

Markt Wolnzach
Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

Bebauungsplan Nr. 136
„Glandergassleiten“

Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurf gemäß
§ 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeits-
beteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange

Fassungsdatum 24.02.2026

1 Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Pfaffenhofen		Stellungnahme vom 15.09.2025
Ein- wände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Ja 1.1	Bereich Landwirtschaft: An der Stellungnahme (Az. L2.2-4612-K) vom 02.06.2021 wird weiterhin festgehalten.	Die Stellungnahme vom 02.06.2021, die im Rahmen des Ver- fahrens nach § 4 Abs.1 BauGB abgegeben wurde, wurde vom Bauausschuss des Marktes Wolnzach im Rahmen der Be- schlussfassung vom 29.07.2025 inhaltlich behandelt und wie folgt abgewogen (Zeilen 1.2 bis 1.5). Am Abwägungsergebnis wird festgehalten.
	Stellungnahme vom 02.06.2021:	
1.2	<i>Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen zur o. g. Planung folgende Bedenken und Anmerkungen:</i> • Mit der vorliegenden Planung gehen landwirtschaftli- che Flächen im Umfang von knapp 9 ha verloren. Es handelt sich überwiegend um intensiv genutzte Acker- flächen und Hopfengärten mit sehr guter Bonität. Auf einem Großteil beträgt die Ackerzahl 76 Punkte (zum Vergleich Durchschnittswert Ackerzahl Landkreis Pfaf- fenhofen: 50 Punkte). Es wird empfohlen, Alternativ- standorte auf weniger ertragsfähigen Standorten zu prüfen und insbesondere den Flächenumfang zu redu- zieren.	<i>Die Aussagen zum Verlust von Ackerfläche werden zur Kennt- nis genommen.</i> <i>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.</i> <i>Im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes hat bereits eine Prüfung alternativer Standorte für eine Wohnbe- bauung stattgefunden. Dabei wurde in die Abwägung einbezo- gen, dass die Flächen zeitnah entwickelt werden können, da die Grundeigentümer ihre Mitwirkungsbereitschaft signalisiert haben und es bereits konkrete Vertragswerke zwischen Grund- eigentümern und Marktgemeinde gibt. Ähnlich geeignete Flä- chen, 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 Wohnge- biet erfolgte. Mit einer entsprechenden Festsetzung wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</i> <i>Durch den Entfall von landwirtschaftlichen Flächen ist nicht mit einer Verknappung der Anbauflächen zu rechnen, da im Um- feld noch in ausreichendem Maße Anbaugelände zur Verfügung stehen.</i> <i>Eine Planänderung ist deshalb nicht veranlasst.</i>
1.3	Sowohl im Plangebiet als auch daran angrenzend be- finden sich Hopfengärten. Auf den erforderlichen Ab- stand zwischen Wohnbebauung (Grundstücksgrenze) und Hopfengärten von mind. 50 m bzw. 25 m mit Schutzbepflanzung wird hingewiesen.	<i>Neben den Hopfengärten innerhalb des Planungsgebiets wurde auch der angrenzende Hopfengarten zwischenzeitlich aufgegeben. Der nächstgelegene Hopfengarten liegt nordöst- lich des Plangebiets in ca. 180 m Entfernung, auf den Flurstü- cken Nr. 900, 900/4, 900/3 und 900/2. Somit wird der erforderli- che Mindestabstand eingehalten und es ist keine Schutzpflan- zung notwendig.</i> <i>Unabhängig davon wird im Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit einer minimalen Breite von 7 m und einer maxi- malen Breite von 25 m festgesetzt. Sie wird begrünt und be- pflanzte 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.</i>
1.4	Es ist darauf zu achten, dass umliegende landwirt- schaftliche Flächen nicht beeinträchtigt werden, z. B. durch Einschränkungen bei der Ausbringung von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln.	<i>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 unter- schreiten.</i> <i>Durch den Abstand der Bebauung und der mindestens 10 m breiten Randeingrünung zu den östlich angrenzenden landwirt- schaftlichen Flächen wird der gegenseitigen Rücksichtnahme in ausreichendem Maße Rechnung getragen und die Mindest- abstände eingehalten bzw. sogar überschritten. Eine Beein- trächtigung der landwirtschaftlichen Flächen ist nicht gegeben.</i>
1.5	Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei der Bewirtschaf- tung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit	<i>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Eine Planän- derung ergibt sich daraus nicht. Durch die geplante</i>

	den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Sonn- und Feiertagen zu rechnen	Ortsrandeingrünung in einer Mindestbreite von mindestens 10 m wird möglichen Immissionen in ausreichendem Maße Rechnung getragen.
	In der Stellungnahme vom 15.09.2025 wurden folgende Bedenken geäußert:	
1.6	Es wird der dauerhafte Flächenverlust von gut 9 Hektar für den Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm überdurchschnittlicher Böden bedauert.	→ Siehe Abwägung Zeile 1.2
1.7	Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.	Die gesetzlichen Vorgaben werden eingehalten. Nach Möglichkeit wird der Aushub vor Ort wieder eingebaut.
1.8	Laut den Planunterlagen sind Grünflächen sowie Anpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen angedacht. Bezüglich der Grenzbepflanzung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen werden ab einer Bewuchshöhe von zwei Metern Grenzabstände von mindestens vier Metern zum Nachbargrundstück empfohlen, um künftige Beeinträchtigungen zu vermeiden.	Der Hinweis auf Abstände von Baum und Strauchpflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Abschnitt 7 „Nachbarrecht“ Art. 48 AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch) ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück ein Abstand von 4 m einzuhalten, wenn dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde. Im Norden grenzt Dauergrünland (Pferdekoppel) an das Planungsgebiet an. Von einer erheblichen Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ist daher in diesem Bereich, auch bei Nichteinhaltung eines Mindestabstands von 4 m, nicht auszugehen. 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 einer Entfernung von ca. 180 m. 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. Eine Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Bestimmung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch eine Schmälerung des Sonnenlichts ist daher nicht zu erwarten.
1.9	Zudem sind Entwässerungsgräben in der Nähe der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen geplant. Diese sollen baulich so ausgestaltet werden, damit keine dauerhaften Gewässer entstehen können und benachbarte landwirtschaftliche Flächen nicht beeinträchtigt werden (Grenzabstände Pflanzenschutz und Düngeverordnung)	Bei dem Netz aus Entwässerungsgräben handelt es sich um künstliche Gewässer im Sinne von § 3 Nr. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie um Be- und Entwässerungsgräben im Sinne von Art. 1 des Bayerischen Wassergesetzes. In ihnen wird Niederschlags- bzw. Hangwasser aufgenommen, temporär zwischengespeichert und gedrosselt abgegeben. Es handelt sich nicht um natürliche oder naturnahe Bereiche fließender oder stehender Gewässer gemäß Art. 16 Abs. 1 Nr. 3 Bay-NatSchG. Gewässerrandstreifen, in denen eine garten- oder ackerbauliche Nutzung verboten wäre, sind bei diesem Gewässertyp daher nicht notwendig. Da das Niederschlags- bzw. Hangwassers innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes abgeleitet wird, ist keine Beeinträchtigung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen zu erwarten.
2.0	Die Eigentumsverhältnisse sowie eingetragenen Fahrrechte in den Grundbüchern sind der Landwirtschaftsverwaltung nicht bekannt. Jedoch sollte die Zufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flurstücken (z.B. Flurnummern 947, 948, 944) gesichert sein, da diese laut den Planungen nicht an öffentlichen Straßen anliegen. Dies sollte von den Planungen in Betracht gezogen und geprüft werden. Es sollten die Fahrrechte geprüft werden oder bei Bedarf Zufahrten miteingeplant werden.	Um die Erschließung der an den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flurstücken (Fl.St.Nrn. 943/2, 943/5, 944, 945, 947, 948) auch weiterhin zu sichern, werden in der Planzeichnung „Feld- und Waldwege“ gemäß Art. 53 Nr. 1 BayStrWG festgesetzt. Die Zufahrt zur Flurnummer 944/14 (Nordseite Kreisel Obere Lindenstraße) ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 108 „An der Lindenstraße“ durch eine „Feldzufahrt“ gesichert. Der Bereich dieser „Feldzufahrt“ kann deshalb aus dem Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans Nr. 136 „An der Glandergassleiten“ genommen werden.
2.1	Bereich Forsten: Beim gegenständlichen Verfahren sind forstfachliche und waldrechtliche Belange nicht betroffen.	Zur Kenntnisnahme

2 Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Bayernwerk Netz	Stellungnahme vom 18.08.2025
Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung

Einwände Ja/Nein		
2.1	Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.	Zur Kenntnisnahme
2.2	Mit dem Schreiben vom 4 Oktober 2021, BOnPf - Ma, haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine weiterhin gültige Stellungnahme zum Verfahren abgegeben.	Die Stellungnahme vom 04.10.2021 ist weitgehend gleichlautend mit der nunmehr vorliegenden Stellungnahme. Zur Information ist die Stellungnahme vom 04.10.2021 und deren Abwägung in der Zeile 2.7 nachrichtlich aufgeführt.
2.3	In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind. Den Verlauf der Leitungen haben wir Ihnen in dem beigefügten Plan mit folgenden Farben markiert; Stromleitungen(blau)	Zur Kenntnisnahme
2.4	Kabel 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 tiefwurzelnende 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 www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. 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 Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.	Auf den Schutzzonenbereich, die DIN 18920 und die entsprechenden Merkblätter wird im Bebauungsplan bereits in den Hinweisen durch Text hingewiesen. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.
2.5	Kabelplanung(en) Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. 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 Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen: • Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der	Die Hinweise betreffen die konkrete Bauausführung. Deshalb werden diese zum jetzigen Zeitpunkt zur Kenntnis genommen. Ergänzend dazu wird folgender Hinweis in die Hinweise durch Text unter Punkt 4) „Leitungsschutz“ aufgenommen: „Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.“

	Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen. Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.	
	Transformatorstation(en) Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung zweier neuer Transformatorstationen erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, jeweils eine entsprechende Fläche uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der erste Standort sollte im Bereich nördlich eingeplant werden. Der zweite Standort sollte im Bereich südlich eingeplant werden. 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. Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten. Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.	In der Planzeichnung sind 2 Standorte als hinweisliche Darstellung enthalten. Beide Standorte sind gut erschlossen und gut mit einem LKW anfahrbar. Der südliche Standort ist an der bestehenden Lindenstraße, der nördliche Standort an der neuen Erschließungsstraße. Beide Standorte liegen innerhalb einer öffentlichen Grünfläche. Ob in diesem Fall Dienstbarkeiten festgelegt werden müssen, kann im Rahmen des Bauvollzuges geklärt werden. Im Bebauungsplan ist ergänzend dazu unter § 9 „Ver- und Entsorgungsanlagen“ festgesetzt: „Anlagen zur Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität sind in öffentlichen Flächen generell zulässig.“ Die genannten Merkblätter und Sicherheitshinweise sind im Bauvollzug zu beachten und werden zum jetzigen Zeitpunkt zur Kenntnis genommen.
2.6	Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html 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.	Zur Kenntnisnahme
	<i>Stellungnahme vom 04.10.2021</i>	<i>Abwägung der Stellungnahme vom 04.10.2021</i>
2.7	<i>Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</i> <i>In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.</i> Kabel 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	<i>Zur Kenntnisnahme.</i> <i>Zur Kenntnisnahme.</i> <i>In die Hinweise durch Text wird folgender Hinweis aufgenommen:</i> - Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur

sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde 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 www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. 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 Entsorgungsteilungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. 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 Straßenbausträger 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. 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) abzustücken. • 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. Transformatorstation 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. 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. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter https://meine-planauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag.	Trassenachse. - Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten. - Bäume und tiefwurzelnde 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. - Das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 ist zu beachten. Zur Kenntnisnahme und zur Beachtung im Bauvollzug. Zur Kenntnisnahme und zur Beachtung im Bauvollzug. Zur Kenntnisnahme und zur Beachtung im Bauvollzug. Zur Kenntnisnahme und zur Beachtung im Bauvollzug. Im Bebauungsplan wird festgesetzt: „Anlagen zur Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität sind in öffentlichen Flächen generell zulässig.“ Die weiteren Hinweise werden zum jetzigen Zeitpunkt zur Kenntnis genommen
---	---

