

Markt Wolnzach



Bebauungsplan Nr. 136 „An der Glandergassleiten“ in Wolnzach

**Umweltbezogene Stellungnahmen
aus der förmlichen Beteiligung gemäß
§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**



AELF-IP • Gritschstraße 38 • 85276 Pfaffenhofen

Markt Wolnzach
E-Mail: bauamt@wolnzach.de
Marktplatz 1
85280 Wolnzach

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
E-Mail vom 11.08.2025



Pfaffenhofen, 15.09.2025

**Vollzug der Baugesetze;
Bebauungsplan Nr. 136 "An der Glandergassleiten" in Wolnzach; hier:
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o.g. Vorhaben wurde das AELF Ingolstadt-Pfaffenhofen zur Stellungnahme
aufgefordert. Es werden folgende Sachverhalte mitgeteilt.

Bereich Landwirtschaft

Es wird weiterhin auf unsere Stellungnahme (Az. L2.2-4612-K) vom 02.06.2021
weiterhin festgehalten. V.a. wird der dauerhafte Flächenverlust von gut 9 Hektar
für den Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm überdurchschnittlicher Böden bedauert.

Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und
vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

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.

Zudem sind Entwässerungsgräben in der Nähe der angrenzenden landwirtschaft-
lich genutzten Flächen geplant. Diese sollen baulich so ausgestaltet werden, da-
mit keine dauerhaften Gewässer entstehen können und benachbarte landwirt-
schaftliche Flächen nicht beeinträchtigt werden (Grenzabstände Pflanzenschutz
und Düngeverordnung)

Die Eigentumsverhältnisse sowie eingetragenen Fahrtrechte in den Grundbüchern
sind der Landwirtschaftsverwaltung nicht bekannt. Jedoch sollte die Zufahrt zu

Seite 1 von 2

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.

Bereich Forsten [REDACTED]

Beim o.g. Verfahren sind forstfachliche und waldrechtliche Belange nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]



WWA Ingolstadt - Postfach 21 10 42 - 85025 Ingolstadt

per Mail
Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach

Ihre Nachricht



Datum
19.09.2025

Bebauungsplan Nr. 136 "An der Glandergasseiten" in Wolnzach; hier: Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

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:

„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.

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.

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 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.

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 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.

4. **Fazit**

Aufgrund der Defizite in der Wasserversorgung bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht derzeit gegen die Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 136 erhebliche Bedenken.

Das Landratsamt Pfaffenhofen erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen





Bauleitplanung

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,
09.09.2025

Baugesetzbuch; Bebauungsplan Nr. 136 „An der Glandergassleiten“ des Marktes Wolnzach

Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

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:

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.

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

Die Abwägung der Marktgemeinde Wolnzach zur Baukultur vom 29.07.2025 wird zur Kenntnis genommen. Die Ergänzung von bisher fehlenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen¹ wird begrüßt. Die Abwägung bezüglich der Stützmauern kann nachvollzogen werden.

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.

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.

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.

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:

Die Fachstelle nimmt die Abwägung der Marktgemeinde Wolnzach zu den planungsrechtlichen Anforderungen vom 29.07.2025 zur Kenntnis. Die Berichtigungen und Herausnahmen werden begrüßt.

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.

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 überhaupt festsetzbar wäre, da sie ggf. auf eine andere Rechtsgrundlage zurückgeht.

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.

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.

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.

Auch wird angeregt, die geplante Festsetzung Nr. 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).

¹ z. B. zur Art der baulichen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen (u. a. den Baugrenzen) im Sinne des § 9 BauGB, zur Anlage PlanZV sowie zu den wesentlichen gestalterischen Elementen u. a. im Sinne des Art 81 BayBO

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 ist² und diesen Sachverhalt z. B. mit dem Bayerischen Gemeindetag rechtssicher zu klären. Auf die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde wird zudem hingewiesen.

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.

3. **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.

4. **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.

5. **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.

² Siehe in diesem Zusammenhang z. B. Urteil vom 12.11.2012 - 4 C 2052/11.N des Hessischen VGH: Demgemäß finden „[...] aus Lärmschutzgründen vorgenommene Festsetzungen von Betriebszeiten für eine zugelassene Nutzung in § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB keine Rechtsgrundlage [...]“ bzw. Urteil vom 14.11.1996 - 5 S 5/95 des VGH Baden-Württemberg: Sehen „[...] die textlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans solche Nutzungszeitenregelungen vor, ist er insoweit regelmäßig (teil-)nichtig. [...] Dabei bleibt es der Gemeinde unbenommen, ihre Vorstellungen über die Nutzungszeiten in die Begründung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 8 BauGB) oder als – rechtlich nicht bindenden – Hinweis in den Bebauungsplan mit aufzunehmen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 07.09.1988 - 4 N 1.87 -, BVerwGE 80, 184 = PBauE § 9 Abs. 1 (Nr. 24) BauGB Nr. 2). [...] – hingegen Arndt/Heyn, Rechtsfragen zur Einzelhandelssteuerung in Bebauungsplänen in: UPR 8/2020, S. 281 – 288; u. a. dort wurde das Thema Festsetzung von Öffnungs- und Betriebszeiten in Sonstigen Sondergebieten auch im Zusammenhang mit einem Urteil des OVG Münster (Urteil vom 05.12.2017 – 10 D 84/15.NE) behandelt. Dieses Urteil beanstandete marktübliche Öffnungszeiten als Konkretisierung der Nutzungsart nicht (Bezug zu § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO).

