Markt Wolnzach

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

Einbeziehungssatzung Nr. 21
„An der Josef-Schlicht-Straße II“
in Ortsteil Geroldshausen

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

Fassungsdatum
24.09.2024

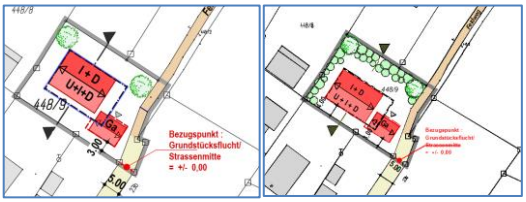
EICHENSEHER INGENIEURE GmbH
WOLFGANG EICHENSEHER
Dipl. Ing. (Univ.)

Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen

☏ 08441-8954-0

Mail info@eichenseher.net

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen - Bauleitplanung		Stellungnahme vom 01.02.2022
Einwände Ja/Nein	**Einwand, Bedenken, Anregung**	**Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung**
Ja	**Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung:** **1. Die städtebauliche Erforderlichkeit ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nachzuweisen.** Erläuterung: Für die Einbeziehungssatzung sind Anforderungen u.a. nach § 1 Abs. 3 bis 7 BauGB zu erfüllen, u.a. ist die städtebauliche Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nachzuweisen. Auch wäre nachzuweisen, dass die Einbeziehungssatzung mit einer städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist (vgl. § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Zwar wird unter Kapitel 2. *Planungsanlass und Auswirkungen der Planung…* sowie Kapitel 6. *Bevölkerungsentwicklung* der Begründung der Bedarf grundsätzlich thematisiert. Es wird jedoch im Hinblick auf eine derart geringe Anzahl an Wohneinheiten (max. zwei) an dieser Stelle schwierig, mit der „Deckung von Wohnraumbedarf“ zu argumentieren. Die Potentiale für eine Wohnbebauung müssten dabei immer im Rahmen einer gesamtgemeindlichen Würdigung betrachtet werden. Daher wird angeregt, die Begründung diesbezüglich zu ergänzen, z.B. Leerstandskataster, Bauflächenkataster, etc. **2. Bei der Wahl des Verfahrens sind die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB nur teilweise erfüllt. Eine sachliche und räumliche Prägung des angrenzenden Bereichs auf die in Betracht kommende Außenbereichssatzung ist in der vorliegenden Form noch nicht vollständig gegeben.** Erläuterung: Derzeit kann die legale Errichtung eines Wohngebäudes auf Fl.-Nr. 448/8 nicht zweifelsfrei belegt werden. Daher gilt die Stellungnahme der Fachstelle vorbehaltlich dieses Nachweises. Andernfalls muss die die Stellungnahme korrigiert werden, mit gegenteiliger Aussage. Der § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn die einbezogenen Flächen durch eine bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.“ (Die Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung; in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger; BauGB Kommentar; Randnr. 115; 05/2017). Für die Planung muss das Anbindegebot gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) gegeben sein; dies ist durch angrenzende Bebauung der Fall. Bei der geplanten Einbeziehung der einzelnen Außenbereichsfläche in den Zusammenhang des bebauten Ortsteils (Innenbereich) reicht es im Gegensatz zum Anbindegebot nicht aus, dass die einzubeziehenden Flächen an den Inneneberich grenzen. Es müsste vielmehr eine sachliche und räumliche Prägung des angrenzenden Bereichs durch bauliche Nutzung auf die in der Rede stehende Außenbereichsfläche gegeben sein (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger; BauGB Kommentar; Randnr. 117; 05/2017). Dies ist nach Ansicht der Fachstelle hier jedoch	**Zu 1) städtebauliche Erforderlichkeit:** Bezüglich der Forderung nach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Dies ist insbesondere dann gegeben, wenn dem angrenzenden (Innen-)Bereich im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit dieser Fläche entnommen werden können, wovon aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung im Umfeld ausgegangen werden kann. Die Wachstumsdynamik im Markt Wolnzach und in der Region lassen auch in Zukunft einen erhöhten Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt erwarten. Die Nachfrage nach Wohnraum wird auch weiterhin das Angebot übersteigen. In Verbindung mit der leicht unterdurchschnittlichen Fertigstellungsdichte im Markt Wolnzach in den letzten 10 Jahren hat sich der Siedlungsdruck auf die Marktgemeinde weiter erhöht. In der Bayerischen Verfassung ist der Auftrag an die Kommunen verankert, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen (Artikel 83 und 106 der BV). Der Markt Wolnzach ist deshalb bestrebt, der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum sowohl durch Maßnahmen der Innenentwicklung als auch durch eine maßvolle und angemessene Neuausweisung von Wohnbauflächen gerecht zu werden. Gemäß Markt Wolnzach Baulandentwicklung (sh. Anlage): Städtebauliche Erforderlichkeit gemäß § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB sowie landesplanerischer Bedarfsnachweis in Verbindung mit Ziel 3.2 Z LEP, Seite 9: *„Innenentwicklungspotenziale nach Gemarkung und Baurecht, besteht für die Gemarkung Geroldshausen i.d. Hallertau erheblicher planungsbedürftiger Bedarf an Wohnbauflächen.“* Eine Ausweisung von größeren Wohnbauflächen ist derzeit mangels Abgabebereitschaft der Grundeigentümer nicht möglich. Daher ist jede - auch eine kleine Baulandausweisung - ein Schritt zur Deckung des Wohnraumbedarfs. **Zu 2) Wahl des Verfahrens:** Das Grundstück liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB, erhält aber seine städtebauliche Prägung durch die umliegende Wohnbebauung, insbesondere durch das zulässigerweise errichtete Wohngebäude auf Fl. Nr. 448/8. Deshalb soll das Plangebiet durch eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in die im Zusammenhang bebauter Ortsteile einbezogen werden. Voraussetzung für die Aufstellung einer solchen Satzung ist, dass 1. sie mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, 2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, nicht begründet wird und 3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lt. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt. Durch die Einbeziehungssatzung Nr. 21 entsteht unter

