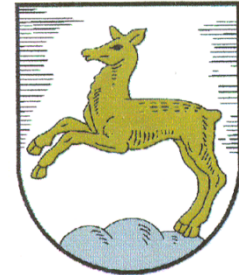


Markt Wolnzach

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm



Bebauungsplan Nr. 148

„Königsfeld Feuerwehrhaus und Reithalle“ Neuaufstellung im Parallelverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs.3 Baugesetzbuch in Ortsteil Königsfeld

Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurfwurf gemäß
§ 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB der
Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Fassungsdatum: 08.02.2026

Rita Obereisenbuchner
Dipl. Ing. FH Architektin

Schulstraße 13
85276 Pfaffenhofen

☎ 08441-789 99 0

☎ 08441-789 99 29

Mail info@architekturbuero-obereisenbuchner.de

A.1

Öffentlichkeit Bedenken Bürger (vertr. Labbé & Partner)		Stellungnahme vom 31.10.2025
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Ja	<p>Vorbemerkung: Unsere Mandanten sind Eigentümer des unmittelbar südöstlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Grundstücks mit der Fl.Nr. 342/2, Gemarkung Königsfeld. Dieses Grundstück ist mit einem von unseren Mandanten bewohnten Wohnhaus bebaut (Anwesen Schmädelstraße 35) bebaut.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen entgegen der Begründung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes (vgl. Ziff. 1.1.) nicht nur die baurechtlichen Voraussetzungen zur „baulichen und gestalterischen Optimierung des Feuerwehrgrundstücks“ einschließlich eines Bolzplatzes und einer „Reitanlage“ geschaffen werden. Tatsächlich ergibt sich aus den ausliegenden Bebauungsplanunterlagen, dass im Bereich des großen Bauraumes Räumlichkeiten für ein „Dorfheim“ (wohl u.a. Veranstaltungs- und Bewirtschaftungsfläche) zugelassen werden sollen.</p> <p>Das Bebauungsplangebiet wird daher einen erheblichen An- und Abfahrtsverkehr auslösen, der vollständig über die neu zu schaffende öffentliche Verkehrsfläche abgewickelt werden soll, die unmittelbar nördlich am Grundstück unserer Mandantschaft vorbeiführt. Darüber hinaus ist im näheren Umfeld des Bebauungsplangebiets, insbesondere am Wohnanwesen unserer Mandantschaft, mit der Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen in Form von Lärmemissionen zu rechnen.</p> <p>Die beabsichtigte Planung wird daher seitens unserer Mandantschaft entschieden abgelehnt. Sollte der Markt Wolnzach daran unverändert festhalten wird die Erhebung eines Antrags auf Normenkontrolle gegen den Bebauungsplan und die Erhebung von Anfechtungsklagen gegen Baugenehmigungen unumgänglich sein.</p> <p>Zu den teilweise erheblichen Defiziten und Rechtsfehlern, an denen die derzeitige Planung leidet, weisen wir im Einzelnen - ohne Anspruch auf Vollständigkeit - auf Folgendes hin: 1. Die beabsichtigte Ausweisung eines „Sondergebiets Reit- und Sportanlage mit Feuerwehrgerätehaus und Dorfheim“ (vgl. B.1.01), in dem „Reithalle, Reitanlage ohne Überdachung, landwirtschaftliche Nebengebäude, Feuerwehrgerätehaus, Dorfheim und Grünflächen für Sport- und Spielanlagen“ (vgl. B.2.2.) zulässig sein sollen, ist nicht möglich und verstößt gegen § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO.</p> <p>Nach § 11 BauNVO können sonstige Sondergebiete nur dargestellt und festgesetzt werden, wenn sie sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheiden. Außerdem ist die Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebiets anzugeben/festzusetzen. Vorliegend soll innerhalb des Bebauungsplangebiets eine sehr diffuse Mischung verschiedenartiger Nutzungen, die in keinem funktionalen Zusammenhang stehen, für zulässig erklärt werden. Derartige Sondergebiete sind nicht zulässig (vgl. dazu etwa OVG Lüneburg, Urteil vom 26.03.2014, Az.: 1 KN 1/12, juris; Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Werkstand 148 EL, Oktober 2022, § 11 BauNVO, Rn. 27).</p>	<p>Die Nutzungen für die Grünflächen und die Feuerwehr sind unverändert und der An- und Abfahrtsverkehr bleibt sehr gering. Die Kinder und Jugendlichen erreichen die Fläche mit dem Fahrrad oder zu Fuß. Für die Feuerwehr wird mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 10 Einsatzkräften in ca. 4 Pkw zu jährlich 8 Übungen gerechnet. An 1 bis 2 Tagen jährlich erfolgt eine Übung bzw. eine Prüfung der Ausrüstung und Geräte vor dem Gerätehaus. Im Feuerwehrgerätehaus ist als Ausrüstung ein sog. TSA (Tragkraftspritzenanhänger) vorhanden. Gemäß den Angaben der Freiwilligen Feuerwehr ist von durchschnittlich 5 Noteinsätzen im Jahr auszugehen. Für die Feuerwehr sind wie bisher 4 Stellplätze östlich vom Feuerwehrgerätehaus zugeordnet.</p> <p>Die Nutzung für die Reithalle wird ausschließlich über die Hofstelle Kirchenweg 18 sowie die rückwärtige Hofzufahrt an der Hauserbauerstraße bedient. Eventuell ankommender An- und Abfahrtsverkehr wird ebenfalls über den Kirchenweg erfolgen. Innerhalb der Hofstelle stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Die Pferde befinden sich in den Stallgebäuden der Hofstelle. Es sind keine regelmäßigen An- und Abfahren mit Pferdetransportern zu erwarten.</p> <p>Die Nutzung der Vereinsräume (Schützen, Frauenbund, Feuerwehr) durch die Bürger von Königsfeld ist über die neu zu schaffende Zufahrt vorgesehen. Die weiteste Entfernung von Wohnhäusern bis zur Reithalle ist ein ca. 800 m langer Fußweg aus der Straße Ilmgrund. Es wird davon ausgegangen, dass die allermeisten Besucher fußläufig oder mit dem Fahrrad zu den Gemeinderäumen gelangen. Der Nutzung sind 9 Stellplätze zugeordnet.</p> <p>Nach Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Wolnzach in der Fassung vom 09.02.2023 ist für die geplanten Nutzungen in den Vereinsräumen unter Pkt. 4.2 „Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle) 1 Stellplatz je 10 Sitzplätze gefordert. Für Vereinstätigkeit sind Räume mit einer Nutzungsfläche von 61 m² für Versammlung und 66 m² als Schießstand vorgesehen. Nach der Berechnungsmethodik der Versammlungsstättenverordnung ist bei einer Tischbestuhlung mit einer Person je m² zu planen. Daraus ergeben sich 60 Personen und 6 Stellplätze für Veranstaltungen und bei einer angenommenen Gleichzeitigkeit 3 Stellplätze für den Schützenverein am Schießstand.</p> <p>Königsfeld hat derzeit 551 Einwohner. Sowohl die Größe des Versammlungsraums als auch die Anzahl der Stellplätze erscheint hinsichtlich der Gesamteinwohnerzahl ausreichend.</p> <p>In der neuen Planfassung wird ein Sondergebiet ‚Reit- und Sportanlagen und Vereinsheim‘ und ein Sondergebiet ‚Feuerwehrgerätehaus‘ ausgewiesen.</p>

