



Sachgebiet	Sachbearbeiter		
Bauleitplanung	Frau Raith		
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	29.04.2025	öffentlich	Entscheidung

Betreff

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 „ehemaliges Klostergelände“ des Marktes Wolnzach im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB – Behandlung der Stellungnahmen

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat hat in der seiner Sitzung vom 09.02.2023 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 129 „ehemaliges Klostergelände“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Einige Grundstücke im Plangebiet wurden bereits bebaut oder es wurden Genehmigungen für die Bebauungen erteilt. Diese waren jedoch nur mit Befreiungen zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan möglich. Mit dem Landratsamt Pfaffenhofen wurde abgestimmt, dass die Befreiungen erteilt werden können, wenn der Bebauungsplan dazu entsprechend geändert wird. Hierbei handelt es sich um folgende Anpassungen:

- First Nebenanlagen und Garagen
- Kniestock
- Auffüllungen des Geländes

Die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert.

Der Geltungsbereich der Änderung entspricht dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplan und umfasst die Grundstücke mit der Fl.-Nrn. 68/1, 72, 72/4, 72/5, 72/6, 72/7, 72/8, 72/11, 72/12, 72/13, 72/14, 94, 99/3, 99/4, 127 und 127/11 Teilflächen der Fl.-Nrn. 72/9, 72/15, 72/16, 72/17, 72/18, 72/19, 127/11, 127/13, 127/14, 127/15, 127/16, 127/17, 127/18 und 127/19 der Gemarkung Eschelbach.

Der Planentwurf mit Begründung je in der Fassung vom 11.04.2024 wurde öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden könnte, zur Stellungnahme zugeleitet.

Öffentliche Auslegung

(§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB))

Der Planentwurf lag samt Begründung in der Zeit vom 18.12.2024 bis einschließlich 31.01.2025 öffentlich aus. Dies wurde ordnungsgemäß am 17.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht wurde.

Während dieser Zeit wurden keine Einwendungen und Anregungen vorgebracht.

Abwägungsvorschlag:

Der Marktgemeinderat nimmt das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Nachdem während dieser Zeit keine Einwendungen vorgebracht wurden, ist davon auszugehen, dass die Belange der davon betroffenen Bürger nicht berührt werden.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

(§ 4 Abs. 2 BauGB)

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde am 17.12.2024 der Planentwurf mit Begründung übermittelt mit der Bitte um Stellungnahme bis 31.01.2025.

Folgende am Verfahren beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab:

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Klärwerk Markt Wolnzach
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Pfaffenhofen
- Bund Naturschutz Ortsgruppe Wolnzach/Rohrbach
- Freiwillige Feuerwehr Wolnzach
- Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm

Abwägungsvorschlag:

Soweit keine Stellungnahmen vorliegen ist anzunehmen, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden.

Stellungnahmen ohne Einwände bzw. Anregungen wurden abgegeben von:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 20.12.2024
- Bayerischer Bauernverband vom 23.01.2025
- Gemeinde Schweitenkirchen vom 20.12.2024
- Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Kommunale Angelegenheiten vom 23.01.2025
- Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Untere Naturschutzbehörde vom 17.01.2025
- Planungsverband Region Ingolstadt vom 07.01.2025
- Regierung von Oberbayern vom 19.12.2024
- Staatliches Bauamt Ingolstadt vom 18.12.2024
- Stadt Mainburg vom 19.12.2024
- Wasserversorgung Ilmtalgruppe vom 23.12.2024

Abwägungsvorschlag:

Bei den Stellungnahmen ohne Einwände werden deren öffentliche Belange nicht berührt.

Stellungnahmen mit Einwänden bzw. Anregungen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange:

Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 14.01.2025.

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>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:</p> <p><u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u></p> <p>In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:</p> <ul style="list-style-type: none"> – D-1-7435-0118 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Emmeram in Eschelbach“ – D-1-7435-0132 „Gräber des frühen Mittelalters“

Die Ausdehnungen der Bodendenkmäler sind bisher nicht abschließend geklärt. Wegen der Denkmäler im Umfeld, sowie aufgrund der im bayerischen Urkataster von 1810 in diesem Bereich erkennbaren Gebäude, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans bisher unbekannte Bodendenkmäler des Mittelalters und der frühen Neuzeit zu vermuten.

