

Markt Wolnzach



**Bebauungsplan
Nr. 136
„An der
Glandergassleiten“
in Wolnzach**

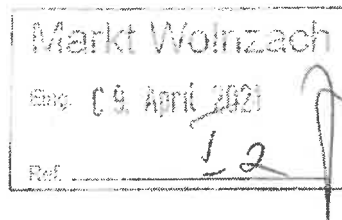
**Umweltbezogene Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß
§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

KREISBRANDINSPEKTION PFAFFENHOFEN A. D. ILM



Kreisbrandinspektion Pfaffenhofen a. d. Ilm

Jan Kling
Bauamt Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach
-per E-Mail-



Kreisbrandinspektor



Ihr Zeichen:

—

Ihr Schreiben vom
08.04.2021

Reichertshausen,
08.04.2021

Bebauungsplan Nr. 136 "Glandergassleiten" - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonst. TÖB gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter

aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes möchten wir auf folgendes hinweisen:

1. Öffentliche Straßen, Flächen für die Feuerwehr

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

Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (Achslast 10 Tonnen) ausgelegt sein. Die lichte Breite der Fahrbahn muss mindestens 3 m, die lichte Höhe mindestens 3,50 m betragen. Wird eine Fahrbahn auf eine Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile, wie Wände oder Pfeiler, begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen. Bezüglich der Kurvenradien sind die Werte der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten (Siehe hierzu BayTB 2.2.1.1).

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 Grundstückstellen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Hierbei wird auf die BayTB 2.2.1.1 verwiesen.

2. Löschwasserbedarf

Es wird eine Löschwasserleistung von 1600 l/min (96 m³/h) für die Dauer von mindestens 2 Stunden benötigt. Diese kann durch das öffentliche Hydranten Netz sowie über offene Gewässer, Zisternen oder ähnlichem sichergestellt werden. Auf Punkt 1.3 der Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes wird verwiesen. Wird der Löschwasserbedarf rein aus dem öffentlichen Hydranten Netz abgedeckt, ist die Löschwasserversorgung durch die Gemeinde bzw. das WVU zu bestätigen.

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

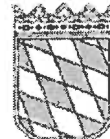
Für die Entnahme aus offenen Gewässern, Zisternen etc. ist eine Löschwasserentnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen. Die Zufahrt sowie die Aufstell- und Bewegungsfläche ist gemäß der „Richtlinie der Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Die Ausführung der Löschwasserversorgung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



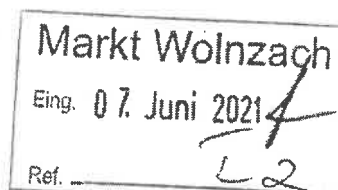
Sollen in dem Bebauungsplan Objekte mit besonders hoher Brandlast errichtet werden, kann sich die benötigte Löschwassermenge im Einzelfall erhöhen.

Reichertshausen, den 08.04.2021





Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Pfaffenhofen a.d. Ilm
Grüschstraße 38, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85280 Wolnzach



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
E-Mail vom 08.04.2021

Bitte bei Antwort angeben
Geschäftszeichen



Pfaffenhofen a.d. Ilm
02.06.2021

Bebauungsplan Nr. 136 "Glandergassleiten" - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonst. TÖB gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen zur o. g. Planung folgende Bedenken und Anmerkungen:

- Mit der vorliegenden Planung gehen landwirtschaftliche Flächen im Umfang von knapp 9 ha verloren. Es handelt sich überwiegend um intensiv genutzte Ackerflächen und Hopfengärten mit sehr guter Bonität. Auf einem Großteil beträgt die Ackerzahl 76 Punkte (zum Vergleich Durchschnittswert Ackerzahl Landkreis Pfaffenhofen: 50 Punkte). Es wird empfohlen, Alternativstandorte auf weniger ertragsfähigen Standorten zu prüfen und insbesondere den Flächenumfang zu reduzieren.
- Sowohl im Plangebiet als auch daran angrenzend befinden sich Hopfengärten. Auf den erforderlichen Abstand zwischen Wohnbebauung (Grundstücksgrenze) und Hopfengärten von mind. 50 m bzw. 25 m mit Schutzbepflanzung wird hingewiesen.
- Es ist darauf zu achten, dass umliegende landwirtschaftliche Flächen nicht beeinträchtigt werden, z. B. durch Einschränkungen bei der Ausbringung von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln.
- Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.

Seite 1 von 2

Forstfachliche Belange sind nicht betroffen.





Bauleitplanung



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

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

Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)
32/6102

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
18.05.2021

**Baugesetzbuch;
Bebauungsplan Nr. 136 „Glandergassleiten“
des Markt Wolnzach**

Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung:

Die Marktgemeinde Wolnzach möchte aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauland bzw. Wohnungen ein Baugebiet von ca. 8,8 ha am Hauptort Wolnzach ausweisen und stellt daher einen Bebauungsplan auf. Der Aufstellung ging ein städtebaulicher Wettbewerb voraus, was besonders begrüßt wird. Die Planung liegt den Trägern öffentlicher Belange nun zur Beurteilung vor. Es wird dazu Folgendes angeregt:

1. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, LEP 2013 8.4.1 (G) und Art. 141 Abs. 1 Satz 4 BayVerf sind die Belange der Baukultur zu berücksichtigen, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten sowie gemäß Art 3 Abs. 2 BayVerf die kulturelle Überlieferung zu schützen. Dabei ist die Eigenständigkeit der Region zu wahren (vgl. Art 3a BayVerf). Auf eine gute Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B III 1.5 (Z)).

Erläuterung:

Der vorliegende Vorentwurf zum gegenständlichen Bebauungsplan besitzt hohe gestalterische und ortsplanerische Qualität, wie u. a. die Hofbildung und das Eingehen der Planung auf die Höhenlinien. Lob gilt auch dem Ziel, verschiedene Wohnformen (Einfamilienhäuser, Doppel- oder Kettenhäuser sowie Geschosswohnungsbau) anzubieten, um auch differenzierter Nachfrage zu begegnen.

Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE7372151650000000391

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

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

Da noch nicht geschehen wird angeregt, im folgenden Verfahrensschritt bauplanungsrechtliche Festsetzungen insbesondere und z. B. zur Art der baulichen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksflächen (u. a. den Baugrenzen) im Sinne des § 9 BauGB, den Anlage PlanZV sowie zu wesentlichen gestalterischen Elementen u. a. im Sinne des Art 81 BayBO zu treffen.

Ggf. wäre auch zu prüfen, ob sich z. B. weitere Verknüpfungen von Wegen aus dem Baugebiet hinaus z. B. in Anknüpfung an bestehende Feldwege (z. B. im Norden) ermöglichen lassen.

Unter Kapitel 5.1 Gehöfte wird auf niedrige Mauern hingewiesen. Stützmauern sollten unter der Angabe der maximalen Höhe ggf. auch eingegrünt werden.

2. Einige Planunterlagen entsprechen noch nicht in allen Punkten den planungsrechtlichen Anforderungen. Die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes setzt klare Festsetzungen voraus, die z.T. noch nicht gegeben sind (z. B. § 9 BauGB, etc.).

Erläuterung:

Es wird angeregt, zur Rechtssicherheit und -klarheit die Ordnungsnummer des Bebauungsplanes (hier: Nr. 136) auf dem Deckblatt zu ergänzen.

Darüber hinaus sind im folgenden Verfahrensschritt unbedingt die Präambel und die Verfahrensvermerke in das Planwerk aufzunehmen, da fehlende formale Kriterien zu einer Unwirksamkeit der Planung führen können.

Auch ein Umweltbericht ist im zweiten Verfahrensschritt zu ergänzen.

Es wird angeregt, die Bedeutung der Kürzel in der Planung zu erläutern. Unklar bleibt derzeit insbesondere, was sich hinter „GBG“ und „KFW“ verbirgt.

Das Kürzel „DHH“, welches von der Fachstelle als „Doppelhaushälfte“ interpretiert wurde, scheint – z. B. an der oberen Lindenstraße – teils nicht korrekt verwendet worden zu sein, da u. a. dort die Aneinanderreihung von drei Gebäuden eher einen Kettenhauscharakter (also bauleitplanerisch eine „Hausgruppe“ gem. Anlage PlanZV) entsteht. Es wird angeregt, die Kürzel dahingehend zu überprüfen.

3. Die Begründung gemäß § 2a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist noch nicht ausreichend.

Erläuterung:

Die Begründung sollte einerseits knapp und allgemein verständlich sein. Andererseits muss das Ziel, der Zweck und die Auswirkungen der Planung gemäß § 2a Satz 2 BauGB in der Begründung dargelegt werden. In der Begründung ist die Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung noch nicht dargestellt. Aussagen über Regional- und Landesplanung sind dabei zu ergänzen. Dabei sollten die zugehörigen Ziele und Grundsätze jeweils dahinter in Klammern zitiert werden (z. B. 3.2 (Z), B III 1.1 (G)).