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, 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.

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

Erläuterung:

Die Fachstelle nimmt die Abwägung der Marktgemeinde Wolnzach zu Klimaschutz und Klimaanpassung vom 29.07.2025 zur Kenntnis.

Aufgrund der überragenden Bedeutung von erneuerbaren Energien sowie der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden die Anregungen – insbesondere z. B. zu einem Energieversorgungskonzept für das gesamte Wohngebiet – aufrechterhalten.

Auf die Stellungnahme der Fachstelle dazu vom 18.05.2021 wird verwiesen.

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.“

Planzeichnung

- Die Anbauverbots- und die Baubeschränkungszone sollten noch in die Planzeichnung eingetragen werden.

Schnittzeichnung

- Die Schnitte sollten noch mit einem Maßstab versehen werden.

Festsetzungen durch Text

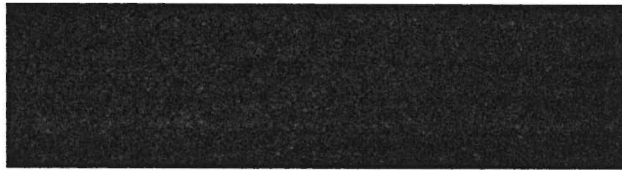
- Unter Kapitel 1 § 19 Nr. 4) müsste es wohl „... oder bedrucktem Glas reduziert werden kann“ heißen.
- Unter Kapitel 1 § 19 Nr. 6) müsste es wohl „... als zu erhalten festgesetzte Gehölzbestand ...“ heißen.

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 (Urheberschutz).

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

Freundliche Grüße





Landratsamt
PFAFFENHOFEN a.d. Ilm

Brandschutzdienststelle

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

Geschäftsstelle Bauleitplanung
am Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm

Bauleitplanung@landratsamt-paf.de

per E-Mail



Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom



Pfaffenhofen a.d. Ilm,
12.08.2025

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 136 "An der Glandergassleiten" in Wolnzach; hier: Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
mit diesem Dokument erhalten Sie die Stellungnahme zu oben genanntem Bebauungsplan.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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, Mo. - Do. nach Terminvereinbarung bis 17:00 Uhr

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

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

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

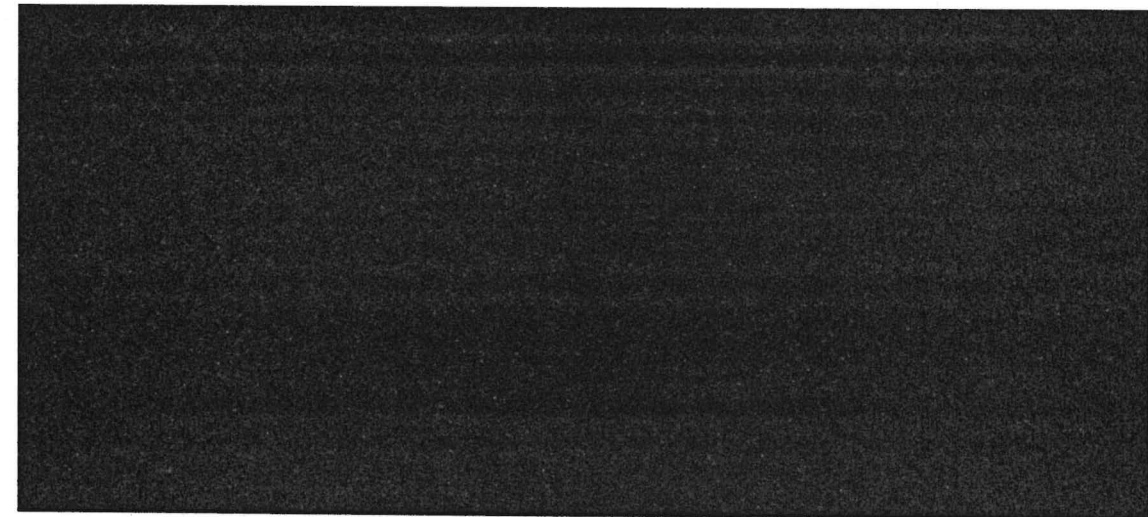
Am Ende von Stichstraßen sind Wendemöglichkeiten für Großfahrzeuge anzulegen.

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 Feuerwegesetzes 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.





Landratsamt
PFAFFENHOFEN a.d. Ilm

Naturschutz, Gartenbau und
Landschaftspflege

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

Über die Fachstelle Bauleitplanung
Am Landratsamt Pfaffenhofen
an die
Gemeinde Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach

Ihr Zeichen
311

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)
41/

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
02.09.2025

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).