<p>- FORTSETZUNG -</p> <p>2. Nach wie vor unwirksam, weil teilweise nicht umsetzbar, widersprüchlich und daher rechtsfehlerhaft sind auch die geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Dazu nur ein Beispiel: Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von nicht mehr 0,30, sondern 0,50. Die der Gemeinde vorschwebende Bebauung im Bebauungsplangebiet wird diese GRZ aber deutlich überschreiten. Zu dem für die Ermittlung der GRZ maßgebendem Bauland i.S.d. § 19 BauNVO zählen nämlich die festgesetzten Grünflächen bekanntermaßen gerade nicht.</p> <p>3. Äußerst unbefriedigend ist auch das vollständige Fehlen von First- oder Wandhöhenfestsetzungen. Nunmehr sind pauschal maximal 2 Vollgeschosse zugelassen. Dies kann zur Entstehung sehr hoher Gebäude und entsprechend großer Kubaturen am Ortsrand führen. Nur zwei Beispiele: Nirgends ist ausgeschlossen, welche Geschosshöhe ausgeführt werden darf. Auch ist nicht ausgeschlossen, ob nicht die (in der Vorstellung der Gemeinderäte vermutlich eingeschossige Reithalle) zweigeschossig errichtet wird.</p> <p>4. Ebenfalls ist sich die Gemeinde offenbar nicht darüber im Klaren, dass der Entwurf des Bebauungsplans keinesfalls nur die Errichtung derjenigen Gebäude/Nutzungen zulässt, die ihr aktuell vorschweben und welche etwa in der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner vom 06.08.2021 untersucht wurden. Tatsächlich lässt der Bebauungsplan entgegen dem von den Gutachtern zugrunde gelegten Nutzungsmix/Betriebsablauf im Bebauungsplangebiet auch andere Szenarien/Entwicklungen zu: So könnte etwa statt dem begutachteten Dorfheim im Bereich östlich des großen Bauraumes in diesem ausschließlich ein Dorfheim oder ein sehr viel größerer Veranstaltungs- und Bewirtschaftungsbereich entstehen. Auch ist völlig unklar, was eigentlich ein Dorfheim ist und ob nur die Nutzungen dort stattfinden, die die Gutachter begutachtet haben. Weiter ist ungewiss, ob - wie im Gutachten unterstellt und ohnehin bei einer derartigen Nutzung lebensfremd, tatsächlich nach 22 Uhr keine Nutzungen mehr stattfinden. Jeder, der am dörflichen Vereinsleben teilnimmt, weiß, dass dies nicht praktikabel ist. Ebenfalls nicht der Realität entsprechend ist der gutachterliche Ansatz, wonach Veranstaltungen nur im Gebäudeinneren stattfinden. Dem Markt dürfte bekannt sein, dass etwa im Bereich des bestehenden Feuerwehrgerätehauses regelmäßig im Außenbereich an der Grundstücksgrenze zu unserer Mandantschaft Feiern/Zusammenkünfte mit Musik stattfinden, die „biergartenähnlich“ sind. Zuletzt etwa am 27.05.2023 (Weißbierfest der Freiwilligen Feuerwehr).</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes verstößt daher nach wie vor gegen das Gebot der Konfliktbewältigung und dem von der Rechtsprechung vor allem im Zusammenhang mit dem vorbeugenden Immissionsschutz (vgl. auch § 50 BImSchG) entwickelten Trennungsgrundsatz, also dem Grundsatz einer angemessenen räumlichen Trennung sich sonst beeinträchtigender Nutzungen (vgl. BVerwG, Urt. v. 05.07.1974, IV C 50.72 - BVerwGE 45.309). Darüber hinaus zeichnet sich insoweit auch ein erheblicher Abwägungsfehler ab, ja sogar ein vollständiger Abwägungsausfall. Der Trennungsgrundsatz wird ignoriert, weil die Planung zwar die Voraussetzungen dafür schafft, dass unmittelbar an vorhandener Wohnbebauung im Osten und Westen des Bebauungsplangebiets erheblich emittierende Nutzungen (Lärm/Gerüche) realisiert werden können, ohne jedoch durch angemessene Abstands- und Pufferflächen,</p>	<p>Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundfläche als Obergrenze in jedem Baufeld festgesetzt.</p> <p>Die Wandhöhen und Firsthöhen sind in der neuen Planfassung in Meter über Rohfußboden festgesetzt. Der Rohfußboden ist jeweils als Normalnullhöhe festgesetzt.</p>
--	---