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

Erläuterung:

Aus den negativen Erfahrungen einzelner Gemeinden durch fehlende geeignete Geländeschnitte und um die Planung für alle am Verfahren Beteiligten (z. B. Gemeinderat, Bauherr, Nachbarn, Planer, Verwaltung) rechtsverbindlich umzusetzen, sind Regelungen für eine eindeutige und rechtssichere Umsetzung unabdingbar. Daher wird – insbesondere unter Berücksichtigung der hier vorhandenen anspruchsvollen Topographie – angeregt, aussagekräftige Gelände- bzw. Gebäudeschnitte in der Planung entsprechend als Festsetzung zu treffen.¹

- 5. Auf eine gute Ein- und Durchgrünung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B III 1.5 (Z)). Mit Naturgütern ist schonend und sparsam umzugehen (vgl. Art. 141 Abs. 1 Satz 3 BayVerf). Darüber hinaus dient der Grünstreifen der Abschirmung von Immissionen auf Flächen unterschiedlicher Nutzung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, vgl. auch § 50 BImSchG).**

Erläuterung:

Auf eine gute Eingrünung und schonende Einbindung in die Landschaft durch ausreichend breite Grünstreifen ist zu achten. Darüber hinaus ist eine ausreichende Trennung unterschiedlicher Nutzungen u. a. zur Abschirmung von Immissionen (z. B. Staub, Spritz- und Düngemittelabdrift, etc., § 50 BImSchG) erforderlich. Eine entsprechend starke und dichte Eingrünung kann diese Abschirmung gewährleisten. Die hier vorgesehene Ortsrandeingrünung sowie die Durchgrünung des Baugebietes werden ausdrücklich begrüßt. Zur schonenden Einbindung der geplanten Bebauung in Natur und Landschaft und zur Abschirmung wird angeregt, die Eingrünung auch im Norden noch moderat zu erweitern.² Aufgrund der Ortsrandlage des Wohngebietes wird angeregt, die Eingrünung durch Wegeverknüpfung in die Naherholungs- und Erlebnisflächen mit einzubinden. Grundsätzlich sind die Grünstrukturen im nächsten Verfahrensschritt auch festzusetzen.

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

Erläuterung:

Es wird angeregt, für das Baugebiet ein Energiekonzept zu entwickeln, ggf. auch dezentral, z. B. bezogen auf die jeweiligen Hofstrukturen.

Die vorgesehenen Solarziegel/Paneele werden begrüßt. Es wird angeregt, in Zusammenhang mit einem Energiekonzept, z. B. für das Quartier derartige Anlagen (z. B. Geothermie, etc.) ggf. verbindlich festzusetzen.

Gemäß dem Leitfaden für klimaorientierte Kommunen in Bayern haben schwarze bzw. graue Dachflächen oder dunkle Fassadenanstriche unter dem Aspekt der Klimaveränderung einen negativen Einfluss wegen ihrer überhöhten Wärmeaufnahme. Dies führt insbesondere im Sommer zu zusätzlicher Erwärmung. Ziel einer dem Klimawandel angepassten Bauleitplanung sollte es daher sein, z. B. helle Materialien bzw. Farben festzusetzen.

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

² Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, auf ausreichende Abstände der Bepflanzung gemäß Art. 47 ff. AGBGB zu den benachbarten Flächen zu achten, welche in der Regel 4 m zwischen Gehölzen von mehr als 2 m Höhe sowie 2 m zwischen Gehölzen unter 2 m Höhe und den landwirtschaftlichen Flächen betragen müssen. Dabei wird gemäß Art. 49 AGBGB bei Bäumen „von der Mitte des Stammes, an der Stelle, an der dieser aus dem Boden hervortritt“ bzw. „bei Strauchern und Hecken von der Mitte der zunächst an der Grenze befindlichen Triebe“ gemessen.

Es wird angeregt, in den Bereichen, in denen Versiegelung vermieden werden kann, z. B. wassergebundene Oberflächen festzusetzen.

Eine Beteiligung der Fachstelle Energie- und Klimaschutz wird empfohlen.

Redaktionelle Anregungen:

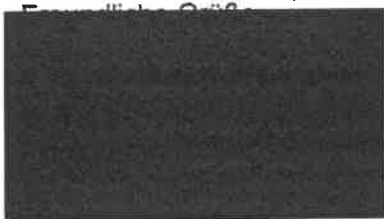
Begründung

- Es wird angeregt, auf dem Deckblatt der Begründung den Verfahrensschritt neben § 3 Abs. 1 BauGB mit § 4 Abs. 1 BauGB und nicht mit § 4 Abs. 2 BauGB zu bezeichnen.
- Unter Kapitel 5.2 der Begründung müsste es im ersten Satz wohl „... fungiert ...“ heißen.
- Es wird angeregt, die Planung nach Norden ausrichten.

Sonstiges

- Aus dem Luftbild kann erkannt werden, dass sich u. a. auf Flurnummer 944 ein Hopfengarten befindet. Während die Hopfengärten auf den Flurnummern 943, 943/4, 943/6, 943/7, 943/8 und 944/20 wohl aufgrund der Überplanung abgebaut werden, wird darauf hingewiesen, dass der erforderliche Schutzabstand zwischen den Bauvorhaben und dem Hopfengarten von i. d. R. 50 m einzuhalten ist; dieser ist zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass bei entsprechender Schutzbepflanzung (6-reihige Pflanzung) ein verringerter Schutzabstand von mind. 25 m (zur Bebauung!) eingehalten werden kann. Es ist zu prüfen, ob der Abstand der geplanten Bebauung zum Hopfengarten ausreichend ist, ggf. sind die Abstände zu korrigieren oder der benachbarte Hopfengarten bis zur Einhaltung der Schutzabstände zurückzubauen.

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





**Naturschutz, Gartenbau und
Landschaftspflege**

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

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

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

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

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)

33/

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
26.05.2021

**Vollzug der Naturschutzgesetze;
Bebauungsplanes Nr. 136 für das Gebiet „Glandergassleiten“ in Wolnzach**

Der Markt Wolnzach plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 für das Gebiet „Glandergassleiten“ in Wolnzach gemäß § 30 Abs. 1 BauGB. Die überplanten Flächen sollen den neuen nord-östlichen Ortsrandabschluss von Wolnzach im Übergang zur hügeligen, landwirtschaftlich geprägten Feldflur bilden. Der Geltungsbereich umfasst 9 ha (Grundstücke/Flurnummern 943, 943/4, 943/6, 943/7, 943/8, 944/2, 944/3, 944/17, 944/19, 944/20, 947/2, 949, 955/6) und umfasst aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit umlaufender Ortseingrünung ausgewiesen.

Die aktuellen Unterlagen umfassen einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwurf für eine frühzeitige Beteiligung. Auf Grundlage der eingehenden Stellungnahmen soll ein Rechtsplan mit Satzung und Begründung erarbeitet werden.

Die vorliegenden (naturschutzfachlich relevanten) Unterlagen beinhalten ein Gutachten zur saP mit Anlagen vom 10.12.2020 (GFN – Umweltplanung). Es wurden Erfassungen zu Höhlenbäumen, Brutvögeln, Fledermäusen, Reptilien, Amphibien und Haselmäusen durchgeführt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zum jetzigen Zeitpunkt keine durchgreifenden Bedenken gegen das Vorhaben.

Folgendes wird gefordert bzw. angeregt:

Allgemeines

1. Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) begrüßt die Empfehlung zur „Freihaltung der besonders wertvollen Landschaftsbestandteile im Norden (Obstwiese, Feldgehölz)“ (Begründung vom 18.03.2020, S. 11).
2. Der Baumbestand und insbesondere die in „Karte 1 - Ergebnisse der Habitatbaumkontrolle“ vom 18.08.2020 dargestellten Bäume mit besonderem Wert für Fledermäuse und höhlenbrütende Vögel sind zu erhalten.

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

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

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

3. Die UNB empfiehlt zum Erreichen einer „großen Artenvielfalt“ (vgl. S. 11 Begründung vom 18.03.2020) die Verwendung von gebietsheimischen Pflanzenarten. Innerhalb der Gärten sollen zur Sicherung dieses Zieles Empfehlungen (z.B. gegen die Anlage von Schottergärten oder die Asphaltierung privater Flächen, Pflanzlisten mit heimischen Arten) gemacht werden, die über die Verpflichtung zur Einreichung von Freiflächengestaltungsplänen überprüft werden.

Ausgleichserfordernis

1. Eine Beurteilung des Ausgleichserfordernisses (Einordnung in Kategorien der Bedeutung für Naturaushalt und Landschaftsbild gemäß Arbeitshilfe Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft vom StMLU 2003) kann erst nach Vorlage der vollständigen Unterlagen vorgenommen werden.
2. Bereits jetzt wird darauf verwiesen, dass Ausgleichsmaßnahmen bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans verortet und dargestellt werden sollen. Angaben zur Herstellung sowie ein Pflege- und Entwicklungskonzept sind ebenfalls zu erläutern.

Artenschutz allgemein

1. Es wird angeregt, bei der Planung der Gebäude Quartiermöglichkeiten für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten zu berücksichtigen. Möglichkeiten sind z.B. Einbausteine, die direkt in die Fassade integriert werden können.
2. Die in der saP vom 10.12.2020 vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen sind im weiteren Planungsverlauf zu beachten.
3. Es wird bereits jetzt darauf verwiesen, dass bei erheblicher zeitlicher Verzögerung der Aufstellung des Bebauungsplanes erneute Untersuchungen zur Fauna erforderlich werden können. Fauna-Untersuchungen, die älter als 5 Jahre sind, gelten als veraltet.
4. Mit dem Ausgleichverhältnis von 3 Nistkästen pro Brutpaar besteht größtenteils Einverständnis. Allerdings sind zusätzlich potenzielle Höhlen ebenfalls zu ersetzen. Dies hat den Hintergrund, dass diese in kommenden Jahren ebenfalls genutzt werden können und insbesondere für Fledermausarten ein regelmäßiger Wechsel zwischen mehreren Höhlen zur Vermeidung von Parasiten und zur Thermoregulation notwendig ist.