	nicht vollständig der Fall. Die gegenständliche Fläche Fl.-Nr. 448/9 (Teilfläche) liegt am nördlichen Ortsrand von Geroldshausen und grenzt im Westen und Süden an Wohnbebauung an. Im Norden und Westen befinden sich landwirtschaftliche Flächen bzw. Freiflächen. Eine sachliche und räumliche Prägung des angrenzenden Bereichs auf die in Betracht kommende Außenbereichsfläche kann für diese Fläche dann gesehen werden, wenn der Baurand um mindestens 5 m weiter nach Süden in den Bebauungszusammenhang gerückt wird. Dies korrespondiert auch mit den Belangen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. **3. Auf eine gute Ein- und Durchgrünung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B III 1.5 (z)). Mit Naturgütern ist schonend und sparsam umzugehen (vgl. Art 141 Abs. 1 Satz 3 BayVerf). Darüber hinaus dient der Grünstreifen der Abschirmung von Immissionen auf Flächen unterschiedlicher Nutzung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB, vgl. auch § 50 BimSchG).** Erläuterung: Die überplante Fläche befindet sich am Ortsrand von Geroldshausen. Die festgesetzte Eingrünung wird grundsätzlich begrüßt. Zur schonenden Einbindung in Natur und Landschaft sowie zur Abschirmung wird jedoch angeregt, die Eingrünung auf der Nordseite noch moderat zu verbreitern und durchgehend mit Bäumen und Sträuchern festzusetzen. Allgemein werden Festsetzungen zu den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung angeregt; z.B. wird für Garagen bzw. Carports angeregt alternativ zu Satteldächern auch Flachdächer als Gründächer festzusetzen. **4. Damit sich die vorgesehene Bebauung in die Umgebung und das Orts- und Landschaftsbild einfügt, wird angeregt, Festsetzungen zur Holzverschalung der Fassade verbindlich zu regeln.** Erläuterung: Das beabsichtigte Vorhaben soll an einem sensiblen Höhenversatz direkt vor einer Gehölzkulisse errichtet werden. Das benachbarte Bauvorhaben auf Fl.-Nr. 448/8 trägt dieser besonderen Lage durch seine natürlich verwitterte Holzschalung im Obergeschoss und Dachbereich Rechnung, so dass der störende Eingriff minimiert wird. Aus dem gleichen Grunde sollte für das nun benachbarte Vorhaben entsprechende Festsetzungen getroffen werden. **5. Einige Planungsunterlagen entsprechen noch nicht in allen Punkten den planungsrechtlichen Anforderungen. Die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes setzt klare Festsetzungen voraus, die z.T. noch nicht gegeben sind (z.B. § 9 BauGB, etc.)** Erläuterung: Es wird angeregt, unter Punkt D.4 zur Rechtssicherheit und -klarheit den Passus „ohne besondere Vor- und Rücksprünge“ aus der Festsetzung zu streichen.	Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung auf dem Grundstück der Fl. Nr. 448/8 eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB. Das Gebäude auf dem Grundstück der Fl. Nr. 448/8 ist mit Bescheid vom 18.07.2008, AZ 30/602; BV II 20080671 genehmigt und somit zulässigerweise errichtet worden. Die Baugrenze wurde in der Planfassung um 2 Meter nach Süden verschoben, sodass der Bebauungszusammenhang nicht weiter in Frage steht und dennoch die Abstandsfläche nach BayBO Art. 6 des geplanten Wohnhauses gewährleistet sind. Zusätzlich wurde die Baugrenze (Firstrichtung) von ca. 14 Meter auf 12 Meter verringert. - *Anpassung der Baugrenze im Zuge der Behandlung der Stellungnahmen* **Zu 3) Ein- und Durchgrünung, sowie Dachform der Nebenanlagen:** Die Eingrünung wurde in der Planfassung dargestellt und an der Nordseite durchgehend festgesetzt.  - *Anpassung der Eingrünung im Zuge der Behandlung der Stellungnahmen* Ihre Anregung zur Zulässigkeit von Flachdächern auf Garagen wurde ergänzt. *„Garagen bzw. Carports können alternativ zu Satteldächern auch Flachdächer als Gründach erhalten.“* **Zu 4) Fassadengestaltung:** Der Anregung, Festsetzungen zur Holzverschalung der Fassade verbindlich zu regeln, wird nicht nachgekommen. Es wird jedoch weiterhin explizit die Zulässigkeit entsprechender Fassadengestaltungen hingewiesen. Gegen die verbindliche Festsetzung einer Holzverschalung spricht die Regelungsdichte einer Erhaltungssatzung (EBS), die eine übermäßige Beschränkung der Fassadengestaltung verhindert. Eine solche Festsetzung könnte die gestalterischen Freiheiten der Bauherren unangemessen einschränken und den Spielraum für alternative, ebenfalls harmonische und ortsbildverträgliche Fassadenlösungen begrenzen. Ein zu stark regulierter Eingriff in die Gestaltungsmöglichkeiten widerspricht dem Grundsatz der verhältnismäßigen Beschränkung durch städtebauliche Satzungen. Statt einer verbindlichen Vorgabe sollte innerhalb der Festsetzungen zur Fassadengestaltung explizit die Zulässigkeit einer Holzverschalung erwähnt werden. Dies bietet den Bauherren die Möglichkeit, eine entsprechende Fassadenlösung zu wählen, ohne sie dazu zu verpflichten. Damit wird der Ortsbildverträglichkeit Rechnung getragen und gleichzeitig die gestalterische Freiheit erhalten. **Zu 5) planungsrechtliche Anforderungen:** In der Planfassung entsprechend unter Punkt D. 4. gestrichen. *„Der Grundriss der Baukörper muss rechteckig~~, ohne besondere Vor- und Rücksprünge,~~ in Erscheinung treten. ~~Die Gebäudelänge (Firstrichtung) muss die Gebäudebreite im Verhältnis 1:1,4 überwiegen.“~~*

	Für die Festsetzungen unter Punkt D 10 („Das Bauvorhaben ist an die zentrale Wasserversorgung und an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.“) Punkt D 12 2 Satz (Die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in oberirdischen Gewässer (TRENOG)“ sind zu beachten sowie unter Punkt D 15 „Mit dem Bauantrag ist ein Pflanzplan vorzulegen, der den Festsetzungen diese Bebauungsplanes entspricht.“) ist zu prüfen, ob hierfür gemäß § 9 Abs. 1 BauGB eine Rechtsgrundlage vorliegt. Liegt sie nicht vor, so wird angeregt, diese Inhalte in die Hinweise zu verschieben.	D 10 jetzt unter Hinweisen *(siehe Hinweis 14)*. D 12 umformuliert und jetzt unter Hinweisen *(siehe Hinweis 14)*. D 15 umformuliert und jetzt unter Hinweisen *(siehe Hinweis 15)*.
	Die Festsetzung unter Punkt D 11 („Eine Versiegelung der Geländeoberkante ist so weit wie möglich zu vermeiden“) sollte z.B. zu Eindeutigkeit und Klarheit z.B. folgendermaßen gefasst werden: „Eine Versiegelung der Geländeoberkante ist zu vermeiden“.	D 11 wurde aus Gründen der Unbestimmtheit und des Regelungsumfangs aus der Satzung herausgenommen:
	6. Aufgrund bestehender Rechtsprechung zur Regelungsdichte in Bezug auf Einbeziehungs- und Ergänzungssatzungen wird angeregt, diese in der gegenständlichen Satzung zu überprüfen und ggf. zu reduzieren. Erläuterung: Die gegenständliche Einbeziehungssatzung enthält sehr detaillierte und nachvollziehbare Regelungen. Dies ist grundsätzlich begrüßenswert. Jedoch „… werde die Satzung eher zu Bedenken Anlass geben, je höher ihre Regelungsdichte ist und je mehr sie die Funktion eines Bebauungsplans übernimmt“ (siehe dazu EZBK/Söfker, 140. EL Oktober 2020, BauGB § 34 Rn. 121). Es wird daher und u.a. aufgrund in diesem Zusammenhang vorhandener Rechtsprechung angeregt, die Satzung diesbezüglich zu überprüfen und z.B. einzelne einzelne Festsetzungen, die sich aus der Einbeziehungsatzungssystematik ergeben, ggf. aus der Satzung herauszunehmen.	**Zu 6) Regelungsdichte:** Die Festsetzungen wurden überprüft und wenn möglich reduziert. Um die städtebauliche Ordnung insbesondere hinsichtlich der gestalterischen Anforderungen an den Ortsrand zu gewährleisten, sind jedoch gewisse Regelungen erforderlich. Nicht notwendige Festsetzungen wurden aus der Satzung herausgenommen bzw. werden nunmehr unter den Hinweisen geführt. Da weder Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung noch der in § 9 BauGB festgelegte Regelungsumfang ausgeschöpft wurde, ist die Regelungsdichte in der vorliegenden Form vertretbar.
	Redaktionelle Anregungen: **Planzeichnung** Es wird - u.a. Vermeidung von rechtlichen Konsequenzen bei unrechtmäßiger Veröffentlichung (z.B. über Internet) - angeregt, auf der Planzeichnung die Quelle (z.B. Bayerische Vermessungsverwaltung) zu benennen (Urheberschutz). **Festsetzung Geländeschnitt** Es wird angeregt, das Kürzel „OK-RD-EG“ zu erläutern, da Pläne auch von Laien gelesen werden. **Begründung** Es wird angeregt, z.B. unter Kapitel 5. Der Begründung z.B. bei den Angaben zum LEP hinter 2013, „zuletzt geändert 2020“ zu ergänzen.	**Zu: Redaktionelle Anregungen:** Die redaktionellen Anregungen werden zur Kenntnis genommen und wurden entsprechend in die Unterlagen mit aufgenommen.

