus, als ob die Bushaltestelle sich auf Straße befinden würde.  Für eine von der Straßenfahrbahn abgetrennte Bushaltestelle ist kein Platz vorgesehen.  Eine fast identische Situation kenne ich aus einer anderen Gemeinde, als dann der Verkehr sich staute war das Erstaunen groß, aber es konnte nichts mehr geändert werden.  Hier sollte unbedingt eine von der Straßenfahrbahn abgetrennte Bushaltestelle geprüft und vorgesehen werden.</p> <p>Beim Blick auf das gesamte Planungsgebiet fällt auf, dass nach Nordosten keinerlei Weiterführungsmöglichkeit des Straßensystems vorgesehen ist. Ich denke dabei an eine mögliche Erweiterung des Baugebietes Richtung Nordosten. Eine weitere Zufahrt von der Staatsstraße wurde zwar einmal als Option erwähnt, aber es ist immer gut im Notfall eine zweite Zufahrtmöglichkeit zu haben. Jetzt können wir diese dafür notwendige Fläche problemlos darstellen, später wenn alles parzelliert ist, ist dies praktisch unmöglich.</p> <p>Man sollte sich die Option einer direkten Querverbindung von der oberen Lindenstraße in ein mögliches Nachbarbaugebiet offenhalten.  Ob man diese Fläche zwischenzeitlich als öffentlichen Grünstreifen (im Gemeindeeigentum), als zentralen Gästeparkplatz oder nur als Straße bis an die Baugebietsgrenze führt ist eine Frage der Zweckmäßigkeit.</p> <p>Bereits jetzt sollte eine voll funktionstüchtige kurze direkte Straßenverbindung von der oberen Lindenstraße zur Hauptstraße des neuen Baugebietes gebaut werden.  2/3 sind ohnehin schon als Straße geplant, durch die Asphaltierung des letzten Drittels entsteht eine vollfunktionfähige Zufahrt.  Ob diese Verbindung nur während der Bauzeit als mögliche Abkürzung und später nur als reine Notzufahrt (mit entsperbaren Pfosten) genutzt werden soll, wird die Praxis zeigen.  Optionen sich offen zu halten, kann nicht schaden.</p>	<p>Die Bushaltestelle ist neben dem Allgemeinen Wohngebiet WA 11 (Auftaktgebäude) vorgesehen. Die Verortung der Bushaltestelle an der St 2049 ist nicht mehr vorgesehen.</p> <p>Die Ausweisung der Wohnbaufläche ist aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet. Dieser stellt das neue Baugebiet an der Glandergassleiten langfristig als östlichen bzw. nordöstlichen Ortsrand dar. Insofern ist eine Weiterführung der Erschließung aus dem Gebiet heraus nach Osten nicht erforderlich. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine Ausdehnung des Gemeindegebiets nach Osten erfolgen, müsste ein weiterer Abzweig von der Staatsstraße erfolgen.</p> <p>Im Rechtsplan wird die in Rede stehende Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie bleibt damit im Eigentum der Gemeinde. Die Option einer Umwidmung eines Teils der öffentlichen Grünfläche in eine öffentliche Straßenverkehrsfläche wäre notfalls denkbar. Die Breite der öffentlichen Grünfläche an dieser Stelle ließe die Anlage einer schmalen Erschließungsstraße zu.</p> <p>Im Rechtsplan wird die schmale Verbindungsstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die konkrete Ausgestaltung kann innerhalb der Straßenbegrenzungslinien je nach Bedarf erfolgen. Der städtebauliche Entwurf sieht eine Ausbildung als Stichstraße vor, die jedoch auf der Westseite durch Müllfahrzeuge befahrbar sein soll. Im Sinne der Flexibilität lässt der Rechtsplan hier Spielräume bzw. verschiedene Optionen offen. Insofern wird der Anregung Rechnung getragen.</p>

**C**

<b>Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt:</b> Bürger C		Stellungnahme vom 28.05.2021
<b>Einwände Ja/Nein</b>	<b>Einwand, Bedenken, Anregung</b>	<b>Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung</b>
Ja	<p>Grundsätzlich gefällt mir die Planung gut, aber einige Verbesserungsvorschläge gibt es natürlich trotzdem:</p> <p>1. In manchen Fällen böte sich auch bei einigen DHHs und EFHs unter Ausnutzung des Reliefs eine Tiefgarage an, z.B. bei den von der Oberen Lindenstraße angebundenen Häusern. Würde man hier die Garagen von der Südseite auf die Nordseite der Wohnhäuser verlegen, erhielte nicht nur das Haus mehr freie Südseite mit weniger Verschattung, sondern die Garagen könnten auch in das ansteigende Gelände versenkt werden, so dass weniger</p>	<p>Zur Kenntnisnahme</p> <p>Ziel für die einzelnen DHH's und EFH's ist die unkomplizierte Realteilbarkeit und Bebaubarkeit der jeweiligen Parzellen. Die Umsetzung von Tiefgaragen bei DHH's und EFH's wäre nur sinnvoll, wenn sich mehrere Parzellen zusammenschließen würden und eine Gemeinschaftstiefgarage erbauen würden. Davon ist nach momentanem Stand der Dinge nicht auszugehen. Vor diesem Hintergrund scheint die Anlage von Tiefgaragen aus finanzieller und bautechnischer Sicht unverhältnismäßig.</p>