Artenschutz – Zauneidechse

1. Die Empfehlungen der Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – Zauneidechse (LfU 2020) sind zu beachten.
2. Die UNB empfiehlt, alle Zauneidechsenhabitate in ihrem jetzigen Umfang zu erhalten. Nach aktuellem Planungsstand scheint es, als ob die Vorkommen im offengelassenen Gartengrundstück erhalten werden können (Empfehlung: Sicherung als öffentliche Grünfläche). Da sich weiterhin ein Zauneidechsen-Vorkommen auf der Böschung entlang der Erschließungsstraße (vgl. Abb. 1) befindet, sollte diese Fläche ebenfalls als öffentliche Grünfläche gesichert werden. So sind keine Umsiedlungsmaßnahmen, und die damit erforderliche Beantragung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung bei der Regierung von Oberbayern, erforderlich. Da durch die hinzukommende Wohnbebauung eine zunehmende Störung der Zauneidechsen zu erwarten ist (erhöhter Verkehr und Prädationsdruck durch z.B. Hauskatzen), sind die vorgeschlagenen aufwertenden Maßnahmen für Zauneidechsen im offengelassenen Gartengrundstück weiterhin vorzusehen. Da das Habitat zum jetzigen Zeitpunkt bereits von Zauneidechsen besiedelt ist und eine volle Ausschöpfung der Habitatfläche durch die Art angenommen werden kann, ist hier eine Aufwertung/Erweiterung des Zauneidechsenhabitats erforderlich.
3. Sind dennoch CEF-Maßnahmen erforderlich, verweist die UNB darauf, dass sich geeignete CEF-Flächen laut Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – Zauneidechse

(LfU 2020) innerhalb eines 40 m Radius zur verlorengehenden Habitatfläche befinden müssen, Vernetzungsmöglichkeiten bestehen und CEF-Maßnahmen bereits vor dem Eingriff wirksam sein müssen.



Abb. 1: Zauneidechsenfundpunkte entlang der Erschließungsstraße (rot)

Freundliche Grüße





Landratsamt
PFAFFENHOFEN a.d. Ilm

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

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

Über die
Geschäftsstelle Bauleitplanung
am Landratsamt Pfaffenhofen
an den

Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach

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

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
09.04.2021

Unsere Zeichen (stets angeben)
41/BP Nr. 136

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
20.05.2021

**Markt Wolnzach;
Bebauungsplan Nr. 136 „An der Glandergassleiten“**

**Immissionsschutzfachliche Stellungnahme
Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Der Markt Wolnzach plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 136 „An der Glandergassleiten“. Ziel der Planung ist es, das Siedlungsgefüge erheblich zu erweitern.

Das Vorhaben umfasst die Flurstücks-Nr. 943, 943/4, 943/6, 943/7, 943/8, 944/2, 944/3, 944/17, 944/19, 944/20, 947/2, 949 und 955/6. Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand der Marktgemeinde Wolnzach. Die Fläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Westlich des Planungsgebiets liegt im nördlichen Bereich das Wohngebiet „An der Lindenstraße“ (Bebauungsplan Nr. 108). Südwestlich liegt das Baugebiet „An der Glandergasse“ (Bebauungsplan Nr. 088). Im Norden, Osten und Südosten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die auf dem Plangebiet liegenden Hopfengärten werden zurückgebaut. Der nächstgelegene Hopfengarten liegt dann nordöstlich des Plangebiets in ca. 80 m Entfernung. Derzeit werden zwischen Wohngrundstück (Grundstücksgrenze) und Hopfengärten Mindestabstände von ca. 50 Metern gefordert (Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 15.12.1993). Das Plangebiet hält den geforderten Mindestabstand zum Hopfengarten ein.

Südöstlich verläuft die Staatsstraße St 2459 in ca. 20 m Entfernung zur nächstgelegenen Parzelle. Das Ortsschild soll gemäß der neuen Bebauung nach Osten verschoben werden, sodass die Erschließung des neuen Wohngebietes innerhalb des 50 km/h-Bereichs liegen wird. Überschlägige Berechnungen nach der RLS-90 zeigen, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV für ein WA sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 werden leicht überschritten. Konkrete Auflagen zum Immissionsschutz werden zum Bauantrag festgesetzt.

Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE73721516500000000331

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

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

Es wird empfohlen folgende Hinweise mitaufzunehmen:

- Auf Lärm- und Geruchsimmissionen aus der umliegenden Landwirtschaft – vor allem zur Erntezeit – wird hingewiesen.
- Bei Planung einer Wärmepumpe ist diese so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entspricht, ausreichend gedämmt ist und zu keiner Lärmbelästigung in der Nachbarschaft führt.
- Der Beurteilungspegel der von der Wärmepumpe ausgehenden Geräusche darf an den nächstgelegenen Immissionsorten die reduzierten Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von 49 dB(A) tags und 34 dB(A) nachts nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr.
- Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig (s. TA Lärm Anhang A 3.3.5) und nicht ausgeprägt tieffrequent (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hertz, vgl. TA Lärm Nr. 7.3 und Anhang A.1.5 sowie DIN 45680 Ausgabe 3/1997 und das zugehörige Beiblatt 1) sein.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine erheblichen Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 136 „An der Glandergassleiten“ des Markt Wolnzach.

Pfaffenhofen a. d. Ilm, den 20.05.2021
Landratsamt





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

über die
Geschäftsstelle Bauleitplanung am Landratsamt
Pfaffenhofen

an den
Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach

Immissionsschutzverwaltung

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

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

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)
40/178-19-2

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
12.05.2021

Vollzug der Bodenschutzgesetze; Bebauungsplan Nr. 136 "Glandergassleiten" - 4 Abs. 1 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 136 Glandergassleiten des Marktes Wolnzach geht aus dem Gewässeratlas (Objekt-ID: 7335AG015037; Erfassung durch das Landesamt für Umwelt von 2017) hervor, dass auf der Flur Nummer 949 der Gemarkung Wolnzach sich eine Lehmgrube befand. Der Standort der ehemaligen Ziegelei ist vollständig verfüllt, rekultiviert und wird landwirtschaftlich genutzt. Das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt Pfaffenhofen haben keine weiteren Daten zu der Lehmgrube.

Für den restlichen Bereich des Bebauungsplans sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.

Wir weisen darauf hin, dass der Geltungsbereich laut den Antragsunterlagen und dem aktuellen Luftbild landwirtschaftlich genutzt wird, davon im südlichen Teil als Hopfengarten. Ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen (i.d.R. Kupfer), insbesondere des Oberbodens, empfehlen wir, bei Baugrunderkundungen und Erdarbeiten hinsichtlich abfallrechtlicher Belange zu berücksichtigen.

Freundliche Grüße

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

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

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



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

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

Untere Denkmalschutzbehörde

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

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

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)

Pfaffenhofen a.d. Ilm,

30/324

20.04.2021

**Vollzug der Baugesetze;
Bebauungsplan Nr. 136 „Glandergassleiten“
des Marktes Wolnzach**

Beurteilung aus denkmalrechtlicher Sicht

Sehr geehrte Damen und Herren,

das überplante Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu kartierten Bodendenkmälern.
Das BLfD ist zu beteiligen.

Freundliche Grüße

Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE73721516500000000331

Öffnungs- und Servicezeiten:

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

Dienstgebäude:

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



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

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

An den
Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach

Kommunale Angelegenheiten

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

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

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)
60/6102/6100

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
04.05.2021

Vollzug der Baugesetze; Bebauungsplan Nr. 136 „Glandergassleiten“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.a. Bebauungsplan Nr. 136 wird wie folgt Stellung genommen:

Gemeindeaufsicht/Finanzaufsicht:

Keine Bedenken und Anregungen.

Erschließungsbeitragsrecht:

Nachdem den Planunterlagen keine Aussage zur wasserrechtlichen Erschließung des Baugebietes entnommen werden kann, ist die wasserrechtliche Erschließung im weiteren Verfahren zu klären.

Freundliche Grüße



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

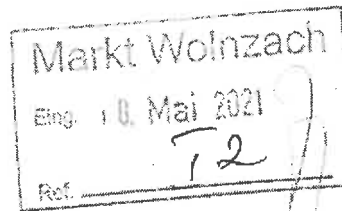
Öffnungs- und Servicezeiten:
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr,
nach Terminvereinbarung bis 18:00 Uhr, Fr. bis 14:00 Uhr
Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde in Pfaffenhofen a.d. Ilm
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:30 Uhr* | Mo. - Mi.: 14:00 - 16:00 Uhr* | Do.: 14:00 - 17:00 Uhr*
Außenstelle Nord Mo. - Fr.: 08:00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

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



WWA Ingolstadt - Postfach 21 10 42 - 85025 Ingolstadt

Markt Wolnzach
Postfach 12 09
85280 Wolnzach



Ihre Nachricht
I/1-610
08.04.2021

Unser Zeichen

Bearbeitung

Datum
07.05.2021

**Bebauungsplan Nr. 136 für das Gebiet "Glandergassleiten" in Wolnzach gemäß § 30 Abs. 1 BauGB;
hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend wird zu o.g. Bebauungsplan als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung genommen.