<p>- FORTSETZUNG -</p> <p>wirksame Immissionsfestsetzungen und Sachverständigenutachten, die die Reichweite der zugelassenen Nutzungen berücksichtigen, der Nachweis erbracht wird, dass es nicht zur Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen an den nächstgelegenen Immissionsorten kommt.</p> <p>5. Nach wie vor defizitär ist die Planung auch hinsichtlich der Abwicklung der von ihr ausgelösten Verkehrsströme. Obwohl das zugelassene Nutzungsspektrum (vgl. dazu oben) ein erhebliches Fahrzeugaufkommen erwarten lässt und die neue Verkehrsfläche auch der Erschließung eines Feuerwehrgerätehauses und des Dorfheimes dient, ist die Zufahrtsstraße mit teilweise nur 4,0 m viel so schmal. Begegnungsverkehr ist nach den hierfür anerkannten Regelwerken nicht möglich. Hinzu kommt, dass auch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und Müllfahrzeuge diese Straße frequentieren müssen und auch in der Neuplanung ausreichende Wendemöglichkeiten fehlen. Die Hinweise in der Begründung, wonach die Reithalle über die Nordseite angefahren werden kann und ansonsten kein Müll anfällt, ist falsch. Erstens ist nicht sichergestellt, dass eine Reithalle überhaupt realisiert und im Dorfheim kein Müll anfällt. Zweitens ist die alternative Anfahrbarkeit nicht dauerhaft sichergestellt. Auch der Einmündungsbereich der neuen Straße in die stark frequentierte Schmädelstraße ist problematisch und wird eine erhebliche Verkehrsgefährdung mit sich bringen. Sichtdreiecke, die im Übrigen zusätzliche Belastungen/Einschränkungen in Form von u.a. Höhenbeschränkungen für Hecken, Zäune etc. auf den Grundstücken beidseits der Straße bedeuten würden, fehlen bislang, werden aber vermutlich seitens der Sicherheitsbehörden im weiteren Verfahren eingefordert.</p> <p>All dies spricht dafür, die Planung erheblich zu modifizieren und die Zufahrt für das Bebauungsplangebiet nach Norden zu verlegen. In diesem Falle könnte auch die ohnehin viel zu geringe Anzahl an Stellplätzen für die diversen und besucherträchtigen Veranstaltungsnutzungen erhöht und sinnvoll mit größerem Abstand zur Wohnbebauung situiert werden.</p> <p>6. Zudem ist die bisherige Planung auch als rücksichtslos bezüglich des Umgangs mit dem im Eigentum unserer Mandantschaft stehenden Einzelbaudenkmal (ehem. Schulhaus, D-1-86-162-63) anzusehen. Die Zulassung von baulichen Anlagen im Nahbereich von Einzelbaudenkmälern ist nur nach Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis möglich (vgl. Art. 6 DSchG). Eine solche kann allerdings nur erteilt werden, wenn nicht gewichtige Gründe des Denkmalschutzes dagegensprechen. Angesichts der erheblichen Dimensionen der im großen Bauraum zugelassenen Baukörper mit 2 Vollgeschossen ohne First- und Wandhöhenbeschränkung und des Umstandes, dass die Entstehung einer Reithalle der Bebauungsplan nicht sicherstellt, bestehen denkmalfachliche Bedenken.</p>	<p>Die geplanten Nutzungen ergeben, dass künftig nur ein unerhebliches Fahrzeugaufkommen zu erwarten ist. Ver- und Entsorgungsfahrzeuge müssen diese Straße nicht nutzen.</p> <p>Die Erschließung der Reithalle über die zugehörige Hofstelle wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt werden, z.B. als Verschmelzung der Flurnummern oder Einrichtung einer Grunddienbarkeit. Nutzungsbedingt bilden die Hofstelle mit dem Pferdestall und den Lagerflächen eine Einheit mit der Reithalle. Aus diesem Grund kann die Reithalle nicht an anderer Stelle im Gemeindegebiet, z.B. im Außenbereich errichtet werden. Besondere Zu- und Abfahrten sind für die Reithalle nicht erforderlich. Die Reithalle wird keine zusätzlichen Mülltonnen erhalten, die gesamte Ver- und Entsorgung einschließlich Anbindung an Trinkwasser, Elektrizität und Abwasserentsorgung erfolgt über die Hofstelle.</p> <p>Eine Verlegung der Zufahrt weiter nach Norden ist nicht zielführend, weil sich alle Grundstücke außer Flurnr. 316/2 nördlich des Plangebiets in Privatbesitz befinden.</p> <p>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde im Zuge der Beteiligung nach §4Abs.1 + §4Abs.2 BauGB beteiligt. Es wurde keine Stellungnahme abgegeben. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird am Verfahren erneut beteiligt. Die Festsetzungen hinsichtlich Lage, Baukörperhöhe und Gestaltung mit Putz- oder Holzfassade ermöglichen eine denkmalverträgliche Planung. Im nachfolgenden Genehmigungsverfahren muss eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der Denkmalschutzbehörde wegen Nähe zum Einzeldenkmal „Ehem. Schulhaus, D-1-86-162-63“ beantragt werden.</p> <p>Im Plangebiet gibt es nach Denkmalatlas kein kartiertes Bodendenkmal. Das Plangebiet befindet sich auch nicht in der Nähe kartierter Bodendenkmäler. Eine Unterkellerung der Reithalle ist nicht vorgesehen, so dass eventuell vorhandene Bodendenkmäler nicht gestört werden.</p>
---	--