<p>Oberfläche versiegelt wird und mehr Garten übrig bleibt. Bei den DHHs und EFHs, die den genannten östlich gegenüberliegen, befindet sich die Garage schon auf der richtigen Seite und könnte ebenfalls als TG ausgeführt werden. In der Lindenstraße finden sich in unmittelbarer Nachbarschaft Wohngebäude mit Tiefgaragen, die meiner Erinnerung nach teils sogar ins Haus, also den Keller, integriert sind, eine praktische und flächensparende Lösung, die hier übernommen werden sollte.</p> <p>2. Des Öfteren sind EFHs deutlich größer als DHHs, z.B. bei den Gebäuden direkt nördlich des Aufaktgebäudes. Es kann nicht sinnvoll sein, für zwei Familien ein kleineres Gebäude vorzusehen als für eine.</p> <p>3. Die Ausrichtung erscheint auch nicht immer durchdacht: Bei den in Punkt 2 genannten DHHs verläuft die Firstrichtung ungefähr von SW nach NO. Bei einem Doppelhaus wäre es nun üblich, die beiden Hälften in der Mitte des Firsts zu trennen. Das bedeutet, die Eingänge zeigen nach NW oder SO. Auf diesen beiden Seiten ist aber der Durchgang zur hinteren Hälfte durch Garagen versperrt. Der Eingang ist nicht oder nur durch das Grundstück der vorderen Hälfte erreichbar. Darüber hinaus hat die vordere Hälfte kaum Fenster nach NW und SO, weil sich auf beiden Seiten Garagen anschließen. Eine Lösung wären auch hier Tiefgaragen an der eingezeichneten Stelle, oder eine Drehung der Firstrichtung. Ähnliches gilt für die DHH nordöstlich und nördlich von den erwähnten Häusern.</p> <p>4. Den straßenbegleitenden Fußwegen fehlt häufig Schatten. Nur hin und wieder steht dort ein Baum. Bei genauerem Hinsehen wird klar, dass auch noch ein Großteil der eingezeichneten Bäume auf privaten Grundstücken steht, so dass es mehr als fraglich ist, ob diese Bäume jemals existieren werden. Insgesamt zähle ich 17 Bäume entlang der Straße auf öffentlichem Grund, was für die Länge der Fußwege ausgesprochen wenig ist. Im Zuge des Klimawandels wird die Zahl der heißen Tage zunehmen, so dass Bäume mit ihrer klimaausgleichenden Wirkung und als Schattenspende dringend benötigt werden. Ich schlage Bäume immer nach jedem zweiten Stellplatz an der Straße vor; zusätzlich sollte dort, wo keine Stellplätze an der Straße vorgesehen sind, mindestens auf einer Seite ein Grünstreifen mit einer dichten Allee vorgesehen werden. Die Bäume sollten so gewählt bzw. geschnitten werden, dass sie eher breite Kronen bilden und damit viel Schatten spenden, aber nicht sehr hoch wachsen, damit sie nicht die benachbarten Häuser und deren PV-Flächen zu sehr verschatten.</p> <p>5. Schade, dass das Gehöftkonzept nicht auch in dem mittleren Bereich, zwischen Oberer Lindenstraße und der neuen Erschließungsstraße, umgesetzt wurde. Hier gibt es fast keine Mischung verschiedener Wohnformen, keine gemeinsamen Innenhöfe, keine platzsparende Bauweise, fast keine Tiefgaragen, weniger Südausrichtung der Dächer.</p> <p>6. Die Gehöfte sind das „Sahnestück“ des Entwurfs, sonst ist vieles sehr konservativ/traditionell und wenig zukunftsweisend, vom mehrgeschossigen Aufaktgebäude „für die Unterschicht“ über den mittleren Bereich mit EFHs und DHHs für die obere Mittelschicht bis zu den überdimensionierten Villen am oberen Ende mit dem Panoramablick und den größten Grundstücken, von hier blicken sozusagen die Millionäre auf das niedere Volk herab, um es sarkastisch zu formulieren.</p>	<p>Eine Kombination von Baukörpern mit Tiefgaragen findet sich bereits im Bereich der Gehöfte, des Aufaktgebäudes und bei den Gebäuden am nördlichen Siedlungsrand. Hier ist aufgrund der baulichen Dichte und im Sinne von qualitativen und autofreien Freiflächen kein oberirdisches Parken sinnvoll.</p> <p>Ziel des Bebauungsplanes ist das Angebot einer Vielfalt an Eigenheimen. Dies betrifft auch die jeweilige Größe der Gebäude. Der Bebauungsplan wird hier eine größtmögliche Flexibilität ermöglichen.