1. Wasserversorgung

Im Bebauungsplan werden keine Aussagen über die geplante Versorgungsstruktur mit Trinkwasser getroffen. Nach unseren Informationen übernimmt im Plangebiet der Markt Wolnzach die Trinkwasserversorgung.

Die Nitratkonzentration im Brunnen 3 lagen in den letzten Jahren konstant über dem Grenzwert von 50 mg/l im Bereich zwischen 57 und 61 mg/l. Bei Brunnen 4 schwankte die Nitratkonzentration stark zwischen 9 und 82 mg/l. Lediglich Brunnen 5 zeigte Nitratkonzentrationen deutlich unter dem Grenzwert (zwischen 1,8 und 16 mg/l). Das Mischen der Wässer aus Brunnen 3, 4 und 5 führt derzeit zu einer Nitratkonzentration unterhalb des Grenzwertes. Die Entwicklung der Nitratkonzentrationen ist zu beobachten und Ursachen sind zu erforschen. Ggf. wären zur langfris-



tigen Minimierung der Nitratbelastung freiwillige Kooperationen mit der Landwirtschaft sinnvoll um einer weiteren Belastung der von oberflächennäherem Grundwasser angeströmten Brunnen 3 und 4 frühzeitig entgegenzuwirken.

Sollte die Versorgung des hier überplanten Gebietes der Markt Wolnzach übernehmen, kann die Erschließung mit Trinkwasser derzeit als gesichert angesehen werden, da ausreichend Reserven vorhanden sind.

Von der Bauleitplanung werden keine Wasserschutzgebiete berührt.

2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 136 für das Gebiet „Glandergassleiten“ in Wolnzach des Marktes Wolnzach geht aus dem Gewässeratlas (Objekt-ID: 7335AG015037; Erfassung durch das Landesamt für Umwelt von 2017) hervor, dass auf der Flur Nummer 949 der Gemarkung Wolnzach sich eine Lehmgrube befand. Der Standort der ehemaligen Ziegelei ist vollständig verfüllt, rekultiviert und wird landwirtschaftlich genutzt. Das Wasserwirtschaftsamt hat keine weiteren Daten zu der Lehmgrube.

Für den restlichen Bereich des Bebauungsplans sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

Wir weisen darauf hin, dass der Geltungsbereich laut den Antragsunterlagen und dem aktuellen Luftbild landwirtschaftlich genutzt wird, davon im südlichen Teil als Hopfengarten. Ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen (i.d.R. Kupfer), insbesondere des Oberbodens, empfehlen wir, bei Baugrunderkundungen und Erdarbeiten hinsichtlich abfallrechtlicher Belange zu berücksichtigen.

Das Grundwasser steht in Teilbereichen relativ oberflächennah an. Kleinräumige Schichtwasservorkommen sind aufgrund der Hanglage nicht auszuschließen. Bei Bohrarbeiten wurde im nördlichen Bereich ab ca. 1,35 m unter GOK, im südöstlichen Bereich ab ca. 3,6 m unter GOK und im südlichen Bereich ab 4,6 m unter GOK das Grundwasser angetroffen. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen evtl. Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen. Bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser wird empfohlen, mögliche Keller und Tiefgaragen wasserdicht auszubilden und die Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.

Sollten vorhandene Bauwerke rückgebaut bzw. abgerissen werden, weisen wir darauf hin, dass sämtliche beim Rückbau bzw. Abriss von Bauwerken anfallenden Abfälle zu separieren, ordnungsgemäß zwischen zu lagern, zu deklarieren und schadlos zu verwerten/entsorgen sind. Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, empfehlen wir dazu nur schadstofffreier Erdaushub ohne Fremdanteile (Z0-Material) zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden dann im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt. Sollte RW1- bzw. RW2-Material eingebaut werden, sind die Einbaubedingungen gem. dem RC-Leitfaden „Anforderung an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken“ vom 15.06.2005 einzuhalten. Ggf. ist bzgl. des Einbauvorhabens ein Antrag beim Landratsamt Pfaffenhofen zu stellen.

Für den Bereich Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten.

3. Abwasserbeseitigung

Wolnzach wird größtenteils im Mischsystem entwässert. Das Abwasser wird in der Zentralkläranlage Wolnzach, die erst ertüchtigt und erweitert worden ist, abwassertechnisch gereinigt. Das geplante Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Vorgesehen ist eine Versickerung über eine zentrale Versickerungsfläche.

Wir weisen allerdings darauf hin, dass bekanntlich in Wolnzach eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht umzusetzen sein dürfte. Auch die unter Ziffer 2 dieses Schreibens erwähnte ehemalige Lehmgrube deutet darauf hin, dass eine Versickerung sehr wahrscheinlich nicht möglich ist. Vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist daher ein Entwässerungskonzept aufzuplanen, das in den wesentlichen Grundzügen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen ist.

Für die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser in Wolnzach liegen vom Wasserwirtschaftsamt geprüfte wasserrechtliche Antragsunterlagen vor (die wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt Pfaffenhofen steht noch aus). Das geplante Baugebiet liegt im Einzugsbereich der Einleitungsstelle R53/54. Vom Markt Wolnzach wurde im März 2016 beantragt, die Einleitungsstelle R53/54 aus dem großen Wasserrechtsantrag herauszunehmen, geplant war für den kompletten Strang (Herzogring etc.) unter Berücksichtigung des Baugebietes Glanderleitengasse ein separates Wasserrechtsverfahren zu beantragen. Die Einleitungsstelle R53/54 wurde somit nicht mit begutachtet.

Für das Einzugsgebiet der Einleitungsstelle R53/54 sind daher (unter Berücksichtigung des Baugebietes Glanderleitengasse) rechtzeitig vor der geplanten Einleitung des Baugebietes wasserrechtliche Antragsunterlagen gemäß WPBV (Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren) beim Landratsamt Pfaffenhofen vorzulegen.

Der Bebauungsplan ist an das noch mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmende Entwässerungskonzept anzupassen. Entsprechende Flächen für die Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser sind im Bebauungsplan festzusetzen.

Hinweis

Bereits im Jahr 2015 hat es schon einmal ein Entwässerungskonzept für das Baugebiet gegeben, das in den wesentlichen Grundzügen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abgestimmt war.

4. Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 136 für das Gebiet „Glandergassleiten“ befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Das angrenzende Einzugsgebiet fällt zum Planungsraum hin stetig ab. Bedingt durch diese topographische Gegebenheit kann nicht ausgeschlossen werden, dass es infolge von Starkregenereignissen und/oder Schneeschmelze zu kurzzeitigen Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser (Sturzfluten) im Planungsgebiet kommen kann.

Hier könnte ggf. durch die Umsetzung von Schutzmaßnahmen z.B. der Errichtung von Abfangmulden Abhilfe geschaffen werden. Bei der Neuausweisung von Baugebieten sollten der Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwassers in die Planungen mit einbezogen werden wobei hier der § 37 Abs. 1 WHG zu berücksichtigen ist.

5. Zusammenfassung

Aus wasserwirtschaftlichen Sicht bestehen derzeit Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 136. Diesen Bedenken kann von Seiten des Marktes Wolnzach abgeholfen werden, wenn der Widerspruch zwischen dem Bebauungsplanentwurf (Versickerung) und den teilweise umfangreichen Vorabstimmungen (gedrosselte Ableitung) bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung ausgeräumt werden. Unseres Erachtens ist hierfür bis zum bis zum nächsten Verfahrensschritt ein Entwässerungskonzept für die Niederschlagswasserbeseitigung aufzustellen und in den Grundzügen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen. Die wesentlichen Inhalte des Entwässerungskonzeptes (z.B. Art der Niederschlagswasserbeseitigung, ggf. erforderliche Rückhalteflächen, Berücksichtigung Außeneinzugsgebiet, ...) sind in den Bebauungsplan zu übernehmen.

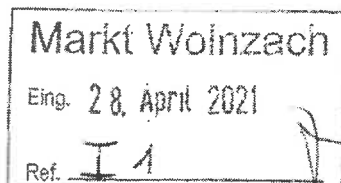
Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind dann rechtzeitig vor Beginn der Einleitung wasserrechtliche Antragsunterlagen beim Landratsamt Pfaffenhofen einzureichen.

Wegen der teilweise hohen Nitratbelastungen im Rohwasser von Brunnen 3 und 4 empfehlen wir Maßnahmen zu prüfen wie der Entwicklung im oberflächennäheren Grundwasser möglichst frühzeitig entgegengewirkt werden kann.