<p>- FORTSETZUNG -</p> <p>7. zusammenfassend leidet der Bebauungsplanentwurf daher immer noch an einer Vielzahl an gravierenden Rechtsmängeln, die zu seiner Aufhebung in einem Normenkontrollverfahren führen werden. Auch wenn ganz offenbar die Umsetzung der Planung zwischen dem Markt und dem betroffenen Landwirt bereits vereinbart ist, sollte nicht vergessen werden, dass es sich bei einem Bebauungsplan um einen Rechtsplan handelt, der u.a. an zahlreichen gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung zu messen ist. Die bislang vom Markt praktizierte Vorgehensweise ist davon geprägt, dass die Abwägung sich auf das Bebauungs- und Nutzungskonzept verengt, dass dem Markt aktuell vorschwebt. Dabei wird aber vergessen, dass der Bebauungsplan auch ganz andere Bebauungs- und Nutzungskonzepte zulässt. Dies - etwa beim Immissionsschutz - außen vor zu lassen und nicht in Betracht zu ziehen ist ein klassischer Fehler der Bauleitplanung.</p>	
--	--

1.1

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen - Bauleitplanung		Stellungnahme vom 12.06.2023
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Ja	<p>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 II11.5 (Z)). Erläuterung: Die Abwägung des Marktgemeinderates Wolnzach vom 24.01.2023 zur Baukultur und zur Erschließung wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung der roten bzw. rotbraunen Dachfarbe unter Punkt B. 2.5 wird begrüßt. Die Abwägung zur Anordnung und Dimension von Erschließungsstraßen, Wegen und Stellplätzen u. a. für Gespanne, Anhänger, Löschfahrzeuge und Schleppradien wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen dazu sind nachvollziehbar. Auf die Anregungen zur Erschließung (Nr. 5 unten) wird diesbezüglich verwiesen.</p> <p>2.: 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 Fachstelle nimmt die Abwägung der Marktgemeinde Wolnzach vom 24.01.2023 zu den Geländeschnitten zur Kenntnis. Die Ergänzung des Schemaschnittes wird grundsätzlich begrüßt. Es wird jedoch angeregt, diesen u.a. mit Höhenangaben zur Rechtssicherheit als Festsetzung zu treffen. Unter Punkt B. 2.3 werden Festsetzungen zu Höhen getroffen. Es kann in den Planunterlagen kein genauer Bezugspunkt erkannt werden. Daher wird angeregt, zur Eindeutigkeit und Klarheit z. B. die Oberkante Fertigfußboden in Bezug zur Straßenhöhe festzusetzen und einen Höhenbezugspunkt in Metern über NN - z. B. an der benachbarten Hofzufahrt an der Hauserbauerstraße - eindeutig festzusetzen. Die Bedeutung des eingestrichelten Gebäudes im Schemaschnitt ist derzeit noch ungeklärt und daher in den Hinweisen zu erläutern. Außerdem sind gemäß Punkt 8.2.10 Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 1, 50 m zulässig. In diesem Zusammenhang wird angeregt, zur Rechtssicherheit z. B. den Bezug (Bestandsgelände, geplantes Gelände, o. a.) eindeutig festzusetzen.</p> <p>3. Einige Planunterlagen entsprechen noch nicht in allen Punkten den planungsrechtlichen Anforderungen (vgl. u. a. § 9 BauGB, PlanZV, etc.). Erläuterung: Die Abwägung des Marktgemeinderates Wolnzach vom 24.01.2023 zu den planungsrechtlichen Anforderungen wird zur Kenntnis genommen. Die korrigierten Festsetzungen "Sondergebiet" (SO) statt "Dorfgebiet" (MD) sowie "öffentliche Grünfläche für Sport- und Spielanlagen", die Änderung zu Punkt B.2.14 (ehemals Punkt B.2.17) zur</p>	<p>Die Wandhöhen und Firsthöhen sind in der neuen Planfassung in Meter über Rohfußboden festgesetzt. Der Rohfußboden ist jeweils als Normalnullhöhe festgesetzt. Ein Höhenbezugspunkt ist an der Zufahrt zur Schmädelstraße festgesetzt.</p> <p>Die Baukörper im Schemaschnitt werden beschriftet.</p> <p>Als Bezugspunkt wird das natürliche Gelände festgesetzt.</p>

<p>- FORTSETZUNG -</p> <p>Regenwasserbewirtschaftung, die Verschiebung des Textes zu Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen (C.2), die Herausnahme der zeitlichen Festsetzungen, die Erweiterung der Rückstoßflächen an der Stichstraße und die Änderung der Festsetzungen zur Grundflächenzahl werden begrüßt.</p> <p>Gemäß Punkt B. 2.24 ist es Ziel, eine Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO auszuschließen und ein Genehmigungsverfahren durchzuführen. Zwar kann die Gemeinde durch örtliche Bauvorschrift im Sinn des Art. 81 Abs. 2 die Anwendung dieser Vorschrift auf bestimmte handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben nach Art 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO ausschließen.</p> <p>Es wäre hierbei jedoch zu prüfen, ob es sich dabei auch um derartige Bauvorhaben handelt. Ist dies nicht der Fall, so könnte die Gemeinde z. B. sich dafür entscheiden, ggf. und z.B. Art 58 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 anzuwenden.</p> <p>Im vorliegenden Umweltbericht sind unter Kapitel 1.2 ausschließlich die Fachgesetze und Fachpläne aufgeführt. Wie diese Fachgesetze Berücksichtigung finden, wird bisher in der Planung nicht explizit aufgeführt. Zur Erlangung der Rechtssicherheit und zur Berücksichtigung der Inhalte der Anlage 1 zum BauGB in den Unterlagen wird angeregt, die für die Planung bedeutsamen Fachgesetze (wie z. B. BauGB, BNatSchG, BImSchG, WHG, BBodSchG, etc.) bzw. Verwaltungsvorschriften (wie z. B. TA Lärm, TA Luft, etc.) z. B. aufzulisten und die zugehörigen Ziele der Gesetze sowie die jeweils zu berücksichtigenden Vorgaben in Bezug auf die gegenständliche Planung dabei - ggf. tabellarisch - aufzuführen.</p> <p>4. Die Nutzung erneuerbarer Energien, 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).</p> <p>Erläuterung: Die Abwägung des Marktgemeinderates Wolnzach vom 24. 01. 2023 zu Klimaschutz und Klimaanpassung wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen unter Punkt B. 2.5 zur Festsetzung heller Fassaden und unter Punkt 2.8 zu Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern werden begrüßt sowie auch die Baumpflanzungen zur Verschattung. Zwar sind gemäß Punkt B. 2.12 "Wege- und Platzflächen sowie Reitsportflächen in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig." Es wird dazu angeregt, für Stellplatzanlagen z.B. versickerungsfähige Oberflächen wie Rasengittersteine, etc. eindeutig festzusetzen, z.B. folgendermaßen: "Die Oberflächen von Stellplatzanlagen, Wegen und Platz- sowie Reitsportflächen sind versickerungsfähig auszuführen."</p> <p>5. Ein Vorhaben ist planungsrechtlich nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist (vgl. §30 Abs. 1 BauGB).</p> <p>Erläuterung: Ein Vorhaben ist planungsrechtlich nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist (vgl. § 30 Abs. 1 BauGB). In der Abwägung vom 24. 01.2023 zu Punkt 1 der Stellungnahme der Fachstelle Bauleitplanung und in der Begründung wird erläutert, dass die Erschließung der Reithalle über die Hofstelle Kirchenweg 18 sowie die rückwärtige Hofzufahrt an der Hauserbauerstraße, die Erschließung der Vereinsräume über die neu zu schaffende Zufahrt erfolgen wird. Zwar bestehen dort bereits (informelle) Wegeverbindungen. Sie liegen jedoch auf Flurstücksteilen, welche nicht Teil des gegenständlichen Bebauungsplanentwurfes sind. Da in der gegenständlichen Planung die Grundstücke z. B, jederzeit geteilt und dabei auch an unterschiedliche Eigentümer veräußert werden könnten, ist die notwendige</p>	<p>Die Festsetzung wird angepasst.</p> <p>Der Umweltbericht wird angepasst.</p> <p>Die Festsetzung wird angepasst.</p>
---	--