</p> <p>Der städtebauliche Entwurf ist geprägt durch eine weitgehende Giebelständigkeit der Gebäude entlang der öffentlichen Straßen. Dieser Entwurfsansatz soll auch im Fall von Doppelhäusern beibehalten werden. Es lassen sich für giebelständige Doppelhäuser sicherlich Grundrisslösungen erarbeiten, die von den üblichen Standardlösungen abweichen.</p> <p>Im Zuge der Fortführung der Planung wurde auch die Erschließungsplanung weiter vorangetrieben. Trotz weiterer notwendiger Nutzungen im Straßenraum, wie Besucherstellplätzen, konnte die Anzahl der in den Verkehrsflächen festgesetzten Baumpflanzungen erhöht und damit die Verschattung optimiert werden. Um den festgesetzten Baumpflanzungen im Straßenraum möglichst gute Wachstumsbedingungen zur Verfügung zu stellen, wurde zudem ein Baumgraben mit einer Mindestbreite von 2,50 m festgesetzt. Durch die Verwendung standortangepasster, klimaresilienter Baumarten sollen Baumarten ausgewählt werden, die mit den Folgen des Klimawandels und dem Sonderstandort „Straßenraum“ möglichst gut zurechtkommen. Das hat einen positiven Einfluss auf die Beschattung und Abkühlung durch Verdunstung.</p> <p>Innerhalb der Satzung wurden für den Straßenraum große bis mittelgroße Bäume festgesetzt. Einerseits ermöglichen mittelgroße bis große Bäume bereits nach vergleichsweise kurzer Zeit die Ausbildung eines ausreichenden Lichtraumprofils für den Straßenraum. Andererseits halten die festgesetzten Baumstandorte im Straßenraum einen ausreichenden Abstand zur geplanten Bebauung und somit zu Dachflächen, welche durch eine PV-Anlage genutzt werden könnten.</p> <p>Zu 5. Und 6.          Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt demographierechte sowie städtebaulich sinnvolle und nachhaltige Entwicklungsstrukturen. In der Gesamtabwägung müssen neben dem Belang einer flächensparenden Bauweise auch städtebauliche und grünordnerische Belange berücksichtigt werden. Die vorgesehenen Einfamilienhäuser schaffen dabei den städtebaulichen Übergang zu den westlich angrenzenden, bestehenden Gebäudestrukturen Wolnzachs. Die kompakten Gehöfte mit den dazwischenliegenden, großzügigen Grünzäsuren tragen zusammen mit dem Geschosswohnungsbau im Aufaktgebäude in ausreichendem Maße dem flächensparenden Bauen Rechnung.</p>
--	--

<p>Diese Anordnung sollte noch etwas mehr durchmischert werden. Zugunsten von Mehrgenerationenhäusern, Singles, Senioren und Familien mit geringem Einkommen sollte der Anteil von EFHs und DHHs etwas reduziert werden, so entsteht Platz für mehr RHHs und GWB.</p> <p>7. Die Abkürzung „KFW“ neben EFH und DHH erschließt sich mir nicht.</p> <p>8. Die DHH neben dem „O“ der Beschriftung der Oberen Lindenstraße hat extrem unterschiedlich zugeschnittene Grundstücke für die beiden Hälften.</p> <p>9. Die letzten DHH an der Ob. Lindenstraße, ganz im NW, haben extrem lange Einfahrten, was zu recht kleinen Gärten hinter dem Haus führt. Das ist nicht sehr attraktiv. Würden die Häuser versetzt angeordnet statt in einer Reihe, ließe sich das vermeiden und zusätzlich würde die gegenseitige Verschattung etwas reduziert.</p> <p>10. Zu den EFH am nördlichsten Rand: Wenn es hier eine TG gibt, was stellen dann die quadratischen Vierecke dar? Bei allen vier EFH steht eine Fläche von 101m<sup>2</sup>, doch sie sind sehr unterschiedlich groß gezeichnet und jedenfalls deutlich größer als andere EFHs mit dieser Flächenangabe.</p>	<p>Zu 7. Der Begriff „KFW“ bedeutet „Kompaktes Familienwohnen“, in Form von Reihenhäusern. Der Begriff wird auf Ebene des Rechtsplans nicht weiter verwendet, um der Umsetzung mehr Spielräume zu ermöglichen.</p> <p>Zu 8. Die Grundstückszuschnitte wurden im Rahmen der Bearbeitung optimiert.</p> <p>zu 9. Im Sinne der städtebaulichen Gesamtfigur soll die grundsätzliche Stellung der Gebäude beibehalten werden. Die großzügigen Vorbereiche im angesprochenen Bereich sind nach Westen bzw. Süd-Westen ausgerichtet, sind also optimal besonnt und eignen sich ideal für Außenwohnbereiche, wie Terrassen. Unabhängig davon wurde im Bebauungsplan ein größerer Bau- raum festgesetzt, der ein gewisses Spiel in der Setzung der Gebäude zulässt.</p> <p>Zu 10. Auch hier hat sich die Planung nochmals geändert und die Planung wurde optimiert. Die quadratischen Vierecke sind 1-geschossige Baukörper, die als Eingangsbereich für die Gebäude fungieren können.</p>
--	---