Das Landratsamt Pfaffenhofen erhält einen Abdruck dieses Schreibens

Mit freundlichen Grüßen





Staatliches Bauamt
Ingolstadt



Hochbau
Straßenbau

Staatliches Bauamt Ingolstadt
Postfach 21 04 61 • 85019 Ingolstadt

Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
BBPL - 136 Glandergassleiten

Unser Zeichen

Bearbeiter

Ingolstadt, 19.04.2021

Staatsstraße 2049, Abschnitt 390, Station 1,000 bis 1,140
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (4 Abs. 2 BauGB ;
§§3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
hier: Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt

Anlagen

- ☐ Auszug aus dem Streckenkataster der St mit Angabe der OD-Grenzen
☒ Bauleitplanausschnitt

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Staatliche Bauamt Ingolstadt nimmt zu der nachfolgend beschriebenen Bauleitplanung
als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

1.	Markt Wolnzach
	☐ Flächennutzungsplan ☐ mit Landschaftsplan
	☒ Bebauungsplan Nr. 136 für das Gebiet „Glandergassleiten“
	☐ mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein
	☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
	☐ Sonstige Satzung
	☒ Frist für Stellungnahme 04.06.2021 (§ 4 BauGB)
	☐ Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)
2.	Träger öffentlicher Belange
	Freistaat Bayern / Bundesrepublik Deutschland - Straßenbauverwaltung -
	Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.) Staatliches Bauamt Ingolstadt, Fachbereich Straßenbau, Paradeplatz 2 , 85049 Ingolstadt, Tel. 0841/9346-0

Amtssitz
Staatliches Bauamt Ingolstadt
Postfach 21 04 61 85019 Ingolstadt
Elbrachtstraße 20 85049 Ingolstadt
☎ 0841-9346-0
☎ 0841-9346-299

Dienstgebäude
Paradeplatz
Paradeplatz 2
85049 Ingolstadt

E-Mail und Internet

poststelle@shbain.bayern.de
www.stbain.bayern.de

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.

2.2 Ziele der Raumordnung die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

...

- keine -

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan betreffen 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)

- **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 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).

- **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.

- **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.

- **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.

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).

Wegen des zu erwartenden hohen Linksabbiegeaufkommens zu der Erschließungsstraße wird die Anlage einer Linksabbiegespur erforderlich. Die Kosten sind von der Kommune zu tragen.

Die Neuanbindung der Erschließungsstraße bei Abschnitt 390 – Station 1,060 der im Betreff genannten Straße muss noch vor 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).

Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der im Betreff ge-

nannten 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.

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).

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.

- **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.ä. 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."

- **Lärmschutz**

Kosten für die Errichtung von Lärmschutzanlage werden vom Staatlichen Bauamt gemäß Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV - nicht übernommen.

- **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.

Geh- und Radwege sind außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen durch einen mindestens 2,50 m breiten Trennstreifen von der Fahrbahn abzugrenzen.

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 Straßengrund 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.

- **Sonstiges**

Sämtliche Planungen der Erschließung mit Anbindung an die Staatsstraße ist das Staatlichen Bauamtes Ingolstadt mit zu hören und abzustimmen.

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).

Eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers am einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Wir bitten um Übersendung eines Marktgemeinderatsbeschlusses, wie unsere Stellungnahme im Rahmen der Abwägung behandelt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist 2fach dem Bauamt zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen





Handwerkskammer für München und Oberbayern · Postfach 34 01 38 · 80098 München

Markt Wolnzach
Herrn Jan Kling
Postfach 1209
85280 Wolnzach

Landespolitik,
Kommunalpolitik und
Verkehr

**Bebauungsplan Nr. 136 An der Glandergassleiten“
für den Bereich östlich der Oberen Lindenstraße und nördlich der
Glandergasse (St 2049)
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

4. Juni 2021

Sehr geehrter Herr Kling,

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum geplanten Vorhaben der Marktgemeinde Wolnzach als nordöstlichen Ortsrandabschluss von Wolnzach bisher landwirtschaftlich, zum Teil für den Hopfenanbau genutzte Flächen von rund 8,8 ha Größe östlich der Oberen Lindenstraße als neues Wohnquartier mit unterschiedlichen Wohnungstypen zu erschließen. Neben der geplanten Ausweisung von Wohnflächen für überwiegend freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser sind auch Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau vorgesehen sowie ein Auftaktgebäude im südlichen Geltungsbereich für besondere Wohnformen (städtische Wohnungen, Wohngruppen für Generationen und Senioren, Auszubildende und Integrative Gemeinschaftseinrichtungen ergänzt evtl. mit Nutzungen wie einem Bewohnercafé oder einer Mobilitätsstation).

Gemäß Informationen des LFU Bayern liegen südliche Teilflächen des Plangebiets im wassersensiblen Bereich. Die Handwerkskammer für München und Oberbayern ist gemeinsam mit weiteren Vertretern der Bau- und Wasserwirtschaft Unterzeichnerin einer gemeinsamen Erklärung, die sich für die Risikovermeidung durch an Hochwasser- und Überschwemmungsereignisse angepasstes Bauen stark macht. Es ist daher hervorzuheben, dass grundsätzlich ein besonderes Augenmerk auf die wesentliche Bedeutung baulicher Schutzmaßnahmen und eine an häufiger werdende Extremwetterereignisse angepasste Bauweise zu richten ist.

Ansprechpartner:



Handwerkskammer
für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 4
80333 München

info@hwk-muenchen.de
www.hwk-muenchen.de

Präsident:
Dipl.-Ing. Franz Xaver Peteranderl

Hauptgeschäftsführer:
Dr. Frank Hüpers

Münchner Bank
BLZ 701 900 00
Konto 0 500 102 270
IBAN DE38 7019 0000 0 500 102 270
BIC (Swift-Code) GENODEF1M01

**+++ Aktuelle Informationen rund um das Coronavirus und Hinweise für
Betriebe finden Sie auf unserer Webseite: www.hwk-muenchen.de/corona +++**



Darüber hinaus sind von unserer Seite zum aktuell vorliegenden Planentwurf keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen



Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

Glandergassleiten

Eing. 21. April 2021

Ref. *I 2*

Hallo Jan.

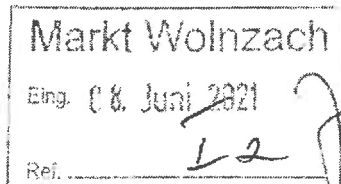
Bezüglich des Baugebietes Glandergassleiten, würde ich vorschlagen an den Mehrparteien Grundstücken einen zentralen Anschluss Kanal zu erstellen. Hier wäre darauf zu achten dass durch die Bepflanzung kein Wurzeleinwuchs entstehen kann, da sonst der Kanal verstopft und dies schwer zu Beseitigen ist. Natürlich wäre hier auch ein Kontrollschacht nötig um den Ablauf zu Kontrollieren und wenn nötig mit einem Fahrzeug zu spülen.

An den anderen Einheiten sollte zum Grundstück eine Kontrollöffnung vorhanden sein.

Außerdem sollte die Drossel im Quellenweg überrechnet werden ob der zusätzliche Durchfluss der Drossel wasserrechtlich entspricht.

Mit freundlichen Grüßen

Kläranlage Wolnzach
Egelseeweg 20
85283 Wolnzach
Tel: 08442 - 968049
Fax: 08442 - 6534
e-mail: klaeranlage@wolzach.de



**Bayerischer
Bauernverband**

**Geschäftsstelle Ingolstadt
Neuburg/Donau-Pfaffenhofen**

Bayerischer Bauernverband · Viehmarktplatz 7 · 85055 Ingolstadt

Markt Wolnzach
z.H. Herrn Kling
Marktplatz 1
85283 Wolnzach

Ansprechpartner: Geschäftsstelle Ingolstadt
Telefon: 0841 49294-0
Telefax: 0841 49294-44
E-Mail: Ingolstadt@
BayerischerBauernVerband.de

Datum: 02.06.2021

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom

Bebauungsplan Nr. 136 Glandergasseiten – Frühzeitige Beteiligung

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

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

Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Wege dürfen durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung muss – sofern erntebedingt erforderlich – zu jeder Tages- und Nachtzeit uneingeschränkt möglich sein.

Bei dem Vorhaben ist darauf zu achten, dass die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut „Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch“ (AGBGB), Art. 48, eingehalten werden. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.

Aufgrund der Ortsrandlage des Wohngebiets ist auf ihre Duldungspflicht bzgl. Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen hinzuweisen. Vor allem der anliegende Hopfengarten des geplanten Gebiets darf in seiner Bewirtschaftung nicht eingeschränkt werden.

Mit freundlichen Grüßen

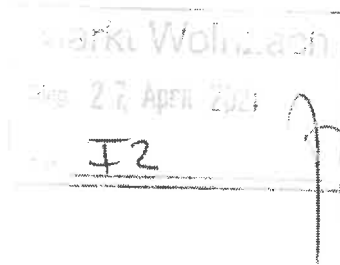
[REDACTED]

Bayerischer Bauernverband · Körperschaft des öffentlichen Rechts

Viehmarktplatz 7 · 85055 Ingolstadt · Telefon 0841 49294-0 · Telefax 0841 49294-44

Ingolstadt@BayerischerBauernVerband.de · www.BayerischerBauernVerband.de · Steuernummer: 143/241/01099

Sparkasse Ingolstadt · Konto 63 099 · BLZ 721 500 00 · IBAN: DE86 7215 0000 0000 0630 99 · BIC: BYLADEM11ING



BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach

IHR ZEICHEN
Herr Kling

IHRE NACHRICHT VOM
08.04.2021

UNSERE ZEICHEN

DATUM
27.04.2021

Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Markt Wolnzach, Lkr. Pfaffenhofen a.d. Ilm: Bebauungsplan Nr. 136
"Glandergassleiten"

Zuständiger Gebietsreferent:

Bodendenkmalpflege: Herr [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff, auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der

Dr. Jochen Haberstroh
Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

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

BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE

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

Tel.: 089 2114-0
Fax: 089 2114-300

www.blfd.bayern.de

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

Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen


Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.