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen - Naturschutz, Gartenbau und Landschaftspflege		Stellungnahme vom 01.02.2022
Einwände Ja/Nein	**Einwand, Bedenken, Anregung**	**Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung**
Ja	Die Gemeinde Wolnzach will mit der Einbeziehungssatzung Nr. 21 „An der Josef-Schlicht-Straße II“ für die Fl.-Nr. 448/9 der Gemk. Geroldshausen gem. §34 Abs. 4 Satz1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) dem Bedarf an Wohnraum nachkommen. Das von der Einbeziehungssatzung betroffene Grundstück mit der Fl.-Nr. 448/9 weist einen alten Baumbestand auf. Der zu entfernende Bestand ist fachlich zu begutachten. Folgendes muss in der Einbeziehungssatzung geändert/ergänzt werden: 1. Unter Punkt 12 „Grünordnung“ ist aufzunehmen: Mit jedem Einzelbauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan in 4-facher Ausführung gemäß den Festsetzungen einzureichen. 2. Des Weiteren ist folgender Punkt zum Freiflächengestaltungsplan zu ergänzen: Es muss sichergestellt werden, dass die im Freiflächengestaltungsplan dargestellten Pflanzungen umgesetzt, fachgerecht gepflegt und bei Ausfällen unmittelbar in der Pflanzperiode ersetzt werden. (Treten Ausfälle außerhalb der Pflanzperiode auf, so sind diese in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.) 3. Die Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen muss vor Beginn des geplanten Eingriffs sichergestellt sein. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde bei einem Abnahmetermin anzuzeigen. 4. Unter Punkt 13 „Pflanzenauswahl“ ist auf die Art *Fraxinus excesior* aufgrund des Eschentriebsterbens zu verzichten. 5. Unter Punkt 12 „Grünordnung“ ist aufzunehmen: Der vorhandene Baumbestand ist gem. § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG außerhalbe der gesetzlichen Schonzeit, also nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02., zu beseitigen. 6. Unter Punkt 12 „Grünordnung“ ist aufzunehmen: Die Bodenversiegelung ist auf das Mindestmaß zu beschränken. Zu befestigende Flächen (z.B. Stellplätze) sind soweit möglich in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster) auszuführen (§ 15 BNatSchG Abs. 1 Satz 1). 7. In die textlichen Festsetzungen ist aufzunehmen: Abgrabungen und Auffüllungen sind weitestgehend zu vermeiden. 8. In die textlichen Festsetzungen ist aufzunehmen: Böschungen und Regenrückhalteeinrichtungen sind naturnah zu gestalten. 9. In die textlichen Festsetzungen ist aufzunehmen: Zäune sollten ausschließlich sockellos, d.h. durchwanderbar errichtet werden. <u>Hinweis:</u> Auf der Ebene der Einzelbaugenehmigung durch Rodung von Bäumen und Abbruch von Gebäuden können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände	In der Begründung aufgenommen. **Zu 1, 2 und 3) Freiflächengestaltungsplan:** In der Planfassung aufgenommen (siehe Hinweis 15). *„Mit jedem Einzelbauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan in 4-facher Ausführung gemäß den Festsetzungen einzureichen.* *Es muss sichergestellt werden, dass die im Freiflächengestaltungsplan dargestellten Pflanzungen umgesetzt, fachgerecht gepflegt und bei Ausfällen unmittelbar in der Pflanzperiode ersetzt werden. (Treten Ausfälle außerhalb der Pflanzperiode auf, so sind diese in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.)* *Die Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen (Maßnahme für die dauerhafte Sicherung der ökologischen Funktion) muss vor Beginn des geplanten Eingriffs sichergestellt sein. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde bei einem Abnahmetermin anzuzeigen.“* **Zu 4) Eschentriebsterbens:** Aus der Planfassung entfernt. **Zu 5) Rodungsarbeiten:** Wird nicht gefolgt, aufgrund rechtlicher Vorschriften ohnehin zu beachten. **Zu 6) Bodenversiegelung:** Wird nicht gefolgt, aufgrund rechtlicher Vorschriften ohnehin zu beachten. **Allgemeines zu 7, 8 und 9):** Eine Einbeziehungssatzung kann gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB lediglich einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 sowie Abs. 4 BauGB enthalten. Das bedeutet, dass die Regelungsdichte einer Einbeziehungssatzung deutlich hinter der eines Bebauungsplans zurückbleiben muss. Diese Beschränkung dient dazu, den Charakter der Einbeziehungssatzung als Instrument der städtebaulichen Feinsteuerung zu bewahren und sie vom umfassenderen Bebauungsplan abzugrenzen. Der Gesetzgeber sieht vor, dass in einer Einbeziehungssatzung nur „einzelne Festsetzungen“ getroffen werden dürfen. Die angeregten zusätzlichen Festsetzungen würden den Rahmen einer Einbeziehungssatzung überschreiten und eine Regelungsdichte erfordern, die nur in einem Bebauungsplanverfahren zulässig ist. Eine Einbeziehungssatzung kann daher nicht als Ersatz für einen Bebauungsplan dienen, wenn umfassendere Regelungen

	gemäß § 44 BNatSchG berührt werden. Weil aber der Geltungsbereich im Innenbereich liegt, hat die Untere Naturschutzbehörde nach § 34 des Baugesetzbuches ein eingeschränktes Mitwirkungsrecht. Fazit: Deshalb **weisen** wir bereits jetzt darauf **hin**: 1. Beim Abriss von bestehenden Gebäuden und der Fällung von Bäumen ist das besondere Artenschutzrecht nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen. Es ist sicherzustellen, dass keine besonders oder streng geschützten Arten (insb. Fledermäuse oder Vögel) und die von Ihnen belegten Fortpflanzungs- und Ruhestätten beeinträchtigt werden. Zur Sicherstellung des gesetzlichen Artenschutzes sollte der zu entfernende Bestand von einer fachkundigen Person auf die genannten Artgruppen untersucht werden. (das Vorhandensein gebäudebrütender Vogelarten kann bereits vorab ausgeschlossen werden, wenn das Gebäude nur Außerhalb der Vogelbrutzeiten abgerissen wird.) Sollte bei der Inaugenscheinnahme des Gebäudes die Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte durch o.g. Arten herausstellen, müssen in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen werden. 2. nach dem § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft zu unterlassen Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegebenen sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen. Es ist zu überprüfen, ob Teile des Baumbestandes erhalten und in die Planung integriert werden können. Dementsprechend sind Vermeidungsmaßnahmen während der Bauzeit festzusetzen. Folgende Richtlinien sind hier maßgeblich: ZTV Baum, RAS-LP 4 und DIN 18920. Es ist darauf hinzuweisen, dass nur Eingriffe in einem Abstand von mindestens 1,5 Meter von der Kronentraufe als unproblematisch angesehen werden können.	erforderlich sind. Das Wesen einer Einbeziehungssatzung liegt darin, punktuell und gezielt städtebauliche Maßnahmen zu ermöglichen, ohne die umfassende Planungsdichte eines Bebauungsplans zu erreichen. Eine Einbeziehungssatzung ist nicht dazu gedacht, alle Belange der städtebaulichen Ordnung zu regeln, sondern nur spezifische und begrenzte Festsetzungen zu treffen. Die Aufnahme weiterer umfangreicher Festsetzungen würde diese Grenzen überschreiten und den Charakter der Einbeziehungssatzung nicht mehr erfüllen. Wenn die Festsetzungen einer Einbeziehungssatzung derart umfangreich sind, dass der Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zur planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet nicht weiter als Maßstab dienen kann, ist dies mit dem Wesen und Charakter einer Einbeziehungssatzung nicht vereinbar. Eine Beurteilung von spezifischen Vorhaben nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB ist im Zuge der Genehmigung durchzuführen. **Zu 7) Abgrabungen und Auffüllungen:** Über die allgemeinen Regelungen zum zulässigen Festsetzungsrahmen von Einbeziehungssatzung eignet sich die vorgeschlagene Festsetzung aufgrund ihrer fehlenden Bestimmtheit nicht zur Aufnahme in den Festsetzungskatalog. Festsetzungen müssen hinreichend bestimmt und widerspruchsfrei formuliert sein. Die Formulierung „weitestgehend“ in dem Festsetzungsvorschlag ist nicht hinreichend konkret, um eine Festsetzung darzustellen. Im Hinblick auf die oben genannten Gründe wird deshalb auf die Aufnahme der Festsetzung in die Einbeziehungssatzung verzichtet. Eine Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von konkreter Vorhaben nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB ist dem Genehmigungsverfahren vorbehalten. **Zu 8) Böschungen und Regenrückhalteeinrichtungen:** Über die allgemeinen Regelungen zum zulässigen Festsetzungsrahmen von Einbeziehungssatzung eignet sich die vorgeschlagene Festsetzung aufgrund ihrer fehlenden Bestimmtheit nicht zur Aufnahme in den Festsetzungskatalog. Festsetzungen müssen hinreichend bestimmt und widerspruchsfrei formuliert sein. Die Formulierung „naturnah“ in dem Festsetzungsvorschlag ist nicht hinreichend konkret, um eine Festsetzung darzustellen. Im Hinblick auf die oben genannten Gründe wird deshalb auf die Aufnahme der Festsetzung in die Einbeziehungssatzung verzichtet. Eine Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von konkreter Vorhaben nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB ist dem Genehmigungsverfahren vorbehalten. **Zu 9) Zaunanlagen:** Der Anregung, Festsetzungen zu Zaunanlagen mit in den Festsetzungskatalog aufzunehmen, wird gefolgt. Nachdem Einbeziehungssatzungen einzelne Festsetzungen beinhalten dürfen und im Zuge der Behandlung der Stellungnahmen der Festsetzungsumfang der Einbeziehungssatzung geringfügig reduziert wurde, sind die Bedingungen für die Aufnahme zusätzlicher, ausreichend bestimmter Festsetzungen gegeben. *§ 5 Örtliche Bauvorschriften* *3. Außengestaltung* *„Als Einfriedungen sind nur sockellose, nicht vollflächig geschlossene Zäune mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm zulässig. Die maximale Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen Grundstücksgrenzen ist auf 1 m beschränkt. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen.“* **Zu Hinweise:** Wurde zur Kenntnis genommen Hinweis wurde in der Begründung unter 4. aufgenommen.