Leider wurden die bodendenkmalpflegerischen Belange 2015 aufgrund eines Versäumnisses unsererseits nicht in den Hinweisen des Bebauungsplans abgebildet. Zwar wurden 2018 im Zuge der Denkmalfeststellung im Vermutungsfall einige Bodeneingriffe archäologisch begleitet, die auf den Luftbildern erkennbare Erschließung wurde jedoch ohne archäologische Begleitung gebaut. Wir möchten Sie daher bitten, um weitere Missverständnisse zu vermeiden, einen Hinweis auf die Erlaubnispflicht von Bodeneingriffen nach Art. 7.1. BayDSchG in die Hinweise des Bebauungsplans aufzunehmen.

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.

Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet:

https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden, wie angeregt, um folgenden Hinweis in der Begründung ergänzt: „*Aufgrund der Nähe der Bodendenkmäler ist für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG*

notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 07.01.2025:

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Nein	<p>gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.</p> <p>Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.</p> <p>Kabel (Bestand)</p> <p>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.</p> <p>Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade-</p>

	<p>und Fischgewässer und Aufforstungen.</p> <p>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.</p>
--	---

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Bauausführung zu beachten.

Stellungnahme Energienetze Bayern vom 15.01.2025:

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Nein	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit Schreiben vom 17. Dezember 2024 haben sie uns als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach Baugesetzbuch über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 „ehemaliges Klostergelände“ in Eschelbach des Marktes Wolnzach informiert.</p> <p>Von unserer Seite bestehen keine Einwände. Im betreffenden Bereich sind von uns keine Leitungen vorhanden.</p>

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Fachstelle Bauleitplanung vom 13.01.2025:

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Ja	

	<p>Die Marktgemeinde Wolnzach ändert den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 129, da teils auch bereits bestehende Gebäude nur mit Befreiungen von Festsetzungen errichtet werden konnten. Daher sollen hier Festsetzungen zu Nebenanlagen und Garagen, zum Kniestock und zur Geländeauffüllung angepasst werden. Dazu wird Folgendes angeregt:</p> <p><u>Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung:</u></p> <p>Die Begründung gemäß § 2a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist noch nicht ausreichend.</p> <p><u>Erläuterung:</u> 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. Es wird angeregt, in der Begründung Angaben zu den Zielen bzw. Grundsätzen der Raumordnung (Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan Nr. 10 (Ingolstadt)) zu ergänzen.</p> <p><u>Redaktionelle Anregungen:</u></p> <p>Satzung und Begründung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es wird zur schnelleren Erkennbarkeit und zur Eindeutigkeit und Klarheit angeregt, die Begriffe „Satzungstext“ und „Begründung“ auf dem Deckblatt deutlicher als in der Kopfzeile hervorzuheben, z. B. jeweils unterhalb des Bebauungsplantitels. <p>Die redaktionellen Anregungen sind als Hinweise für die Verwaltung bzw. den Planfertiger gedacht und bedürfen u. E. keiner Behandlung im Marktgemeinderat.</p>
--	--

Abwägungsvorschlag:

Der Anregung, in der Begründung Angaben zu den Zielen bzw. Grundsätzen der Raumordnung zu ergänzen, wird nicht gefolgt. Da es sich bei vorliegender Bauleitplanung lediglich um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplans handelt in der nur ein paar wenige Festsetzungen angepasst werden, ist die Ausführung zu den genannten Punkten entbehrlich.

Stellungnahme Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Untere Bodenschutzbehörde vom 15.01.2025

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
-----------------------------	------------------------------------

Nein	<p>aus Sicht des Bodenschutzes wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 129 "ehemaliges Klostergelände" des Markt Wolnzach sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.</p> <p>Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sowie das Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm zu informieren.</p> <p>Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, empfehlen wir dazu nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremdanteile zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Wir möchten darauf hinweisen, dass seit 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung in Kraft getreten ist, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F. 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.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass bei Baumaßnahmen die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen einzuhalten sind.</p>
------	--

Abwägungsvorschlag:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Untere Immissionsschutzbehörde vom 22.01.2025:

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Nein	<p>Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 „ehemaliges Klostergelände“ in Eschelbach soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für eine Optimierung und Aktualisierung des Bebauungsplans durch Anpassung der bisherigen Festsetzungen geschaffen werden.</p> <p>Immissionsschutzfachliche Belange sind von den Änderungen nicht betroffen.</p> <p>Auf die immissionsschutzfachliche Stellungnahme vom 02.11.2026 zur 2. Beteiligung des ursprünglichen Bebauungsplanes wird hingewiesen. Die dort genannten Festsetzungen für Wohnhäuser auf den Parzellen 4, 5, 6 und 7 aufgrund des östlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes wurden weiterhin nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Abwägungsvorschlag:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Brandschutzdienststelle vom 30.12.2024:

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Nein	<p>mit diesem Dokument erhalten Sie die Stellungnahme zum oben genannten Bauvorhaben. Wir bitten Sie nach Prüfung um Mitteilung in wie weit die Belange des abwehrenden Brandschutzes von Ihrer Seite berücksichtigt wurden.</p> <p>Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>1. Öffentliche Straßen, Flächen für die Feuerwehr</p> <p>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).</p> <p>2. Löschwasserbedarf</p> <p>Es wird eine Löschwasserleistung von 800 l/min (48 m³/h) für die Dauer von mindestens 2 Stunden benötigt. Diese kann durch das öffentliche Hydranten Netz sowie über offene Gewässer, Zisternen oder ähnlichem sichergestellt werden. Auf Punkt 1.3 der Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes wird verwiesen. Wird der Löschwasserbedarf rein aus dem öffentlichen Hydranten Netz abgedeckt, ist die Löschwasserversorgung durch die Gemeinde bzw. das WVU zu bestätigen.</p> <p>Der nächstliegende Hydrant muss sich im Bereich von ca. 80 m zum Objekt befinden und eine Löschwassermenge von 400 l/min (24 m³/h) aufweisen. Zur Abdeckung der gesamten geforderten Löschwassermenge können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m um das Objekt herangezogen werden, sofern diese durch die Feuerwehr zeitnah erreicht werden können.</p> <p>Für die Entnahme aus offenen Gewässern, Zisternen etc. ist eine Löschwasserentnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen. Die Zufahrt sowie die Aufstell- und Bewegungsfläche ist gemäß der „Richtlinie der Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Die Ausführung der Löschwasserversorgung ist mit dem Unterzeichner abzustimmen.</p> <p>3. Zweiter Rettungsweg</p> <p>Sollte der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf zu achten, dass geeignete Geräte innerhalb der Hilfsfrist zur Verfügung stehen und Aufstellflächen dafür vorhanden sind.</p> <p>4. Ansprechpartner der Feuerwehr</p> <p>Ansprechpartner der Brandschutzdienststelle: Roland Müller, zu erreichen unter: Brandschutzdienststelle@landratsamt-paf.de</p>

--	--

Abwägungsvorschlag:
 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Änderungen des Bebauungsplans betreffen die genannten Punkte nicht.

Stellungnahme Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Untere Wasserschutzbehörde vom 15.01.2025:

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Nein	nachdem sich der betroffene Bereich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Risikogebiet nach § 78 b Abs. 1 Satz 1 WHG befindet werden seitens der Unteren Wasserrechtsbehörde keine Bedenken vorgebracht. Wir weisen aber darauf hin, dass der Bereich im Bayern Atlas als wassersensibler Bereich ausgewiesen ist. Ansonsten wird auf die fachliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt verwiesen.

Abwägungsvorschlag:
 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Untere Denkmalschutzbehörde vom 19.12.2024:

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung										
Ja	<p>das überplante Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu kartierten Bodendenkmälern/ Verdachtsflächen für Bodendenkmäler. Das BLfD ist zu beteiligen.</p> <p>Außerdem befindet sich in unmittelbarer Nähe folgendes Baudenkmal:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Aktenummer</td> <td>D-1-86-162-39</td> </tr> <tr> <td>Adresse</td> <td>Don-Bosco-Straße 7</td> </tr> <tr> <td>Bezeichnung</td> <td>St. Emmeram</td> </tr> <tr> <td>Funktion</td> <td>katholische Kirche, Pfarrkirche, Chorturmkirche</td> </tr> <tr> <td>Kurzbeschreibung</td> <td>Kath. Pfarrkirche St. Emmeram, verputzter Satteldachbau mit Chorturm und östlichem Sakristeianbau, Chorturm mit oktagonalem Aufsatz, Zwiebelhaube, Langhaus mit Flachdecke und eingezogener Chor mit Tonnengewölbe, im Kern 15. Jh., Turmaufbau Anfang 18. Jh., #Langhaus 1709 und 1911 nach Westen erweitert; mit Ausstattung.</td> </tr> </table> <p>Die Sichtbeziehung zur Kirche St. Emmeran könnte durch die vorliegende Planung beeinträchtigt werden. Das BLfD ist zu beteiligen.</p>	Aktenummer	D-1-86-162-39	Adresse	Don-Bosco-Straße 7	Bezeichnung	St. Emmeram	Funktion	katholische Kirche, Pfarrkirche, Chorturmkirche	Kurzbeschreibung	Kath. Pfarrkirche St. Emmeram, verputzter Satteldachbau mit Chorturm und östlichem Sakristeianbau, Chorturm mit oktagonalem Aufsatz, Zwiebelhaube, Langhaus mit Flachdecke und eingezogener Chor mit Tonnengewölbe, im Kern 15. Jh., Turmaufbau Anfang 18. Jh., #Langhaus 1709 und 1911 nach Westen erweitert; mit Ausstattung.
Aktenummer	D-1-86-162-39										
Adresse	Don-Bosco-Straße 7										
Bezeichnung	St. Emmeram										
Funktion	katholische Kirche, Pfarrkirche, Chorturmkirche										
Kurzbeschreibung	Kath. Pfarrkirche St. Emmeram, verputzter Satteldachbau mit Chorturm und östlichem Sakristeianbau, Chorturm mit oktagonalem Aufsatz, Zwiebelhaube, Langhaus mit Flachdecke und eingezogener Chor mit Tonnengewölbe, im Kern 15. Jh., Turmaufbau Anfang 18. Jh., #Langhaus 1709 und 1911 nach Westen erweitert; mit Ausstattung.										