Gemeinde Wolnzach
Bauamt
per mail



**Ortsgruppe
Wolnzach/
Rohrbach**

Stellungnahme zum Bebauungsplan 136 „An der Glandergassleiten“,
Entwurf von 3/2021

Wolnzach, den 03.06.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehme ich wie folgt Stellung:

1. im Namen der BN-Ortsgruppe begrüße ich viele Aspekte des vorliegenden Entwurfs. Schön ist z.B. die relativ hohe Verdichtung bei gleichzeitig noch ausreichend Grün, ebenso die soziale Durchmischung durch die unterschiedlichen Wohnformen.
2. Positiv sind auch die geplante Anbindung an Rad- und Fußwege sowie die zu erwartende Bushaltestelle am Rand des Baugebiets.
3. Lobenswert sind die vielen nach Süden ausgerichteten Dachflächen, die im Zusammenhang mit dem Verzicht auf Gauben eine gute PV-Nutzung erlauben.
4. Wie schon die Stadt Pfaffenhofen sollte sich die Gemeinde Wolnzach hier (und generell bei allen künftigen Neubauten und Dachsanierungen) zu einer PV-Pflicht durchringen. Anders als bisher sollte auch PV-Nutzung an den Fassaden nicht nur erlaubt, sondern sogar empfohlen werden. Begründung: Senkrechte Flächen erhalten im Winter intensivere Sonneneinstrahlung als geneigte Dachflächen, außerdem bleibt auf ihnen kein Schnee liegen. Somit würde das Problem des im Winter eher höheren Stromverbrauchs bei gleichzeitig geringerer PV-Leistung zumindest abgemildert.
5. Eine CO₂-neutrale Beheizung wäre bei einem Wohngebiet dieser Größe leicht zu planen, etwa durch eine Nahwärmeversorgung mit Hackschnitzelheizung. Diese hätte Vorteile bezüglich Effizienz, Kosten und Abgasreinigung gegenüber individuellen Heizungsanlagen aller Wohneinheiten und wird hiermit dringend empfohlen.
6. In einigen Gemeinden, auch im Landkreis Pfaffenhofen, werden bereits klimaneutrale Neubaugebiete geplant. Angesichts der langen Lebensdauer von Immobilien und des nur noch kleinen verbleibenden CO₂-Budgets, das der Menschheit noch bleibt, um die Erderwärmung auf 1,5° zu begrenzen, wäre dies auch für dieses große Baugebiet äußerst wichtig. Zwar führt klimaneutrales Bauen (noch) zu höheren Baukosten, doch amortisieren sich diese durch geringere laufende Kosten. Die Gemeinde könnte durch Beratung und finanzielle Anreize unterstützen; die o.g. Nahwärmeversorgung könnte durch eine Genossenschaft o.ä. geplant werden, so dass die Kosten nach Umlage auf die angeschlossenen Haushalte eher gering wären.
7. Wegen der massiven neuen Oberflächenversiegelung und auch weil die Region bei Starkregen überflutungsgefährdet ist, sollten Regenwasserzisternen im gesamten Baugebiet entweder vorgeschrieben oder, was am kostengünstigsten wäre, bereits bei der Erschließung eingebaut und von mehreren Häusern gemeinsam „befüllt“ und auch genutzt werden.

1. Vors:
Micha Lohr
85283 Wolnzach
Fax 08442/6199933
E-Mail: bn-wolnzach@uni.de

2. Vors.:
Monika Ivanica
85283 Wolnzach
E-Mail: monikaivanica@live.de

Geschäftsstelle:
Di 09:00 bis 12:00
Do 15.00 bis 18.00
Türltorstr. 28
85276 Pfaffenhofen
Tel. : (08441)71880
Fax. : (08441)804420
e-mail: bund.naturschutz@
pfaffenhofen.de

Internet: www.pfaffenhofen.bund-naturschutz.de

Bankverbindung:
Sparkasse Pfaffenhofen
DE49 7215 1650 0009 1347 68

Steuer-Nummer
124/107/30756



Erfreulicherweise ist das für die Gehöfte bereits vorgesehen, leider aber nur dort. Ich schlage vor, dass ein Bauhof- oder Wasserwerksmitarbeiter die Wartung (ggf. Filter reinigen) übernimmt und die Kosten dafür sowie für den Bau und den Pumpenstrom auf die Anlieger umgelegt werden, was bei Umlegung der Baukosten auf 10 oder mehr Jahre zu einem Wasserpreis eher unter dem Trinkwasserpreis führen dürfte.

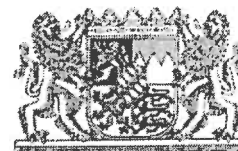
8. In den öffentlichen Grünstreifen soll auf Artenvielfalt, insektenfreundliche Arten und eine breite Mischung von Arten geachtet werden.
9. In den nächsten 10-20 Jahren muss sich im Interesse des Klimaschutzes eine Mobilitätswende vollziehen. Um später hohe Kosten zu vermeiden, sollte damit in dieser Planung bereits begonnen werden. Die vorgesehene Erschließungsstraße lädt durch ihren geraden Verlauf leider Autofahrer zum schnellen Fahren ein. Freilich würde ein kurvigerer Verlauf etliche andere Nachteile mit sich bringen. Versetzt auf der Fahrbahn angebrachte Hochbeete, Pflanzkübel o.ä. Hindernisse wären aber sicher möglich und sinnvoll. Außerdem sollte eine Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer eingeleitet werden, am besten dadurch, dass alle Straßen im Baugebiet „Spielstraße“ werden. Sollte dies nicht befürwortet werden, wäre eine Fahrradstraße eine Alternative, diese wird bereits in immer mehr Kommunen umgesetzt, beispielsweise um das Apian-Gymnasium in Ingolstadt. Hier sind PKW und LKW zwar zugelassen, aber wenn sich Radfahrer auf der Straße befinden, genießen sie Vorrang, was auch darin zum Ausdruck kommt, dass sie in der Mitte der Fahrspur fahren dürfen und sollen. Nützlich zur Unterstützung der Mobilitätswende wäre auch ein zentraler Standort für (mindestens) ein Carsharing-Auto mit Ladesäule, zusammen mit einem überdachten Standort für einige Miet-Lastenfahräder, Fahrradanhänger und E-Bikes. Wenn offenbar diverse Wohneinheiten für Gäste vorgesehen werden, deren Kosten ja vermutlich auf die Allgemeinheit umgelegt werden, könnte der Bau dieser Mietstationen ähnlich organisiert und finanziert werden. Die Kosten des Verleihs selbst wäre dann freilich von den Nutzern zu tragen. Es ist zu überlegen, die Stellplatzsatzung der Gemeinde zu modifizieren oder für dieses Gebiet Ausnahmen zu beschließen. Bei gegebenem Anschluss an den ÖPNV, Vorhandensein von CarSharing- und Mietradangeboten sollte man in Erwägung ziehen, weniger Stellplätze als bisher für PKW vorzuschreiben. Der frei werdende Platz kann für Mietfahrzeuge, Fahrradstellplätze und naturnahe Grünflächen genutzt werden. Während umweltfreundliche Formen der Mobilität attraktiver gemacht werden, muss auch die umweltschädlichste Form, der motorisierte Individualverkehr, allmählich unattraktiver gemacht werden. Wer trotz Alternativen unbedingt mehrere PKW im Haushalt haben will, soll etwas weiter zu seinem Parkplatz laufen.
10. Wir regen an, über eine Nutzungsmischung nachzudenken, etwa auch Büros, therapeutische Praxen oder ein Café zuzulassen, immerhin wird letzteres ja schon angesprochen. Dazu müsste wohl der Flächennutzungsplan angepasst werden. Begründung: Eine Nutzungsmischung reduziert Verkehr und verhindert die Entstehung eines Schlafquartiers, das tagsüber unbelebt ist. Die Attraktivität steigt.
11. Zu den mit „Gäste“ bezeichneten Gebäuden finde ich leider in der Begründung keine Erklärung. Tageweise mietbare Gäste-Appartements sind durchaus zukunftsweisend, wenn dafür die Wohnflächen der Häuser reduziert werden (Gästezimmer können wegfallen), was aber nicht der Fall zu sein scheint. Neben Gästewohnungen wären auch ein Partyraum, ein Hobbyraum mit Werkstatt und ein Fitnessraum für die gemeinsame Nutzung wünschenswert. Auch diese würden es ermöglichen, die Häuser und Wohnungen flächen- und kostensparend kleiner zu schneiden – kleiner als in diesem Entwurf vorgesehen. Diese Methode wird im städtischen Bauen bereits häufig erfolgreich angewandt, sie wäre problemlos auch auf dieses Gebiet zu übertragen. Hier besteht noch dringender Handlungsbedarf, um Flächen zu sparen bzw. auf gleicher Fläche mehr Wohneinheiten unterzubringen.
12. Die in der SaP genannten Hinweise zur Beleuchtung unterstützen wir; zusätzlich wird angeregt, die Straßenlampen mit Bewegungsmeldern auszustatten, damit die Beleuchtung in Zeiten, wenn sich niemand in ihrer Nähe aufhält, gedimmt oder ganz abgeschaltet werden kann. Dies spart Energie und schont Insekten.