	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.	
--	--	--

3 Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen - Bauleitplanung		Stellungnahme vom 15.09.2025
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Ja 3.1	Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung: Die Marktgemeinde Wolnzach möchte aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauland bzw. Wohnungen ein Baugebiet von ca. 9 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 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme vor. Folgendes wird noch angeregt:	Zur Kenntnisnahme
3.2	Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung: 1. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, LEP 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), 3.4.4 Z). Erläuterung: Die Marktgemeinde wird zur geplanten Umsetzung des ortsplanerischen Wettbewerbes mit hoher Wohnqualität beglückwünscht. Die Abwägung der Marktgemeinde Wolnzach zur Baukultur vom 29.07.2025 wird zur Kenntnis genommen. Die Ergänzung von bisher fehlenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ¹ wird begrüßt. Die Abwägung bezüglich der Stützmauern kann nachvollzogen werden.	Zur Kenntnisnahme
3.3	Das grundsätzliche Einverständnis zur Darstellung von Wegeverknüpfungen in die benachbarte Landschaft wird begrüßt. In der Abwägung der Marktgemeinde zu den Verknüpfungen wird u. a. erläutert, dass z. B. westlich von WA 7 eine solche Hinweislich eingetragen sei. Diese und andere Eintragungen sind derzeit kaum erkennbar. Es wird eine deutlichere Darstellung angeregt.	Die Darstellung der Wege in der öffentlichen Grünfläche ist bewusst zurückhaltend dargestellt, da diese lediglich als Vorschlag, bzw. als Hinweisliche Darstellung, nicht als konkrete Festsetzung enthalten ist. Die konkrete Lage der Wegeverbindung kann somit im Rahmen der Ausführungsplanung angepasst werden. Die angesprochene Wegeverbindung westlich des WA 7, wie auch die Nord-Süd-Wegeverbindung entlang des östlichen Geltungsbereichs werden aus Gründen der rechtlichen Erschließung der an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstücke nunmehr als Feld- und Waldweg festgesetzt. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.
3.4	Derzeit sind Festsetzungen auch zu Sichtschutzelementen (vgl. Kap. 1 § 14 Nr. 6) vorgesehen. Bevorzugt sollte stattdessen eine Pflanzung aus heimischen Heckenarten eingesetzt werden. Sollte sich die Gemeinde für die Festsetzung von Sichtschutzeinrichtungen entscheiden, wird angeregt, diese aus Gründen der Gestaltung mit Materialien wie z. B. Holz zuzulassen.	Die zulässigen Sichtschutzelemente befinden sich direkt an den Gebäuden bzw. in deren unmittelbarer Nähe und sind auf den Bereich innerhalb der Bauräume begrenzt. Aufgrund von Traufstreifen entlang der Fassaden, Regenschatten und Dachüberständen sind Anpflanzungen zum Sichtschutz nicht immer umsetzbar, aber möglich. Die zulässigen Sichtschutzelemente können sowohl als Teil der Fassade als auch als eigenständiges Element gestaltet werden. Aus gestalterischen Gründen sind sie je Gehöft einheitlich zu gestalten. Die Materialwahl soll den Planern aus Gründen der gestalterischen Freiheit

		überlassen werden. Die Bevorzugung des Baustoffes Holz wird in die Begrünung aufgenommen.
3.5	Unter Kapitel 1 § 15 werden Festsetzungen zu Aufschüttungen, Abgrabungen und Bodenmodellierungen getroffen. Zur Konkretisierung wird angeregt, u. a. zur Sicherung einer adäquaten Gestaltung maximale Werte zu ergänzen.	Die Anregung bezieht sich wohl auf den Absatz 2 in § 15, der lautet: <i>„2) In den öffentlichen Grünflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig zur Geländemodellierung, um Niederschlags- und Hangwasser oberflächlich abzufangen, zu sammeln und abzuleiten.“</i> In diesem Zusammenhang maximale Werte für die Geländemodellierungen festzusetzen würde voraussetzen, dass eindeutige Höhenbezugspunkte in der öffentlichen Grünfläche festgesetzt wären. Dies ist aufgrund der anspruchsvollen Topographie in ausreichend bestimmten Maß nicht möglich. Die Festsetzung wird ersatzlos gestrichen.
3.6	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.).	Zur Kenntnisnahme
3.7	Erläuterung: Die Fachstelle nimmt die Abwägung der Marktgemeinde Wolnzach zu den planungsrechtlichen Anforderungen vom 29.07.2025 zur Kenntnis. Die Berichtigungen und Herausnahmen werden begrüßt.	Zur Kenntnisnahme
3.8	Für WA 8, WA 9 und WA 10 sind in der Planzeichnung keine Fußbodenoberkanten wie in den anderen WA-Bereichen (WA 1 – 7, WA 11) angegeben. Es wird zur besseren Übersichtlichkeit und zur Eindeutigkeit und Klarheit angeregt, diese auch dort einzutragen bzw. festzusetzen, auch deshalb, weil die zugehörige Festsetzung unter Kapitel 1 § 3 Nr. 2) der Festsetzungen durch Text den Bezug auf die „mittlere Höhe der zugeordneten Erschließungsstraße“ schafft, diese Festsetzung aber nicht eindeutig zugeordnet werden kann.	Der Anregung wird im Sinne der Rechtssicherheit des Bebauungsplanes gefolgt: Auch in den Allgemeinen Wohngebieten WA 8 bis WA 10 werden konkrete Fußbodenoberkanten festgesetzt. Aufgrund der anspruchsvollen Topographie werden gewisse Spielräume zugelassen, die ein geringfügiges Abweichen von den festgesetzten Fußbodenoberanten ermöglichen. Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen (Satzung) werden entsprechend angepasst.
3.9	Unter Kapitel 1 § 8 Nr. 3) der Festsetzungen durch Text wird angeregt, zu prüfen, ob die Festsetzung, einen Nachweis zu erbringen zu müssen, gemäß § 9 (red.: BauGB) überhaupt festsetzbar wäre, da sie ggf. auf eine andere Rechtsgrundlage zurückgeht.	Der Bebauungsplan setzt in § 8 Nrn. 1) und 2) fest, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen sind. Dies hat seine Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Die Festsetzung, dass ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu erbringen ist, kann nicht auf diese Festsetzungsgrundlage gestützt werden. Die Nachweispflicht ergibt sich aus Anlage A 5.2/1 Ziff. 5 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB), die nach Art. 81 a Abs. 1 BayBO zu beachten sind. § 8 Nr. 3) der textlichen Festsetzungen wird daher in die Hinweise durch Text aufgenommen.
3.10	Kapitel 1 § 13 Nr. 1) der Festsetzungen durch Text wird angeregt, zu prüfen, ob die Festsetzung zu den öffentlichen Grünflächen ausreichend konkret ist und überhaupt vollziehbar wäre.	Die Festsetzung §13 Abs. 1 der Satzung lautet: <i>„Die als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen sind landschaftsgerecht als extensives Grünland und mit Baum- und Strauchpflanzungen zu gestalten. Sie sind so zu gestalten, dass Niederschlagswasser der öffentlichen Grünflächen, sowie der angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete über naturnah gestaltete Rasenmulden und Kanäle oberirdisch gesammelt, zwischengespeichert und in das öffentliche Niederschlagswasser-Entwässerungssystem eingeleitet werden kann.“</i> Die Festsetzung durch Text § 13 Abs.1 wird entsprechend angepasst: <i>„Die als öffentliche Grünflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserhaushalts festgesetzten Flächen sind landschaftsgerecht als extensives Grünland und mit Baum- und Strauchpflanzungen zu gestalten. Innerhalb dieser Flächen sind naturnah gestaltete, offene Rasenmulden mit flachem Längsgefälle zur oberirdischen Sammlung und Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser der öffentlichen Grünflächen, sowie der angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete anzulegen. Das gesammelte Wasser ist über oberirdische Entwässerungsmulden und -gräben dem öffentlichen Niederschlagswassersystem zuzuführen.“</i>

		Zudem wir die Benennung des Planzeichens, und damit Benennung §13 „Grünordnung öffentliche“ in „Grünordnung öffentliche Grünflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserhaushalts“ umgeändert. Die Festsetzung gibt somit den Rahmen vor, wie die Gestaltung der Grünflächen in Bezug auf die Entwässerung im Grundsatz erfolgen kann. Alles Weitere wird im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung und des Entwässerungskonzeptes geregelt. Zur Erläuterung und Konkretisierung der Maßnahmen wird die Begründung unter Punkt 7.15. „Wasserwirtschaft, Grundwasser, Niederschlagswasser, Hochwasserschutz“ um ein Schaubild zum Entwässerungskonzept ergänzt und die Erläuterung des Konzeptes näher erläutert. Die Festsetzungen § 17 „Wasserwirtschaft, Grundwasser, Niederschlagswasser, Hochwasserschutz“ Abs. 1 und 2 werden zu den Hinweisen verschoben und Abs. 3 gestrichen.
3.11	Aus Sicht der Fachstelle ist die Festsetzung zum Einfügen der Werbeanlagen unter Kapitel 1 § 16 Nr. 2) unspezifisch und kaum vollziehbar, da unklar ist, ab wann sich die Anlagen in das Ortsbild einfügen. Sie ist daher zu überprüfen und zu konkretisieren.	Die Festsetzung durch Text § 16 Abs.2 lautet wie folgt: „Werbeanlagen müssen sich in Anordnung, Umfang, Größe, Form und Farbgebung sowie Materialwahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen- und Ortsbild einfügen“. Die Anregung wurde geprüft. Die Festsetzung durch Text § 16 Abs. 1 sind ausreichend, um eine gestalterisch ansprechende Werbeanlagen zu sichern. Im Ergebnis kann die Festsetzung durch Text § 16 Abs. 2 entfallen.
3.12	Unter Kapitel 1 § 19 werden mehrere Festsetzungen zum Natur- und Artenschutz getroffen. Dabei wird angeregt, zu prüfen, ob die Festsetzung Nr. 1 zur Umweltbaubegleitung überhaupt gem. § 9 BauGB festgesetzt werden kann und z. B. besser in den Hinweisen aufscheinen sollte.	Die Festsetzung §13 Abs. 1 der Satzung lautet: „Für die Begleitung aller Baumaßnahmen muss eine Umweltbaubegleitung beauftragt werden.“ Da es sich bei der Festsetzung einer Umweltbaubegleitung (UBB) nicht um eine städtebauliche Nutzung oder technische Einrichtung, sondern um eine organisatorische Maßnahme während der Bauausführung handelt, enthält das BauGB keine Ermächtigung, derartige Begleitpflichten als rechtsverbindliche Festsetzung in einem Bebauungsplan anzuordnen. Die bisherige Festsetzung durch Text wird in die Hinweise durch Text verschoben und wie folgt umformuliert: „3) Natur- und Artenschutz Für alle Baumaßnahmen ist eine Umweltbaubegleitung erforderlich. Dies beinhaltet auch, dass alle Eingriffe in den vorhandenen und als zu erhalten festgesetzten Baumbestand, die Baufeldfreimachung sowie Maßnahmen, die sich aus dem Artenschutz nach § 44 BNatSchG ergeben.“
3.13	Auch wird angeregt, die geplante Festsetzung Nr. 2 (red.: gemeint ist wohl § 19 Abs.2) zu insektenfreundlichen Leuchtmitteln konkreter zu fassen und genauer festzusetzen. Dies setzt technisch umsetzbare und konkrete Regelungen voraus (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).	Die Festsetzung durch Text wird wie folgt konkretisiert: § 19 Abs. 2: „Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Die Beleuchtung darf nur eine nach unten gerichtete, abgeschirmte Lichtabstrahlung aufweisen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteile, wie beispielsweise Natriumdampflampen oder warmweiße LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von höchstens 3.000 Kelvin, zu verwenden. Die Leuchten sind staub- und insektendicht (geschlossene Gehäuse) auszuführen. Die Montagehöhe darf 4 m über Geländeoberkante nicht überschreiten. Außenbeleuchtungen, die nicht der Verkehrssicherheit oder dem Betriebsschutz dienen, sind mit Dämmerungsschaltern, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmeldern zu betreiben.“
3.14	Strittig ist, ob § 19 Nr. 3 zu den Betriebszeiten von Baumaßnahmen überhaupt festgesetzt werden kann. Es wird daher angeregt zu prüfen, ob die Festsetzung von Betriebszeiten grundsätzlich zulässig ist und diesen Sachverhalt z. B. mit dem Bayerischen Gemeindetag rechtssicher zu klären. Auf die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde wird zudem hingewiesen.	Die Festsetzung durch Text § 19 Abs. 3 der Satzung lautet: „Baumaßnahmen (Lärm, Beleuchtung etc.) sind im Sommerhalbjahr (März-November) nur tagsüber zwischen 7 und 21 Uhr zulässig.“ Diese wird in die Hinweise durch Text verschoben und wie folgt umformuliert: „3) Natur- und Artenschutz Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind lärmintensive oder stark beleuchtete Bauarbeiten im Zeitraum von März bis November nur tagsüber