1.4

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen - Abfallwirtschaftsbetrieb AWP		Stellungnahme vom 24.05.2023
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Verweis auf Stellungnahme vom 13.01.2021: Unter Beachtung der Mindestanforderungen an die Zufahrtswege, die für eine geordnete und reibungslose Abfallentsorgung notwendig sind, wird dem Bebauungsplan in der vorliegenden Form zugestimmt. Die Abfalltonnen der Bauvorhaben sind an der Schmädelsstraße bzw. an der Hauserbauerstraße zur Abholung bereitzustellen.	Die Müllentsorgung der Feuerwehr und der Vereinsräume erfolgt über eine Aufstellung der Tonnen zur Entleerung an der Schmädelsstraße. Die Müllentsorgung der Reiterhalle erfolgt als Teil der Hofstelle und von dort über Kirchenweg oder Hauserbauerstraße wie bisher im Bestand.

1.5

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Öff. Sicherheit und Ordnungen Landratsamt Pfaffenhofen		Stellungnahme vom 15.05.2023
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	<p>1. 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.</p> <p>2. Stellplätze Die im Flächennutzungsplan eingezeichneten Stellplätze werden gemäß DGUV Information 205-008 für Einsatzkräfte der Feuerwehr benötigt und stehen für Nutzer der Reitanlage nicht zur Verfügung.</p>	<p>Der Löschwasserbedarf von 96 m³/h wird über das Hydrantennetz bereitgestellt. Der Nachweis erfolgt über den Trinkwasserversorger des Ortsteils Königsfeld.</p> <p>In der Begründung wird ausführlicher erläutert, dass die Reithalle mit der Hofstelle eine Einheit bildet. Der Pferdestall befindet sich bereits an der Hofstelle. In der Reithalle werden die Pferde der Hofstelle bewegt.</p> <p>Deshalb gibt es keinen zusätzlichen Stellplatzbedarf für etwaige Besucher der Reithalle.</p>

1.6

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Kommunale Angelegenheiten Landratsamt Pfaffenhofen		Stellungnahme vom 13.06.2023
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Ja	<p>mit Blick auf die konkrete Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes ergeben sich seitens dem Sachgebiet Kommunale Angelegenheiten folgende Punkte, die wir kritisch sehen bzw. Einwände haben:</p> <p>1. Das neue Baufenster innerhalb der Baugrenzen mit einem Ausmaß von 30m x 82 m sieht eine entsprechend dimensionierte Reithalle vor. Dieses Gebäude umlaufend ist die Anpflanzung von Einzelbäumen vorgesehen sowie die Anlage von privaten Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landwirtschaft (ökologische Ausgleichsflächen) inklusive Grünflächen für die Regenwasserbewirtschaftung (somit wohl keine tragfähigen, befahrbaren Flächen). Daraus resultierend sehen wir erhebliche Probleme beim Brandschutz, weil u.E. im Bedarfsfall die notwendigen Feuerwehraufstellflächen für eine effektive Brandbekämpfung fehlen. Die Bereitstellung einer Löschwassermenge von 48 m³ pro Stunde sowie der Entnahmestellen wird zwar laut Begründung durch die Marktgemeinde Wolnzach sichergestellt, jedoch wird die Umsetzbarkeit kritisch gesehen.</p> <p>2. Die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehene Zufahrtsstraße hat von der Schmädelstraße abzweigend lediglich eine Breite von 4 Metern. Bei dieser Breite ist ein Gegenverkehr schwierig, zumal bei der vorgesehenen Nutzung erfahrungsgemäß Transportanhänger, landwirtschaftliche Gefährte und sonstige Nutzfahrzeuge zum Einsatz kommen. Es ist daher zu befürchten, dass es zu Stauungen im Abbiegeverkehr kommen kann, was mit Blick auf die als Staatsstraße klassifizierte Schmädelstraße nicht unproblematisch sein kann.</p> <p>3. Die wegemäßige Erschließung an sich ist durch die vorgesehene Anbindung an die Schmädelstraße grundsätzlich gesichert. Eine ausreichende Dimensionierung (s. Ziffer 3) wird aber dringend empfohlen, zumal dies auch die Zufahrt zum Feuerwehrgerätehaus ist und im Alarmierungsfall eine zügige Zu- und Abfahrt sichergestellt sein muss. Die übrigen Erschließungsmedien sind gemäß Begründung zum Bebauungsplan gegeben und werden dem Bedarf entsprechend angepasst. Es sind keine Gründe erkennbar, dies in Frage zu stellen.</p>	<p>Auf Nachfrage bei der Fachstelle durch die Gemeinde Wolnzach konnte geklärt werden, dass die Belange des vorbeugenden Brandschutzes von der Brandschutzdienststelle am Landratsamt sichergestellt werden. Die geforderten Umfahrungen und Aufstellflächen sind nicht notwendig.</p> <p>Auf der Zufahrtsstraße ist kein Gegenverkehr, vor allem nicht mit landwirtschaftlichen Geräten zu erwarten. In der Begründung wird ausführlicher erläutert, dass die Reithalle mit der Hofstelle eine Einheit bildet. Der Pferdestall befindet sich bereits an der Hofstelle. In der Reithalle werden die Pferde der Hofstelle bewegt. Die Hofstelle ist ausreichend erschlossen und hat Zufahrten von der Hauserbauerstraße und vom Kirchweg aus.</p>