13. Zur SaP, V4: Ggf. Sind den Zauneidechsen in dem Gartengrundstück geeignete Steinhaufen, Unterschlupfmöglichkeiten und andere für ihren Lebensraum wichtige Gegenstände bereitzustellen. Dies wird zwar auch in CEF3 gefordert, doch fehlt der Hinweis, dass dieser Lebensraum vor der Umsiedlung entsprechend auszustatten ist.
14. SaP / 4. Betroffene Arten: Die Ausführungen wirken glaubhaft, die Empfehlungen nachvollziehbar. Da mir Zeit und biologisches Expertenwissen fehlen, kann ich diese aber nicht sicher beurteilen und hoffe daher, mich auf den Text verlassen zu können. Anzumerken ist jedoch zu der sehr häufig gebrauchten Formulierung „kann die Art auf angrenzende Bereiche ausweichen“, dass man diese Formulierung schon seit Jahrzehnten verwendet und noch weitere Jahrzehnte verwenden wird, obwohl der Lebensraum vieler Tierarten durch den ausufernden Flächenverbrauch immer kleiner wird, was auf jeden Fall auch eine Gefahr bedeutet, der Artenschwund wird durch diese Vorgehensweise vorangetrieben. Folgende vergleichbare, harmlos klingende, aber ebenfalls auf die Dauer gefährliche Formulierung findet sich auch in der saP: „Im weiteren Umfeld sind jedoch weitere, für die Arten geeignete Brut- und Jagdhabitats vorhanden.“ Das Fazit der saP ist daher nicht uneingeschränkt zutreffend und lässt eine langfristige Bewertung vermissen.
15. Generell ist trotz diverser Ansätze zum Flächensparen festzuhalten, dass mit dieser Planung 5,9 ha Boden für Jahrzehnte versiegelt werden. Die Staatsregierung hat das Ziel formuliert, den Flächenverbrauch in Bayern auf 5 ha pro Tag zu begrenzen (BayLplG), die Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie forderte eine Reduktion des deutschen Flächenverbrauchs (Siedlungs- und Verkehrsflächen) bis 2020 auf 30ha, was für Bayern 4,7 ha bedeutet. Setzt man den Anteil der Fläche Wolnzachs in Bezug zu der von Bayern, dürfte die Gemeinde maximal 2,37 ha pro Jahr verbrauchen. Dieser Wert wird durch diese Planung sehr deutlich überschritten, weitere Planungen kommen ja noch dazu. Fortwährendes Wachstum ist nicht nachhaltig. Leerstehende Gebäude sollten verstärkt genutzt werden, das Potenzial von großen EFHs, die nur von einer Person bewohnt werden, sollte genutzt werden, indem diesem (oft älteren) Personenkreis Alternativen angeboten werden. Es wird zwar gern behauptet, viele junge Wolnzacher müssten wegziehen, weil sie hier keinen Bauplatz fänden. Tatsache ist aber, dass viele Wohngebäude von privaten und gewerblichen Investoren gebaut und dann häufig nicht an Einheimische vermietet oder verkauft werden. Die steigenden Grundstückspreise verleiten auch viele dazu, Grundstücke nur als Geldanlage zu kaufen. Die Marktgemeinde ist zwar (noch) nicht an den errechneten Wert von 2,37 ha/Jahr gebunden, doch appellieren wir im Sinne des Schutzes der Umwelt, der natürlichen Lebensgrundlagen und der künftigen Generationen, die 2,37 ha pro Jahr freiwillig einzuhalten. Wenn aktuell dieser Wert deutlich überschritten wird, ist er in den Folgejahren durch entsprechende Unterschreitung auszugleichen. Die Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie fordert übrigens, den Flächenverbrauch bis 2050 auf netto Null zu reduzieren, so dass in den nächsten Jahren auch in Wolnzach sinkende Werte einzuplanen sind.

Mit freundlichen Grüßen

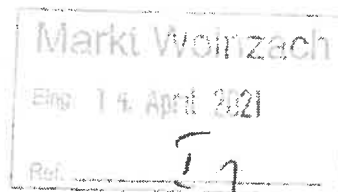


Regierung von Oberbayern



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Markt Wolnzach
Postfach 1209
85280 Wolnzach



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

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 08.04.2021	Unser Geschäftszeichen [Redacted]	München, 14.04.2021

**Markt Wolnzach, Landkreis PAF;
Bebauungsplan Nr. 136 "Glandergassleiten";
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zum o.g. Vorhaben ab.

Vorhaben

Die Marktgemeinde Wolnzach beabsichtigt mit einem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwurf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der Glandergassleiten zu schaffen.

Das Planungsgebiet (Größe ca. 8,8 ha) befindet sich am nordöstlichen Ortsrand im Bereich östlich der Oberen Lindenstraße und nördlich der Staatsstraße St 2049.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Wolnzach ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß LEP 1.1.2 (Z) ist die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen nachhaltig zu gestalten.

Gemäß LEP 1.2.1 (Z) ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München

U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0

Telefax
+49 89 2176-2914

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

Internet
www.regierung.oberbayern.bayern.de



Gemäß LEP 3.1 (G) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Landesplanerische Bewertung

Aus landesplanerischer Sicht sind die im Entwurf enthaltenen flächensparenden Wohnformen des Auftaktgebäudes sowie des Geschosswohnungsbaus vor dem Hintergrund einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung zu begrüßen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sollte aus unserer Sicht auch für weitere Bereiche des Planungsgebietes verdichtete Wohnformen in Erwägung gezogen und die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhausbebauung überdacht werden.

Ergebnis

Das Vorhaben entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Mit freundlichen Grüßen



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



Gemeinde Wolnzach
Bauamt
per mail

Wolnzach, den 30.5.2021

Stellungnahme zum Bebauungsplan 136 „An der Glandergassleiten“, Entwurf von 3/2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehme ich zum o.g. BBP wie folgt Stellung:

grundsätzlich gefällt mir die Planung gut, aber einige Verbesserungsvorschläge gibt es natürlich trotzdem:

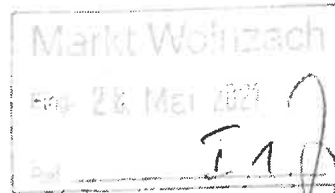
1. In manchen Fällen böte sich auch bei einigen DHHs und EFHs unter Ausnutzung des Reliefs eine Tiefgarage an, z.B. bei den von der Oberen Lindenstraße angebundenen Häusern. Würde man hier die Garagen von der Südseite auf die Nordseite der Wohnhäuser verlegen, erhielte nicht nur das Haus mehr freie Südseite mit weniger Verschattung, sondern die Garagen könnten auch in das ansteigende Gelände versenkt werden, so dass weniger Oberfläche versiegelt wird und mehr Garten übrig bleibt. Bei den DHHs und EFHs, die den genannten östlich gegenüberliegen, befindet sich die Garage schon auf der richtigen Seite und könnte ebenfalls als TG ausgeführt werden. In der Lindenstraße finden sich in unmittelbarer Nachbarschaft Wohngebäude mit Tiefgaragen, die meiner Erinnerung nach teils sogar ins Haus, also den Keller, integriert sind, eine praktische und flächensparende Lösung, die hier übernommen werden sollte.
2. Des öfteren sind EFHs deutlich größer als DHHs, z.B. bei den Gebäuden direkt nördlich des Auftaktgebäudes. Es kann nicht sinnvoll sein, für zwei Familien ein kleineres Gebäude vorzusehen als für eine.
3. Die Ausrichtung erscheint auch nicht immer durchdacht: Bei den in Punkt 2 genannten DHHs verläuft die Firstrichtung ungefähr von SW nach NO. Bei einem Doppelhaus wäre es nun üblich, die beiden Hälften in der Mitte des Firsts zu trennen. Das bedeutet, die Eingänge zeigen nach NW oder SO. Auf diesen beiden Seiten ist aber der Durchgang zur hinteren Hälfte durch Garagen versperrt. Der Eingang ist nicht oder nur durch das Grundstück der vorderen Hälfte erreichbar. Darüber hinaus hat die vordere Hälfte kaum Fenster nach NW und SO, weil sich auf beiden Seiten Garagen anschließen. Eine Lösung wären auch hier Tiefgaragen an der eingezeichneten Stelle, oder eine Drehung der Firstrichtung. Ähnliches gilt für die DHH nord-östlich und nördlich von den erwähnten Häusern.
4. Den straßenbegleitenden Fußwegen fehlt häufig Schatten. Nur hin und wieder steht dort ein Baum. Bei genauerem Hinsehen wird klar, dass auch noch ein Großteil der eingezeichneten Bäume auf privaten Grundstücken steht, so dass es mehr als fraglich ist, ob diese Bäume jemals existieren werden. Insgesamt zähle ich 17 Bäume entlang der Straße auf öffentlichem Grund, was für die Länge der Fußwege ausgesprochen wenig ist. Im Zuge des Klimawandels wird die Zahl der heißen Tage zunehmen, so dass Bäume mit ihrer klimaausgleichenden Wirkung und als

Schattenspender dringend benötigt werden. Ich schlage Bäume immer nach jedem zweiten Stellplatz an der Straße vor; zusätzlich sollte dort, wo keine Stellplätze an der Straße vorgesehen sind, mindestens auf einer Seite ein Grünstreifen mit einer dichten Allee vorgesehen werden. Die Bäume sollten so gewählt bzw. geschnitten werden, dass sie eher breite Kronen bilden und damit viel Schatten spenden, aber nicht sehr hoch wachsen, damit sie nicht die benachbarten Häuser und deren PV-Flächen zu sehr verschatten.