		durchzuführen.“
3.15	Unter Punkt A. 7.4 Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird angeregt, dies noch mit dem Zusatz „- Ausgleichsflächen“ zu ergänzen.	Die Festsetzung durch Planzeichen Nr. 7.4 wird wie folgt ergänzt: „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen mit Nummerierung (z.B. A1).“
3.16	Die Bauleitplanung muss Planungssicherheit gewährleisten und die Umsetzung des Planvorhabens für alle am Verfahren Beteiligten nachvollziehbar darstellen. Aus den Planunterlagen sollen sich die Geländehöhen ergeben (vgl. § 1 Abs. 2 PlanZV). Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind gemäß § 18 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Erläuterung: Die Gelände- bzw. Gebäudeschnitte auf dem Planwerk werden grundsätzlich begrüßt. Es wird jedoch u. a. um die Planung für alle am Verfahren Beteiligten (z. B. Marktgemeinderat, Bauherr, Nachbarn, Planer, Verwaltung) rechtsverbindlich umzusetzen, angeregt, diese Schnitte entsprechend als Festsetzung zu treffen.	Bei den Schnitten handelt es sich um eine Veranschaulichung, wie sich die Festsetzungen zum Maß der Nutzung (insbesondere die Gebäudehöhe und die Einbindung der Gebäude in die Topographie) auswirken. Das Maß der Nutzung ist in den Festsetzungen durch Planzeichen und Text vollumfänglich festgesetzt. Da in den Festsetzungen durch Planzeichen und Text gewisse Spielräume ermöglicht werden, könnte im Fall einer Festsetzung der Schnitte ggf. ein Widerspruch zu den möglichen Spielräumen entstehen. Aus den vorgenannten Gründen sollte es bei der hinweislichen Darstellung der Schnitte bleiben.
3.17	Auf eine gute Ein- und Durchgrünung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), 3.4.4 Z). Mit Naturgütern ist schonend und sparsam umzugehen (vgl. Art. 141 Abs. 1 Satz 3 BayVerf). Darüber hinaus dient der Grünstreifen der Abschirmung von Immissionen auf Flächen unterschiedlicher Nutzung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB, vgl. auch § 50 BImSchG). Erläuterung: Die Fachstelle nimmt die Abwägung der Marktgemeinde Wolnzach zur Ein- und Durchgrünung vom 29.07.2025 zur Kenntnis. Die Festsetzung von Grünstrukturen wird begrüßt. Zur schonenden Einbindung der geplanten Bebauung in Natur und Landschaft und zur Abschirmung wird angeregt, die Eingrünung auch im Norden noch moderat zu erweitern. Aufgrund der Ortsrandlage des Wohngebietes wird angeregt, die Eingrünung durch Wegeverknüpfung in die Naherholungs- und Erlebnisflächen mit einzubinden.	Zur Eingrünung: Die im Norden und Osten festgesetzte Ortsrandeingrünung wird im Sinne der guten Ein- und Durchgrünung als ausreichend angesehen, um einer gegenseitigen Rücksichtnahme in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. Eine Aufweitung ist nicht erforderlich. Zur Ergänzung durch Wegeverknüpfungen: Die Anregung, die Ortsrandeingrünung durch Wegeverknüpfungen in die Naherholungs- und Erlebnisflächen einzubinden, wird grundsätzlich begrüßt. Die geplanten, im Bebauungsplan hinweislich dargestellten Wegebeziehungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen verknüpfen das Baugebiet mit der bestehenden Siedlung „Obere Lindenstraße“ sowie mit der angrenzenden Landschaft. Entlang der östlichen Gebietsgrenze verläuft ein Weg, der zugleich als Pflwegeweg für den im Entwässerungskonzept vorgesehenen Graben dient. Zwischen den Baugebieten WA 6 und WA 5 sowie zwischen WA 4 und WA 5 bestehen weitere Verbindungen zur Erschließungsstraße und Richtung Osten. Nach Norden wird das Plangebiet über eine innerhalb der öffentlichen Grünfläche verlaufende Wegeverbindung zwischen der Ausgleichsfläche A 3.2 und dem Allgemeinen Wohngebiet WA 7 angebunden. Durch den Ausbau der Glandergasse und die Ergänzung eines Fuß- und Radwegs innerhalb des Geltungsbereichs wird die Erreichbarkeit und Integration in das bestehende Wegenetz zusätzlich verbessert. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.
3.18	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Normalverfahren sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Erläuterung: Die Ergänzung der Unterlagen durch einen Umweltbericht wird begrüßt. Gemäß Punkt 1b der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c) zum BauGB ist die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden, zu beschreiben. Daher erscheint es notwendig, noch zu ergänzen, welche Ziele die Gesetze verfolgen und wie diese Ziele berücksichtigt werden (z. B. zu BNatSchG,	In der Begründung des Bebauungsplans sind unter Kapitel 3.2 die wesentlichen Grundsätze und Ziele der Fachpläne Landesentwicklungsplan (LEP) und Regionalplan (RP) des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind aufgeführt. Die Art, wie diese Ziele und Grundsätze bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans berücksichtigt wurden, werden in Kapitel 3.2 ergänzt. Der Verweis auf die entsprechende Stelle der Begründung wird im Umweltbericht ergänzt. In Kapitel 1.1 der Umweltprüfung werden die einschlägigen Fachgesetze aufgeführt, die bei der Umweltprüfung berücksichtigt wurden. Die Berücksichtigung der Ziele dieser Gesetze

	BauGB, BImSchG, BBodSchG, etc.). Bei der Durchsicht der vorliegenden Unterlagen konnten zudem einige der in Anlage 1 zum BauGB aufgelisteten Merkmale (u. a. zur Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie zur Verursachung von Belästigungen, zur Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung, zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) noch nicht aufgefunden werden. Darüber hinaus fehlt eine Referenzliste der Quellen. Es wird daher angeregt, die derzeitige Struktur des Umweltberichtes daran anzupassen und dahingehend zu überarbeiten, da ein unvollständiger Umweltbericht – sofern sich die Unvollständigkeit nicht nur auf unwesentliche Punkte bezieht – einen beachtlichen Fehler i. S. des § 214 BauGB darstellen kann.	erfolgt unter den jeweiligen Schutzgütern. Der Umweltbericht wird hinsichtlich der erwähnten, in Anlage 1 zum BauGB aufgelisteten Merkmale im Hinblick auf deren Relevanz geprüft und bei Bedarf ergänzt. Eine Referenzliste der Quellen wird ergänzt.
3.19	Redaktionelle Anregungen: Präambel Für die Präambel genügt z. B. folgende Formulierung: „Der Markt Wolnzach im Landkreis Pfaffenhofen erlässt aufgrund • der §§ 2 Abs. 1, 9, und 10 Baugesetzbuch (BauGB) • des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) • des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) • der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) • der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan Nr. 136 „An der Glandergassleiten“ als Satzung.“	Der Anregung wird gefolgt. Die Präambel wird wie folgt formuliert: „Der Markt Wolnzach im Landkreis Pfaffenhofen erlässt aufgrund • der §§ 2 Abs. 1, 9, und 10 Baugesetzbuch (BauGB) • des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) • des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) • der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) • der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan Nr. 136 „An der Glandergassleiten“ als Satzung.“
3.20	Planzeichnung Die Anbauverbots- und die Baubeschränkungszone sollten noch in die Planzeichnung eingetragen werden.	Der Anregung wird gefolgt. Die Anbauverbots- und die Baubeschränkungszone wird noch in die Planzeichnung eingetragen.
3.21	Schnittzeichnung Die Schnitte sollten noch mit einem Maßstab versehen werden.	Der Anregung wird gefolgt. Die Schnitte werden mit einem Maßstab versehen.
3.22	Festsetzungen durch Text • Unter Kapitel 1 § 19 Nr. 4) müsste es wohl „... oder bedrucktem Glas reduziert werden kann“ heißen. • Unter Kapitel 1 § 19 Nr. 6) müsste es wohl „... als zu erhalten festgesetzte Gehölzbestand ...“ heißen.	Der Anregung wird gefolgt. Die beiden Festsetzungen § 19 Abs. 4 und 6 werden wie vorgeschlagen angepasst.
3.23	Sonstiges Es wird – u. a. zur Vermeidung von rechtlichen Konsequenzen bei unrechtmäßiger Veröffentlichung (z. B. im Internet) – angeregt, auf Übersichtsplan und Planzeichnung die Quelle (z. B. Bayerische Vermessungsverwaltung) zu benennen (Urheber-schutz).	Auf dem Übersichtsplan (Plankopf) und auf der Planzeichnung werden jeweils Grundlagenquelle und Bezugssysteme ergänzt. Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Bezugssystem Lage: UTM 32 Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

4	Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen - Brandschutzdienststelle	Stellungnahme vom 12.08.2025
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
4.1	Öffentliche Straßen, Flächen für die Feuerwehr	Dem Bebauungsplan liegt die Erschließungsplanung eines Ingenieurbüros zugrunde. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind

	Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenradiuskrümmung usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (Achslast 10 Tonnen) ausgelegt sein. Die lichte Breite der Fahrbahn muss mindestens 3 m, die lichte Höhe mindestens 3,50 m betragen. Wird eine Fahrbahn auf eine Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile, wie Wände oder Pfeiler, begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen. Bezüglich der Kurvenradien sind die Werte der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten (Siehe hierzu BayTB 2.2.1.1). 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. Am Ende von Stichstraßen sind Wendemöglichkeiten für Großfahrzeuge anzulegen.	entsprechend in Breite und Kurvenradien so ausgelegt, dass sie auch durch Feuerwehrfahrzeuge befahren werden kann. Die Tragkraft ist nicht Sache des Bebauungsplanes, wird aber in der konkreten Ausführungsplanung beachtet. Die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ wurden in der Planung beachtet. Es gab begleitend zur Planung eine Vorabstimmung mit der zuständigen Dienststelle.
4.2	Löschwasserbedarf Es wird eine Löschwasserleistung von 1600l/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 Feuerweggesetzes wird verwiesen. Wird der Löschwasserbedarf rein aus dem öffentlichen Hydranten Netz abgedeckt, ist die Löschwasserversorgung durch die Gemeinde bzw. das WVU zu bestätigen. Der nächstliegende Hydrant muss sich im Bereich von ca. 80 m zum Objekt befinden und eine Löschwassermenge von 400 l/min (24 m³/h) aufweisen. Zur Abdeckung der gesamten geforderten Löschwassermenge können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m um das Objekt herangezogen werden, sofern diese durch die Feuerwehr zeitnah erreicht werden können. Für die Entnahme aus offenen Gewässern, Zisternen etc. ist eine Löschwasserentnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen. Die Zufahrt sowie die Aufstell- und Bewegungsfläche ist gemäß der „Richtlinie der Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Die Ausführung der Löschwasserversorgung ist mit dem Unterzeichner abzustimmen. Sollen innerhalb des Bebauungsplanes Objekte mit besonders hoher Brandlast errichtet werden, kann sich die benötigte Löschwassermenge im Einzelfall erhöhen.	Der Löschwasserbedarf und die Löschwasserleistung werden in der konkreten Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Löschwasserversorgung ist damit gesichert. Um entsprechende Löschwasserbehälter generell zu ermöglichen, werden die Festsetzungen durch Text wie folgt ergänzt: § 17 Abs. 1 neu (bisher Abs. 4): „Unterirdische Zisternen zur Regenwasserrückhaltung und unterirdische Löschwasserbehälter sind auf öffentlichen und privaten Flächen, auch außerhalb der über- und unterbaubaren Grundstücksflächen, generell zulässig.“

5 Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen - Kreiseigener Tiefbau		Stellungnahme vom 18.08.2025
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
5.1	Da von der o. g. Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 136 "An der Glandergassleiten" des Marktes Wolnzach keine Kreisstraßen betroffen ist, wird von Seiten des kreiseigenen Tiefbaus keine Stellungnahme abgegeben.	Zur Kenntnisnahme

6 Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen - Verkehrswesen		Stellungnahme vom 18.08.2025
---	--	------------------------------

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
6.1	Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 136 "Glandergassleiten" des Marktes Wolnzach.	Zur Kenntnisnahme

7 Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen - Denkmalschutzbehörde		Stellungnahme vom 19.08.2025
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
7.1	Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt.	Zur Kenntnisnahme

8 Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen - Naturschutz, Gartenbau und Landschaftspflege		Stellungnahme vom 02.09.2025
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
8.1	Vollzug der Naturschutzgesetze; Bebauungsplan Nr. 136 „An der Glandergassleiten“ des Marktes Wolnzach Die Gemeinde Wolnzach plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 „An der Glandergassleiten“ 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 ca. 9 ha (Fl.-Nr. 943, 943/4, 943/6, 943/7, 943/8, 944/2, 944/3, 944/17, 944/19, 944/20, 947/2, 949, 955/6). Derzeit wird die Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die naturschutzfachlich relevanten Unterlagen umfassen neben dem Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung eine Begründung, einen Umweltbericht, sowie einen ergänzenden Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).	Zur Kenntnisnahme
8.2	Naturschutzrechtliche Belange stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen, sofern folgende Änderungen eingebracht werden. Um Rechtssicherheit zu gewährleisten, werden folgende Anpassungen empfohlen: 1. Im Umweltbericht wurde bezogen auf die Eingriffsfläche eine GRZ von 0,29 für die Ermittlung der Eingriffsschwere angesetzt (vgl. 1.3.2.). Aufgrund der unter § 2 der Festsetzungen angegebenen Gesamt-GRZ (und der Annahme, dass diese maximal 150% der eigentlichen GRZ entsprechen kann) müsste dieser Wert jedoch höher ausfallen. Da der Wert von 0,29 nicht nachvollziehbar ist, wird darum gebeten, eine entsprechende Anpassung in der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs vorzunehmen, oder alternativ schlüssig zu begründen, woher dieser Wert kommt und wieso er von den Angaben der Festsetzung abweicht.	Im Umweltbericht werden unter 1.3. „Naturschutzfachliche Eingriffsregelung“ und Punkt 1.3.2 „Ermittlung der Eingriffsschwere“ folgende Ergänzungen vorgenommen: „Zur Ermittlung der Eingriffsschwere werden aufbauend auf der Bewertung der ermittelten Ausgangssituation die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild prognostiziert. Dabei sind die direkten und indirekten baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen der geplanten Bebauung so weit wie möglich zu berücksichtigen. Durch die Überplanung und notwendige Versiegelung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen gehen die Funktionen der Schutzgüter im versiegelten Bereich nahezu vollständig verloren. Der Bebauungsplan legt die Art und das Maß der baulichen Nutzung als äußeren Gesamtrahmen fest. Somit können auch die voraussichtlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft überschlägig aus der Intensität der Nutzung abgeleitet werden. In der Regel wird hierzu die Grundflächenzahl (GRZ) herangezogen. Wurde, wie im vorliegenden Bebauungsplan, keine Grundflächenzahl festgesetzt, so ergibt sich die Eingriffsschwere aus dem Verhältnis der festgesetzten Grundflächen (GR) zur Größe der Baugrundstücke. Erschließungsflächen für die verkehrsübliche Erschließung des Baugebiets innerhalb der Wohnbaufläche (Straßenverkehrsflächen innerhalb der Eingriffsfläche) werden als „verkehrsübliche Erschließung“ den Baugebieten zugeordnet. Auch Flächen, außerhalb der als Allgemeinen Wohngebiete festgesetzten Baugrundstücke, für die eine Überplanung, jedoch keine Bebauung vorgesehen ist, sind durch das Vorhaben betroffen. Dazu zählen öffentliche Grünflächen einschließlich des