--	--

Abwägungsvorschlag:
 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das BLfD wurde am Verfahren beteiligt.

Stellungnahme Vodafone GmbH vom 27.01.2025 bzw. 28.01.2025:

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung
Nein	<p>Schreiben vom 27.01.2025: wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 17.12.2024.</p> <p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p> <p>Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 17.12.2024.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p> <p>Schreiben vom 28.01.2025</p>

Abwägungsvorschlag:
 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vom 17.01.2025:

Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung

Ja	<p>aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zu o.g. Bebauungsplanänderung als Träger öffentlicher Belange Stellung. Unsere beiden Stellungnahmen aus den Jahren 2015 und 2016 (Az. 3-4622-PAF-10552/2015 bzw. 3-4622-PAF-12802/2016) haben nach wie vor Bestand.</p> <p>1. Wasserversorgung</p> <p>Die genehmigten Entnahmemengen der öffentlichen Wasserversorgung wurden seit 2020 immer wieder überschritten. Im Jahr 2023 erreichten die Überschreitungen einen neuen Höchstwert:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">Wasserschutzgebiet</th> <th style="width: 15%;">Brunnen</th> <th style="width: 25%;">Genehmigte Entnahmemenge [m³]</th> <th style="width: 30%;">Entnahmemenge 2023</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Starzhausen</td> <td>Br.1+2+6</td> <td style="text-align: right;">720.000</td> <td style="text-align: right;">803.048</td> </tr> <tr> <td>Affalterbach</td> <td>Br. 3+4+5</td> <td style="text-align: right;">350.000</td> <td style="text-align: right;">317.743</td> </tr> <tr> <td>Affalterbach</td> <td>Br. 3</td> <td style="text-align: right;">140.000</td> <td style="text-align: right;">86.995</td> </tr> <tr> <td>Affalterbach</td> <td>Br. 4</td> <td style="text-align: right;">70.000</td> <td style="text-align: right;">68.806</td> </tr> <tr> <td>Affalterbach</td> <td>Br. 5</td> <td style="text-align: right;">140.000</td> <td style="text-align: right;">161.942</td> </tr> <tr> <td>Starzhausen</td> <td>Br. 1</td> <td style="text-align: right;">72.000</td> <td style="text-align: right;">74.438</td> </tr> <tr> <td>Starzhausen</td> <td>Br. 2</td> <td style="text-align: right;">216.000</td> <td style="text-align: right;">216.625</td> </tr> <tr> <td>Starzhausen </td> <td>Br. 6</td> <td style="text-align: right;">432.000</td> <td style="text-align: right;">511.985</td> </tr> </tbody> </table> <p>Die Bevölkerungsdichte im Versorgungsgebiet ist stärker als prognostiziert angewachsen. Die Wasserverluste liegen im mittleren Bereich. Die Ilmtalgruppe ist dabei, die Wasserversorgung neu aufzusetzen. Sie überprüft dazu derzeit den Zustand der Wasserversorgungsanlagen und wird darauf aufbauend ein umfassendes Konzept zur Neuausrichtung erstellen. Derzeit ist die Wasserversorgung allerdings nicht zukunftssicher aufgestellt, da auch die benachbarten Wasserversorger mit Problemen wie steigender Nitratbelastung im Einzugsgebiet zu kämpfen haben, so dass auch über den Verbund keine Abhilfe geschaffen werden kann.</p> <p>Die Erlaubnis bzw. Bewilligung der Ilmtalgruppe zur Entnahme von Grundwasser in den Schutzgebieten Affalterbach und Starzhausen ist jeweils bis 31.12.2025 befristet. Die Unterlagen für ein neues Wasserrecht sind zeitnah zu erarbeiten und beim Landratsamt Pfaffenhofen/Ilm einzureichen.</p>	Wasserschutzgebiet	Brunnen	Genehmigte Entnahmemenge [m³]	Entnahmemenge 2023	Starzhausen	Br.1+2+6	720.000	803.048	Affalterbach	Br. 3+4+5	350.000	317.743	Affalterbach	Br. 3	140.000	86.995	Affalterbach	Br. 4	70.000	68.806	Affalterbach	Br. 5	140.000	161.942	Starzhausen	Br. 1	72.000	74.438	Starzhausen	Br. 2	216.000	216.625	Starzhausen	Br. 6	432.000	511.985
Wasserschutzgebiet	Brunnen	Genehmigte Entnahmemenge [m³]	Entnahmemenge 2023																																		
Starzhausen	Br.1+2+6	720.000	803.048																																		
Affalterbach	Br. 3+4+5	350.000	317.743																																		
Affalterbach	Br. 3	140.000	86.995																																		
Affalterbach	Br. 4	70.000	68.806																																		
Affalterbach	Br. 5	140.000	161.942																																		
Starzhausen	Br. 1	72.000	74.438																																		
Starzhausen	Br. 2	216.000	216.625																																		
Starzhausen	Br. 6	432.000	511.985																																		