5. Schade, dass das Gehöftkonzept nicht auch in dem mittleren Bereich, zwischen Oberer Lindenstraße und der neuen Erschließungsstraße, umgesetzt wurde. Hier gibt es fast keine Mischung verschiedener Wohnformen, keine gemeinsamen Innenhöfe, keine platzsparende Bauweise, fast keine Tiefgaragen, weniger Südausrichtung der Dächer.
6. Die Gehöfte sind das „Sahnestück“ des Entwurfs, sonst ist vieles sehr konservativ/traditionell und wenig zukunftsweisend, vom mehrgeschossigen Auftaktgebäude „für die Unterschicht“ über den mittleren Bereich mit EFHs und DHHs für die obere Mittelschicht bis zu den überdimensionierten Villen am oberen Ende mit dem Panoramablick und den größten Grundstücken, von hier blicken sozusagen die Millionäre auf das niedere Volk herab, um es sarkastisch zu formulieren. Diese Anordnung sollte noch etwas mehr durchmischt werden. Zugunsten von Mehrgenerationenhäusern, Singles, Senioren und Familien mit geringem Einkommen sollte der Anteil von EFHs und DHHs etwas reduziert werden, so entsteht Platz für mehr RHHs und GWB.
7. Die Abkürzung „KFW“ neben EFH und DHH erschließt sich mir nicht.
8. Die DHH neben dem „O“ der Beschriftung der Oberen Lindenstraße hat extrem unterschiedlich zugeschnittene Grundstücke für die beiden Hälften.
9. Die letzten DHH an der Ob. Lindenstraße, ganz im NW, haben extrem lange Einfahrten, was zu recht kleinen Gärten hinter dem Haus führt. Das ist nicht sehr attraktiv. Würden die Häuser versetzt angeordnet statt in einer Reihe, ließe sich das vermeiden und zusätzlich würde die gegenseitige Verschattung etwas reduziert.
10. Zu den EFH am nördlichsten Rand: Wenn es hier eine TG gibt, was stellen dann die quadratischen Vierecke dar? Bei allen vier EFH steht eine Fläche von 101m², doch sie sind sehr unterschiedlich groß gezeichnet und jedenfalls deutlich größer als andere EFHs mit dieser Flächenangabe.

Mit freundlichen Grüßen





Marktgemeinde Wolnzach

Bürgermeister Jens Machold
Bauamtsleiterin Doris Schneider

Handwritten signature

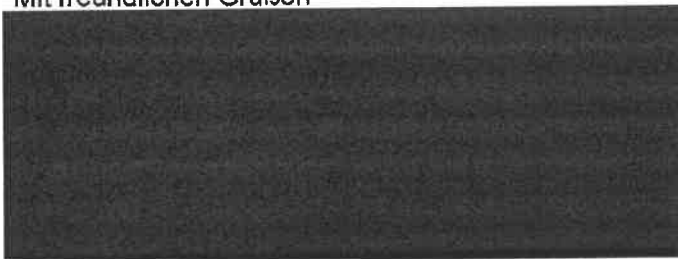
Widerspruch gegen den städtebaulichen Planentwurf „An der Glandergassleiten“

Sehr geehrte Damen und Herren, werter Gemeinderat,

hiermit legen wir Widerspruch gegen den aktuellen städtebaulichen Planentwurf „An der Glandergassleiten“ ein.

Bezugnehmend auf den Bebauungsplan zum Baugebiet „An der Glandergassleiten“ möchten wir Stellung zum geplanten Bau einzelner Gebäudekomplexe nehmen und Widerspruch erheben. Grundsätzlich begrüßen wir das Vorgehen zur Schaffung neuen Wohnraums in der Marktgemeinde Wolnzach unter Einbindung und Nutzung von ISEK. Im Umgang mit dem demographischen Wandel, mit Zuzug und Bevölkerungswachstum sind Planungslösungen für eine nachhaltige Entwicklung erforderlich. Jedoch gilt es auch hier sicherzustellen, die städtebauliche Entwicklung als integralen Bestandteil bestehender Strukturen zu betrachten und nicht als singuläre Lösung. Als direkt betroffene Anwohner finden wir den Lösungsansatz eines Mehrparteienhauses mit 43 Wohneinheiten in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Siedlung im Herzogring als nicht zumutbar. Zum einen wird durch die geplante Süd-West-Ausrichtung der Häuserfront und die Nutzung von Balkonen und Terrassen mit einer erheblichen Lärmsteigerung im Sommer zu rechnen sein und zum anderen befürchten wir einen Attraktivitätsverlustes unseres eigenen Grundstückes, verbunden mit einer Wertminderung. Ein Gebäudekomplex dieser Größe in unmittelbarer Wohnnähe, mit drei bzw. vier Etagen zzgl. Dachgeschoss, würde einen möglichen Weiterverkauf erheblich erschweren und vermittelt einen Eindruck räumlicher Enge. Hier besteht das Gebot der Rücksichtnahme. Eine Option wäre die Reduzierung der geplanten Geschossflächen wie im ursprünglichen Entwurf dargestellt, ohne eine Erweiterung der Gebäudeflächen vorzunehmen oder aber eine Verlegung auf die andere Seite der Hopfenstrasse (namentlich im Plan so benannt). Dadurch wäre ein optisch nahtloser Übergang zweier Wohngebiete mit ländlichen Siedlungsstrukturen umsetzbar. Wir möchten Sie bitten, dies bei ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen. Es wird die Frage zu diskutieren sein, wo und in welchem Umfang zukünftiges Wachstum stattfinden kann. Bei der Suche nach Ansätzen zur Attraktivitätssteigerung in Städten und Gemeinden sollte auch die Einbindung der unmittelbar Betroffenen eine wichtige Rolle spielen.

Mit freundlichen Grüßen



Truxius Ellen

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

Mittwoch, 26. Mai 2021 11:07

Bauamt

Widerspruch gegen den Planentwurf „An der Glandergassleiten“

Markt Wolnzach

Eing. 26. Mai 2021

Ref. 1 Beil. 2

Markt Wolnzach

Eing. 27. Mai 2021

Widerspruch gegen den städtebaulichen Planentwurf „An der Glandergassleiten“

Sehr geehrte Damen und Herren, werter Gemeinderat,

hiermit legen wir Widerspruch gegen den aktuellen städtebaulichen Planentwurf „An der Glandergassleiten“ ein. Bezugnehmend auf den Bebauungsplan zum Baugebiet „An der Glandergassleiten“ möchten wir hiermit Stellung zum geplanten Bau einzelner Gebäudekomplexe nehmen und Widerspruch erheben. Grundsätzlich begrüßen wir das Vorgehen zur Schaffung neuen Wohnraums in der Marktgemeinde Wolnzach unter Einbindung und Nutzung von ISEK. Im Umgang mit dem demographischen Wandel, mit Zuzug und Bevölkerungswachstum sind Planungslösungen für eine nachhaltige Entwicklung erforderlich. Jedoch gilt es auch hier sicherzustellen, die städtebauliche Entwicklung als integralen Bestandteil bestehender Strukturen zu betrachten und nicht als singuläre Lösung. Als direkt betroffene Anwohner finden wir den Lösungsansatz eines Mehrparteienhauses mit 43 Wohneinheiten in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Siedlung im Herzogring als nicht zumutbar. Zum einen wird durch die geplante Süd-West-Ausrichtung der Häuserfront und die Nutzung von Balkonen und Terrassen mit einer erheblichen Lärmsteigerung im Sommer zu rechnen sein und zum anderen befürchten wir einen Attraktivitätsverlustes unseres eigenen Grundstückes, verbunden mit einer Wertminderung. Ein Gebäudekomplex dieser Größe in unmittelbarer Wohnnähe, mit drei bzw. vier Etagen zzgl. Dachgeschoss, würde einen möglichen Weiterverkauf erheblich erschweren und vermittelt einen Eindruck räumlicher Enge. Hier besteht das Gebot der Rücksichtnahme. Eine Option wäre die Reduzierung der geplanten Geschossflächen wie im ursprünglichen Entwurf dargestellt, ohne eine Erweiterung der Gebäudeflächen vorzunehmen oder aber eine Verlegung auf die andere Seite der Hopfenstrasse (namentlich im Plan so benannt). Dadurch wäre ein optisch nahtloser Übergang zweier Wohngebiete mit ländlichen Siedlungsstrukturen umsetzbar. Wir möchten Sie bitten, dies bei ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen. Es wird die Frage zu diskutieren sein, wo und in welchem Umfang zukünftiges Wachstum stattfinden kann. Bei der Suche nach Ansätzen zur Attraktivitätssteigerung in Städten und Gemeinden sollte auch die Einbindung der unmittelbar Betroffenen eine wichtige Rolle spielen.

Beste Grüße