		Entwässerungssystems sowie die Retentionsbecken im Süden. Sie werden bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs berücksichtigt, auch wenn sie nach dem Eingriff eine naturschutzfachliche Aufwertung erfahren. Im vorliegenden Bebauungsplan wird das Maß der Nutzung für die jeweiligen Baugebiete, aus welchem sich die Schwere der Beeinträchtigung ableiten lässt, mit den maximal zulässigen Grundflächen (GR) nach § 19 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit den maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Aus dem Verhältnis der GR zur jeweiligen Grundstücksgröße ergibt sich eine GRZ je Baugebiet nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Diese reicht von 0,20 im WA 9 bis 0,37 im WA 11 (vgl. Abschnitt 7.3 „Maß der Nutzung“ der Begründung). Bei Betrachtung aller Baugebiete zusammen ergibt sich eine Baulandfläche von 13.690 m². Im Verhältnis zur festgesetzten Grundfläche (GR) ergibt sich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,29. Diese auf das gesamte Bauland überschlagene GRZ von 0,29 gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird bei Biotopnutzungstypen (BNT) mit geringer bzw. mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung für die Ermittlung der Eingriffsschwere (Beeinträchtigungsfaktor) herangezogen. Mit diesem Beeinträchtigungsfaktor werden die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb der Eingriffsfläche, die öffentlichen Grünflächen sowie die Freiflächen der Baugrundstücke und die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Gesamt-GRZ mitzurechnenden Nebenanlagen berücksichtigt. Das heißt, die Erschließungsflächen sowie die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Nebenanlagen auf den Baugrundstücken – wie beispielsweise Garagen – sind bis zu ihrer gemäß § 2 Abs. 1 der Satzung maximal zulässigen Gesamt-GRZ im Beeinträchtigungsfaktor berücksichtigt. Aufgrund der gewählten städtebaulichen Planung betrifft der Eingriff vor allem Gebiete mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung wie intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen und Grünland. In die Bilanzierung wurden auch höherwertige Bereiche einbezogen, die von Ackerflächen umgeben sind, wie der an einer Geländekante vorhandene Gehölzbestand des Feldgehölzes oder Saumgesellschaften. Die in der überschlägigen Eingriffsbilanzierung im Gebiet noch vorhandenen und als Sonderkultur kartierten Hopfenanbauflächen wurden zwischenzeitlich verlegt und befinden sich nicht mehr innerhalb des Geltungsbereichs. Hochwertigere Flächen mit höherer naturschutzfachlicher Bedeutung liegen außerhalb der Eingriffsfläche. Die Schwere des Eingriffs ergibt sich aus der Kombination von Fläche, der Nutzungsintensität (überschlagene GRZ gemäß § 19 Absatz 2) sowie der Qualität der betroffenen Biotoptypen (BNT-Wert).“
8.3	2. Unter § 10 der Festsetzungen ist zu streichen, dass von den grünordnerischen Festsetzungen bezüglich der Flächen abgewichen werden kann. Während eine Änderung der Lage naturschutzfachlich vertretbar ist, führen Abweichungen der Flächen regelmäßig dazu, dass die Begrünung des Gebiets auf Dauer abnimmt. Diese Begrünung wurde jedoch in der Kompensationsberechnung berücksichtigt. Zusätzlich führen entsprechende Regelungen häufig zu Konflikten. Während entsprechende Abweichungen im Einzelfall vertretbar sein mögen, können Anwohner meist nicht nachvollziehen warum ihrem Nachbarn vor einigen Jahren etwas genehmigt wurde, was ihnen nun versagt wird – beispielsweise, da aufgrund der Häufung der Abweichungen die Grundzüge der Planung inzwischen betroffen sind.	§ 10 Abs. 2 lautet: <i>„Von den grünordnerischen Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“</i> Eine Reduzierung der Begrünung ist gemäß § 10 Abs. 2 der Satzung nur zulässig, wenn „die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden“. Eine Abweichung ist also nicht grundlos möglich. Eine Reduzierung der Begrünung des Gebiets ist mit den Zielen der Grünordnung nicht vereinbar und daher nicht zulässig. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurden für den Planungsfaktor nur Maßnahmen berücksichtigt, die für den öffentlichen Raum, d. h. die Straßenverkehrsfläche und die öffentlichen Grünflächen, festgesetzt wurden. Genehmigte Abweichungen auf den Baugrundstücken haben somit keinen Einfluss auf die in der Ermittlung des Kompensationsbedarfs berücksichtigten Durchgrünungsmaßnahmen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.
8.4	3. Die in der Begründung aufgeführte Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen im Sinne des Naturschutzes und der Artenvielfalt (beispielsweise die	Zu Saatgut: Durch die Festsetzung „extensives Grünland“ wird ausreichend auf die notwendige Pflege der Flächen eingegangen. In der

	Verwendung von autochthonem Saatgut und Natursteinmauern) sind ebenfalls in den Festsetzungen zu nennen (vgl. § 13). Zusätzlich sind Angaben zum vorgesehenen Pflege- und Entwicklungskonzept der Ausgleichsflächen zu ergänzen.	Begründung wird der Satz „Die Pflege der Flächen muss an die angestrebte naturschutzfachliche Entwicklung angepasst werden.“ durch den folgenden Satz ergänzt: „In der Regel besteht die extensive Pflege aus einer ein- bis zweischürigen Mahd (erster Mahdtermin ab Ende Juni) mit Mähgutabtransport. Eine Düngung ist in der Regel zu unterlassen und kann bei starken Aushagerungszeichen des Bestands höchstens durch eine Festmistdüngung vorgenommen werden.“ ergänzt. Für alle im Plan mit Umgrenzung für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen wird die Festsetzung durch Text § 13 Abs. 2 - Neu - gefasst: „Für die Anlage von extensiven Grünländer auf den im Plan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen ist ausschließlich gebietseigenes Saatgut aus der Unterbayerischen Hügel- und Plattenregion zu verwenden.“ Natursteinmauer: Die Ausführungen in der Begründung beziehen sich auf die Grenzmauern zwischen öffentlichen Grünflächen und angrenzenden Baugebieten, diese sind gemäß Festsetzung durch Text § 14, Abs. 5 als „Natursteinmauern“ festgesetzt.
8.5	Auf Folgendes wird zusätzlich hingewiesen: Der Punkt „Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung, bzw. Versickerungsmulden“ kann hinsichtlich des Planungsfaktors nicht berücksichtigt werden, da die Fläche laut den eingereichten Unterlagen bereits als Ausgleichsfläche dient und daher nicht erneut bezüglich der Kompensation angerechnet werden kann (vgl. Umweltbericht 1.3.3.). Um eine Streichung des Punktes wird daher gebeten. Aufgrund der zuvor genannten Punkte kann der Planungsfaktor von 20% jedoch weiterhin beibehalten werden.	Bei der Ermittlung des Planungsfaktors wird die „naturnahe Rückhaltung von Niederschlagswasser“ berücksichtigt. Dies bezieht sich auf die naturnahe Gestaltung der Mulden und Entwässerungsgräben in den Grünen Fingern, zwischen den Baugebieten sowie auf den Regenwasserkanal im Osten, welcher das Außenwasser aufnimmt. Nicht berücksichtigt werden die als Ausgleichsflächen ausgewiesenen Retentionsbecken im Süden. Die entsprechende Formulierung im Umweltbericht wird ergänzt: „Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung, bzw. Versickerungsmulden in öffentlichen Grünflächen zwischen den Allgemeinen Wohngebieten, sowie entlang des östlichen Geltungsbeckens im Süden; mit Umgrenzung für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen - Ausgleichsflächen A1 und A2.“
8.6	In der letzten Abwägung (29.07.2025) wurde angegeben, dass aufgrund der Rechtssicherheit auf die Verpflichtung zur Einreichung von Freiflächengestaltungsplänen verzichtet wird. Es wird darum gebeten, zumindest in den Hinweisen anzugeben, dass mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen ist. Begründung: Ohne eine entsprechende Überprüfung der Antragsunterlagen ist davon auszugehen, dass die Grünordnung nicht wie vorgesehen realisiert wird. Einerseits würde das dazu führen, dass die Berechnung des Ausgleichsbedarfs nicht mehr stimmt (vgl. Planungsfaktor von 20%, unter anderem wegen der guten Durchgrünung des Gebiets) und andererseits ist anzunehmen, dass das angestrebte Ortsbild nicht erreicht werden kann.	Die Hinweise durch Text werden wie folgt ergänzt: „9) Freiflächengestaltungsplan Bei der Einreichung des Bauantrags ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Der Plan muss die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen, einschließlich Stellplätze, Zufahrten, Wege, Einfriedungen sowie Retentions- und Grünflächen darstellen.“
8.7	Da keine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden soll, wird darum gebeten im Rahmen der Hinweise zu ergänzen, dass die Schaffung von Quartiermöglichkeiten für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten bei dem Bau von Gebäuden auf freiwilliger Basis befürwortet wird (vgl. Abwägung 29.07.2025).	Die Hinweise durch Text werden wie folgt ergänzt: „3) Natur- und Artenschutz: Zur Förderung der Artenvielfalt wird im Rahmen der Bauausführung die Anbringung bzw. Integration von Quartiermöglichkeiten für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten (z. B. Mauersegler, Haussperling, Fledermäuse) befürwortet. Geeignete Maßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde umzusetzen.“
8.8	Die Verwendung von standortgerechten und an das Klima angepassten Baumarten ist im Sinne einer dauerhaften Begrünung sicherlich zielführend. Seitens des Naturschutzes wird jedoch darum gebeten, sofern keine entsprechende Pflanzliste vorgegeben werden soll, zumindest darauf hinzuweisen, dass die Verwendung von invasiven Arten	Die Hinweise durch Text werden wie folgt ergänzt: „3) Natur- und Artenschutz: Um die biologische Vielfalt zu fördern und negative Auswirkungen auf das Ökosystem zu vermeiden, wird darauf hingewiesen, dass bei der Auswahl von Gehölzen keine invasiven, gebietsfremden Arten gemäß der Verordnung (EU)

	unzulässig ist (vgl. Festsetzungen § 10 Nr. 4).	Nr. 1143/2014 verwendet werden dürfen. Empfohlen wird stattdessen der Einsatz heimischer, standortgerechter Arten.“
8.9	Es wird darum gebeten im Bereich der Einfriedungen zu ergänzen, dass mit Ausnahme der Kinderspielflächen, gegebenenfalls notwendige Zäune so zu gestalten sind, dass sie für Kleinsäuger durchlässig sind (ein Abstand von ca. 10-15 cm zwischen Zaununterkante und Boden). Insbesondere im Bereich der Ausgleichsflächen ist das essenziell, damit die Funktion der Ausgleichsfläche gegeben bleibt und nicht das Schutzgut Arten und Lebensräume beeinträchtigt wird (vgl. Festsetzungen § 14).	Die Festsetzungen durch Text werden wie folgt ergänzt: § 14, Abs. 2 und 4), Einfügung jeweils als letzter Satz der Festsetzung: „Die Einfriedungen sind offen, ohne durchgehenden Sockel, mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm auszuführen.“
8.10	Es wird darauf hingewiesen, dass die Umweltbaubegleitung auch notwendig werdende Gehölzentfernungen und die Baufeldfreimachung zu begleiten hat.	Die bisherige Festsetzung durch Text wird in die Hinweise durch Text verschoben und wie folgt umformuliert: „3) Natur- und Artenschutz Für alle Baumaßnahmen ist eine Umweltbaubegleitung erforderlich. Dies beinhaltet alle Eingriffe in den vorhandenen und als zu erhalten festgesetzten Baumbestand, die Baufeldfreimachung sowie Maßnahmen, die sich aus dem Artenschutz nach § 44 BNatSchG ergeben.“
8.11	Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine Beleuchtung von Werbeanlagen, aufgrund der anziehenden Wirkung auf Insekten, abzulehnen (vgl. Festsetzungen § 16). Es wird darum gebeten beleuchtete Werbeanlagen daher nicht zuzulassen. Im Gegensatz zur sonstigen Beleuchtung des Gebiets ist die Beleuchtung von Werbeanlagen auch nicht für das Sicherheitsgefühl der Bewohner relevant.	Die Festsetzungen durch Text werden wie folgt durch den Verweis auf § 19 Abs. 2 (insektenfreundliche Beleuchtung) ergänzt: § 16 Abs. 3: „Hinsichtlich der Beleuchtung der Werbeanlagen ist § 19 Abs.2 dieser Satzung zu beachten.“