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen - Immissionsschutzverwaltung		Stellungnahme vom 02.02.2022
Einwände Ja/Nein	**Einwand, Bedenken, Anregung**	**Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung**
Ja	Im Planbereich der Einbeziehungssatzung Nr. 21 „An der Josef-Schlicht-Straße II“, Markt Wolnzach, sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Sollten im weiteren Verfahren oder im Zuge von Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sind diese Flächen mit geeigneten Methoden zu erkunden, zu untersuchen und geeignete Maßnahmen festzulegen. Wir empfehlen, diesen Hinweis unter „D. Festsetzungen durch Text“ in die Planzeichnung aufzunehmen. Wir weisen darauf hin, dass bei Baumaßnahmen die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen einzuhalten sind.	Zur Kenntnis genommen und der Text in der Planfassung als Hinweis mit aufgenommen. *16. „Sollten im weiteren Verfahren oder im Zuge von Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sind diese Flächen mit geeigneten Methoden zu erkunden, zu untersuchen und geeignete Maßnahmen festzulegen.“*

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen - Untere Denkmalschutzbehörde		Stellungnahme vom 07.01.2022
Einwände Ja/Nein	**Einwand, Bedenken, Anregung**	**Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung**
Ja	Das überplante Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu kartierten Bodendenkmälern/Verdachts-flächen für Bodendenkmäler. Das BLfD ist zu beteiligen.	Wird zur Kenntnis genommen und der Text in der Begründung aufgenommen. Das BLfD wurde im Rahmen der Auslegung ebenfalls beteiligt. Eine Stellungnahme des BLfD ist nicht eingetroffen.

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen - Kommunale Angelegenheiten		Stellungnahme vom 03.02.2022
Einwände Ja/Nein	**Einwand, Bedenken, Anregung**	**Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung**
Nein	**Keine** Anregungen und Bedenken.	

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Regierung von Oberbayern		Stellungnahme vom 23.12.2021
Einwände Ja/Nein	**Einwand, Bedenken, Anregung**	**Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung**
Nein	Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab. Planung Die Marktgemeinde Wolnzach beabsichtigt die Bebauung des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 448/9 (Gemk. Geroldshausen) mit einem Einfamilienwohnhaus. Das Planungsgebiet befindet sich im Osten des Ortsteils Geroldshausen an der Josef-Schlicht-Straße. Ergebnis Die Planung lässt landesplanerische Belange unberührt. Hinweis Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass sich die Stellungnahme nicht auf die bauplanungsrechtliche Zuverlässigkeit und den Umgriff der Satzung bezieht, Die Baurechtlich Beurteilung obliegt dem Landratsamt.	Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Abfallwirtschaftsbetrieb Pfaffenhofen		Stellungnahme vom 19.01.2022
Einwände Ja/Nein	**Einwand, Bedenken, Anregung**	**Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung**
Nein	Unter Beachtung der Mindestanforderungen an die Zufahrtswege mit Wendeanlagen, die für die geordnete und reibungslose Abfallentsorgung notwendig sind, wird dem Bebauungsplan zugestimmt. Da am Ende der Sackgasse keine entsprechend dimensionierte Wendeanlage für die Sammelfahrzeuge vorhanden ist, müssen die Abfalltonnen im Einmündungsbereich in die Sackgasse, gegenüber Josef-Schlicht-Str. Hs.-Nr. 14/16 zur Abholung bereitgestellt werden.	Ihre Stellungnahme wird entsprechend beachtet.

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Bayernwerk Netz		Stellungnahme vom 04.02.2022
Einwände Ja/Nein	**Einwand, Bedenken, Anregung**	**Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung**
Ja	Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem bestehenden Niederspannungskabelnetz. Ab dem bestehenden Niederspannungskabelverteiler mit der Nr. 16147-4 muss ein neues Hausanschlusskabel bis zum gewünschten Anschlusspunkt verlegt werden. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.	Hinweis an den Bauherrn in der Begründung unter 14. aufgenommen.

	Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbaulastträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Ausführung von Leitungsarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen: - Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. - Für die Ausführung der Leitungsarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, indem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas - und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den **Hinweis** an den Bauherren in der Begründung **aufzunehmen.**	

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten		Stellungnahme vom 13.01.2022
Einwände Ja/Nein	**Einwand, Bedenken, Anregung**	**Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung**
Nein	Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen zur. Planung **keine** grundsätzlichen Bedenken. Wir empfehlen den Hinweis Nr. 4 folgendermaßen anzupassen: Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen. Außerdem sind von landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehende Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen als ortsüblich hinzunehmen. Der Bereich Forsten ist von der vorliegenden Planung nicht betroffen.	Wurde in der Planfassung angepasst. *12 „Bedingt durch die Lage im Dorfgebiet ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten und -flächen mit den üblichen Lärm, Staub- und Geruchsimmissionen, auch nachts und an den Wochen- enden, zu rechnen. Auf erhöhte Lärmimmissionen während der Erntezeit wird hingewiesen. Lärm, Staub- und Geruchsimmissionen aus der umliegenden Landwirtschaft, sind vor allem in der Erntezeit als ortsüblich hinzunehmen.“*

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Landratsamt Pfaffenhofen Immissionsschutztechnik, Energie, Klimaschutz		Stellungnahme vom 08.02.2022
Einwände Ja/Nein	**Einwand, Bedenken, Anregung**	**Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung**
Nein	Der Markt Wolnzach plant die Einbeziehungssatzung Nr. 21 für das Gebiet „An der	