1.7

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Untere Straßenverkehrsbehörde Landratsamt Pfaffenhofen Verkehrswesen		Stellungnahme vom 02.06.2023
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Gegen die 22. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände. Gegen den Bebauungsplan Nr. 148 "Königsfeld - Feuerwehrhaus und Reithalle" bestehen ebenso keine Bedenken.	

1.8

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Kreiseigener Tiefbau		Stellungnahme vom 15.05.2023
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	von Seiten des Sachgebiets 12 wird keine Stellungnahme abgegeben, da keine Kreisstraßen betroffen sind.	

1.9

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Untere Wasserrechtsbehörde Landratsamt Pfaffenhofen		Stellungnahme vom 25.05.2023
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Die Untere Wasserrechtsbehörde wurde bisher im Verfahren nicht beteiligt. Der betroffene Bereich befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet. Somit werden keine weiteren Bedenken vorgebracht. Folgendes möchten wir aber anregen: Gemäß Festsetzung ist Regenwasser zu versickern. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Wir empfehlen hierauf direkt im Bebauungsplan hinzuweisen, Punkt B2.22 könnte ggf. missverständlich sein.	Die Festsetzung B2.22 wird nach Abstimmung mit der beratenden Rechtsanwaltskanzlei nun als Hinweis C.2.03. aufgeführt. Die Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist im Hinweistext enthalten.

1.10

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Untere Bodenschutzbehörde Landratsamt Pfaffenhofen		Stellungnahme vom 16.06.2023
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Aus Sicht des Bodenschutzes wird wie folgt Stellung genommen. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ergeben sich durch die aktuell vorgelegten Unterlagen keine Änderungen. Unsere Stellungnahme vom 20.01.2021 gilt weiterhin: Im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 148 „Königsfeld - Feuerwehrhaus und Reithalle“ des Marktes Wolnzach sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altstandorte oder Ablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren. Dieser Hinweis wurde auch bei C.2 „Hinweise durch Text“ mit aufgenommen. Wir weisen darauf hin, dass der Geltungsbereich laut aktuellem Luftbild landwirtschaftlich genutzt wird. Ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen, insbesondere des Oberbodens, empfehlen wir bei Erdarbeiten hinsichtlich abfallrechtlicher Belange bzw. im Rahmen möglicher Baugrunderkundungen zu berücksichtigen.	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

1.11

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Veterinäramt Landratsamt Pfaffenhofen		Stellungnahme vom 15.06.2023
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Aus Sicht des Veterinärrechts sind folgende Hinweise veranlasst: Die Vorgaben des Tierschutzgesetzes sind einzuhalten, natürlich auch bei der Nutzung von Pferden im Sport (Maße, Reithallen-Nutzung). Die Ausführungen der Leitlinie "Tierschutz im Pferdesport" des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL) (Stand 2020) sind zu berücksichtigen. Für anfallenden Pferdemist und ggf. Einstreu (auch stammend aus Pferdehängern, Pferde-Transportern, mittels denen Pferde zur Reithalle von extern angeliefert werden (z.B. Training, Reit-Turniere, Brauchtums-Veranstaltungen mit Pferden...) sind rechtskonforme Lagermöglichkeiten vorzusehen.	In der Begründung wird ausführlicher erläutert, dass die Reithalle mit der Hofstelle eine Einheit bildet. Der Pferdestall befindet sich bereits an der Hofstelle. In der Reithalle werden die Pferde der Hofstelle bewegt.