9 Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen - Immissionsschutztechnik		Stellungnahme vom 27.08.2025
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
9.1	Der Markt Wolnzach plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 136 „An der Glandergassleiten“. Es umfasst die Flurstücke 939/2 (teilweise), 943, 943/3 (teilweise), 943/4, 943/6, 943/7, 943/8, 944 (teilweise), 944/2, 944/3, 944/17, 944/19, 944/20, 947 (teilweise), 947/2, 949, 948 (teilweise) und 955/6. Diese sollen zu einem neuen Wohnquartier mit entsprechender Erschließung umgebaut werden. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht dem Ziel der Marktgemeinde Wolnzach Wohnraum zu schaffen. Die auf dem Plangebiet liegenden Hopfengärten werden zurückgebaut. Die nächstgelegenen Hopfengärten liegen in einem ausreichenden Abstand von über 50 m zum Plangebiet.	Zur Kenntnisnahme
9.2	Verkehrslärm: Die Verkehrslärmimmissionen, die von der St 2049 (Glandergasse) ausgehen, wurden in einer schalltechnischen Untersuchung geprüft und bewertet. (Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer 8943.1 / 2025 - FB, vom 21.02.2025). Im Ergebnis des Gutachtens wurde festgestellt, dass an den südlichen Gebäuden der Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 11 Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV und Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete werden um bis zu nachts 4 dB(A) und tagsüber 3 dB(A) überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden um bis zu nachts 7 dB(A) und tagsüber 8 dB(A) überschritten. Die Gebäudefassaden an den Maßnahmen	Zur Kenntnisnahme

	(Grundrissorientierung) aufgrund der Grenzwert- überschreitung der 16. BImSchV notwendig werden, sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die not- wendigen maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018-01 sind den Anlagen der schalltechni- schen Untersuchung zu entnehmen.	
9.3	Folgenden Festsetzungen wurden unter § 8 zum Immissionsschutz getroffen: 1) Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schall- schutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderun- gen“) in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vor- kehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltein- wirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fens- ter in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehal- ten sind (Grundrissorientierung). 2) Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein ge- samtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster der mit Planzeichen gekennzeichneten Fas- saden sind mit schallgedämmten Lüftungseinrich- tungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außen- luftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, ver- glaste Vorbauten etc.) zulässig. 3) An Fassaden mit einem maßgeblichen Außen- lärmpegel ≥ 61 dB(A) ist nach der BayTB (Bayeri- sche Technische Baubestimmungen) ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auf- enthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräu- men) erforderlich. Für Büroräume gilt ein maßgebli- cher Außenlärmpegel ≥ 66 dB(A). 4) Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich auch aus der Anlage 4 der schalltechnischen Unter- suchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auf- tragsnummer 8943.1 / 2025 - FB, vom 21.02.2025, die der Begründung des Bebauungsplans beigelegt ist, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärm- pegel an die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Bau- grenzen) anzupassen sind. Mit den aufgenommenen Festsetzungen zum Schutz gegen Verkehrslärm besteht Einverständnis. Mit den aufgenommenen Hinweisen zum Immissi- onsschutz besteht ebenfalls Einverständnis. Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 136 „An der Glandergassleiten“ des Markt Wolnzach.	Zur Kenntnisnahme

10 Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen - Abfallwirtschaftsbetrieb AWP		Stellungnahme vom 02.10.2025
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
10.1	Dem Abfallwirtschaftsbetrieb wurden die Planunter- lagen zum o. g. Bebauungsplan des Marktes Wolnzach zur Stellungnahme zugeleitet. Unter Beachtung der Mindestanforderungen an die Zufahrtswege und Wendeanlagen, die für eine ge- ordnete und reibungslose Abfallentsorgung	Zur Kenntnisnahme

	notwendig sind, wird dem Bebauungsplan in der vorliegenden Form zugestimmt .	
10.2	Die Abfallbehälter sind an den Erschließungsstraßen bereitzustellen. Der südliche verkehrsberuhigte Bereich (beim Kreis) kann mangels Wendeanlage nicht angefahren werden. Die Abfallbehälter sind an der Haupterschließungsstraße bereitzustellen. Entsprechend dimensionierte Stellflächen sind vorzuhalten und zu markieren.	Der Anregung wird gefolgt: Im südöstlichen Bereich des verkehrsberuhigten Bereichs wird auf der Südseite, neben den dort vorgesehenen Stellplätzen, eine Fläche für Nebenanlagen für das temporäre Abstellen von Mülltonnen mit der Kennzeichnung „M“ festgesetzt. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.
10.3	Die Straße des nördlich verkehrsberuhigten Bereichs kann angefahren werden, wenn sie entsprechend breit ausgebaut wird. Alternativ sind die Abfallbehälter bei den Zufahrten zu der verkehrsberuhigten Straße bereitzustellen.	Der verkehrsberuhigte Bereich wird ausreichend breit festgesetzt und soll für Müllfahrzeuge befahrbar sein. Deshalb ist hier keine gesonderte Fläche für Nebenanlagen für das temporäre Abstellen von Mülltonnen erforderlich.

11 Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen - Kommunale Angelegenheiten		Stellungnahme vom 28.08.2025
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
11.1	Gegen den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.07.2025 werden keine Einwände erhoben.	Zur Kenntnisnahme

12 Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen - Hochwasserschutz		Stellungnahme vom 10.09.2025
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
12.1	Im 1. Verfahrensschritt (nach § 4 Abs.1 bauGB) wurde die Untere Wasserrechtsbehörde nicht beteiligt. Der Vorhabensbereich befindet sich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Risikogebiet nach § 78 b Abs. 1 Satz1 WHG. Der südöstliche Teil ist jedoch im Bayern Atlas als sogenannter wassersensibler Bereich ausgewiesen und im Umwelt Atlas „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ ist ein Fließweg mit mäßigem Abfluss dargestellt.	Zur Kenntnisnahme
12.2	Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinden den Belangen des Hochwasserschutzes auch bei sonstigen Hochwassergefahren - zur Vorsorge gegen die zunehmend und räumlich nicht auf bestimmte Gebiete eingrenzenden Starkregenniederschläge – in der bauleitplanerischen Abwägung das erforderliche Gewicht einzuräumen haben. Dies entspricht der Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung als Ziel der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Von einer nachhaltigen Bauleitplanung kann gesprochen werden, wenn insbesondere Leib und Leben nicht gefährdet sind, Sachschäden mit angemessenem Aufwand verringert werden, die Hochwassersituation nicht verschärft und zukünftige Hochwasserschutzmaßnahmen nicht erschwert werden. Über den konkreten Stellenwert der genannten mit dem Hochwasserschutz in Zusammenhang stehenden Belange hat die Gemeinde anhand der Maßstäbe einer gerechten Abwägung und unter Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt als zuständige Fachbehörde im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden. Auf die Handlungsanleitung „Arge Bau“ (Handlungsanleitung zur Hochwasservorsorge und zum Hochwasser in der Raumordnungs- und in der Bauleitplanung sowie bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben – Stand 26.11.2018) und die Arbeitshilfe „Hochwasser und Starkregen in der Bauleitplanung“ möchten wir hinweisen.	Die vorliegende Planung entspricht den Vorgaben des § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB. Der Umgang mit Niederschlagswasser und Starkregen wurde fachgutachterlich geprüft und im Umweltbericht unter dem Schutzgut Klima/Luft abgearbeitet (vgl.1.2.5.). Im Ergebnis wurden entsprechende Festsetzungen in Plan und Text getroffen, z.B. Rückhaltebereiche in den „Grünen Fingern“ zwischen den Baugebieten zum gedrosselten Abfluss, sowie große Rückhaltebecken im Süden des Planungsgebietes, in denen die Niederschläge aus Starkregenereignissen zurückgehalten werden können. Den Unterlagen zum Bebauungsplan wird ein Entwässerungskonzept beigelegt und die Begründung unter Punkt 7.15. „Wasserwirtschaft, Grundwasser, Niederschlagswasser, Hochwasserschutz“ um ein Schaubild zum Entwässerungskonzept ergänzt und die Erläuterung des Konzeptes näher erläutert.

	Laut Aussage des Marktes (s. Abwägung der Stellungnahmen vom 29.07.2025) wurden im Rahmen des Entwässerungskonzepts die topographischen Gegebenheiten und mögliche Starkregenniederschläge berücksichtigt. (Das Entwässerungskonzept liegt den Verfahrensunterlagen nicht bei.) Auf die fachliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt wird verwiesen.	
--	---	--

13 Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen - Immissionsschutztechnik, Energie, Klimaschutz		Stellungnahme vom 11.09.2025
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
13.1	Allgemein: Im Baugesetzbuch ist die Verantwortung der gemeindlichen Bauleitplanung für den allgemeinen Klimaschutz und die Klimaanpassung (vgl. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB, § 1a Abs. 5 BauGB) festgelegt. Um der Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz nachzukommen, sollte die Gemeinde, insbesondere bei der Ausweisung größerer Baugebiete, Vorgaben zu energieeffizienten Bauweisen und zur Nutzung erneuerbarer Energien formulieren.	Zur Kenntnisnahme
13.2	Diese vorgesehene Umsetzungspflicht wurde lediglich in der Begründung zum Bebauungsplan in Nr. 6.2.1, erwähnt, aber nach unserer Auffassung, nicht klar formuliert. Es wurde dabei auf die „verstärkte“ Erschließung, Nutzung und Ausbau von erneuerbaren Energien dezentral in allen Teilräumen hingewiesen. Laut Umweltbericht Nr. 1.2.7. (Seite 21) ist eine zentrale Strom- oder Wärmeversorgung für das Plangebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht vorgesehen. Obwohl die Energieversorgung mit teilweisen Eigenstrombezug betrachtet worden ist, wurde die Wärmeversorgung, auch im Hinblick einer kommunalen Wärmeversorgung, nicht weiter vertieft, obwohl in diesem neuen Wohngebiet rund 110 Eigenheime sowie für rund 150 Wohnungen im Geschosswohnungsbau geplant sein sollen. Eine vorgeschlagene zentrale Nahwärmeversorgung (evtl. Hackschnitzelheizung) durch den Bund Naturschutz wurde abgewogen und nicht weiterverfolgt.	Die Vorbemerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die detaillierte Abwägung erfolgt in den Zeilen 13.4 bis 13.7.
13.3	Die Dachgestaltung bei Garagen und Carports wurden nicht näher geregelt. Es wird vorgeschlagen, diese als Flachdächer auszubilden und zu begrünen. In Nr. 1.7 des Umweltberichtes (Seite 36) wird zum Umweltbelang Schutzgut Klima/Luft zusammengefasst, dass durch die Bebauung die aktuelle Kaltluftentstehung und Verdunstung des derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Gebiets beeinträchtigt würde und es künftig zu Beeinträchtigungen kommen kann. Obwohl entwickelte ausgewiesene Grünflächen, temporäre Wasserflächen sowie klimaresiliente Bepflanzungen diese Erwärmung abmildern, wird zusätzlich daher empfohlen, die Festsetzung in § 5 Nr. 7 zum Bebauungsplan dahingehend zu ergänzen, dass alle evtl. geplanten Flachdächer und flachgeneigten Dächer bei Garagen und Carports in den Parzellen WA 8 bis WA 10 noch zu den erwähnten Nebengebäuden zu begrünen sind. Begrünte Dachflächen verzögern die Wasserabgabe und sind eine gelungene Regenrückhaltung, welche auch das Kanalsystem entlasten („Schwammstadt“). Durch eine Verdunstungskühlung würde auch das Mikroklima	Die Vorbemerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die detaillierte Abwägung erfolgt in den Zeilen 13.4 bis 13.7.