	Josef-Schlicht-Straße“ um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Geplant ist die Schaffung von Baurecht für ein Einfamilienwohnhaus im Anschluss an die bestehenden Bebauung. Der Geltungsbereich umfasst mit der Fl.-Nr. 448/9 der Gemarkung Geroldshausen den nördlichen Bereich an der Josef-Schlicht-Straße. Es handelt sich derzeit um ein noch unbebautes Stück Grünland und ist derzeit im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Im näheren Umfeld sind überwiegend Einfamilienwohnhäuser und ein landwirtschaftlicher Betrieb ansässig. Auf der Fl.-Nr. 448/8 befindet sich eine Hackschnitzelheizung von 2 x 110 kW und 1 x 22 kW. Die Hackschnitzel werden ca. alle 14 Tage per Traktor zur Tagzeit angeliefert. Die umliegenden Nachbarn sind an die Nahwärme angeschlossen. Die Anlage ist hinsichtlich des Lärmschutzes den Bestimmungen entsprechend der TA Lärm begrenzt. Auf der Fl.-Nr. 452 der Familie Fischer ist laut Abfrage beim Veterinäramt noch eine Tierhaltung bekannt. Der Mindestabstand wird nach den Abstandsregeln des Bayer. Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ leicht eingehalten. Bedingt durch die Lage im Dorfgebiet ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten und -flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen. Auf erhöhte Lärmimmissionen während der Erntezeit wird hingewiesen. Lärm- und Geruchsimmissionen aus der umliegenden Landwirtschaft, sind vor allem in der Erntezeit als ortsüblich hinzunehmen. Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen **keine** Bedenken gegen die Einbeziehungssatzung Nr. 21 „An der Josef-Schlicht-Straße II“	In der Planfassung als Hinweis mit aufgenommen. *12 „Bedingt durch die Lage im Dorfgebiet ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten und -flächen mit den üblichen Lärm, Staub- und Geruchsimmissionen, auch nachts und an den Wochen- enden, zu rechnen. Auf erhöhte Lärmimmissionen während der Erntezeit wird hingewiesen. Lärm, Staub -und Geruchsimmissionen aus der umliegenden Landwirtschaft, sind vor allem in der Erntezeit als ortsüblich hinzunehmen.“*

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Planungsverband Region Ingolstadt		Stellungnahme vom 11.01.2022
Einwände Ja/Nein	**Einwand, Bedenken, Anregung**	**Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung**
Nein	**Keine** Einwendungen	

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt		Stellungnahme vom 02.02.2022
Einwände Ja/Nein	**Einwand, Bedenken, Anregung**	**Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung**
Ja	Nachfolgend wird zu o.g. Einbeziehungssatzung als Träger öffentlicher Belange aus Wasserwirtschaftlicher Sicht, Stellung genommen. **1. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten** Im Geltungsbereich der Eibeziehungssatzung auf den Fl.-Nr. 448/9 und 445/2 (Ausgleichsfläche) der Gemarkung Geroldshausen sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw.	Die Anregungen werden im Zuge der Genehmigungsplanung berücksichtigt und bei der Bauausführung beachtet.

	ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen. Aufgrund der topographischen Verhältnisse werden voraussichtlich bei Gründungsmaßnahmen keine Bauwasserhaltungen erforderlich werden. Schichtwasseraustritte können aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Hanglage) nicht ausgeschlossen werden. Sollten vorhandene Bauwerke rückgebaut bzw. abgerissen werden, weisen wir darauf hin, dass sämtliche beim Rückbau bzw. Abriss von Bauwerken anfallenden Abfälle zu separieren, ordnungsgemäß zwischen zu lagern, zu deklarieren und schadlos zu verwerten/entsorgen sind. Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, empfehlen wir dazu nur schadstofffreier Erdaushub ohne Fremdanteile (Z0-Material) zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden dann im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt. Sollte RW-1 bzw. RW2-Material eingebaut werden, sind die Einbaubedingungen gem. dem RC-Leitfaden „Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken“ vom 15.06.2005 einzuhalten. Ggf. ist bzgl. Des Einbauvorhabens ein Antrag beim Landratsamt Pfaffenhofen zu stellen. Belastetes Bodenmaterial darf nur bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der LAGA eingebaut werden. Für den Bereich Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten. **2. Abwasser** Geroldshausen wird größtenteils im Mischsystem entwässert und ist an die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Geisenhausen-Geroldshausen angeschlossen. Es ist geplant, die Kläranlage in den nächsten Jahren zu ertüchtigen und in eine Belebungsanlage umzurüsten. In der Einbeziehungssatzung sind bzgl. Niederschlagswasser folgende widersprüchliche Aussagen zu finden: In der Planzeichnung unter D. Festsetzungen durch Text. Punkt 12: „Das Niederschlagswasser aus den Dach- und Hofflächen ist in die vorhandene Regenwasserkanalisation einzuleiten. Die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) sind zu beachten“ Wir möchten auf folgendes hierzu hinweisen: Im betrachteten Bereich ist zwar eine Regenwasserkanalisation vorhanden, die nach unserem Kenntnisstand jedoch der Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Außengebiet dient. Ob Eine wasserrechtliche Erlaubnis hierfür	Die Begründung wurde entsprechend der örtlichen Kanalisationssituation angepasst.

	vorhanden ist, entzieht sich unserer Kenntnis. Falls das anfallende Niederschlagswasser des bebauten Bereichs in diesen Kanal mit eingeleitet werden soll, ist hierfür eine Tektur bzw. ggf. eine neue wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die unter Punkt 12 genannte TRENOG befasst sich mit der Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer und trifft hier nicht zu. In der Begründung unter Punkt 12. Wasserwirtschaft: „Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken möglichst flächig zu versickern. Wenn durch eine Sickerprobe nachgewiesen wird, dass eine Versickerung nicht möglich ist, kann das anfallende Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Die Speicherung von Regenwasser zur Nutzung als Gießwasser oder in Grauwasseranlagen wird empfohlen.“ Unter Punkt 15 (Erschließung und Kosten) steht im Gegensatz hierzu, dass der Anschluss der Parzelle an das Mischsystem des AZV erfolgen soll und in den Mischwasserkanal einzuleiten ist, wenn eine Versickerung über den Oberboden nicht möglich ist. Dieser Aspekt wird wiederum unter Punkt 16 (Umweltaspekte, Naturschutz und Landschaftspflege - Schutzgut Wasser) aufgegriffen, hier soll ebenso bei einer nicht möglichen Versickerung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Die Einbeziehungssatzung ist daher in den Punkten D 12 und in der Begründung unter den Punkten 12, 15 und 16 entsprechend zu korrigieren. **3. Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser:** Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung auf den Flurnummern 448/9 und 445/2 (Ausgleichsfläche) der Gemarkung Geroldshausen, befinden sich keine Oberflächengewässer. Zudem grenzen keine Gewässer direkt an. Das Gelände fällt in südlicher Richtung hin ab. Bedingt durch die Hanglage könnte bei Starkregen und oder der Schneeschmelze ein Eindringen von wild abfließenden Oberflächenwasser aus den aus dem umliegenden Einzugsgebiet erfolgen. Dies sollte bei der Erschließung berücksichtigt werden. Der Oberflächenwasserabfluss darf zudem nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden. Hinweis: in der Begründung unter Punkt 16. Umweltaspekte, Naturschutz und Landschaftspflege beim Unterpunkt Schutzgut Wasser wird auf den Informationsdient Überschwemmungsgebiete Bayern (UIG) verwiesen. Diese Plattform wurde im Jahr 2021 abgeschaltet. Informationen zu Überschwemmungsgebiete sind nun im Themenbereich Naturgefahren des UmweltAtlas Bayern bzw. im Bayeratlas zu finden. **4. Zusammenfassung** Bei Beachtung unseres Schreibens bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht derzeit **keine** Bedenken gegen die Einbeziehungssatzung Nr. 21. Die Einbeziehungssatzung ist in den Punkten D12, sowie in der Begründung unter den Punkten 12, 15 und 16, wie oben beschrieben zu prüfen und dementsprechend anzupassen.	Die Technischen Regeln zur „TRENOG“ wurde in der Planfassung gestrichen. In der Begründung aufgenommen und angepasst (das vorhandene Mischsystem berücksichtigt). Diese Anregungen werden bei der Erschließung berücksichtigt. In der Planfassung und Begründung angepasst.

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Staatliches Bauamt Ingolstadt		Stellungnahme vom 28.12.2021
Einwände Ja/Nein	**Einwand, Bedenken, Anregung**	**Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung**
Nein	Von Seiten des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt bestehen **keine** Einwände gegen das Vorhaben, da weder bestehende Straßen des überörtlichen Verkehrs in der Verwaltung des Bauamtes, noch Straßenplanungen hiervon berührt werden.	

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: IHK für München und Oberbayern		Stellungnahme vom 04.02.2022
Einwände Ja/Nein	**Einwand, Bedenken, Anregung**	**Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung**
Nein	Aus Sicht der IHK für München und Oberbayern ergeben sich aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten **keine** Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Einbeziehungssatzung.	