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.
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 Begründung des Gebiets auf Dauer abnimmt. Diese Begründung 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 –

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

beispielsweise, da aufgrund der Häufung der Abweichungen die Grundzüge der Planung inzwischen betroffen sind.

3. Die in der Begründung aufgeführte Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen im Sinne des Naturschutzes und der Artenvielfalt (beispielsweise die 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.

Auf Folgendes wird zusätzlich hingewiesen:

- Der Punkt „Rückhaltung des Niederschlagwassers 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.

- 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.*

- 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 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 unzulässig ist (vgl. Festsetzungen § 10 Nr. 4).

- 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).

- Es wird darauf hingewiesen, dass die Umweltbaubegleitung auch notwendig werdende Gehölzentfernungen und die Baufeldfreimachung zu begleiten hat.

- 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.





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

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

Immissionsschutztechnik



Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
09.01.2025



Pfaffenhofen a.d.Ilm,
27.08.2025

Marktes Wolnzach

Bebauungsplan Nr. 136 "Glandergassleiten"

Immissionsschutzfachliche Stellungnahme:
Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

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.

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 (Grundrissorientierung) aufgrund der Grenzwertüberschreitung der 16. BImSchV notwendig werden, sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die notwendigen maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018-01 sind den Anlagen der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Folgenden Festsetzungen wurden unter § 8 zum Immissionsschutz getroffen:

Bankverbindung:

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

Öffnungs- und Servicezeiten:

Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr, Mo. - Do. nach Terminvereinbarung bis 17:00 Uhr

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

Dienstgebäude:

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

- 1) Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten 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 gesamtes 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 Fassaden sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten etc.) zulässig.
- 3) An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel ≥ 61 dB(A) ist nach der BayTB (Bayerische Technische Baubestimmungen) ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen) erforderlich. Für Büroräume gilt ein maßgeblicher Außenlärmpegel ≥ 66 dB(A).
- 4) Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich auch aus der Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer 8943.1 / 2025 - FB, vom 21.02.2025, die der Begründung des Bebauungsplans beigelegt ist, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel an die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

Mit den aufgenommenen Festsetzungen zum Schutz gegen Verkehrslärm besteht Einverständnis.
Mit den aufgenommenen Hinweisen zum Immissionsschutz besteht ebenfalls Einverständnis.

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

Pfaffenhofen a. d. Ilm, den 27.08.2025
Landratsamt



Von: Hochwasserschutz <Hochwasserschutz@landratsamt-paf.de> im Auftrag von Hochwasserschutz
Gesendet: Mittwoch, 10. September 2025 10:35
An: Bauleitplanung
Betreff: AW: Stellungnahmen zu Beb.-Pl. Nr. 136 "Glandergassleiten" des Marktes Wolnzach

Sehr geehrte Damen und Herren,

im 1. Verfahrensschritt wurde die Untere Wasserrechtsbehörde nicht beteiligt.

Der Vorhabensbereich befindet sich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Risikogebiet nach § 78 b Abs. 1 Satz 1 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.

Wir weisen darauf hin, 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.

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.

Freundliche Grüße





Landkreis
PFAFFENHOFEN a.d. Ilm

**Immissionsschutztechnik, Energie,
Klimaschutz**

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

Über
Geschäftsstelle Bauleitplanung am Landratsamt
Pfaffenhofen

An den
Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
11.09.2025

**Stellungnahme und Empfehlungen des Fachbereiches Energie und Klimaschutz
Bauleitplanung Markt Wolnzach – Bebauungsplan Nr. 136 „An der Glandergassleiten“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der Fachstelle Energie und Klimaschutz am Landratsamt Pfaffenhofen wird wie folgt Stellung genommen:

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.

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.

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

Öffnungs- und Servicezeiten:
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr, Mo. - Do. nach Terminvereinbarung bis 17:00 Uhr

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

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

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 ausgewiesenen Grünflächen, temporären Wasserflächen sowie klimaresilienten 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 Kanalnetz entlasten („Schwammstadt“). Durch eine Verdunstungskühlung würde auch das Mikroklima 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.

**Empfehlungen des Fachbereiches Energie und Klimaschutz
am Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm:**

- 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). 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.
- 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).
- 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, insbesondere bei den Parzellen WA 8 bis WA 10, sind zu begrünen. Diese können auch mit PV-Modulen belegt werden.“

Freundliche Grüße





Landratsamt
PFAFFENHOFEN a.d. Ilm

Immissionsschutz, Bodenschutz, Abfallrecht

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

Über die
Geschäftsstelle Bauleitplanung am
Landratsamt Pfaffenhofen

an die
Marktgemeinde Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach



Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom



Pfaffenhofen a.d. Ilm,
12.09.2025

**Bodenschutz;
Bebauungsplan Nr. 136 „An der Glandergassleiten“ des Marktes Wolnzach;
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus bodenschutzrechtlicher Sicht nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 136 „An der Glandergassleiten“ des Marktes Wolnzach sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

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. Ilm zu informieren.

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.

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 kommen 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

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

Öffnungs- und Servicezeiten:
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr, Mo. - Do. nach Terminvereinbarung bis 17:00 Uhr

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

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

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 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.