2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

In unserer Stellungnahme von 2015 hatten wir bereits Empfehlungen zu Geländeauffüllungen gegeben. Dies möchten wir auf Grund neuer gesetzlicher Regelungen wie folgt korrigieren: Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, sollte als Auffüllmaterial nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden. 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 n.F

Ggf. ist die Auffüllung baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt.

3. Abwasserbeseitigung

Eschelbach wird im Trennsystem entwässert und ist an die Ortsteilkläranlage Eschelbach angeschlossen.

Die Kläranlage soll nach derzeitigem Kenntnisstand aufgelassen und an die Kläranlage Pfaffenhofen angeschlossen werden oder ggf. ertüchtigt werden. Für das Einleiten von Abwasser aus der Kläranlage Eschelbach liegt keine wasserrechtliche Erlaubnis mehr vor, diese ist bereits zum 30.09.2022 ausgelaufen. Eine Einleitung von häuslichem Abwasser in die öffentliche Kanalisation des Ortsteiles Eschelbach ist daher erst dann möglich, wenn die Kläranlage Eschelbach aufgelassen und an die Kläranlage Pfaffenhofen angeschlossen worden ist oder ggf. ertüchtigt worden ist. Welche Variante, also Anschluss oder Ertüchtigung, hier gewählt werden soll ist derzeit noch in Abstimmung

Hinweise

Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung im Baugebiet

Für das Einleiten von anfallendem Niederschlagswasser existiert eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 28.08.2017 mit Änderungsbescheid. Unter welchen Voraussetzungen an den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen werden kann, ist vor Inkrafttreten der 1. Änderung zwischen dem Markt Wolnzach und dem Entwässerungsplaner zu klären.

4. Zusammenfassung

Derzeit bestehen Bedenken hinsichtlich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 129 wegen des oben beschriebenen Zustands der öffentlichen Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung. Diesen Bedenken kann von Seiten der Gemeinde Wolnzach abgeholfen werden, wenn in einem Konzept beschrieben wird wie die Wasserversorgung zukunftssicher aufgestellt werden soll und die nötigen Schritte hierfür ebenso veranlasst werden.

Zudem ist eine Klärung herbeizuführen wie künftig mit der Kläranlage Eschelbach umgegangen werden soll (Auflassung oder Ertüchtigung).

Das Landratsamt Pfaffenhofen erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme und die hervorgebrachten Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die vorgenommenen Änderungen des bestehenden Bebauungsplans durch vorliegende 1. Änderung haben keinen Einfluss auf die genannten Punkte. Für das Baugebiet „Ehemaliges Kloster Gelände“ besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan und damit Baurecht. Bei der 1. Änderung handelt es sich lediglich um Anpassungen der Festsetzungen zum Kniestock, zum First und Auffüllung des Geländes. Eine Änderung der Planung ist somit nicht veranlasst und auch dem Satzungsbeschluss stehen die hervorgebrachten Bedenken nicht entgegen. Dennoch wird sich die Gemeinde mit der beschriebenen Problematik auseinandersetzen. Zur Abwasserüberleitung steht demnächst eine Entscheidung im Gemeinderat an. Zur Wasserversorgung wurde der Wasserzweckverband Ilmtalgruppe ebenfalls am Verfahren beteiligt und hatte keine Einwände zur 1. Änderung.