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Handwerkskammer für München und Oberbayern		Stellungnahme vom 14.02.2021
Einwände Ja/Nein	**Einwand, Bedenken, Anregung**	**Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung**
Nein	Die Marktgemeinde Wolnzach beabsichtigt im Ortsteil Geroldshausen auf Fl.-Nr. 448/9, Gemk. Geroldshausen, nördlich an die Bestandsbebauung an der Josef-Schlicht-Straße anschließend, den Erlass einer Einbeziehungssatzung, indem eine Fläche von knapp 0,1ha zum Zweck der Errichtung eines Wohnhauses damit in den Zusammenhang bebauter Ortsteile gemäß textl. Erläuterung einbezogen wird. Gegenüber der kleinräumigen Planung, die sich auf eine einzige Parzelle bezieht, sind aus Sicht der Handwerkskammer für München und Oberbayern **keine** Einwände vorzubringen.	

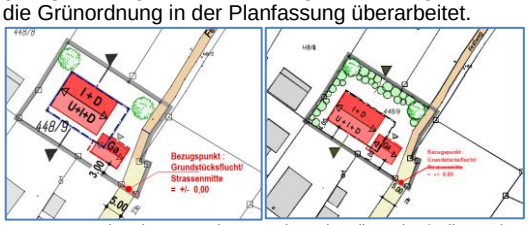
Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Wasserzweckverband „Geroldshausener Gruppe“		Stellungnahme vom 26.01.2022
Einwände Ja/Nein	**Einwand, Bedenken, Anregung**	**Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung**
Nein	Aus Sicht des Wasserzweckverbandes Geroldshausener Gruppe ist eine ausreichende wassertechnische Erschließung vorhanden. Sollten etwaige Sondervereinbarungen bzw. Dienstbarkeiten erforderlich sein, so sind diese rechtzeitig vor der Umsetzung der Maßnahme abzuschließen.	

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Abwasserzweckverband Geisenhausen - Geroldshausen		Stellungnahme vom 17.01.2022
Einwände Ja/Nein	**Einwand, Bedenken, Anregung**	**Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung**
Nein	Aus Sicht des Abwasserzweckverbandes Geisenhausen-Geroldshausen ist eine ausreichende kanaltechnische Erschließung vorhanden. Sollten etwaige Sondervereinbarungen bzw. Dienstbarkeiten erforderlich sein, so sind diese rechtzeitig vor der Umsetzung der Maßnahme abzuschließen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Bayerischer Bauernverband		Stellungnahme vom 23.12.2021
Einwände Ja/Nein	**Einwand, Bedenken, Anregung**	**Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung**
Nein	Der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und als Interessensvertreter der bayerischen Landwirtschaft nimmt zum genannten Vorhaben wie folgt Stellung: Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Wege dürfen durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung muss - sofern erntebedingt erforderlich - zu jeder Tages- und Nachtzeit uneingeschränkt möglich sein. Bei dem Vorhaben ist darauf zu achten, dass die Grenzabstände bei Bepflanzungen neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut „Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch“ (AGBGB), Art. 48, eingehalten werden. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind. Aufgrund der Ortsrandlage sind die Bauwerber auf ihre Duldungspflicht bzgl. Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hinzuweisen.	Wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Ausführungen wurden in die Hinweise durch Text unter Punkt 12. sinngemäß ergänzt.

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Bund Naturschutz in Bayern; Ortsgruppe Wolnzach - Rohrbach		Stellungnahme vom 10.02.2022
Einwände Ja/Nein	**Einwand, Bedenken, Anregung**	**Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung**
Ja	1. Wie schon die Stadt Pfaffenhofen sollte die Gemeinde Wolnzach hier (und generell bei allen künftigen Neubauten und Dachsanierungen) zu einer PV-Pflicht durchringen. Anders als bisher, sollte auch PV-Nutzung an den Fassaden nicht nur erlaubt, sondern sogar empfohlen werden. Begründung: Senkrechte Flächen erhalten im Winter intensivere Sonneneinstrahlung als geneigte Dachflächen, außerdem bleibt auf ihnen kein Schnee liegen. Somit würde das Problem des im	**Allgemeine Bemerkung zur Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern; Ortsgruppe Wolnzach – Rohrbach:** Eine Einbeziehungssatzung kann gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB lediglich einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 sowie Abs. 4 BauGB enthalten. Das bedeutet, dass die Regelungsdichte einer Einbeziehungssatzung deutlich hinter der eines Bebauungsplans zurückbleiben muss. Diese Beschränkung dient dazu, den Charakter der Einbeziehungssatzung als Instrument der städtebaulichen