1.12

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Untere Immissionsschutzbehörde Landratsamt Pfaffenhofen - Immissionsschutztechnik, Energie, Klimaschutz		Stellungnahme vom 26.06.2023
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	<p>Das Plangebiet umfasst das Grundstück Flur Nr. 342 und Teilbereiche der Flur Nr. 316/17, Flur Nr. 11 und Flur Nr. 316, jeweils Gemarkung Königsfeld.</p> <p>Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert (22. Änderung). Statt des in der 1. Beteiligung festgesetzten Dorfgebietes wird im Bebauungsplan nunmehr ein Sondergebiet "Reit- und Sportanlagen mit Feuerwehrgerätehaus und Dorfheim" festgesetzt.</p> <p>Im Westen der Halle ist in der Planzeichnung ein vorhandener Reitplatz eingetragen. Südlich der Halle wird eine öffentliche Grünfläche für Sport- und Spielanlagen festgesetzt, Im Südosten der Halle, nördlich der Zufahrt sind 9 Pkw-Stellplätze vorgesehen.</p> <p>Im Sondergebiet sind folgende Nutzungen zugelassen: Reithalle, Reitanlage ohne Überdachung, landwirtschaftliche Nebengebäude, Feuerwehrgerätehaus, Dorfheim und Grünflächen für Sport- und Spielanlagen.</p> <p>Unter C.2.09 wurde folgender Hinweis aufgenommen: Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 221060/2 vom 06. 08. 2021 des Ingenieurbüros Greiner wurde die Verträglichkeit der geräuschrelevanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes (Reithalle, Vereine, Feuerwehr, Spiel- und Bolzplatz) in Bezug auf die umliegende schutzbedürftige Wohnbebauung entsprechend den einschlägigen Anforderungen der TA Lärm und der 18. BImSchV nachgewiesen.</p> <p>Die Festsetzung B. 2.5 "Immissionsschutzrechtliche Vorgaben" mit zeitlicher Begrenzung von Veranstaltungen der 1. Beteiligung wurde nicht übernommen. Im Planungsgebiet befindet sich das Feuerwehrgerätehaus sowie eine öffentliche Sport- und Spielfläche, einige landwirtschaftliche Nebengebäude und ein nicht überdachter Reitplatz. Darüber hinaus ist das Grundstück frei von Bebauung. Die bestehenden Gebäude bleiben erhalten. Der Sport- und Spielplatz wird saniert (Begründung: S. 4).</p> <p>Aufgrund der in o.g. schalltechnischer Untersuchung festgestellten Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums des östlichsten Pkw-Stellplatzes (Vereinsnutzung) ist eine Nutzung dieses Stellplatzes nach 22.00 Uhr nicht zulässig.</p> <p>Dies wird im Baugenehmigungsverfahren für die Reithalle mit Vereinsnutzung zusätzlich zu den in o. g. schalltechnischen Untersuchung genannten Maßnahmen (S. 17) entsprechend beauftragt.</p> <p>Sofern Baurecht auf der Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 316, Gemarkung Königsfeld, direkt westlich an das Plangebiet angrenzend, östlich der Hauserbauerstraße besteht, ist o.g. schalltechnische Untersuchung entsprechend anzupassen. Es wird darauf hingewiesen, dass der 3. Absatz unter Tabelle 1 der schalltechnischen Untersuchung (S.7) redaktionell zu ändern ist.</p> <p>Aus Sicht der Immissionsschutz-Technik bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan Nr 148 "Königsfeld Feuerwehrhaus und Reithalle" des Marktes Wolnzach.</p>	<p>Die Teilfläche des Grundstücks Flurnr. 316 hat kein Baurecht, sondern kann nur im Rahmen einer landwirtschaftlichen Privilegierung bebaut werden.</p> <p>Der Schallschutzgutachter wird aufgefordert, die genannte redaktionelle Anpassung durchzuführen.</p>

2.0

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten		Stellungnahme vom 26.05.2023
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen zu den o. g. Planungen keine Anmerkungen oder Bedenken. Forstfachliche Belange sind nicht betroffen.	

3.0

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Bayernwerk		Stellungnahme vom 17.05.2023
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Diverse Hinweise auf allgemeine Schutzzonen an Kabeln, Kabelhausanschlüsse u.ä.	

4.0

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: IHK München und Oberbayern		Stellungnahme vom 20.06.2023
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	ortsplanerische oder städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die geplante 22. Änderung des Flächennutzungsplans oder die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 148 "Königsfeld Feuerwehrhaus und Reithalle" sprächen, sind nicht zu erkennen. Anregungen oder Bedenken sind daher nicht vorzubringen.	

5.0

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Planungsverband Region Ingolstadt		Stellungnahme vom 22.05.2023
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Formblatt ohne Eintragung	

6.0

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Staatliches Bauamt Ingolstadt		Stellungnahme vom 26.05.2023
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Die Erschließung hat über eine bestehende Anbindung (Gemeindestraße) an die St 2232 zu erfolgen. Diese darf nicht verändert werden. Ansonsten bestehen keine Einwände gegen das unter dem Betreff angegebene Vorhaben, da weder bestehende Straßen des überörtlichen Verkehrs in der Verwaltung des Bauamtes noch Straßenplanungen hiervon berührt werden.	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

7.0

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Gewerbeaufsichtsamt		Stellungnahme vom 26.05.2023
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Die vom Gewerbeaufsichtsamt vorzunehmenden öffentlichen Belange werden von der im Betreff angeführten Planung nicht berührt. Es bestehen daher keine Einwände.	