	zusätzlich positiv beeinflusst. Eine Doppelnutzung von Solarer Energieerzeugung und Dachbegrünung schließen sich ebenfalls nicht aus und können im Bebauungsplan festgesetzt werden. Begrünte Dächer können auch auf geneigten Dächern errichtet werden und mit Solaranlagen zur Stromgewinnung belegt werden, wenn die statischen Verhältnisse es zulassen. Bei fachmännischer Ausführung entlastet die Dachbegrünung die Kanalisation und bietet Tieren wertvollen Lebensraum. Obwohl damit auch ein erhöhter Pflegeaufwand einhergeht und evtl. technische Sicherheitseinrichtungen bei der Pflege erforderlich sind, ist aufgrund der Kühlfunktion durch die Pflanzen nachweislich auch mit einer leicht höheren Stromausbeute gegenüber nicht untergrünten PV-Anlagen zu rechnen.	
13.4	Empfehlungen des Fachbereiches Energie und Klimaschutz am Landratsamt Pfaffenhofen a.d.lm: Es wird empfohlen, erneut zu prüfen, ob in diesem neuen Wohngebiet auch eine zentrale Nahwärmeversorgung (evtl. Hackschnitzelheizung) planbar und umsetzbar sein könnte (Stichwort: Kommunale Wärmeplanung).	Der Markt Wolnzach hat bereits die „Kommunale Wärmeplanung“ mit Gemeinderatsbeschluss verabschiedet. Im Zuge einer Machbarkeitsstudie wird das Gebiet ggf. erneut betrachtet. Der Bebauungsplan lässt aber jederzeit eine zentrale Wärmeversorgung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu. Geeignet wäre z.B. das WA 11 (Auftaktgebäude). Im Sinne der Flexibilität des Bebauungsplanes soll eine entsprechende Anlage im Bebauungsplan aber nicht verortet werden. Unabhängig davon gelten auch im vorliegenden Baugebiet die gesetzlichen rechtlichen Grundlagen zur Wärmeversorgung, wie z.B. das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das eine Pflicht für neu eingebaute Heizungen vorsieht, mindestens 65 % der Wärme aus erneuerbaren Energien (EE) zu erzeugen. Das Gesetz ist bewusst technologieoffen und ermöglicht verschiedene Wege, um diese Anforderung zu erfüllen, z. B. durch den Anschluss an ein Wärmenetz, den Einsatz einer Wärmepumpe, einer Stromdirektheizung, einer solarthermischen Anlage oder einer Biomasseheizung. Diese Technologieoffenheit soll auch im Bebauungsplan beibehalten werden, sodass hier keine weiteren Regelungen getroffen werden.
13.5	Das Baugesetzbuch benennt in § 1 Abs. 6 Nr. 7 die Belange des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen auch die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7. Buchstabe f BauGB). Eine Integration von photovoltaische und/oder solarthermische Anlagen (Solarziegel oder Solarpanelen) in die Dachfläche wird empfohlen.	Aufgrund der Ausrichtung eines Großteils der Gebäude nach Süden bzw. Südwesten eignen sich die Gebäude im Baugebiet sehr gut für die Nutzung erneuerbarer Energien. Eine Integration von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen ist generell möglich. Gemäß Art. 44a BayBO sollen „Eigentümer von Wohngebäuden (...) sicherstellen, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden“. Damit sind ausreichende bauordnungsrechtliche Grundlagen für die Nutzung der Sonnenenergie geschaffen. Zusätzliche Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.
13.6	Zu § 10 Nr. 8 der Festsetzungen ändern zur Konkretisierung: Wasserdurchlässige Beläge oder Rasengittersteine sind bei befestigten Flächen, Zugangswegen oder Zufahrten zu verwenden (verbindliche Festsetzung zur Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung und einer wassersensiblen Planung).	§ 10 Abs. 8 der Festsetzungen durch Text lautet: <i>„Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung erforderlich sind. Soweit möglich, sind diese Flächen wasserdurchlässig herzustellen.“</i> Die Festsetzung durch Text § 10 Abs. 8 wird wie folgt umformuliert: „Befestigte Flächen auf den Baugrundstücken, einschließlich Zufahrten, Stellplätzen, Terrassen und Wegen, sind auf das für die jeweilige Nutzung erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sie sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrassen o. Ä.) herzustellen, sofern keine technischen oder sicherheitsbedingten Gründe entgegenstehen“
13.7	Ausweitung der festgesetzten Dachbegrünungspflicht durch Änderung der Festsetzung § 5 Nr. 7 zum Bebauungsplan wird empfohlen: „Bauliche Nebenanlagen und Flachdächer und flachgeneigten Dächern bis 7 Grad DN bei Carports und Garagen im Allgemeinen Wohngebiet,	In § 5 Abs. 7 der Satzung ist bereits folgende Festsetzung enthalten: <i>„Auf baulichen Nebenanlagen sind ausschließlich begrünte Flachdächer zulässig.“</i> Zu den baulichen Nebenanlagen zählen auch Garagen und Carports. Insofern ist der Anregung bereits Rechnung

	insbesondere bei den Parzellen WA 8 bis WA 10, sind zu begrünen. Diese können auch mit PV-Modulen belegt werden.“	getragen. Die empfohlene Kombination der begrünten Flachdächer mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wird in die Hinweise durch Text als neuer Punkt 8) „Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie“ aufgenommen. „Es wird eine Kombination von begrünten Flachdächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie empfohlen“. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.
--	---	---

14 Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen - Immissionsschutztechnik, Bodenschutz, Abfallrecht		Stellungnahme vom 12.09.2025
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
14.1	Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 136 „An der Glanderpassleiten“ des Marktes Wolnzach sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.	Zur Kenntnisnahme
14.2	Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sowie das Landratsamt Pfaffenhofen a.d.lm zu informieren.	Zur Kenntnisnahme. In den Hinweisen durch Text (Punkt 6, erster Absatz) ist bereits ein entsprechender Hinweis enthalten.
14.3	Hinweis: Seit 01.08.2023 gilt die Mantelverordnung, die u. a. aus der neuen Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und der geänderten Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV n. F.) besteht. Die EBV ersetzt den RC-Leitfaden und die LAGA M 20 (1997) und ist bzgl. des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (Boden, RC-Material usw.) einschlägig. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F. Für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden, auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht gelten die §§ 6 bis 8 BBodSchV n.F. Diesen Hinweis bitten wir in den Festsetzungen durch Text entsprechend anzupassen.	Dem Hinweis wird gefolgt: Die Hinweise durch Text (Punkt 6, 3. Absatz) werden durch folgende Absätze ausgetauscht. „Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F.“ Für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden, auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht gelten die §§ 6 bis 8 BBodSchV n.F.“
14.4	Gemäß den beiden vorgelegten Baugrundgutachten aus dem Jahr 2019 liegen erhöhte Kupferkonzentrationen zwischen 82 bis 190 mg/kg im Feststoff vor. Die Eluat-Ergebnisse für Kupfer liegen zwischen < 5 und 12 µg/l. Die Belastungen sind auf den Einsatz kupferhaltiger Pflanzenschutzmittel zurückzuführen, welche beispielsweise beim Hopfenanbau zum Einsatz kommen. Der Gutachter schätzt das Material als humusreich ein (TOC-Gehalt knapp 2 %). Gemäß den Planungen soll der nicht tragfähige Oberboden im Bereich der künftigen Verkehrsflächen entfernt werden. Dieser soll zum Teil vor Ort wieder aufgebracht werden. Der übrige Oberboden soll vom Baufeld entfernt werden. Die Gutachten zeigen darüber hinaus, dass es sich bei dem Bereich der Flur-Nr. 949 und 955/6 vermutlich um eine verfüllte ehemalige Lehmgrube handelt. Der Bereich wurde vollständig verfüllt, rekultiviert und wird heute wieder ackerbaulich genutzt. Im Umweltbericht vom 29.07.2025 zum Bebauungsplan wird das Vorgehen bzgl. des mit Kupfer belasteten Bodens beschrieben. Dabei soll im Zuge der	Zur Kenntnisnahme. Die Ausführungen entsprechen den Erläuterungen im Umweltbericht.

	weiteren Planung für den Straßenbau das Schutzgut Boden und seine Belastungen vertieft betrachtet werden. Dabei werden die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser sowie die Möglichkeit zum Wiedereinbau untersucht. Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser sind keine Maßnahmen bzw. weitere Untersuchungen notwendig, da sich die festgestellten Belastungen (Kupfer im Feststoff) ausschließlich auf den humosen Boden beziehen und die Eluatwerte nur geringfügige Kupfergehalte aufweisen (< 5 und $12 \mu\text{g/l}$ $<<$ als Prüfwert am Ort der Probenahme gem. LfU-Merkblatt 3.8/1). Die bindigen Decklagen SDB3 und SDB8, also die darunter liegende Bodenschicht ist unauffällig. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass in den jeweils relevanten Bereichen für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze (z. B. Spielplätze, Grünflächen, Nutzgärten) in der für den jeweiligen Wirkungspfad erforderlichen Mindestmächtigkeit die Prüf- und Maßnahmenwerte der BBodSchV sowohl für den Wirkungspfad Boden-Mensch als auch für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze eingehalten werden. Dies kann ggf. auch durch eine Überdeckung bzw. ein Bodenaustausch mit unbelastetem Bodenmaterial in einer Mindestmächtigkeit von 0,60 m in Bezug auf die spätere Geländeoberkante erfolgen, wobei die §§ 6 und 7 der BBodSchV zu beachten sind. Grundsätzlich gilt, dass bei erfolgenden Abgrabungen z.B. im Zuge von Baumaßnahmen oder Erdumlagerungen die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten sind.	
--	--	--

15 Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen - Behindertenbeauftragte		Stellungnahme vom 29.09.2025
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
15.1	Gemäß Art. 65 Abs. 1 BayBO und Art. 26 Abs. 1 BayVwVfG baten Sie mich als Behindertenbeauftragte des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm zu dem oben genannten Vorhaben Stellung, hinsichtlich der Barrierefreiheit, zu nehmen. Es wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: Anschreiben/Mail, Festsetzungen Bebauungsplan, Begründung, Umweltbericht, Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Baugrundgutachten, Baugrundgutachten Nacherkundung, Schalltechnische Untersuchung, Umweltbezogene Stellungnahmen, Abwägung der Stellungnahmen, Datenschutzrechtliche Informationspflichten. Die Stellungnahme stützt sich auf Art. 1, Art. 4 BayBGG (Barrierefreiheit) und Art. 10 Abs. 2 BayBGG (Herstellung von Barrierefreiheit in den Bereichen Bau und Verkehr), Art. 48 BayBO (Barrierefreies Bauen), Art. 9 Abs. 1 Satz 5 BayStrWG (Straßenbaulast – behinderte Personen) sowie einschlägige DIN-Normen.	Zur Kenntnisnahme
15.2	Die Marktgemeinde Wolnzach möchte aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauland bzw. Wohnungen ein Baugebiet von ca. 9 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 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme vor. Das Plangebiet, das den neuen Ortsrand von Wolnzach bilden soll, grenzt im Osten an die bestehende Wohnbebauung, welche durch Einfamilien-	Zur Kenntnisnahme

	und Doppelhäuser geprägt ist. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans beinhaltet dabei einen Teil der Oberen Lindenstraße, über den das Gebiet von Westen aus erschlossen werden kann. Westlich an die Obere Lindenstraße grenzt die Bebauung des Bebauungsplans „An der Lindenstraße“, BPlan Nr. 108. Südwestlich des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans liegt das Gebiet des Bebauungsplans „An der Glandergasse“, BPlan Nr. 88. Die Bestandsbebauung des Gebiets wird durch eine bestehende öffentliche Ortseingrünung vom Geltungsbereich abgetrennt. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans.	
15.3	Um einen barrierefreien Zugang für alle Personengruppen zu schaffen, ist deshalb bei der Planung folgendes besonders zu beachten: Grundprinzipien der barrierefreien Gestaltung Wegeketten im öffentlichen Verkehrs- und Freiraum sollten durchgängig und über Zuständigkeitsgrenzen hinweg - Stufenlose Wegeverbindungen, insbesondere für Rollstuhl- und Rollatornutzer, - Sichere, taktil und visuell gut wahrnehmbare Abgrenzungen verschiedener Funktionsbereiche (z.B. niveaugleicher Flächen für den Rad- und Fußgängerverkehr), insbesondere für blinde und sehbehinderte Menschen, - Erschütterungsarm berollbare, ebene und rutschhemmende Bodenbeläge, - eine taktil wahrnehmbare und visuell stark kontrastierende Gestaltung von Hindernissen und Gefahrenstellen, insbesondere für blinde und sehbehinderte Menschen, - die Anwendung des Zwei-Sinne-Prinzips und - eine einheitliche Gestaltung von Leitsystemen, insbesondere für blinde und sehbehinderte Menschen.	Die Grundsätze für Barrierefreies Bauen sind in der DIN 18044-01 und -02 umfassend geregelt. Diese DIN-Norm muss auch im gegenständlichen Baugebiet und in der konkreten Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen beachtet werden. Die umfangreichen Hinweise und Empfehlungen. Diese betreffen die Ausführungsplanung und werden zum jetzigen Zeitpunkt zur Kenntnis genommen. Unabhängig davon wurde für das gesamte Baugebiet ein Höhenkonzept erarbeitet, bei dem auf eine barrierefreie Erschließung geachtet wurde. Gleichwohl kann es aufgrund der anspruchsvollen Topographie des Planungsgebietes vorkommen, dass nicht alle Grundsätze für das Barrierefreie Bauen in allen Bereichen eingehalten werden können.
15.4	Oberflächengestaltung Bewegungsflächen und nutzbare Gehwegbreiten müssen für die barrierefreie Nutzung eben und erschütterungsarm berollbar sein. Dies wird erreicht durch: - bituminös und hydraulisch gebundene Oberflächen, die diese Anforderungen im Allgemeinen erfüllen; - Pflaster- und Plattenbeläge, die mindestens nach DIN 18318 ausgeführt werden. Pflaster- und Plattenbeläge können in Abhängigkeit ihres Materials und ihrer Behandlung große Unterschiede hinsichtlich ihrer erschütterungsarmen Berollbarkeit aufweisen. Die Verwendung von Natursteinpflaster ist im Bereich von Bewegungsflächen, nutzbaren Gehwegbreiten und auf Fahrbahnen im Bereich von Überquerungsstellen auf Steine mit gut begeh- und berollbarer Oberfläche zu beschränken. Dies gilt auch für Anschlüsse an Randeinfassungen, Einbauten und Rinnen, die Teile der Bewegungsflächen und/oder der nutzbaren Gehwegbreiten sind. Bei Natursteinen bieten sich in diesen Bereichen vor allem geschnittene Steine oder Steine mit gleichartiger Oberflächenqualität an. Fugen sollten vermieden werden. Fugen sollten in Abhängigkeit des Materials so schmal wie möglich ausgebildet werden. Bewegungsflächen und nutzbare Gehwegbreiten müssen für eine barrierefreie Nutzung rutschhemmend sein. Muldenrinnen dürfen nicht tiefer als 1/30	Zur Kenntnisnahme und Beachtung im Bauvollzug.