	Winter eher höheren Stromverbrauchs bei gleichzeitig geringerer PV-Leistung zumindest abgemildert. 2. Die Nutzung einer Regenwasserzisterne sollte nicht nur empfohlen, sondern vorgeschrieben werden, um die Oberflächenversiegelung zumindest partiell auszugleichen. 3. Die anvisierte Bebauung mit einem Einfamilienwohnhaus widerspricht dem Ziel des Flächensparens. Die Staatsregierung hat das Ziel formuliert, den Flächenverbrauch in Bayern auf 5 ha pro Tag zu begrenzen (BayLplG), die Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie fordert eine Reduktion des deutschen Flächenverbrauchs (Siedlungs- und Verkehrsflächen) bis 2020 auf 30 ha, was für Bayern 4,7 ha bedeutet. Setzt man den Anteil der Fläche Wolnzachs in Bezug, zu der von Bayern, dürfte die Gemeinde maximal 2,37 ha pro Jahr verbrauchen. Dieser Wert wurde von der Marktgemeinde in den letzten Jahren sehr deutlich überschritten. Zum Ausgleich müssten nun für mehrere Jahre weniger als 2,37 ha ausgewiesen werden. Fortwährendes Wachstum ist nicht nachhaltig. Leerstehende Gebäude sollten verstärkt genutzt werden, das Potential von großen EFHs, die nur von einer Person bewohnt werden, sollte genutzt werden, indem diesem (oft älteren) Personenkreis Alternativen angeboten werden. Es wird zwar behauptet, viele junge Wolnzacher müssten wegziehen, weil sie hier keinen Bauplatz fänden. Tatsache ist aber, dass viele Wohngebäude von privaten oder gewerblichen Investoren gebaut und dann häufig nicht an Einheimische vermietet oder verkauft werden. Die steigenden Grundstückspreise verleiten auch viele dazu, Grundstücke nur als Geldanlage zu kaufen. Die Marktgemeinde ist zwar (noch) nicht an den errechneten Wert von 2,37 ha/Jahr gebunden, dennoch appelliere wir im Sinne des Schutzes der Umwelt, der natürlichen Lebensgrundlagen und der künftigen Generationen, die 2,37 ha pro Jahr freiwillig einzuhalten. Die Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie fordert übrigens, den Flächenverbrauch bis 2050 auf netto Null zu reduzieren, so dass in den nächsten Jahren auch in Wolnzach sinkende Werte einzuplanen sind. 4. Der Text im Punkt 8 Grünordnung ist viel zu vage. Konkrete Festsetzungen, auch in der Planzeichnung, sind nötig, sonst wird hier nichts in Sachen Neuschaffung und Vernetzung von Lebensräumen passieren. 5. Zu 11. Verkehrsmäßige Erschließung: Mit welchem Bus erreicht man Wolnzach in wenigen Minuten? Mit dem Hallertau-Gymnasium ist auch eine weiterführende Schule in Wolnzach. 6. In Punkt 14. Energieversorgung sollte man damit beginnen, eine energieschonende Bauweise (ein unüblicher Begriff) und die Nutzung regenerativer Energien nicht nur zu empfehlen, sondern vorzuschreiben. Häuser haben bekanntlich eine Lebensdauer von meist über 50 Jahren, also weit in die Zeit hinein, in der Deutschland bereits CO2-neutral wirtschaften muss, um die Chancen künftiger Generationen nicht noch mehr, als ohnehin schon, zu gefährden. Dass dies möglich und zulässig ist, beweisen zahlreiche andere Gemeinden. 7. Unter dem Thema Schutzgüter wird behauptet, die Gesamtsituation für das Grundwasser, bleibe wegen des Versickerungsgebotes erhalten. Ein solches Versickerungsgebot finde ich nicht im Text	Feinsteuerung zu bewahren und sie vom umfassenderen Bebauungsplan abzugrenzen. Der Gesetzgeber sieht vor, dass in einer Einbeziehungssatzung nur „einzelne Festsetzungen“ getroffen werden dürfen. Die angeregten zusätzlichen Festsetzungen würden den Rahmen einer Einbeziehungssatzung überschreiten und eine Regelungsdichte erfordern, die nur in einem Bebauungsplanverfahren zulässig ist. Eine Einbeziehungssatzung kann daher nicht als Ersatz für einen Bebauungsplan dienen, wenn umfassendere Regelungen gewünscht sind. Das Wesen einer Einbeziehungssatzung liegt darin, punktuell und gezielt städtebauliche Maßnahmen zu ermöglichen, ohne die umfassende Planungsdichte eines Bebauungsplans zu erreichen. Eine Einbeziehungssatzung ist nicht dazu gedacht, alle Belange der städtebaulichen Ordnung zu regeln, sondern nur spezifische und begrenzte Festsetzungen zu treffen. Die Aufnahme weiterer umfangreicher Festsetzungen würde diese Grenzen überschreiten und den Charakter der Einbeziehungssatzung nicht mehr erfüllen. Wenn die Festsetzungen einer Einbeziehungssatzung derart umfangreich sind, dass der Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zur planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet nicht weiter als Maßstab dienen kann, ist dies mit dem Wesen und Charakter einer Einbeziehungssatzung nicht vereinbar. Eine Beurteilung von spezifischen Vorhaben nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB ist im Zuge der Genehmigung durchzuführen. **Zu 1) PV-Pflicht:** Derart spezifische Festsetzungen, wie die Pflicht zur Anbringung von PV-Anlagen, eignen sich aufgrund der oben genannten Gründe nicht für den Regelungsinhalt einer Einbeziehungssatzung und können demnach nicht in den Festsetzungskatalog integriert werden. Über die allgemeinen Regelungen zum zulässigen Festsetzungsrahmen von Einbeziehungssatzung eignet sich die vorgeschlagene Festsetzung aufgrund ihrer fehlenden Bestimmtheit nicht zur Aufnahme in den Festsetzungskatalog. Festsetzungen müssen hinreichend bestimmt und widerspruchsfrei formuliert sein. Die Formulierung „empfohlen“ in dem Festsetzungsvorschlag ist nicht hinreichend konkret, um eine Festsetzung darzustellen. Im Hinblick auf die oben genannten Gründe wird deshalb auf die Aufnahme der Festsetzung in die Einbeziehungssatzung verzichtet. Im Rahmen zukünftiger Neuaufstellungen von Bebauungsplänen wird sich der Markt Wolnzach mit derartigen Festsetzungsmöglichkeiten auseinandersetzten. **Zu 2) Zisternen:** Derart spezifische Festsetzungen, wie die Zisternenpflicht, eignen sich aufgrund der oben genannten Gründe nicht für den Regelungsinhalt einer Einbeziehungssatzung und können demnach nicht in den Festsetzungskatalog integriert werden. Im Rahmen zukünftiger Neuaufstellungen von Bebauungsplänen wird sich der Markt Wolnzach mit derartigen Festsetzungsmöglichkeiten auseinandersetzten. **Zu 3) Bebauung:** Das Grundstück liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB, erhält aber seine städtebauliche Prägung durch die umliegende Wohnbebauung, insbesondere durch das zulässigerweise errichtete Wohngebäude auf Fl. Nr. 448/8. Deshalb soll das Plangebiet durch eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in die im Zusammenhang bebauter Ortsteile einbezogen werden. Voraussetzung für die Aufstellung einer solchen Satzung ist, dass 1. sie mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, 2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, nicht begründet wird und

	„Festsetzungen zur Durchgrünung“ klingt auch nach mehr als die vage formulierten Anregungen in Punkt 8. Eine konkrete „Mindestbegrünung“ (S.13) wurde nicht festgesetzt, daher ist die Formulierung an dieser Stelle falsch. 8. Schutzgüter Klima und Luft sowie Lebensräume: Die Situation für diese Schutzgüter wird im Fall der Lebensräume im Idealfall verbessert, Im Fall Klima und Luft maßvoll verschlechtert. Der Idealfall ist, dass die Bewohner die Vorgaben perfekt umsetzen. Damit ist jedoch nicht unbedingt zu rechnen. Wenn man die Gärten früherer Baugebiete ansieht, wurden dort nur in einem kleinen Teil die Vorgaben, die zudem meist nur „Soll-Bestimmungen“ sind umgesetzt. Daher sollte in dieser und in künftigen Bauplanungen nicht mehr so getan werden, als würden die Schutzgüter so geschützt, wie dies im Idealfall passiert. Entweder müssen die Bestimmungen eindeutig als Vorschrift formuliert, kontrolliert und ihre Nicht-Einhaltung mit Strafen bewehrt werden. Oder es darf bei der Bewertung der Umweltaspekte nicht mehr von der Einhaltung der Vorgaben ausgegangen werden. 9. Die Zusammenfassung, es seien „nur unwesentliche Veränderungen, eher noch Verbesserungen von Umweltaspekten“ zu erwarten (S. 13), ist nicht nachvollziehbar. Verbesserungen sind nur in einem Teilaspekt im Idealfall zu erwarten, in allen anderen Aspekten sind die Auswirkungen neutral bis negativ. 10. Zu 17. Energieeffizienz: Mehrere Falschaussagen: 1. „Der Grundsatz „flächensparendes Bauen“ als zwingend erforderlicher Aspekt des Klimaschutzes wird in der vorliegenden Planung in höchstem Maße berücksichtigt.“ - Diese Behauptung ist völlig unbegründet, wie vorher dargelegt wurde. 2. Wenn die Maßnahme nicht zu „übermäßiger **Verschattung** führt, ist sie dann schon in höchstem Maße klimaschützend? Die Flurnummer 448/8 wird durch die Planung vormittags im Winter rechtlich deutlich verschattet. 3. Die Geschossigkeit hat nichts mit Energieeffizienz zu tun; ob der Versiegelungsgrad „verträglich“ ist, ist Ermessenssache. 4. Zur hier behaupteten Empfehlung der Nutzung von Solarenergie finde ich im Plan und der Begründung kein Wort. Außerdem vermindert die Nutzung der Solarenergie nicht den Wärmebedarf. Es stimmt nicht, dass die Ausrichtung der Dächer flexibel ist. 5. Dass sich Dachgauben ungünstig auswirken, wurde richtig bemerkt. Das „diese auf ein für die Nutzung notweniges Maß beschränkt“ wurden, ist falsch. Zahlenmäßig sind sie uneingeschränkt. Begrenzt ist die Breite, obwohl klar sein sollte, dass eine drei Meter breite Dachgaube energetisch günstiger ist, als zwei mit je 1,50 m Breite. Daher wäre es sinnvoller, die Zahl oder die Gesamtbreite von Gauben zu begrenzen, als die Breite jeder einzelnen.	3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lt. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt. Durch die Einbeziehungssatzung Nr. 21 entsteht unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung im Nahbereich. Aufgrund der umliegenden Baukörper, der Stellung am Ortsrand und der Erschließungssituation rechtfertigt sich im Zuge der Einbeziehungssatzung keine alternative Bebauung. Der Markt Wolnzach ist sich jedoch seiner Aufgaben hinsichtlich dem Flächensparens bewusst. Neuaufstellungen von Bebauungsplänen werden stets intensiv diskutiert und die Notwendigkeit eine Mischung unterschiedlicher Gebäudetypen berücksichtigt. **Zu 4) Grünordnung:** Den Anregungen, zur Konkretisierung der Grünordnung, wird gefolgt. Im Zuge der Behandlung der Stellungnahmen wurde die Grünordnung in der Planfassung überarbeitet.  *- Anpassung der Eingrünung im Zuge der Behandlung der Stellungnahmen* **Zu 5) Verkehrsmäßige Erschließung:** Der Punkt 5 der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, jedoch kann die Verbindung mit der geplanten Einbeziehungssatzung nicht hergestellt werden. Die Erschließung für das Plangebiet ist gesichert und zusätzliche Verbindungen stehen in keinem Zusammenhang mir der Einbeziehungssatzung. **Zu 6) energieschonende Bauweise:** Derart spezifische Festsetzungen, wie eine energieschonende Bauweise, eignen sich aufgrund der oben genannten Gründe nicht für den Regelungsinhalt einer Einbeziehungssatzung und können demnach nicht in den Festsetzungskatalog integriert werden. Im Rahmen zukünftiger Neuaufstellungen von Bebauungsplänen wird sich der Markt Wolnzach mit derartigen Festsetzungsmöglichkeiten auseinandersetzten. **Zu 7) Schutzgüter:** Die Stellungnahme zu dem Punkt „Schutzgüter“ wird zur Kenntnis genommen. Das Versickerungsgebot besteht nach der Entwässerungssatzung des Marktes Wolnzach und die Festsetzungen zur Grünordnung wurden konkretisiert. **Zu 8) Klima und Luft:** Derart spezifische Festsetzungen eignen sich aufgrund der oben genannten Gründe nicht für den Regelungsinhalt einer Einbeziehungssatzung und können demnach nicht in den Festsetzungskatalog integriert werden. Die Festsetzungen zur Grünordnung wurden jedoch im Zuge der Behandlung der Stellungnahmen konkretisiert. Bauherren sind zur Umsetzung der getroffenen Festsetzungen im Rahmen der Einbeziehungssatzung verpflichtet und Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 BayBO handelt, wer den einzelnen Festsetzungen nach § 4 und den örtlichen Bauvorschriften nach § 5 dieser Satzung zuwiderhandelt. Weiter ist im Zuge der Genehmigungsplanung ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen und mit den Unterlagen einzureichen. **Zu 9) Zusammenfassung:** Die Zusammenfassung ergibt sich aus zuvor beschriebenen Auswirkungen auf die beurteilten Schutzgüter. Von einer Umsetzung der Festsetzungen im Rahmen der Einbeziehungssatzung ist auszugehen. An der Einschätzung ergeben sich deshalb keine Änderungen.