8.0

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt		Stellungnahme vom 22.06.2023
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Ja	<p>aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zu o.g. Änderung des Bebauungsplans sowie des Flächennutzungsplans als Träger öffentlicher Belange Stellung.</p> <p>1. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten Unsere Stellungnahme vom 18. 12. 2020 (Az. 3-4622-PAF-20435/2020) ist weiterhin zu beachten. Zwischenzeitlich wurde im Jahr 2021 eine Baugrunduntersuchung zum Nachweis der Sickerfähigkeit der anstehenden Böden durchgeführt, die bei der vorherigen Beteiligung noch nicht vorlag. Hierfür wurden zwei Kleinbohrungen bis 5 m Tiefe abgeteuft. Grundwasser wurde am Stichtag bei 0,73 m u. GOK (391, 03 mü. NHN) bzw. 0,86 m u. GOK (391, 28 m ü.NHN) angetroffen. Aus den Bohrungen wurden 4 Bodenproben entnommen und zu einer Oberbodenmischprobe zusammengefasst. Analysenergebnisse aus entnommenen Bodenproben liegen uns nicht vor. Im nordwestlichen Grundstücksbereich ist eine Auffüllung vorgesehen. Hierzu empfehlen wir nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremdanteile (ZO-Material) zu verwenden, Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden dann im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt. Sollten sie planen Recycling-Material einzubauen beachten sie bitte, dass zum 01. 08. 2023 die Ersatzbaustoffverordnung in Kraft tritt, die dann hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen zu beachten ist. Laut einer Infoveranstaltung des Landesamts für Umwelt Anfang April 2023 gibt es leider keine Übergangsregelung, in der beide Regelungen (also der bisherige RC-Leitfaden und die Ersatzbaustoffverordnung) gültig wären.</p> <p>2. Abwasserbeseitigung Wie oben beschrieben wurde eine Baugrunduntersuchung zum Nachweis der ausreichenden Versickerungsfähigkeit durchgeführt. Aus den Unterlagen geht allerdings nicht hervor wie hoch der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist, der für Versickerungsanlagen heranzuziehen ist, sondern nur wie hoch die Grundwasserstände am Stichtag waren. Allerdings soll das Gelände soweit aufgefüllt werden, dass die geplante Muldensohle auf einer Höhe von 392, 50 m ü. NHN liegen soll. Dadurch dürfte gewährleistet sein, dass der ausreichende Grundwasserflurabstand von 1m zum mittleren höchsten Grundwasserstand gewährleistet ist. Der Punkt "Ver- und Entsorgung" (B. 2. 22) der Festsetzungen durch Text trifft jedoch so nicht zu und ist daher wie folgt zu aktualisieren. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist breitflächig über die geplante Mulde zu versickern. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die wasserrechtlichen Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Pfaffenhofen so rechtzeitig vorzulegen, dass vor der geplanten Einleitung das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Die Planunterlagen sind gemäß WPBV (Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren) vorzulegen. Außerdem ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zu m Umgang mit Regenwasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.</p> <p>3. Zusammenfassung Bei Beachtung unseres Schreibens bestehen keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplans bzw. Änderung des Flächennutzungsplans.</p>	<p>Die Reithalle wird nicht unterkellert. Es besteht grundsätzlich keine Anforderung, den Baukörper in das Grundwasser einzubinden. Der Rohboden der Reithalle ist bei 392,20 m über Normalnull festgesetzt. Im Entwässerungskonzept zur Eingabeplanung der Reithalle ist eine Sickermulde mit einer Fläche von 56 m2 vorgesehen. Die im Bebauungsplan für die Regenwasserbewirtschaftung vorgesehene Fläche ist umfangreicher, damit die Mulde flach und mit ausreichend Abstand vom Grundwasser hergestellt werden kann.</p> <p>Der Punkt "Ver- und Entsorgung" wurde von den Festsetzungen zu den Hinweisen durch Text verschoben. Der Text wird übernommen.</p>

9.0

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Energienetze Bayern		Stellungnahme vom 30.05.2023
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	<p>mit Schreiben vom 15. Mai 2023 haben Sie uns als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach Baugesetzbuch über die 22. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 148 "Königsfeld Feuerwehrhaus und Reithalle" des Markts Wolnzach informiert.</p> <p>Von unserer Seite bestehen keine Einwände. Das Planungsgebiet kann bei Wirtschaftlichkeit mit Erdgas versorgt werden. Die Versorgung kann durch eine Erweiterung des Leitungsnetzes ab der Schmädelsstraße sichergestellt werden.</p>	

10.0

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Handwerkskammer für München und Oberbayern		Stellungnahme vom 26.06.2023
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	<p>Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die nochmalige Beteiligung an den beiden o.a. Bauleitplanverfahren der Marktgemeinde Wolnzach und nimmt die der Planfassung vom 24. Januar 2023 beigefügten Abwägungstabelle zur Kenntnis. Wesentliche Ergänzungen sind</p> <p>Festsetzungen und Hinweise der in diesem Verfahrensschritt vorliegenden Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüro Greiner vom 06. August 2021 sowie die geänderte Festsetzung der Art der baulichen Nutzung: Anstelle eines Dorfgebiets wird nun ein Sondergebiet "Reit- und Sportanlage mit Feuerwehrgerätehaus und Dorfheim" festgesetzt.</p> <p>Es bestehen hierzu von unserer Seite keine weiteren Anmerkungen.</p>	

11.0

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Bayerischer Bauernverband		Stellungnahme vom 31.05.2023
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	<p>Seitens des Bayerischen Bauernverbandes besteht gegen o.g. Vorhaben keine Bedenken.</p>	

12.0

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Regierung von Oberbayern		Stellungnahme vom 16.05.2023
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	<p>Ergebnisse der letzten Stellungnahme Zur o.g. Planung gaben wir bereits mit Schreiben vom 01.12.2020 eine Stellungnahme ab. Darin kamen wir zu dem Ergebnis, dass die Ausweisung eines Mischgebietes im Ortsteil Königsfeld für den Neubau einer Reitanlage sowie die bauliche Optimierung des Feuerwehrgrundstücks grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.</p> <p>Neue Planunterlagen vom 24.01.2023 In den neu vorgelegten Planunterlagen soll der Umgriff nun als Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung sowie als Grünfläche ausgewiesen werden.</p> <p>Landesplanerische Bewertung Ergebnis Dies ergibt jedoch keinen Anlass für eine erneute fachliche Bewertung. Das Vorhaben entspricht weiterhin grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.</p>	

13.0

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Kabel Deutschland		Stellungnahme vom 26.06.2023
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel 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>	

14.0

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Gemeinde Rohrbach		Stellungnahme vom 16.05.2023
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	<p>von Seiten der Gemeinde Rohrbach bestehen keine Einwände gegen o.g. Bauleitplanung.</p>	

15.0

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Gemeinde Schweitenkirchen		Stellungnahme vom 17.05.2023
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	die Gemeinde Schweitenkirchen erhebt keine Einwände bzw Bedenken, da die Belange der Gemeinde Schweitenkirchen nicht berührt werden.	

16.0

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Markt Au i. d. Hallertau		Stellungnahme vom 09.06.2023
Einwände Ja/Nein	Einwand, Bedenken, Anregung	Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung
Nein	Von der Marktgemeinde Au i.d. Hallertau werden gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplanes Nr 148 "Königsfeld - Feuerwehrhaus und Reithalle" im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB keine Einwendungen erhoben.	