	ihrer Breite sein. Gehwege Gehwege müssen barrierefrei nutzbar sein. Die Norm definiert für die barrierefreie Nutzbarkeit von Gehwegen eine „nutzbare Gehwegbreite“. Die „nutzbare Gehwegbreite“ ist ein von Einbauten freier, durchgängig nutzbarer Bereich von Gehwegen bzw. Gehflächen ohne Einbeziehung von seitlichen Sicherheitsräumen. Hierbei handelt es sich um eine gedachte Fläche, die nicht von der übrigen Gehwegfläche abgegrenzt und nicht mit einem besonderen Belag gekennzeichnet sein muss. Die nutzbare Gehwegbreite sollte sich vielmehr konsequent und logisch durch die städtebauliche Struktur und die Freiflächengestaltung ergeben. Nutzbare Gehwegbreiten Barrierefrei sind Gehwege, wenn die nutzbare Gehwegbreite wie folgt gestaltet ist: - Stufenlos - mindestens 1,80 m Breite, z.B. für den Begegnungsfall zweier Rollstuhlfahrer oder zweier Kinderwägen - 2,25 m lichte Höhe, mit Ausnahme von Türen, Toren oder sonstigen Durchgängen - max. 3 % Längsneigung, max. 6 % Längsneigung mit Zwischenpodesten - max. 2 % Querneigung bzw. 2,5 % Querneigung ohne Längsneigung - ebene und erschütterungsarme Oberflächen Gehwegbegrenzungen Gehwegbegrenzungen sind so zu gestalten, dass sie mit dem Langstock leicht und sicher wahrgenommen werden können. Für blinde Menschen müssen Abgrenzungen von Gehwegen zu anderen Gefahrenstellen mit einem Langstock erkennbar sein. Die Erkennbarkeit mit einem Langstock wird z.B. erreicht durch: - mind. 6 cm hohe Bordsteine zur Fahrbahn hin, - mind. 3 cm hohe Rasenkantensteine zu Grünflächen hin, - Materialwechsel - Denkbar wären auch sonstige Abgrenzungen, sofern sie die Anforderungen erfüllen, z.B. Stahlband. Gehwege müssen sich taktil und visuell von niveaugleichen angrenzenden Funktionsbereichen abgrenzen. Dies wird z.B. erreicht durch: - Taktile und visuell erfassbare unterschiedliche Oberflächenbeläge - Trennstreifen zwischen zwei gleichen Oberflächenbelägen.	
15.4	Überquerungsstellen – Allgemeines Überquerungsstellen müssen für Rollstuhl- und Rollatornutzer ohne besondere Erschwernis nutzbar und für blinde und sehbehinderte Menschen eindeutig auffindbar und sicher nutzbar sein. Bei der Einrichtung von Überquerungsstellen ist die Distanzempfindlichkeit von Menschen mit sensorischen oder motorischen Einschränkungen, insbesondere von Rollstuhl- und Rollatornutzern, zu berücksichtigen. Die Norm beschreibt in vier verschiedenen Lösungsmöglichkeiten, wie das Schutzziel erreicht werden kann. Die jeweils angemessene Lösung muss in Abhängigkeit der verkehrlichen Situation	Zur Kenntnisnahme und Beachtung im Bauvollzug.

	gewählt werden. Dies sind: - gesicherte Überquerungsstellen als getrennte Überquerungsstellen - gesicherte Überquerungsstellen als gemeinsame Überquerungsstellen - ungesicherte Überquerungsstellen als getrennte Überquerungsstellen - ungesicherte Überquerungsstellen als gemeinsame Überquerungsstellen Öffentlich zugängliche Anlagen des Personenverkehrs (z.B. Haltestellen) Zu den öffentlich zugänglichen Bereichen von Anlagen des Personennahverkehrs zählen alle Geh- und Aufenthaltsflächen, insbesondere Bahn- und Bussteige und Bahnübergänge, außerdem Fahrgastinformationen und Orientierungshinweise in Bahnhöfen, an Haltestellen von S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahnen und Bussen, an Fernbushaltestellen und an ländlichen Bushaltestellen. Öffentlich zugängliche Anlagen des Personenverkehrs müssen barrierefrei auffindbar, zugänglich und nutzbar sein. Um die barrierefreie Nutzbarkeit von Bushaltestellen für Rollstuhl- und Rollatornutzer sicherzustellen, soll auf der ganzen Länge ein Richtungswechsel für sie möglich sein. Das führt zu einer Mindestdiefe von 1,50 m, eine Tiefe von 2,50 m für den Einsatz von Einstiegshilfen muss vorhanden sein, da eine Fläche von 1,50 m x 1,50 m vor betriebsbereiten Einstiegshilfen erforderlich ist. Je nach Art der verwendeten Einstiegshilfe kann der Platzbedarf auch größer sein. Die Orientierung innerhalb von öffentlich zugänglichen Anlagen des Personenverkehrs muss auch für blinde und sehbehinderte Menschen möglich sein. Nutzbar werden Anlagen des Personenverkehrs für Menschen mit sensorischen Einschränkungen mit folgenden Orientierungshilfen: Bodenindikatoren und/oder sonstige Leitelemente für blinde Menschen nach DIN 32984; visuelle Informationen zur Richtungsorientierung nach DIN 32975; Taktile Handlaufbeschriftungen nach DIN 18040-1 und E DIN 32986 werden als zusätzliche Informationen empfohlen.	
15.5	Nach Durchsicht der Unterlagen und bei Beachtung der Vorschriften zur barrierefreien Gestaltung bestehen keine Bedenken beim Bebauungsplan Nr. 136 „An der Glandergassleiten“, Marktes Wolnzach.	Zur Kenntnisnahme
15.6	Hinweisen möchte ich auf das Angebot der Beratungsstelle Barrierefreiheit der Bayerischen Architektenkammer. Nächstgelegener Beratungsstandort ist Ingolstadt. Weitere Infos unter: https://www.byak.de/planen-und-bauen/beratungsstelle-barrierefreiheit.html .	Zur Kenntnisnahme

16 Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Energienetze Bayern		Stellungnahme vom 13.08.2025
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
16.1	Mit Schreiben vom 11. August 2025 haben Sie uns als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach Baugesetzbuch über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 „An der Glandergassleiten“ des Marktes Wolnzach informiert. Von unserer Seite bestehen keine Einwände. Im betreffenden Bereich befinden sich Erdgasleitungen. Am östlichen Rand des Wendehammers der Obere Lindenstraße verläuft unsere Erdgasleitung. Diese Leitung würde später auf Privatgrund liegen. Bei der Planung und bei den Bauarbeiten ist auf unsere Leitungen zu achten. Vor Beginn der Arbeiten	Die Hinweise zu bestehenden Leistungen und das Angebot eines Nahwärmekonzeptes werden zum jetzigen Zeitpunkt zur Kenntnis genommen. Ob Leitungen in der jetzigen Lage verbleiben oder verlegt werden, wird auf Ebene der Erschließungsplanung und des konkreten Bauvollzuges entschieden. In einem ersten Spartenentwurf am 15.04.2024 wurde einer Umverlegung der bestehenden Erdgasleitung abgestimmt, für den Bereich der durch die Neuparzellierung zukünftig Privatgrund ist. Die Erschließungsplanung sieht einen Trassenvorschlag für die Umverlegung vor. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

	ist eine Leitungseinweisung einzuholen, und das Merkblatt „Schutzanweisung“ ist zu beachten. Die ESB-Wärme GmbH kann in Absprache mit dem Markt Wolnzach gerne ein Konzept für eine Nahwärmeversorgung anbieten.	
--	---	--

17 Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Handwerkskammer für München und Oberbayern		Stellungnahme vom 19.09.2025
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
17.1	Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die nochmalige Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.a. Beteiligungsverfahren der Marktgemeinde Wolnzach und nimmt die Ergebnisse der Abwägung vom 29. Juli 2025 zur Kenntnis. Der vorausgegangenen Stellungnahme von Juni 2021 ist bezüglich der hieraus hervorgehenden Anpassungen von unserer Seite nichts hinzuzufügen, diese wird prinzipiell nach wie vor aufrechterhalten.	Zur Kenntnisnahme
17.2	Stellungnahme vom 04.06.2021:	Die Stellungnahme vom 04.06.2021, die im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs.1 BauGB abgegeben wurde, wurde vom Bauausschuss des Marktes Wolnzach im Rahmen der Beschlussfassung vom 29.07.2025 inhaltlich behandelt und wie folgt abgewogen:
	<i>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).</i>	<i>Zur Kenntnisnahme.</i>
	<i>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.</i>	<i>Auf den Umgang mit Niederschlagswasser wird im städtebaulichen Entwurf besonderes Augenmerk gerichtet. In den Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen einfließen, um Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung zu sichern.</i>
	<i>Darüber hinaus sind von unserer Seite zum aktuell vorliegenden Planentwurf keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.</i>	<i>Zur Kenntnisnahme.</i>

18 Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Regierung von Oberbayern		Stellungnahme vom 12.08.2025
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
18.1	Ergebnisse der letzten Stellungnahme: Zur o.g. Planung gaben wir bereits mit Schreiben vom 14.04.2021 eine Stellungnahme ab. Darin kamen wir zu dem Ergebnis, dass die Bebauung der Glandergassleiten grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung entspricht. Wir wiesen darauf hin, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes aus	Ergänzend zum Auftaktgebäude im WA 11 ist auch im östlichen Bereiche der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 7 Geschosswohnungsbau vorgesehen. Unabhängig davon setzt der Bebauungsplan bewusst keine Gebäudetypologie, wie z.B. Einfamilien- und Doppelhäuser, fest. Insofern bleibt eine Flexibilität zur bedarfsgerechten

	unserer Sicht neben dem Auftaktgebäude auch für weitere Bereiche des Planungsgebietes verdichtete Wohnformen in Erwägung gezogen und die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhausbebauung überdacht werden sollen.	Umsetzung von weiterem Geschosswohnungsbau erhalten.
18.2	Abwägung durch die Marktgemeinde: Aus der Abwägung geht hervor, dass in der Gesamtabwägung neben dem Belang einer flächensparenden Bauweise auch städtebauliche und gründenordnerische Belange berücksichtigt werden müssen. Die vorgesehenen Einfamilienhäuser würden dabei den Übergang zu den westlich angrenzenden, bestehenden Gebäudestrukturen Wolnzachs schaffen. Die kompakten Gehöfte mit den dazwischenliegenden, großzügigen Grünzäsuren würden zusammen mit dem Geschosswohnungsbau im Auftaktgebäude in ausreichendem Maße dem flächensparenden Bauen Rechnung tragen. Durch die Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfes sei zudem der Anteil der flächensparenden Baukörper noch weiter erhöht worden. Insofern sei die gewünschte Prüfung bereits erfolgt.	Zwischenzeitlich haben sich keine Gesichtspunkte ergeben, die die bisher erfolgte Abwägung in Frage stellen würden. Insofern wird die erfolgten Abwägung festgehalten.
18.3	Neue Planunterlagen vom 29.07.2025 Da sich der Sachverhalt in landesplanerisch relevanten Aspekten nicht geändert hat, ist eine erneute Bewertung aus fachlicher Sicht nicht veranlasst.	Zur Kenntnisnahme
18.4	Ergebnis Die Planung entspricht weiterhin grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.	Zur Kenntnisnahme

19 Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Planungsverband Region Ingolstadt		Stellungnahme vom 14.08.2025
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
19.1	Es wurden keine Einwendungen erhoben	Zur Kenntnisnahme

20 Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt		Stellungnahme vom 19.09.2025
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
20.1	Aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir in Ergänzung zu unserer Stellungnahme Gz. 3-4622-PAF-7109/2021 vom 07.05.2021 erneut zu o.g. Bebauungsplanverfahren als Träger öffentlicher Belange Stellung.	Zur Kenntnisnahme
20.2	1. Wasserversorgung Wir weisen erneut auf die Defizite in der Wasserversorgung des Markts Wolnzach hin. Gegen die Ausweisung neuer Baugebiete in dieser Größenordnung bestehen derzeit aus wasserwirtschaftlicher Sicht erhebliche Bedenken. Die Wasserversorgung ist derzeit nicht gesichert. Für den derzeitigen Betrieb, bei dem der Tiefbrunnen 5 intensiv genutzt wird, liegt kein Wasserrecht vor. Nur durch das Beziehen von Wasser aus dem Brunnen 5 und dem Mischen dieses Wassers mit den anderen Brunnen der Wasserversorgung kann der Grenzwert für Nitrat noch eingehalten werden. Im Einzugsgebiet der Wasserversorgung ist dringend eine Nitratsanierung erforderlich. Der jetzige Betrieb der Anlage ist nicht nachhaltig. Das Betriebspersonal kann den Ausfall des Wassermeisters nicht kompensieren und Terminanfragen zur Nitratsanierung mussten vom Wasserversorger daher abgesagt werden. Wir verweisen diesbezüglich auf DVGW W 1000:	Der Markt Wolnzach hat die WipflerPlan Planungsgesellschaft mbH mit der Bedarfsermittlung zur Sanierung der Wasserversorgung beauftragt. Zweck der Bedarfsermittlung ist es, für die Anlagenteile der Wasserversorgungsanlagen zu ermitteln, welche weiteren Untersuchungen und Planungsschritte mit welcher Dringlichkeit erforderlich sind, um eventuelle Defizite der Wasserversorgung zu beheben. Es erfolgt anschließend ein Strukturkonzept, welches dann eine konkrete Anlagenbewertung darstellt und erforderliche Maßnahmen aufzeigt und weiter vertieft. Für die Trinkwasserversorgung Wolnzach erfolgt die Entnahme aus Brunnen 3, 4 und 5. Weiter wurde bereits der Auftrag für die Erstellung eines Sanierungskonzepts zur Trinkwasserversorgung sowie die Durchführung der betontechnischen Untersuchung an den Hochbehältern beauftragt und eine Entnahmeerhöhung des Trinkwasserbrunnen 5 beantragt. Mit den Fachbehörden steht der Markt Wolnzach hierzu im Austausch.