		Zu 10) Energieeffizienz: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen in der Begründung beziehen sich auf den Grundsatz „flächensparendes Bauen“ der sich aus dem erforderlichen Aspekt des Klimaschutzes ergibt. Es wurde darauf geachtet, dass das Vorhaben keine übermäßige Versiegelung und Verschattung verursacht. Die Begründung soll nicht Aussagen, dass die Maßnahmen alle zum Klimaschutz beitragen sondern lediglich, dass eine flächensparende Bauweise Berücksichtigung fand. Dem Hinweis zu den Dachgauben wird gefolgt und in der Planfassung geändert.

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Vodafone Kabel Deutschland		Stellungnahme vom 11.02.2022
Einwände Ja/Nein	**Einwand, Bedenken, Anregung**	**Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung**
Nein	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.	Zur Kenntnis.

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Gemeinde Rohrbach		Stellungnahme vom 27.12.2021
Einwände Ja/Nein	**Einwand, Bedenken, Anregung**	**Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung**
Nein	Seitens der Gemeinde Rohrbach bestehen **keine** Einwände gegen o.g. Bauleitplanverfahren.	Zur Kenntnis.

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Markt Au in der Hallertau		Stellungnahme vom 18.07.2018
Einwände Ja/Nein	**Einwand, Bedenken, Anregung**	**Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung**
Nein	Aus Sicht des Marktes Au i. d. Hallertau ergeben sich **keine** Anregungen/ Bedenken gegen die oben genannte Bauleitplanung.	Zur Kenntnis.

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Stadt Geisenfeld		Stellungnahme vom 04.01.2022
Einwände Ja/Nein	**Einwand, Bedenken, Anregung**	**Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung**
Nein	Die Stadt Geisenfeld nimmt das Vorhaben des Marktes Wolnzach zur Kenntnis. Beeinträchtigungen für die Stadt Geisenfeld sind derzeit nicht ersichtlich. Gegen die Einbeziehungssatzung Nr. 21 für das Gebiet „An der Josef-Schlicht-Straße II“ in Geroldshausen werden **keine** Einwände erhoben.	Zur Kenntnis.

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Stadt Mainburg		Stellungnahme vom 10.01.2022
Einwände Ja/Nein	**Einwand, Bedenken, Anregung**	**Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung**
Nein	Von der Stadt Mainburg werden gegen die Einbeziehungssatzung Nr. 21 „An der Josef-Schlicht-Straße II“ im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB **keine** Einwendungen erhoben.	Zur Kenntnis.

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Gemeinde Schweitenkirchen		Stellungnahme vom 23.12.2021
Einwände Ja/Nein	**Einwand, Bedenken, Anregung**	**Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung**
Nein	Von Seiten der Gemeinde Schweitenkirchen werden **keine** Einwände zu dieser Planung erhoben, da die Belange der Gemeinde Schweitenkirchen nicht berührt sind.	Zur Kenntnis.

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: Brandschutzdienststelle des Landratsamtes Pfaffenhofen		Stellungnahme vom 22.12.2021
Einwände Ja/Nein	**Einwand, Bedenken, Anregung**	**Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung**
Nein	Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes ist folgendes zu beachten: Löschwasserbedarf: Es wird eine Löschwasserleistung von 800l/min (48 m3/h) für die Dauer von mindestens 2 Stunden benötigt. 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Amt: [redacted]		Stellungnahme vom 10.02.2022
Einwände Ja/Nein	**Einwand, Bedenken, Anregung**	**Vorschlag für Stellungnahme, Abwägung**
Ja	Hiermit weisen wir darauf hin, dass bei der Bekanntmachung folgendes nicht klar erkennbar ist. Für uns ist nicht klar, ob bei dieser Planung ein Teil der öffentlichen Straße Fl.-Nr. 444 und des anschließenden Feldweges, ebenso Fl.-Nr. 444 in den Geltungsbereich zu Fl.-Nr. 448/9 fällt. Bei den vom Markt Wolnzach eingestellten Bekanntmachungen mit Planungsunterlagen stellen wir unter Download: PDF EBS Nr. 21 „Josef-Schlicht-Straße II“ - Planzeichnung (607.23 KB) 29.06.2021 folgendes fest: In dieser Planung ist ein Teil der Straße bzw. des Feldweges, beides Fl.-Nr. 444, in den Geltungsbereich der Planung einbezogen. Weiterhin fehlt bei den Planungsunterlagen unter -Präambel- „Vermerke zum Verfahren“ bei den Punkten 1, 2, 3 und 4 das Datum. Unterschriften fehlen bei den Punkten 6, 7 und 8. Wir bitten Sie um evtl. notwendige Ergänzungen. Damit keine Grundstückseigentümer ihre zurzeit bestehenden Rechte verlieren. Aus unserer eigenen Erfahrung wissen wir über die Folgen eines verlorenen Rechts Bescheid. Wir bitten um Ihr Verständnis für unsere Einwendungen. Wir danken für Ihre Mühe.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Bekanntmachung wurde der Geltungsbereich klar definiert. Inhalt der Bekanntmachung waren die Aufführung der Flurnummern, die vom Planumgriff erfasst werden sowie ein Lageplan aus dem klar ersichtlich ist, dass Teilflächen der Fl. Nr. 444 sich innerhalb des Geltungsbereiches befinden. Da es sich noch um ein laufendes Verfahren handelt, werden die Verfahrensvermerke erst bei Ausfertigung des Bebauungsplanes angebracht. Dies erfolgt nach dem Bekanntmachen des Satzungsbeschlusses. Unterschriften können daher auch noch nicht vorhanden sein, da sich die Unterschriften auf Satzungsbeschluss, Ausfertigung sowie Inkrafttreten beziehen. Es wird keine Änderung der Planung veranlasst.