	„Zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Betriebes sind die Ausfälle bzw. Abwesenheiten einzelner Personen, wie z. B. durch Urlaub, Krankheit, Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen, zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für Störungen.“ Das Ingenieurbüro WipflerPLAN hat auf Grundlage der Bedarfsermittlung vom 30.01.2025 im Februar einen Maßnahmenvorschlag unterbreitet, in dem u.a. eine Kamerabefahrung gefordert wird. Der Zustand der Brunnen ist nicht bekannt, da die letzten Kamerabefahrungen lange zurückliegen, obwohl die Brunnen zu starker Verockerung neigen und bei den zurückliegenden Kamerabefahrungen Korrosionsschäden festgestellt wurden. Es ist davon auszugehen, dass die Brunnen nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Im Anschluss an die Marktgemeinderatssitzung am 18.09.2025 soll nun der Auftrag für ein Sanierungskonzeptes der Trinkwasserbrunnen vergeben werden.	Der Markt Wolnzach wird nach Vorliegen des Sanierungskonzeptes zeitnah mit dessen Umsetzung beginnen.
20.3	2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten Der Oberboden wurde aufgrund der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung im Jahr 2019 untersucht und nach Eckpunktepapier analysiert. Es wurden Kupferkonzentrationen im Feststoff zwischen 1,2 und 190 mg/kg festgestellt. Die Eluat-Ergebnisse für Kupfer liegen zwischen <5 und 12 µg/l. Die Ergebnisse sind im Baugrundgutachten auf Seite 132 zusammengefasst. Der Gutachter schätzt das Material als humusreich ein (TOC-Gehalt knapp 2%). Gemäß den Planungen soll der nicht tragfähige Oberboden im Bereich der künftigen Verkehrsflächen entfernt werden. Dieser soll zum Teil vor Ort wieder aufgebracht werden. Der übrige Oberboden soll vom Baufeld entfernt werden. Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser sind keine Maßnahmen bzw. weitere Untersuchungen notwendig, da sich die festgestellten Belastungen (Kupfer im Feststoff) ausschließlich auf den humosen Boden beziehen und die Eluatwerte nur geringfügige Kupfergehalte aufweisen (<5 und 12 µg/l → << als Prüfwert am Ort der Probenahme gem. LfU-Merkblatt 3.8/1). Die bindigen Decklagen SDB3 und SDB8, also die darunter liegende Bodenschicht ist unauffällig. Für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze ist das Landratsamt Pfaffenhofen (Gesundheitsamt) und das Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten (AELF) zuständig. Bzgl. des Umgangs mit dem Bodenmaterial verweisen wir auf das gleichnamige LfU-Merkblatt.	Zur Kenntnisnahme
20.4	Seit 01.08.2023 gilt die Ersatzbaustoffverordnung (EBV). Die EBV ersetzt den RC-Leitfaden und die LAGA M 20 (1997) und ist seitdem bzgl. des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (Boden, RC-Material usw.) einschlägig. Bzgl. des Wiedereinbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) gilt i.d.R. die Ersatzbaustoffverordnung (EBV). Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV. Je nach Verwertungsweg kann für den vorgesehenen Aufbringungsort ggf. die BBodSchV einschlägig werden. Für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden, auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder unterhalb	Die entsprechenden Hinweise durch Text werden an die neue Ersatzbauverordnung (EBV) angepasst. → Siehe Stellungnahme Zeile 14.3 (Landratsamt Pfaffenhofen - Immissionsschutztechnik, Bodenschutz, Abfallrecht):

	oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht gelten die §§ 6 bis 8 BBodSchV. Für die Einhaltung der EBV ist der Bauherr grundsätzlich selbst zuständig. Auf das „Infoblatt zur Ersatzbaustoffverordnung“ des Landratsamtes Pfaffenhofen wird verwiesen (https://www.landkreis-pfaffenhofen.de/media/17736/14112024-infoblatt-zur-ersatzbaustoffverordnung.pdf) Hinweise zu den Geländeauffüllungen mit Recycling-Material in „Hinweise durch Text“ empfehlen wir diesbezüglich anzupassen.	
20.5	3. Abwasserbeseitigung Niederschlagswasserbeseitigung Die im Bebauungsplan dargestellte Entwässerung stimmt in den Grundzügen mit dem Wasserwirtschaftsamt und dem Ingenieurbüro abgestimmten Entwässerungskonzept überein. Wir möchten nochmals auf Punkt 7.12.5 der textlichen Festsetzungen (<i>red.: gemeint ist wohl die Begründung zum Bebauungsplan</i>) verweisen. Eine Bepflanzung der Regenrückhaltebecken mit Bäumen ist nicht zulässig. Diese beeinträchtigen die Funktion der technischen Anlage zur Niederschlagswasserbeseitigung. Zudem ist die Pflege der technischen Anlagen gemäß den Vorgaben der technischen Regelwerke durchzuführen, diese werden im Wasserrechtsbescheid festgelegt.	Die Ausführungen zur Niederschlagswasserbeseitigung und zum Wasserrechtsbescheid werden zur Kenntnis benommen. Eine Bepflanzung der Regenrückhaltebecken mit Bäumen ist nicht vorgesehen. Entwicklungsziel sind naturnahe, artenreiche Wiesenflächen, welche bis zu zwei Mal im Jahr gemäht werden. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst. Baumpflanzungen werden aus den hinweislich dargestellten Regenwasserrückhaltebecken herausgeschoben.
20.6	4. Fazit Aufgrund der Defizite in der Wasserversorgung bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht derzeit gegen die Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 136 erhebliche Bedenken.	Aufgrund der in der Zwischenzeit abgestimmten Vorgehensweise mit dem Wasserwirtschaftsamt und bereits vergebener Aufträge u.a. Voruntersuchung zur Wasserversorgung ist den Bedenken des Wasserwirtschaftsamtes Rechnung getragen.

21 Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: IHK für München und Oberbayern		Stellungnahme vom 28.08.2025
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
21.1	Seitens der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern bestehen weiterhin keine Einwände gegen die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO am geplanten Standort. Wir begrüßen, dass sonstige nicht störende Gewerbebetriebe i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 3 S. 2 Hs. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können. Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ergeben sich somit nach wie vor keine Anregungen oder Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 136 „An der Glandergassleiten“.	Zur Kenntnisnahme

22 Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Gemeinde Rohrbach		Stellungnahme vom 13.08.2025
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
22.1	Seitens der Gemeinde Rohrbach bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung des o.g. BPL.	Zur Kenntnisnahme

23 Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Gemeinde Rohrbach		Stellungnahme vom 16.09.2025
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung

23.1	Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente: • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH	Zur Kenntnisnahme und Beachtung im Bauvollzug.
------	---	--

24 Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Staatliches Bauamt Ingolstadt		Stellungnahme vom 12.08.2025
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
24.1	Unsere Stellungnahme vom 19.04.2021 hat weiterhin Gültigkeit und ist zu beachten.	Die Stellungnahme vom 19.04.2021 wurde mit Beschluss vom 29.07.2025 einer Abwägung zugeführt, die weiterhin Bestand hat und an der festgehalten wird, siehe Zeile 24.3 bis 24.25. Die Abwägung in Zeile 24.14 wird auf Grundlage der vorliegenden Erschließungsplanung angepasst.
24.2	<i>Stellungnahme vom 19.04.2021</i>	<i>Abwägung der Stellungnahme vom 19.04.2021</i>
24.3	2.1 Grundsätzliche Stellungnahme 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.	Zur Kenntnisnahme.
24.4	2.2 Ziele der Raumordnung die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen - keine –	Zur Kenntnisnahme.
24.5	2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Beim Staatlichen Bauamt Ingolstadt bestehen für den Bereich der o.g. Bauleitplanung keine Ausbauabsichten. 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)	Zur Kenntnisnahme.
24.6	• Bauverbot 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. 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. Eine Ausnahme von der Anbauverbotszone von	Der städtebauliche Entwurf hält sowohl der Mindestabstand von baulichen Anlagen von > 20 m, als auch der Pflanzabstand für Bäume und Großsträucher von > 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

	20,0 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann - ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen (Wall, Wand, Wall-Wand-Kombination) und deren Bepflanzung zugelassen werden. Bäume und Großsträucher dürfen nur mit einem Mindestabstand von >7,50 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL).	
24.7	• Baubeschränkung 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.	Die Baubeschränkungszone wird als nachrichtlicher Hinweis in die Planzeichnung eingetragen.
24.8	• Erschließung 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.	Zur Kenntnisnahme.
24.9	• Neuanbindung Mit dem Anschluss des Baugebietes an die im Betreff genannten Straße bei Abschnitt 390 - Station 1,060 über die im Plan dargestellte neue Erschließungsstraße, besteht grundsätzlich Einverständnis.	Zur Kenntnisnahme.
24.10	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. Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG). 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). 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).	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.
24.11	Wegen des zu erwartenden hohen Linksabbiegeraufkommens zu der Erschließungsstraße wird die Anlage einer Linksabbiegespur erforderlich. Die Kosten sind von der Kommune zu tragen.	Die Linksabbiegerspur wird in der Erschließungsplanung vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt. Die Kosten werden in der o.g. Vereinbarung geregelt.
24.12	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).	Zur Kenntnisnahme.
24.13	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.	Die Entwässerung wird in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Eventuell erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen werden bei Bedarf eingeholt.

24.14	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).	Abwägung vom 10.06.2021: Die maximale Längsneigung wird in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Angepasste Abwägung: Im Einmündungsbereich – gemessen ab geplantem zukünftigen Fahrbahnrand der St 2049 - kann eine maximale Längsneigung von 2,5 % auf einer Länge von 15 m eingehalten werden, bevor auf weiteren 5 m die Ausrundung auf die ca. 4 % Längsneigung der weiterführenden Erschließungsstraße erfolgt. Grund für die steilere Ausführung der Erschließungsstraße ist ein, vor Anschluss an die Staatsstraße, angeordneter lokaler Tiefpunkt, welcher insbesondere die in Zeile 24.13 geforderte Entwässerungstechnische Maßnahme zur Vermeidung von Oberflächenwasserabfluss auf die St2049 sicherstellen soll.
24.15	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). Die Ausbildung der Einmündung ist auf den Anbau der Linksabbiegespur auszurichten.	Eckausrundungen und Schleppkurven werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.
24.16	• Sichtflächen Die Festlegung der erforderlichen Sichtflächen erfolgt in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren. Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen: "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."	Die Sichtfelder werden im Bebauungsplan hinweislich dargestellt. In die Hinweise durch Text wird folgender Text aufgenommen: „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.“
24.17	• Lärmschutz Kosten für die Errichtung von Lärmschutzanlage werden vom Staatlichen Bauamt gemäß Verkehrslärmschutzverordnung -16. BImSchV - nicht übernommen.	Zur Kenntnisnahme.
24.18	• Geh- und Radwege 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.	In der Erschließungsplanung wird ein Gehweg bzw. Geh- und Radweg vorgesehen. Dieser wird auch in den Bebauungsplan als Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
24.19	Geh- und Radwege sind außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen durch einen mindestens 2,50 m breiten Trennstreifen von der Fahrbahn abzugrenzen.	Berücksichtigung in der Erschließungsplanung.
24.20	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. 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.	Zur Berücksichtigung in der o.g. Vereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt Ingolstadt.

24.21	• Sonstiges Sämtliche Planungen der Erschließung mit Anbindung an die Staatsstraße ist das Staatliche Bauamt Ingolstadt mit zu hören und abzustimmen.	Die Erschließungsplanung wird mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt.
24.22	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 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).	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 sichern.
24.23	Eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers an einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht erforderlich.	Zur Kenntnisnahme.
24.24	Wir bitten um Übersendung eines Marktgemeinderatsbeschlusses, wie unsere Stellungnahme im Rahmen der Abwägung behandelt wurde.	Der Beschluss wird an dem Staatlichen Bauamt Ingolstadt zugeleitet.
24.25	Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist 2-fach dem Bauamt zu übersenden.	Der rechtsgültige Bebauungsplan wird an dem Staatlichen Bauamt Ingolstadt 2-fach zugeleitet.
25 Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Gemeinde Schweitenkirchen		Stellungnahme vom 18.08.2025
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
25.1	Wir haben gegen die o.g. Bauleitplanung keine Einwände.	Zur Kenntnisnahme